

Décision du TA n° : E23000072 / 67 en date du 10/07/2023

Département du Bas - Rhin (67)

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Du lundi 4 septembre au vendredi 6 octobre 2023

PROJET DE MODIFICATION N°4
du PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal
sur le territoire de l'EUROMÉTROPOLE de
STRASBOURG

PROJET DE CRÉATION
DE SIX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AUX ABORDS

TOME 1 RAPPORT

Strasbourg.eu
eurometropole

ERRATUM : le présent document comporte une erreur matérielle p. 120 concernant la position de la commune de Lampertheim sur la demande de la SNCF sur le projet de sous-station. Là où il est inscrit que *la commune ne se prononce pas en défaveur* de ce projet s'agissant d'un équipement d'intérêt général, il s'agit de rendre compte de la position de la commune, conformément à son observation en date du 2 octobre 2023 : *la commune ne se prononce pas en faveur* de ce projet, mais s'agissant d'un équipement d'intérêt général [...].
La correction de cette erreur matérielle est également faite dans le mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg.

Destinataires :

Madame Pia IMBS
Madame Danielle DAMBACH

Présidente de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
2^{ème} Vice - Présidente de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

Monsieur Stéphane DHERS

Vice - Président - Tribunal Administratif de STRASBOURG

Commission d'enquête :

Présidente : Sophie ACKER

Membres titulaires : Patrick ALTHUSSER
Marc CLERC
Mélanie GOETTMANN
Brigitte REIBEL

Membre suppléant : Jean Yves MIGEOT

Impression : ALSAGRAPHIC - RIXHEIM

SOMMAIRE

Lexique	5
Préambule	6
1. GENERALITES	
1.1. Cadre général du projet	7
1.2. Objet de l'enquête	8
1.3. Le porteur du projet et autorité organisatrice	9
1.4. Cadre juridique et réglementaire	9
1.5. Le projet de modification N° 4 du PLUi de l'EMS	
1.5.1. Liste des pièces soumises à l'enquête publique	10
1.5.2. Descriptif du projet soumis à l'enquête publique	13
1.6. Le projet de création de 6 PDA proposé par l'ABF	
1.6.1. Liste des pièces soumises à l'enquête publique	20
1.6.2. Descriptif du projet soumis à l'enquête publique	21
1.6.3. Information relative au projet des PDA	26
2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	
2.1. Désignation de la commission d'enquête	27
2.2. Réunion avec le porteur de projet	27
2.3. Les modalités de participation du public	29
2.3.1. Consultation du dossier d'enquête	29
2.3.2. Observations du public	30
2.3.3. Publications réglementaires	30
2.3.4. Publications complémentaires	31
3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	
3.1. Démarches préliminaires à l'enquête publique	31
3.1.1. Prise en compte du dossier de l'enquête	31
3.1.2. Réunion de présentation du projet	32
3.2. Permanences réalisées	32
3.3. Climat de l'enquête	35
3.4. Clôture de l'enquête	36
4. AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION LEGALE	
4.1. Avis de la MRAE	38
4.2. Avis de la Préfecture 67	77
4.3. Avis de l'ARS	97
4.4. Avis du SCOTERS	103
4.5. Avis de la C.E.A.	107
4.6. Avis de la Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin	109
4.7. Avis de la commission départementale CDPNAF	116
4.8. Avis de la SNCF	118
5. OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE	
5.1. Bilan de la participation du public	121
5.2. Remise du P.V. de synthèse à l'Eurométropole	121

5.3. Mémoire en réponse de l'Eurométropol	126
5.4. Synthèse et analyse du public concernant la modification N° 4 du PLUi de l'Eurométropole	
5.4.1. ENVIRONNEMENT	
5.4.1.1. Gestion économe du foncier et perspective ZAN	128
5.4.1.2. Sécurité publique	132
5.4.1.3. Santé environnementale	135
5.4.1.4. Biodiversité	137
5.4.1.4. Energie	138
5.4.2. PAYSAGE ET CADRE DE VIE	
5.4.2.1. Préservation des éléments de nature et paysage	143
5.4.2.2. Ceinture verte	152
5.4.2.3. Patrimoine bâti	157
5.4.2.4. Qualité urbaine	159
5.4.3. MOBILITES	
Point 86	161
Point 101	163
Point 75	164
Norme pour les hôtels	169
Ratio des places de stationnement / logement	170
Aménagement d'arceaux dédiés aux visiteurs	171
Localisation des emplacements vélo	171
Evolutions portées par le schéma directeur des transports collectifs	
OAP Baggersee	174
Circulation et stationnement dans le quartier du Neuhof	176
Focus sur des points identifiés	177
Perspectives en matière de mobilités futures	179
5.4.4. HABITAT	
5.4.4.1. Le logement social	180
5.4.4.2. Le logement privé	186
5.4.4.3. Les communes et l'habitat	191
5.4.4.4. Les observations d'ordre général	211
5.4.5. ECONOMIE	
5.4.5.1. Commerce	215
5.4.5.2. Développement et modernisation des zones d'activités	225
5.4.5.3. Développement de l'agriculture urbaine et péri-urbaine	231
5.4.6. CREATION ET CONFORTMENT D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	240
5.4.7. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES	253
5.4.8. LA COMMUNE DE MITTELHAUSBERGEN	257
5.4.9. REGLEMENT GRAPHIQUE ET REGLEMENT ECRIT	258
5.5. Synthèse et analyse des observations du public relatives aux périmètres délimités des abords	
5.5.1. Déroulement de l'enquête publique	259
5.5.2. Le projet de création des six périmètres délimités des abords	259
5.5.3. Synthèse des observations du public et réponse de la DRAC.	260

LEXIQUE

PAR ORDRE ALPHABETIQUE :

ADEUS :	Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoises
AGP :	Aire de Grand Passage (pour gens du voyage)
BRS :	Bail réel solidaire
CAA :	Chambre d'Agriculture d'Alsace
CAUE :	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CDPENAF:	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers
CU :	Code de l'Urbanisme
DDT :	Direction Départementale des Territoires
EMS :	Eurométropole de Strasbourg
EPCC :	Espace planté à conserver ou à créer
ER :	Emplacement réservé
MRAe :	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAG :	Plan d'Aménagement Général
PCAET :	Plan Climat Air Energie Territorial
PDA :	Périmètres Délimités des Abords
PGRI :	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PLUi :	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA :	Personnes Publiques Associées
POA :	Programme d'orientation et d'action
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SCoTeRS :	Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg
SMS :	Secteur de mixité sociale
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
STECAL :	Secteur de Taille Et de Capacité Limitées
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

PREAMBULE - LA CONCERTATION PREALABLE :

Conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), soumis à évaluation environnementale, a bénéficié d'une phase de concertation préalable. Cette dernière a été réalisée durant un mois, du 23 novembre au 23 décembre 2022, avec 2 objectifs (information et recueil des observations du public), ce qui a constitué une durée suffisante au regard de l'importance et des caractéristiques du projet.

Le public a été avisé de sa tenue selon les voies réglementaires prévues, complétées par d'autres supports, notamment un article dans le magazine de l'EMS et une plaquette explicative de la démarche entreprise distribuée dans les mairies.

Le dossier présentant 189 points d'évolutions proposées, ainsi que des registres ont été mis à la disposition du public en versions papier et dématérialisée (centre administratif de ville de Strasbourg et de l'EMS, mairies et version numérique sur le site internet de ville de Strasbourg et de l'EMS).

Quatre réunions publiques de présentation et de réponses aux questions posées ont par ailleurs été organisées dans quatre mairies, choisies par grands secteurs géographiques : Centre (Strasbourg), Ouest (Achenheim), Nord (Vendenheim) et Sud (Fegersheim). La participation d'une centaine de personnes au total a été enregistrée.

Des rencontres ont également eu lieu à sept reprises avec les partenaires de l'EMS et les professionnels de l'aménagement du territoire.

Ce sont 280 personnes mobilisées au total dans le cadre de cette concertation préalable, avec 180 contributions écrites reçues.

Toutes les observations écrites ont fait l'objet d'une réponse de la collectivité, intégrées dans un tableau annexé au document traitant de la concertation préalable.

Outre des mises à jour ou précisions particulières apportées au dossier de modification n°4, notamment dans les domaines de la sécurité et de la santé publiques, de la Ceinture Verte ou des secteurs de mixité sociale (SMS), les principales conclusions de la concertation préalable qui seront intégrées dans le dossier de modification n°4 du PLUi sont :

le développement de l'énergie solaire (inscription de deux nouveaux projets de parcs solaires lacustres sur les territoires d'Entzheim-Geispolsheim-Lingolsheim et de La Wantzenau et d'un parc solaire terrestre à Oberschaeffolsheim, proposition d'établissement d'un périmètre de 40 mètres depuis les berges pour l'ensemble des projets lacustres et mise en cohérence du PLUi avec la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables pour permettre le déploiement des ombrières photovoltaïques sur les surfaces de stationnement) ; la poursuite des réflexions sur les règles du stationnement vélo (modalités techniques, places dédiées dans le cadre des projets de réhabilitation) sur la base des interventions qui seront faites à l'enquête publique.

Le bilan a donné lieu à une délibération du Conseil métropolitain, adoptée le 16 juin 2023.

1. GENERALITES

1.1. CADRE GENERAL DU PROJET

Approuvé le 16 décembre 2016, le PLUi de l'EMS a fait l'objet de plusieurs procédures évolutives :

Procédures	Dates d'approbation
Modification simplifiée N°1	29 septembre 2017
Modification N°1	23 mars 2018
Modification simplifiée N°2	29 juin 2018
Modification simplifiée N°3	19 décembre 2018
Mise à jour N°1	8 mars 2019
Modification N°2	27 septembre 2019
Révision N°1	27 septembre 2019
Modification N°3	25 juin 2021
Mise en compatibilité N°2	25 juin 2021

Le PLUi permet de mettre en cohérence différents enjeux dont l'environnement, le paysage et le cadre de vie, la mobilité, l'habitat, l'activité économique mais c'est aussi un vecteur majeur de retranscription du projet intercommunal.

Par délibération en date du 4 novembre 2022, le Conseil de l'EMS a approuvé les objectifs et modalités de la concertation préalable portant sur le projet de modification n°4 de son PLUi.

Ce dernier compte 206 points différents. 32 des 33 communes couvertes par le PLUi sont spécifiquement et territorialement impactées par au moins un point de modification.

Bien que non citée mais entrée in extremis dans le processus démocratique, la commune de Mittelhausbergen fait l'objet d'un focus particulier au regard des points de modification qu'elle souhaite voir pris en compte.

A ce jour, le périmètre du PLUi couvre une superficie d'environ 340 km² sur le territoire de 33 communes.

Les chiffres du dernier recensement INSEE de 2020 indiquent pour l'EMS :

- Une population de 511 552 habitants, soit 43% du Bas-Rhin ;
- Une médiane du revenu disponible par unité de consommation qui s'élève à 21 560€, soit en dessous de la médiane nationale annoncée à 22 040 euros annuels ;
- Un taux de pauvreté en 2020 estimé à 19,7% contre 14,2% sur le plan national ;
- Une part des logements vacants en 2020 de 7,5%, semblable au taux national de 8%.

Il convient de pondérer ces chiffres avec une réalité des territoires qui apparaît contrastée.

Trois espaces distincts sont identifiés :

- La ville de STRASBOURG, métropole de la région avec ses 290 576 habitants au dernier recensement ;
- La "1ère couronne" avec des communes de taille moyenne, aux enjeux urbains, économiques et sociaux importants ;
- La "2ème couronne", qui compte des communes de taille inférieure à 5 000 habitants avec un équilibre à préserver entre un cadre de vie de qualité et le développement des équipements de service public et d'intérêt général.

Pour faire face à une perspective de croissance d'environ 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, l'EMS poursuit, avec cette modification n°4 du PLUi, la mise en œuvre de son projet de territoire et réaffirme ses objectifs à l'horizon 2030 :

- Création de 27 000 emplois nouveaux ;
- Production de 45 000 logements dont 17 000 locatifs sociaux.

1.2. OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique est une enquête publique conjointe. Elle porte sur la **modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg** ainsi que sur la **création de six périmètres délimités des abords** sur proposition de l'architecte des bâtiments de France. Cette procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification n°4 du PLUi propose 206 points de modifications répartis en sept thématiques :

- Environnement ;
- Paysage et cadre de vie ;
- Mobilités ;
- Habitat ;
- Economie ;
- Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Évolution des emplacements réservés.

Le point 189 "Commune de SCHILTIGHEIM - modification de l'emprise de l'ER SCH - a été supprimé sur la demande de la commune de SCHILTIGHEIM.

En effet, la commune souhaite garantir le fonctionnement et la pérennité des équipements publics municipaux, qui répondent aux besoins du quotidien de la population.

Dans cette perspective et en parallèle de la modification n°4 du PLU, elle a engagé une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP), afin de s'assurer la maîtrise foncière de ce dernier et de sa pérennité en termes d'usage.

Au moment de la finalisation du dossier transmis à la MRAE Grand Est, au printemps dernier, cette procédure de DUP était en cours. Elle ne faisait pas encore l'objet d'un arrêté préfectoral.

L'évolution proposée au PLU dans la modification n°4, en phase de concertation, est apparue comme prématurée et n'a pas été retenue dans le dossier.

Aussi le point a été retiré du dossier avant la transmission du projet aux autorités et de fait, avant l'enquête publique.

Le projet de création de 6 périmètres délimités des abords est porté par trois communes : Strasbourg, Schiltigheim et Oberschaeffolsheim.

Quatre des six PDA se focalisent sur la ville de Strasbourg ; pour le poste d'aiguillages de la SNCF, la maison Bowé, le portail Mélanie et le château de Pourtalès.

Un PDA s'applique à la ville de Schiltigheim et concerne l'église protestante, la brasserie Schutzenberger et la brasserie Fischer pour établir un ensemble cohérent.

Le dernier PDA est localisé dans la ville d'Oberschaeffolsheim et porte sur le monument funéraire de Jean-François Melchior.

A l'issue de la présente enquête publique, le conseil de l'EMS aura la possibilité d'approuver la modification n°4 du PLUi ainsi que la création des 6 périmètres des abords.

1.3. LE PORTEUR DU PROJET ET AUTORITE ORGANISATRICE

Le maître d'ouvrage en charge de ce projet de modification n°4 est l'Eurométropole de Strasbourg qui est également l'autorité organisatrice de l'enquête :

**Service Aménagement du territoire et projets urbains
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex**

1.4. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1 à L.101-3, L.151-1, L.151-2 et L.153-36 à L.153-44,
- Le Code du patrimoine et notamment les articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-95,
- Le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5217-2,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27,
- Le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016,
- La délibération du Conseil de l'EMS du 4 novembre 2022 approuvant les objectifs et les modalités de la concertation préalable portant sur le projet de modification n°4 du PLUi, au titre des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme,
- La concertation préalable qui s'est déroulée du 23 novembre 2023 au 23 décembre 2023 inclus,

- La délibération du Conseil de l'EMS du 12 mai 2023 arrêtant le bilan de la concertation,
- La délibération du Conseil de l'EMS du 12 mai 2023 décidant d'ouvrir partiellement à l'urbanisation des zones IIAUE à Eckwersheim et Entzheim, IIAU à Holtzheim et IIAUX à Vendenheim, par voie de modification du PLUi conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme
- La décision du Tribunal administratif de Strasbourg en date du 10 juillet 2023 portant désignation d'une commission d'enquête constituée de cinq membres titulaires et d'un membre suppléant,
- L'Arrêté de la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg du 14 août 2023 prescrivant une enquête publique conjointe portant sur la modification n° 4 du PLU et sur les 6 périmètres délimités des abords proposés par l'Architecte des Bâtiments de France,
- La Décision N° E23000072 /67 du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 28 août 2023 portant sur le remplacement d'un des commissaires titulaires et du commissaire suppléant.

1.5. LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLUI DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

1.5.1. LISTE DES PIÈCES SOUMISES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier présenté à l'enquête publique a été réalisé par le service aménagement du territoire et des projets urbains de l'EMS avec l'appui de l'agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise – ADEUS.

PROCÉDURE ADMINISTRATIVE ET AVIS DES AUTORITÉS ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :

- **Pochette de couleur rouge:**

Avis d'enquête publique ;

Parution des annonces légales et judiciaires ;

Extrait du registre des délibérations du Conseil de l'EMS, 25ème séance du 12 mai 2023, points 28 et 29 à l'ordre du jour ;

Extrait du registre des délibérations du Conseil de l'EMS, 21ème séance du 4 novembre 2023.

- **Pochette de couleur verte :**

Avis de l'autorité environnementale MRAe Grand Est en date du 20 juillet 2023

Avis des personnes publiques associées :

- Direction départementale des territoires en date du 12 juillet 2023
- Agence régionale de Santé en date du 23 mai 2023
- Collectivité européenne d'Alsace en date du 8 juin 2023
- SCOTERS en date du 5 juin 2023
- SNCF en date du 28 juillet 2023
- Chambre d'agriculture d'Alsace en date du 31 juillet 2023

LA NOTE DE PRÉSENTATION – 669 pages

CHAPITRE A - COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

CHAPITRE B - OBJET DE LA MODIFICATION N° 4

CHAPITRE C - ÉVOLUTIONS PROPOSÉES :

- PARTIE I - ENVIRONNEMENT
 - Gestion économe du foncier et perspective Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
 - Sécurité publique
 - Santé environnementale
 - Biodiversité
 - Énergie
- PARTIE II - PAYSAGE ET CADRE DE VIE
 - Préservation des éléments de nature et paysage
 - Ceinture verte
 - Préservation du patrimoine bâti des communes de l'Eurométropole de Strasbourg
 - Qualité urbaine
 - Périmètre en attente de projet d'aménagement global
- PARTIE III - MOBILITÉS
 - Stationnement
 - Liaisons piétons-cycles
 - Liaisons tous modes de déplacement
 - Transports en commun
- PARTIE IV - HABITAT
 - Mixité sociale
 - Développement urbain et requalification urbaine
 - Politique de la ville - Renouvellement urbain
 - Confortement des secteurs destinés à l'habitat
- PARTIE V - ECONOMIE
 - Commerce
 - Développement et modernisation de zones d'activités
 - Développement de l'agriculture urbaine et péri-urbaine
- PARTIE VI - CRÉATION ET CONFORTEMENT D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- PARTIE VII - EVOLUTION DES EMPLACEMENTS
 - Création d'emplacements réservés
 - Suppression d'emplacements réservés
 - Ajustement d'emplacements réservés existants

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE – 195 pages

PARTIE I : Résumé non technique

PARTIE II : Contenu du dossier

- CHAPITRE I. La procédure d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg
- CHAPITRE II. L'avis de l'autorité environnementale

PARTIE III : Objectifs du document

- CHAPITRE I. Modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

- CHAPITRE II. Articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification

PARTIE IV : Etat initial de l'environnement

- CHAPITRE I. LE CONTEXTE PHYSIQUE ET CLIMATIQUE
- CHAPITRE II. PRESSIONS ANTHROPIQUES SUR LES TERRITOIRES
- CHAPITRE III. MILIEUX ET PAYSAGES NATURELS
- PARTIE V : Démarche d'étude des solutions de substitution et démarche Eviter-Réduire-Compenser

PARTIES VI : Effets notables de la mise en œuvre de la modification du document d'urbanisme / Mesures d'évitement, réduction et compensation

PARTIES VII : Evaluation Natura 2000

PARTIES VIII : Méthodes de l'évaluation

EXTRAITS DES PIÈCES DU PLUi CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION N°4 :

Rapport de présentation :

TOME 4

- 1.4 Explications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)
- 1.5 Exposé des motivations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des Programmes d'Orientations et d'Actions (POA)
- 1.6 Exposé des motivations du règlement

TOME 5

- 1.7 Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées

Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tome 1 :

- 4.1 OAP Thématiques
- 4.2 OAP Métropolitaines
- 4.3 OAP Intercommunales

Tome 2 :

- 4.4 OAP Communales

Règlement écrit

Règlement graphique

- 6.1 Plan de zonage
- 6.2 Plan vigilance

Traduction réglementaire relative à la ceinture verte de Strasbourg

- 1. Note de Présentation - Explication du dispositif Ceinture verte
- 2. OAP Ceinture verte
- 3. Règlement écrit Ceinture verte

- 4. Règlement graphique Ceinture verte

Liste des emplacements réservés

Note de présentation - sommaire par entrée communale

ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE portant sur la 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg et la création de six périmètres délimités des abords proposés par l'architecte des bâtiments de France du 14 août 2023 ;

LES REGISTRES D'ENQUETE :

Deux registres distincts ont été mis à la disposition du public pour bien identifier les deux procédures conjointes :

Un registre d'enquête publique relatif à la modification n°4 du PLUi de l'EMS identifié par sa couverture de couleur jaune, comportant 32 pages, à l'exception du registre de l'Eurométropole de Strasbourg qui en comporte 60.

Les 33 exemplaires ont été côtés et paraphés par un membre de la commission d'enquête.

Un registre d'enquête publique relatif à la création de six périmètres délimités des abords des monuments historiques proposés par l'Architecte des Bâtiments de France, identifié par sa couverture de couleur bleue, comportant 20 pages, à l'exception du registre de l'Eurométropole de Strasbourg qui en comporte 60.

Les 33 exemplaires ont été côtés et paraphés par un membre de la commission d'enquête.

Deux registres complémentaires - comportant respectivement 32 et 60 pages - ont été ouverts pour y insérer les observations reçues par voie électronique. Ces registres ont été côtés et paraphés par un membre de la commission d'enquête.

1.5.2. DESCRIPTIF DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente modification N°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg comporte 206 points de modifications et concerne 32 communes des 33 communes du territoire :

ACHENHEIM, BISCHEIM, BLAESHEIM, BREUSCHWICKERSHEIM, ECKBOLSHEIM, ECKWERSHEIM, ENTZHEIM, ESCHAU, FEGERSHEIM, GEISPOLSHEIM, HANGENBIETEN, HOENHEIM, HOLTZHEIM, ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, KOLBSHEIM LAMPERTHEIM, LA WANTZENAU, LINGOLSHEIM, LIPSHEIM, MUNDOLSHEIM, NIEDERHAUSBERGEN, OBERHAUSBERGEN, OBERSCHAEFFOLSHEIM, OSTOFFEN, OSTWALD, PLOBSHEIM, REICHSTETT, SCHILTIGHEIM, SOUFFELWEYERSHEIM, STRASBOURG, VENDENHEIM, WOLFISHEIM ainsi que l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

La commune de MITTELHAUSBERGEN, compte tenu de l'élection d'un nouveau maire le 17 juin 2023, n'avait pas été incluse dans le périmètre de l'enquête publique.

La commission d'enquête a estimé qu'il serait utile que le nouveau maire de la commune soit associé à la procédure et puisse ainsi prendre connaissance du dossier et s'exprimer sur les points qui intéressent plus particulièrement sa commune.

L'EMS a accédé à la demande, une permanence a été organisée à la mairie de Mittelhausbergen et un dossier a été mis à disposition du public.

Chacune des communes est à minima concernée par deux points de modification.

Ces modifications se décomposent en **sept politiques de l'EMS détaillées ci-dessous**.

PARTIE 1 – LA POLITIQUE EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT

La modification n° 4 du PLU met en œuvre les principes que l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixés pour :

Permettre la mise en œuvre du projet de territoire en traitant les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement du territoire, en lien avec la démarche « éviter, réduire et compenser » ;

Inscrire son développement dans une logique de modération de la consommation foncière, tout en poursuivant le rééquilibrage de la production de logements à l'échelle départementale ;

Appréhender les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, le plus en amont possible par rapport à la réalisation des projets urbains.

De manière plus spécifique, la modification n° 4 du PLU porte notamment sur les aspects suivants en lien avec les enjeux environnementaux :

Prise en compte des enjeux liés à la modération de la consommation foncière par le reclassement de plusieurs zones à urbaniser ou de réserve foncière en zones naturelles ou agricoles ;

Prise en compte des enjeux de santé et sécurité publique par :

- mise en place d'un dispositif réglementaire de prévention contre les risques de coulées d'eaux boueuses ;
- mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines ;
- mise à jour du plan vigilance relative à des portés à connaissance transmis par l'État ;
- mise à jour des Restrictions d'usage (RU) liées aux Sites et sols pollués (SSP).

Prise en compte des enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et à la transformation énergétique :

- mise à jour du dispositif réglementaire porté par le volet « Air, climat & énergie » du PLU ;
- évolutions pour permettre le développement de parcs solaires lacustres et centrales solaires photovoltaïques sur le territoire.

Prise en compte des enjeux liés à la préservation de la biodiversité par la création d'un dispositif réglementaire relatif à la trame noire.

Thématiques portées par l'EMS pour les modifications ayant trait :

- aux coulées d'eaux boueuses, aux cavités et galerie souterraines,
- à la mise à jour du plan vigilance
- à la mise à jour des restrictions d'usage liées aux sites et sols pollués
- à l'actualisation de la carte stratégique « AIR » et l'ajustement du dispositif du volet ENERGIE
- à la réduction des impacts de la « pollution lumineuse »

La Thématique environnement concerne également les communes de :

ACHENHEIM, ENTZHEIM, ESCHAU, GEISPOLSHHEIM, LAMPERTHEIM, LINGOLSHEIM, OBERHAUSBERGEN, OBERSCHAEFFOLSHEIM, OSTHOFFEN, REICHSTETT, STRASBOURG NEUHOF, STRASBOURG PORT DU RHIN, VENDENHEIM & LA WANTZENAU.

PARTIE 2 - LA POLITIQUE EN MATIÈRE DE PAYSAGE ET DE CADRE DE VIE

Cette partie comprend 5 rubriques développées de la manière suivante :

La préservation des éléments de nature et paysage : cette thématique englobe trois points de modifications qui visent à inscrire ou à ajuster des outils de préservation des espaces de nature à l'échelle du territoire. Des outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces verts en ville sont déclinés ainsi que le règlement écrit qui les encadre. Ainsi la préservation de ces espaces se traduit par l'outil "espaces contribuant aux continuités écologiques" (ECCE) et concerne les communes de ESCHAU, KOLBSHEIM, LA WANTZENAU, SOUFFELWEYRSHEIM et STRASBOURG.

La préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville se traduit quant à elle par l'outil "espaces plantés à conservés ou à créer" (EPCC) qui inscrit des parcs publics, des espaces collectifs ou des jardins privés. D'autres dispositifs sont également développés comme l'inscription d'arbres, d'alignements d'arbres ou des jardins de devant qui participent à la qualité du cadre de vie urbain. Ce point de modification concerne les communes de BISCHEIM, BREUSCHWICKERSHEIM, ECKBOLSHEIM, ENTZHEIM, ESCHAU, GEISPOLSHHEIM, HOLTZHEIM, ILLKIRCHGRAFFENSTADEN, KOLBSHEIM, LAMPERTHEIM, LA WANTZENAU, LINGOLSHEIM, MINDOLSHEIM, NIEDERHAUSBERGEN, OBERHAUSBERGEN, OBERSCHAEFFOLSHEIM, OSTHOFFEN, OSTWALD, PLOBSHEIM, REICHSTETT, SCHILTIGHEIM, SOUFFELWEYRSHEIM, STRASBOURG, VENDENHEIM.

Des précisions sont apportées concernant le dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal, cela concerne l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

La ceinture verte avec un renforcement du dispositif déjà existant par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique et une évolution règlementaire, concerne les communes de SCHILTIGHEIM et STRASBOURG.

Le patrimoine bâti avec un renforcement du dispositif réglementaire concernant les travaux sur l'existant et des modifications du lexique ciblé sur l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG. Mais aussi la préservation du patrimoine bâti avec l'identification de celui-ci et une évolution du dispositif

réglementaire qui en découle. Les communes concernées sont ACHENHEIM, BISCHHEIM, BLAESHEIM, BREUSCHWICKERSHEIM, ECKBOLSHEIM, ENTZHEIM, GEISPOLSHEIM, HOLTZHEIM, ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, KOLBSHEIM, LA WANTZENAU, LAMPERTHEIM, LIPSHEIM, LINGOLSHEIM, MUNDOLSHEIM, OBERHAUSBERGEN, OSTHOFFEN, OSTWALD, SCHILTIGHEIM, STRASBOURG, WOLFISHEIM.

La qualité urbaine par la prise en compte du cadre de vie et une évolution réglementaire concernant :

- Un équilibre espace bâti et espace de nature pour les communes de BLAESHEIM, ESCHAU, FEGERESHEIM, LAMPERTHEIM, LA WANTZENAU, LIPSHEIM, MUNDOLSHEIM, NIEDERHAUSBERGEN, OSTWALD et l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.
- Une transition entre différentes typologies de bâti concernant les communes de BISCHHEIM, ECKBOLSHEIM, ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, LINGOLSHEIM, MUNDOLSHEIM, NIEDERHAUSBERGEN, OBERHAUSBERGEN, OBERSCHAEFFOLSHEIM, OSTOFFEN, OSTWALD, SCHILTIGHEIM, SOUFFELWEYERSHEIM.
- Une transition entre l'espace public et l'espace privé pour les communes de FEGERESHEIM, ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, LA WANTZENAU, VENDENHEIM.
- Et enfin des précisions concernant les règles du bâti sur l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

Les périmètres en attente de projet d'aménagement global (PAG) à instaurer ou supprimer pour correspondre à la mutation urbaine sur les communes de NIEDERHAUSBERGEN, OBERSCHAEFFOLSHEIM, SOUFFELWEYERSHEIM, STRASBOURG-KOENIGSHOFFEN, STRASBOURG-MEINAU, STRASBOURG-NEUDORF.

PARTIE 3 – LA POLITIQUE EN MATIÈRE DE MOBILITÉS

Cette partie se décompose selon les 4 thématiques et axes suivants :

Le stationnement : évolution du dispositif réglementaire relatif au stationnement vélo (modification de l'article 12 du règlement écrit à l'échelle de l'EMS et inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de parkings publics destinés aux véhicules motorisés dans 3 communes ;

Les liaisons modes actifs (piétons-cycles) : mise à jour de cartographies au sein du programme d'orientations et d'actions (POA) et de l'OAP thématique « Déplacements » du PLUi, et création ou ajustement d'outils réglementaires graphiques (emplacement réservé, ligne de construction etc.) relatifs aux liaisons modes actifs dans 11 communes ;

Les liaisons tous modes : création ou ajustement d'outils réglementaires graphiques (emplacement réservé, marge de recul etc.) relatifs aux liaisons tous modes dans 11 communes ;

Les transports en commun : mise à jour de cartes dans le POA.

Les communes concernées sont :

ACHENHEIM, BISCHHEIM, BREUSCHWICKERSHEIM, ECKWERSHEIM, GEISPOLSHEIM, HANGENBIETEN, HOENHEIM, LAMPERTHEIM, LINGOLSHEIM, MUNDOLSHEIM, NIEDERHAUSBERGEN, OBERHAUSBERGEN, OSTOFFEN, OSTWALD, SCHILTIGHEIM, SOUFFELWEYERSHEIM, STRASBOURG, VENDENHEIM, WOLFISHEIM et l'EMS.

PARTIE 4 - LA POLITIQUE EN MATIÈRE D'HABITAT

Quatre rubriques y sont détaillées : la mixité sociale, le développement et la requalification des zones urbaines, le renouvellement urbain et le confortement des secteurs destinés à l'habitat.

Un constat : l'offre de logements sociaux est insuffisante par rapport à la demande sur le territoire de l'EMS. Par esprit de solidarité, certaines communes de moins de 3 500 habitants contribuent également à la production de logements sociaux.

Une loi : la loi SRU du 13 décembre 2000, modifiée le 18 janvier 2013, fixe un taux minimum de 25 % de logements sociaux pour les communes de plus de 3500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants.

Le non-respect de cette disposition peut faire l'objet d'une procédure de mise en carence pour les communes déficitaires.

Aussi, la prise en compte des objectifs fixés par la loi Solidarité et au renouvellement urbain (SRU) se traduit par les objectifs suivants :

- **Évolution du dispositif réglementaire relatif à la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI – SMS)**

Les communes concernées par l'augmentation de la production des logements sociaux et l'inscription de nouveaux secteurs de mixité sociale sont STRASBOURG, ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, OSTWALD ainsi que l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG.

- **Mise en œuvre des projets de développement urbains et de requalification urbaine**

Les communes concernées sont :

ENTZHEIM :

Le long de la route de Strasbourg en entrée Est du bourg - requalification de deux dents creuses.

Rue du Maréchal FERRANT - autorisation d'une programmation résidentielle.

HANGENBIETEN : projet de requalification du site Lohr avec une programmation mixte à dominante résidentielle.

HOENHEIM : requalification de deux secteurs localisés route de la Wantzenau et rue du Chêne autour du pôle d'échange multimodal de la gare de Hœnheim.

SCHILTIGHEIM :

Rue Saint Junien – requalification du site Critt Matériaux pour une programmation résidentielle.

STRASBOURG : requalification de la 2ème tranche du secteur Marcot Nord pour l'ouvrir à une programmation mixte à dominante résidentielle.

- **Renouvellement urbain** par la mise en œuvre d'un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à STRASBOURG Elsau et le développement de l'agriculture urbaine dans les quartiers prioritaires de la ville (QPPV) à STRASBOURG Robertsau.
- **Ajustement et adaptation de zonage à des secteurs identifiés.**
Les communes concernées sont :

ACHENHEIM : rue du Canal, adaptation du zonage d'un logement de fonction.

BLAESHEIM : secteur des bas côteaux et rue du maréchal Foch - adaptation du zonage d'une maison d'habitation située en zone d'urbanisation future.

ESCHAU :

Rue des Sports - adaptation du zonage d'un logement de fonction.

Rue de l'Ecole - urbanisation du secteur Sud

PLOBSHEIM : rue du Moulin - rectification d'une erreur matérielle de zonage.

STRASBOURG, WOLFISHEIM.

PARTIE 5 – LA POLITIQUE EN MATIERE D'ECONOMIE

La **politique en matière d'économie** concerne les commerces, le développement et la modernisation de zones d'activités, le développement de l'agriculture urbaine et péri-urbaine.

La modification N°4 du PLUi permet de concilier les objectifs de développement des zones d'activités sur le territoire de l'Eurométropole en adaptant le dispositif règlementaire aux enjeux économiques.

Les orientations du SCOTERS en matière d'urbanisme commercial permettent d'établir une hiérarchie des pôles commerciaux sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg qui en a repris les orientations dans son PLUi.

Cette mise en conformité se décline comme suit :

- L'encadrement du commerce et notamment la constructibilité des «dark stores » et «dark kitchen» sur l'EMS ainsi que les restrictions relatives aux commerces dans la maille Athéna
- L'ouverture au commerce par un projet de création à Souffelweyersheim et une extension à Vendenheim
- Six communes sont concernées par les développements et modernisation des zones d'activités déjà existantes : STRASBOURG, ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, GEISPOLSHEIM, MUNDOLSHEIM, SCHILTIGHEIM, ET VENDENHEIM
- Des jardins familiaux sont en projet sur les communes de FEGERSHEIM, ECKBOLSHEIM ET LE QUARTIER DE CRONENBOURG.

Le développement de l'activité agricole s'étend sur huit communes de l'intercommunalité, à savoir ACHENHEIM, BLAESHEIM, ECKWERSHEIM, HOLTZHEIM, ILLKIRCH GRAFFENSTADEN, KOLBSHEIM, LA WANTZENAU ET OSTHOFFEN.

Pour permettre le développement de l'artisanat en lien avec l'activité agricole, la commune de PLOBSHEIM a un projet de STECAL

Il est à noter que l'approche globale de préservation des espaces agricoles et naturels inconstructibles s'inscrit pleinement dans la séquence "éviter, réduire et compenser" exigée par le Code de l'Environnement. Par ailleurs l'Eurométropole doit répondre aux besoins des activités agricoles pour mieux correspondre à l'orientation générale du PLUi en faveur de l'agriculture de proximité.

PARTIE 6 – LA POLITIQUE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

La **politique en matière d'équipements d'intérêt collectif et de services publics** se traduit par la nécessité pour les collectivités de créer ou de pérenniser les infrastructures au service des habitants du territoire.

La modification N° 4 du PLUi doit permettre de concilier les objectifs de réponse aux besoins de développement de la population sur l'ensemble du territoire métropolitain.

La création et le confortement d'équipements et d'infrastructures au service des habitants de l'Eurométropole concerne treize communes :

BISCHHEIM, ECKWERSHEIM, ENTZHEIM, FEGERSHEIM, GEISPOLSHEIM, ILLKIRCH GRAFFENSTADEN, LAMPERTHEIM, LINGOLSHEIM, LIPSHEIM, NIEDERHAUSBERGEN, OBERHAUSBERGEN, SCHILTIGHEIM, SOUFFELWEYERSHEIM, ET DIVERS QUARTIERS DE STRASBOURG (CRONENBOURG, ESPLANADE, KOENIGSHOFFEN, MEINAU, MONTAGNE VERTE, NEUHOF, ROBERTSAU.

Les objectifs couvrent de nombreux enjeux de créations de collège, de cimetière, d'extension de pôles d'équipements ou d'aménagements publics, de relocalisation de maison de retraite.

Les projets portés par la M4 objet de la présente enquête publique se déclinent par des restructurations et ajustements, et nécessitent une réorganisation des aménagements existants.

Le développement de sites et d'un pôle d'échange multimodal, la mise en conformité d'une AGP (aire de grand passage) et le confortement d'équipements publics, le devenir d'une ancienne prison sont autant d'objectifs portés par cette consultation du public.

L'Eurométropole a conçu sa politique d'aménagement du territoire en adaptant les modifications de son PLUi afin d'anticiper et d'intégrer les nouveaux besoins et services dus à l'évolution de la population.

PARTIE 7 - ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Il s'agit dans cette rubrique de mettre en concordance les emplacements réservés avec les projets portés par les collectivités, ce qui se traduit par des ajustements et/ou des suppressions d'emplacements réservés existants.

Les communes concernées sont :

ACHENHEIM, BISCHHEIM, BREUSCHWICKERSHEIM, ECKWERSHEIM, FEGERSHEIM, GEISPOSHEIM, LINGOLSHEIM, NIEDERHAUSBERGEN, OBERHAUSBERGEN, OBERSCHAEFFOLSHEIM, OSTOFFEN, OSTWALD, STRASBOURG, VENDENHEIM, WOLFISHEIM.

1.6. LE PROJET DE CREATION DE SIX PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS PROPOSES PAR L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

1.6.1. LISTE DES PIÈCES SOUMISES A L'ENQUETE PUBLIQUE

Pièce 1 : Procédure administrative et avis des autorités et des personnes publiques associées

Listes des pièces de la procédure administrative :

- Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur la 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg et la création de six périmètres délimités des abords proposés par l'architecte des bâtiments de France du 14 juillet 2023 ;
- Avis d'enquête publique ;
- Parution des annonces légales et judiciaires.

Les 33 registres d'enquête de couleur bleue comportant chacun 20 pages, cotés et paraphés par un membre de la commission d'enquête.

Un registre complémentaire comportant 32 pages a été ouvert pour y insérer les observations reçues par voie électronique. Ce registre a été coté et paraphé par la commission d'enquête.

Pièce 2 : Document soumis à enquête publique

Les six documents soumis à enquête publique ont été réalisés par la Direction régionale des affaires culturelles du Grand Est.

Strasbourg :

Proposition d'un périmètre délimité des abords autour du monument historique protégé : Poste d'aiguillage SNCF (10 pages) et son plan (1 page).

Proposition d'un périmètre délimité des abords autour du monument historique protégé : Maison Bowé (12 pages) et son plan (1 page).

Proposition d'un périmètre délimité des abords autour du monument historique protégé : Portail Mélanie et sa grille (11 pages) et son plan (1 page).

Proposition d'un périmètre délimité des abords autour du monument historique protégé : Château de Pourtalès (9 pages) et son plan (1 page).

Schiltigheim :

Proposition d'un périmètre délimité des abords autour des monuments historiques protégés (11 pages).

Oberschaeffolsheim :

Proposition d'un périmètre délimité des abords autour du monument historique protégé (9 pages).

1.6.2. DESCRIPTIF DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

La loi LCAP du 7 juillet 2026 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine appliquée par le Décret N° 2017-456 du 29 mars 2017 prévoit le remplacement des périmètres automatiques de 500 mètres autour des monuments historiques par des périmètres délimités des abords (P D A), plus adaptés à la réalité et aux enjeux de terrain (articles R.621-92 à R.621-95 du Code du Patrimoine).

Le PDA prend en compte les abords des monuments historiques et l'intérêt intrinsèque du patrimoine dont il supprime la notion de co visibilité.

A ces critères du périmètre de protection et du champ de visibilité, la loi substitue un nouveau mécanisme : la protection au titre des « abords ». Cette protection a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable (qui peut être assortie de prescriptions), dont le régime diffère toujours selon les travaux envisagés. Ils sont par ailleurs soumis à formalité au titre du Code de l'Urbanisme ou au titre du Code de l'Environnement.

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Les propositions de PDA via la création d'un document d'urbanisme concernent trois communes de l'Eurométropole. A savoir :

- **OBERSCHAEFFOLSHEIM**

.Le cimetière

La proposition de PDA du cimetière s'inscrit dans la procédure de modification du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg selon les dispositions définies par les articles L.621-31 et R.621-95 du code du Patrimoine et R.132-2 du code de l'Urbanisme.

Le cimetière, rue du Ried, bénéficie d'une protection partielle au titre des monuments historiques depuis le 21 avril 1934. La protection concerne le monument funéraire de J-François Melchior, seigneur de Birchenwald décédé en 1713. Il aurait été enterré à proximité de l'ancienne église paroissiale St Ulrich dont ne subsiste aujourd'hui que le porche. Son monument funéraire a par la suite été déplacé et scellé dans le mur d'enceinte en 1783. L'auteur de ce monument, taillé dans un grès jaune et mesurant près de 2,40 m de haut, demeure inconnu.

Ce monument sis 18 rue de la Mairie se situe dans le centre ancien du village. Les abords actuels concernent des tissus bâtis variés (centre ancien, lotissement) ainsi que des espaces naturels et agricoles.

Le monument funéraire étant scellé dans le mur d'enceinte de l'église construite sur une petite butte, il génère un champ de visibilité très limité. Toutefois il s'inscrit dans un ensemble formé par le cimetière, son mur de clôture, l'église paroissiale St Ulrich et le presbytère.

Secteurs soustraits du périmètre des 500 mètres :

Les équipements sportifs au-delà du Mühlbach

Les extensions récentes (années 1970/1980) situées au sud de cette rue le long de la rue de Mühlbach, de la Westermatt, des Vergers et de la partie sud de la rue de la mairie, constituées de bâtis pavillonnaires et de petits immeubles, sans rapport architectural et sans lien de visibilité avec le monument

Les constructions pavillonnaires datant des années 1970/80 rue du Ried, de Griesheim et des cerises

Les extensions récentes réalisées après les années 2000, le long des rues des Coquelicots et des Châtaigniers

Le lotissement en entrée de village Ouest, au Sud de la rue du Général De Gaulle

Les tissus bâtis pavillonnaires des années 1980 situés le long des rues du Roitelet et de la Mésange.

Secteurs ajoutés au périmètre des 500 mètres :

La totalité des parcelles actuellement non bâties à l'entrée Ouest du village ont été intégrées au périmètre délimité des abords. Les futures constructions sur ces parcelles auront un fort impact visuel du fait de leur situation en contrebas de la M451. Au N/E du village, le périmètre délimité des abords déborde légèrement du périmètre actuel.

- SCHILTIGHEIM

L'église protestante, la brasserie Schutzenberger et la brasserie Fischer

Le découpage parcellaire proposé s'appuie sur la trame parcellaire existante, ce qui se traduit par un dessin aux contours d'aspect morcelé mais permettant une gestion facilitée du nouvel espace à protéger.

a) **L'église protestante** : située rue Principale, l'actuelle église protestante était au départ une chapelle médiévale, datant du 1^{er} siècle après J-Christ. La chapelle fut agrandie une première fois en 1588, et le simultaneum a été introduit en 1736 jusqu'en 1898. Un second agrandissement de l'édifice a eu lieu en 1765 sur les plans de Samuel Werner qui n'a gardé du bâtiment ancien que les murs et les piliers soutenant le clocher.

L'église protestante est inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 19 août 1993.

b) **La brasserie Schutzenberger** : fondée en 1740, la brasserie royale prend le nom de Brasserie de la Patrie à la Révolution. Puis en 1847 l'importation d'une technique de fermentation basse par Louis Schutzenberger conduit au creusement de caves. Vers 1864 le site de production strasbourgeois est abandonné et transféré à Schiltigheim.

Les plus anciens bâtiments conservés sur le site semblent dater de cette époque. En 1914 la brasserie est agrandie et plusieurs bâtiments remaniés sur les plans de Johann Ludwig Langeloth. La brasserie cesse son activité en 2006.

Sont inscrits au titre des monuments historiques, par arrêté du 30 janvier 2008 les bâtiments de la salle de brassage et la seconde maison de maître en totalité, ainsi que les façades et toitures de la chaufferie, de la salle des machines, de la malterie, de la cheminée, de la première maison de maître, de l'atelier de soutirage, de la canetterie, des vestiaires, des bureaux, de l'édicule avec horloge situé dans la cour, de la maison du chef brasseur, de l'atelier de fabrication de limonade.

c) **La brasserie Fischer** : La brasserie « A l'Ours Blanc » est créée en 1821 à Strasbourg au N° 54 rue du Jeu des Enfants par J-Frédéric Fischer-Garnier. Elle devient la brasserie Fischer en 1840. Installée à Schiltigheim en 1854, les premières caves sont creusées la même année. De nouvelles caves sont creusées en 1876 et la production est entièrement transférée à Schiltigheim en 1884. En 1912 elle se dote d'une nouvelle malterie qui devient le symbole de la brasserie. En 1922 elle rachète la brasserie Adelshoffen également implantée à Schiltigheim.

Mais le 11 août 1944 des bombardements détruisent les deux tiers des installations. Le site est fermé en 2009 et fait l'objet d'une reconversion : logements, commerces, groupe scolaire et équipements publics. Sont inscrits au titre des monuments historiques, par arrêté du 3 décembre 2018 : le bâtiment dit de la malterie, la cheminée, le tracé de la voie ferrée, ainsi que les caves et galeries en sous-sol, les façades et toitures de nombreux éléments (ancien brassage avec salle des machines - Palais Fischer - le nouveau brassage et l'ancienne maison de portier - Taverne Grüber - le porche qui la jouxte et les façades et toitures de la Fischerstub).

Les secteurs soustraits du périmètre des 500 mètres :

- . Le cimetière à l'entrée de la ville
- . Le site de la brasserie Heineken
- . Les restructurations récentes le long de la route de Bischwiller, au Nord de l'église Ste Famille
- . Les tissus bâtis pavillonnaires des années 1950/1960 (au Sud et au Nord)
- . Les collectifs des années 1970/1980 rue de la Zorn, et les bâtiments de santé rue Louis Pasteur

- . Les immeubles rue d'Alsace et de Moselle
- . Les jardins familiaux

Les secteurs ajoutés au périmètre des 500 mètres :

- . Les parcelles situées à l'Ouest de la commune, le long de la voie ferrée jusqu'au pont après l'impasse des Fleurs.
- . La totalité du parcellaire appartenant à l'institut St Charles de l'autre côté de la rue du Général De Gaulle
- . Au N/O, la totalité de la rue de Sarrebourg (jusqu'à la rue des Vosges où se trouve le bâti le plus ancien fin 19^e/début 20^e s).
- . Le périmètre est étendu au N pour intégrer une grande partie de la rue de la Charrue (bâtiments traditionnels à pans de bois).

- **STRASBOURG**

La maison Bowé, le portail Mélanie, le poste d'aiguillage SNCF, le château de Pourtalès

a) La maison Bowé (Neudorf) : Philippe Bowé – fondateur de profession - a construit lui-même sa maison sise 50 rte du Polygone (Neudorf) : une demeure bourgeoise, de plan rectangulaire qui s'élève sur deux niveaux au-dessus d'un soubassement et comporte un toit brisé en ardoise (avec un niveau habitable dans le brisis). Longue de cinq travées et large de trois, elle oriente sa façade principale en briques apparentes face à la rue.

Tous les éléments architecturaux (généralement en pierre) sont réalisés ici en fonte, y compris le soubassement de la corniche du toit et les chaînes d'angle harpées. Un mur de clôture ferme la parcelle sur les côtés Est et Sud. Bâtiment en retrait de l'alignement avec un jardin à l'avant.

D'urbanisation tardive, le quartier du Neuhof présente plusieurs ensembles urbains contemporains. Le périmètre vise la mise en valeur de ces ensembles tels que les fronts urbains de la rue de Thann, de la rue de Bouxwiller, de la place du marché, et de la rue de Sélestat ; ou encore de la clinique St Odile.

La rue du Polygone joue un rôle majeur dans la perception du monument historique.

Secteurs intégrés au périmètre des 500 mètres :

- . Au nord, le périmètre inclut cette perspective, dès l'entrée dans l'urbanisation du Neudorf.
- . Au sud la place du marché et ses axes structurants (rue de Sélestat, rue de Rathsamhausen).
- . Les perspectives secondaires telles que la rue de Mulhouse ou la rue de Chatenois, marquées d'un bâti moins homogène et fruit de l'histoire urbaine du quartier

Secteurs soustraits du périmètre des 500 mètres :

- . Au-delà des espaces, les bâtis dont l'histoire ou le lien visuel ne sont pas directement liés avec le monument historique

b) Le portail Mélanie (Robertsau) :

Le portail Mélanie est établi le long de la voie menant de Strasbourg au Château de Pourtalès. Ondulant, de gabarits irréguliers, cette séquence est également marquée par des bâtis de gabarit variés témoignant du renouvellement d'une ville sur elle-même.

Au sein de cet ensemble, plusieurs bâtis vernaculaires demeurent, témoignages de l'histoire du site. Le PDA proposé concerne l'accès depuis l'ancien corps de garde jusqu'au N° 40 de la rue Mélanie.

Etabli le long de la rue Mélanie, le portail d'entrée et sa grille sont inscrits par arrêté du 9 novembre 1984. La maison de maître a été édifiée au XVIII^e s. La bâtisse constitue un bel ensemble avec un petit jardin dont le porche d'entrée est muni d'une belle grille en fer forgé.

Le périmètre recoupe au Sud les abords des monuments historiques suivants :

La maison 2 rue des Fleurs (façades et toitures inscrites arrêté du 26.03.86)

La maison 3, Allée Kastner (façades et toitures inscrites arrêté du 9.11.84)

Le PDA proposé recherche une prise en compte du patrimoine perceptible au travers des nombreux bâtis édifiés fin du 19^e/début 20^e s.

c) Le poste d'aiguillage SNCF (Neudorf) : Ce poste d'aiguillage SNCF est un ouvrage du réseau ferroviaire d'Alsace-Lorraine, édifié pendant la période d'occupation allemande, élevé vers 1905 sous le contrôle du Reichseisenbahn à Berlin. Ses façades et toitures sont inscrites par arrêté du 10 août 1988.

L'édifice à trois niveaux sur rue présente deux niveaux sur voie. Majoritairement édifié en grès, le niveau supérieur est réalisé en pan de bois avec colombage apparent. Le poste SNCF est couvert d'un toit à croupes cantonné d'une tourelle en pierre à l'angle S/O. La couverture est réalisée en tuiles écaillés de teinte rouge-orangée.

La voie de chemin de fer créée en 1905 représente une limite physique forte au Sud du quartier du Neudorf dont l'urbanisation et la densification se sont poursuivies durant le 20^{ème} siècle et se prolongent de nos jours.

L'avenue de Colmar joue un rôle majeur dans la perception du monument historique. Au Nord, le périmètre inclut cette perspective dès l'ensemble urbain composé par les immeubles du N° 110 au 124 jusqu'au monument historique.

Le périmètre considère l'ensemble de ces panoramas : au Nord sont ainsi inclus les immeubles bordant la rue Ste Cécile, tandis qu'au Sud le périmètre intègre l'usine Suchard et les bâtiments de l'ancienne école normale supérieure d'institutrices.

d) Le château de Pourtalès (Robertsau) : Le château de Pourtalès est partiellement inscrit par arrêté du 21 décembre 1984. L'inscription porte sur le portail d'entrée du château ainsi que des façades et toitures du château, y compris le mur séparatif et sa grille (entre le château et les dépendances, le vestibule d'entrée, l'escalier, et les pièces avec leur décor).

Implanté au cœur d'un vaste parc boisé, le château juxtapose deux corps de bâtiments parallèles, le second étant en avancée de la largeur d'une travée (à gauche le corps principal flanqué de deux

pavillons rectangulaires, à droite le corps secondaire moins élevé avec tourelle dans sa façade postérieure). Plus à droite encore se trouvent les dépendances (19^{èmes}) adjacentes au château mais séparées de lui par un petit mur perpendiculaire doté d'un portail en fer forgé.

Les secteurs intégrés au périmètre des 500 mètres :

L'écrin paysager du château
La ferme buissière, ensemble historiquement lié au monument
Au sud les premiers immeubles de la rue Mélanie et appartenant à la perspective ouvrant sur la grille du château

Les secteurs soustraits du périmètre des 500 mètres :

Au S/O les quartiers d'urbanisation récente, sans lien historique avec le château.
Les installations portuaires, témoins d'une évolution récente du Rhin.

1.6.3. INFORMATION RELATIVE AU PROJET DES PDA

Conformément à l'article R 621-93 du code du Patrimoine, les propriétaires des bâtiments ou monuments concernés par une proposition d'un nouveau périmètre de protection ont été informés de la procédure par courrier en date du 13 septembre 2023 et leur avis a été sollicité.

Les propriétaires des édifices inscrits et classés au titre des monuments historiques qui ont été contactés sont :

SCHILTIGHEIM:

Pour l'église protestante, les coordonnées du propriétaire n'ont pas été communiquées par l'architecte des bâtiments de France.

Pour la Brasserie FISCHER située au 7 route de Bischwiller :

ALTAREA Cogedim, 8 avenue Delcassé 75 008 PARIS - propriétaire des parcelles 273, 275, 277
MK2 Malterie, 55 rue traversière 75 012 PARIS - propriétaire de la parcelle 274
MK2 Palais, 55 rue Traversière 75 012 PARIS Parcelle 276 :
Commune de Schiltigheim, Hôtel de ville 110 route de Bischwiller - propriétaire de la parcelle 278
HEINEKEN Entreprise, 2 rue des martinets 92 500 RUEIL MALMAISON - propriétaire des façades et des toitures du bâtiment Fischerstub.

Pour la Brasserie SCHUTZENBERGER située au 8, rue de la Patrie:

Financière VALIM - GROUPE B.O - 17 rue du Vieux Marché aux Grains - 67000 Strasbourg.

OBERSCHAEFFOLSHEIM:

Pour le monument funéraire de Jean François MELCHIOR situé dans le cimetière communal:

La commun d'OBERSCHAEFFOLSHEIM - Hôtel de Ville

STRASBOURG :

Pour le Poste d'aiguillage S.N.C.F.:

FHS Patrimoine, 18 rue des champs 67990 Osthoffen avenue de Colmar-inscrit 01/08/1988 :

Pour le Château de Pourtalès situé au 161 rue Mélanie

Agence Destination :

Pour la Maison Bowe, 50 route du Polygon

Paroisse protestante, 1 rue du Lazaret via l'association Maison Bowé

Pour le Portail Mélanie et sa grille, 15 rue Mélanie

P. et B A., 15 rue Mélanie 67000 STRASBOURG

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg, par décision N° E23000072 /67 en date du 10 juillet 2023, désigne une commission d'enquête afin de mener la présente enquête publique conjointe.

La commission d'enquête est composée de :

Présidente	Sophie ACKER
Membres titulaires	Patrick ALTHUSSER Marc CLERC <i>Jean Louis DEMAND,</i> Mélanie GOETTMANN
Membre suppléant	<i>Ernest CUPPARI</i>

Le 24 août 2023, la présidente de l'Eurométropole de Strasbourg demande la désignation de deux commissaires enquêteurs en remplacement de Messieurs Jean Louis DEMAND et Ernest CUPPARI, empêchés respectivement.

Par décision n° E23000072 / 67 du 28 août 2023, le vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg désigne deux commissaires remplaçants.

Sont désignés :

Membre titulaire	Brigitte REIBEL
Membre suppléant	Jean Yves MIGEOT

2.2. REUNIONS AVEC LE PORTEUR DE PROJET

Plusieurs réunions avec l'EMS ont eu lieu :

Le 1er septembre 2023 avec Mme Danielle Dambach, Vice-Présidente en charge du PLU et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi que les agents du service en charge du projet de modification n°4 du PLUi.

Ont été abordés les sujets suivants:

Quelles sont les motivations de cette modification n°4 du PLUi:

Le territoire actuel est contrasté et il y a une recherche d'unité entre la ville de Strasbourg, les communes de 1^{ère} couronne fortement urbanisées et les communes de 2^{ème} couronne plus rurales.

Il y a de fortes contraintes réglementaires avec la loi SRU et des fractures sociales sont perçues entre les populations de plus en plus fragiles et les autres beaucoup mieux loties, d'où la nécessité de planifier et orienter vers une égalité des chances en veillant à mieux répartir les équilibres.

Quels sont les Nouveaux éléments pris en compte dans la M4:

La prise en compte de l'aspect SANTE

Le développement de l'urbanisme durable

Le développement économique autour des terres agricoles

L'intégration des risques de coulées des eaux boueuses

La qualification de nouveaux cœurs d'îlots

Le renforcement des mobilités actives

La création et l'identification d'une ceinture verte

L'orientation vers une indépendance énergétique

La redynamisation des zones d'activité en perte de vitesse et le développement de l'artisanat

L'encadrement des implantations d'entrepôts.

Par un courriel du 5 septembre 2023, l'EMS fais parvenir à la commission d'enquête l'avis de l'État, celui-ci est critique et comporte plusieurs avis défavorables et plusieurs projets communaux ou dispositifs communaux sont mis en questions.

Au vu de ces éléments nouveaux, l'EMS sollicite un échange avec la commission d'enquête et notifie l'avis de l'Etat à tous les Maires des communes membres de l'EMS

Le 12 septembre 2023, une rencontre de la commission d'enquête avec Mesdames Danielle DAMBACH Vice-Présidente en charge du PLU et du Plan Climat Air Energie Territorial et Mme Suzanne BROLLY Vice-Présidente en charge de la politique de l'Habitat est organisée à l'EMS.

La nécessaire prise en compte de l'avis de l'Etat est ainsi évoquée:

L'EMS y voit une opportunité d'affiner son analyse et d'améliorer ses objectifs avec la volonté de réguler les droits à construire

L'EMS prévoit de rencontrer les services de l'Etat pour montrer sa volonté de faire évoluer les points présentés comme défavorables, notamment sur la Production insuffisante de logements sociaux.

L'EMS s'engage à dialoguer avec chaque commune impactée par l'avis de l'Etat afin de produire des éléments de réponse qui permettront de faire évoluer le projet.

Le 6 octobre 2023, une réunion de la commission d'enquête avec Mesdames Danielle DAMBACH Vice-Présidente en charge du PLU et du Plan Climat Air Energie Territorial et Mme Suzanne BROLLY Vice-Présidente en charge de la politique de l'Habitat est organisée.

L'EMS présente ses premiers éléments de réponse à l'avis formulé par l'Etat sur le projet de modification n° 4 du PLUi.

Ces éléments de réponse portent sur les volets habitat et cadre de vie, la transition énergétique, l'urbanisme commercial ainsi que le stationnement vélo.

L'EMS fait également part de la poursuite de ses échanges avec les communes.

La commission a bien pris connaissance du projet de note qui lui a été présenté, même si celle-ci est extrêmement fournie avec plus de 40 pages génériques, la commission a fait remarquer qu'elle ne répond pas à ses attentes et qu'elle préconise une approche plus concrète avec des réponses plus conformes à la réalité du terrain.

Le lundi 27 novembre 2023, la commission d'enquête demande un entretien en visio avec l'EMS pour présenter ses conclusions et ses réserves. L'EMS demande un droit de réponse sur les réserves émises.

Le 16 décembre 2023, une dernière réunion est organisée en visio avec l'EMS qui évoque des points de procédure.

2.3. LES MODALITES DE PARTICIPATION DU PUBLIC :

2.3.1. CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

- sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg : www.strasbourg.eu ;
- au siège de l'enquête : dossier papier et version numérique sur poste informatique en libre-service du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30 ;
- dans les 33 mairies des communes de l'Eurométropole de Strasbourg couvertes par le présent PLU, aux jours et heures d'ouverture habituelles.

2.3.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

- sur les 33 registres "papier" mis à disposition dans les mairies couvertes par le PLU ainsi qu'au siège de l'Eurométropole de Strasbourg,

Sur les 33 registres "papier" pour la création de six périmètres aux abords des monuments historiques mis à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de l'Eurométropole de Strasbourg.

- par voie électronique via l'adresse courriel suivante :

AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu

- via un registre dématérialisé à l'adresse suivante :

<http://www.strasbourg.eu/plu-modification-4>

- par courrier postal adressé à :

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 Aménagement du territoire et projets urbains

Ville et Eurométropole de Strasbourg

1 place de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

2.3.3. PUBLICATION REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article 11 de l'arrêté de madame la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 14 août 2023, la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été réalisée de la manière suivante :

Presse régionale :

Premier avis d'ouverture de l'enquête :

Dans les quotidiens « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » (DNA) et l'Alsace du 18 août 2023
Dans le quotidien « Les Affiches d'Alsace et de Lorraine » du 15/18 août 2023

Deuxième avis d'ouverture de l'enquête :

Dans les quotidiens « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » et l'Alsace du 8 septembre 2023
Dans le quotidien « Les Affiches d'Alsace et de Lorraine » du 5/8 septembre 2023

La conformité et les parutions légales de la publicité ont été vérifiées par la commission d'enquête.

Affichage légal :

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été apposé sur les tableaux d'affichage au siège de l'enquête, ainsi que dans les 33 mairies des communes de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces

affichages, accessibles et visibles de tous, ont été réalisés au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique et maintenus durant toute sa durée.

Le contenu de l'avis affiché est conforme à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement.

La conformité et l'affichage ont été vérifiés par la commission d'enquête.

Internet :

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a également été publié sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg : <https://www.strasbourg.eu/actes-administratifs>.

La commission d'enquête a eu l'occasion de vérifier à plusieurs reprises l'accessibilité à ce site.

2.3.4. PUBLICATIONS COMPLEMENTAIRES :

Kit de communication réalisé par l'Eurométropole de STRASBOURG :

L'Eurométropole de Strasbourg a réalisé un kit de communication à destination des communes, qui comprenait :

- Une affiche A3 reprenant les éléments essentiels du déroulé de l'enquête et du mode de participation ;
- Un petit guide pour comprendre l'enquête publique et les principaux points de modifications.

Ce kit était disponible dans l'ensemble des communes sur des présentoirs et affiché en mairie.

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 DEMARCHES PRELIMINAIRES A L'ENQUETE

3.1.1 PRISE EN COMPTE DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête en version numérique a été transmis via un lien de téléchargement par le service Aménagement du territoire et Projets Urbains de l'Eurométropole de Strasbourg à l'ensemble de la commission d'enquête le 19 juillet 2023.

En complément une version papier de l'ensemble du dossier soumis à enquête publique conjointe a été remise à chaque commissaire enquêteur lors de la tenue de la réunion de présentation du projet.

Madame Brigitte REIBEL, commissaire enquêteur désignée en remplacement de M. Jean Louis DEMAND, a pris connaissance du dossier le 26 août 2023.

3.1.2 REUNION DE PRESENTATION DU PROJET

Une réunion de présentation du projet de modification N° 4 du PLU et des 6 périmètres délimités aux abords s'est tenue le 11 août 2023 au Siège de l'Eurométropole à Strasbourg. A l'issue de cette réunion, les services de l'Eurométropole ont remis la note de présentation en version papier à la commission d'enquête.

Participants à la réunion de présentation :

Pour l'EMS :

M. Guillaume SIMON - Chef du service Aménagement du territoire et projets urbains
Mme Sophie SCHUSTER - Responsable du département Planification territoriale
Ainsi que deux autres agents du service.

Pour l'ABF :

Mme Nadia CORRAL TREVIN – Architecte des Bâtiments de France et cheffe de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin

Pour la commission d'enquête :

Mme Sophie ACKER - Présidente de la commission d'enquête
M. Patrick ALTHUSSER - Commissaire enquêteur
M. Marc CLERC - Commissaire enquêteur
M. Jean-Louis DEMAND - Commissaire enquêteur
Mme Mélanie GOETTMANN - Commissaire enquêteure

3.2 PERMANENCES REALISEES

La présente enquête publique s'est déroulée du lundi 4 septembre au vendredi 6 octobre 2023, soit durant 33 jours consécutifs.

Au total, 55 permanences se sont tenues dans chaque mairie des communes membres de l'Eurométropole et l'accueil des commissaires enquêteurs s'est fait à chaque fois dans de bonnes conditions.

Sur un commun accord avec l'EMS, il a été décidé de rattacher in extremis la commune de Mittelhausbergen à l'organisation de l'enquête publique, ce qui explique qu'elle ne fait l'objet d'aucun point dans cette présente modification.

La modification N°4 du PLUi s'inscrit dans un projet de territoire et il paraissait important d'associer cette commune au processus de l'enquête publique.

Une permanence y a été tenue et des observations ont été formulées par l'équipe municipale récemment élue.

Tout au long des permanences, le service de l'EMS en charge de l'enquête publique a su être réactif et apporter les réponses ou les correctifs demandés afin que l'enquête se déroule correctement.

Les affichages réglementaires et la complétude des dossiers ont été vérifiés dans chaque commune par le commissaire désigné pour y assurer la première permanence, et aucune remarque particulière n'a été formulée.

Les contacts et entretiens avec les élus de l'EMS, les élus des communes membres et les agents communaux lors des permanences ont été constructifs et ont participé au bon déroulement de l'enquête publique sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole.

Chaque commune étant concernée par au moins deux points et afin de permettre une participation citoyenne de proximité appréciée par la population, la commission a décidé d'organiser une permanence dans chacune des communes.

Le choix du nombre de permanences à effectuer dans chaque commune a été motivé d'une part par la taille de la commune, d'autre part par le nombre de points de l'enquête publique recensés dans chaque commune.

Pour celles où la création d'un ou plusieurs PDA est présentée, une heure a été rajoutée.

Tableau des permanences réalisées :

PERMANENCES RÉALISÉES		
LIEU	DATE	HORAIRE
STRASBOURG - EUROMETROPOLE	4 septembre 2023	15h00 à 17h00
Mairie de BISCHHEIM	5 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de SCHILTIGHEIM	5 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de HOENHEIM	5 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie de SOUFFELWEYERSHEIM	5 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie d'ENTZHEIM	8 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie d'OSTWALD	8 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de GEISPOLSHEIM	8 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie de HOLTZHEIM	8 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie de LINGOLSHEIM	9 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie d'ACHENHEIM	11 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de KOLBSHEIM	11 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de HANGENBIETEN	11 septembre 2023	14h00 à 16h00

Mairie d'OSTHOFFEN	11 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie de BREUSCHWICKERSHEIM	11 septembre 2023	17h00 à 19h00
STRASBOURG - EUROMETROPOLE	12 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de REICHSTETT	13 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de LA WANTZENAU	13 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de VENDENHEIM	13 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie de MUNDOLSHEIM	13 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie d'ECKBOLSHEIM	14 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie d'OBERHAUSBERGEN	14 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie de PLOBSHEIM	15 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie d'ESCHAU	15 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	16 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de WOLFISHEIM	20 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de BLAESHEIM	20 septembre 2023	13h30 à 15h30
Mairie de LIPSHEIM	20 septembre 2023	16h00 à 18h00
Mairie d'OBERSCHAEFFOLSHEIM	21 septembre 2023	9h00 à 12h00
Mairie de LA WANTZENAU	21 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de HANGENBIETEN	21 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie de MUNDOLSHEIM	21 septembre 2023	14h00 à 16h00
STRASBOURG - EUROMETROPOLE	23 septembre 2023	10h30 à 12h30
Mairie de LAMPERTHEIM	26 septembre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de VENDENHEIM	26 septembre 2023	14h00 à 16h00
Mairie d'ECKWERSHEIM	26 septembre 2023	17h00 à 19h00
Mairie de LINGOLSHEIM	28 septembre 2023	9h30 à 11h30

Mairie de MITTELHAUSBERGEN	28 septembre 2023	13h00 à 15h00
Mairie de NIEDERHAUSBERGEN	28 septembre 2023	16h00 à 18h00
STRASBOURG - EUROMETROPOLE	29 septembre 2023	12h00 à 14h00
Mairie de LA WANTZENAU	29 septembre 2023	15h00 à 17h00
Mairie d'OBERSCHAEFFOLSHEIM	2 octobre 2023	10h00 à 12h00
Mairie d'OSTWALD	2 octobre 2023	14h00 à 16h00
Mairie d'ENTZHEIM	3 octobre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de FEGERSHEIM	3 octobre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de GEISPOLSHEIM	3 octobre 2023	14h00 à 16h00
Mairie d'ESCHAU	3 octobre 2023	14h00 à 16h00
Mairie d'OBERHAUSBERGEN	4 octobre 2023	10h00 à 12h00
Mairie d'ECKBOLSHEIM	4 octobre 2023	13h30 à 15h30
Mairie de BISCHHEIM	5 octobre 2023	10h00 à 12h00
Mairie de SCHILTIGHEIM	5 octobre 2023	9h00 à 12h00
Mairie de HOENHEIM	5 octobre 2023	14h00 à 16h00
Mairie de SOUFFELWEYERSHEIM	5 octobre 2023	14h00 à 16h00
Mairie d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	6 octobre 2023	10h00 à 12h00
STRASBOURG - EUROMETROPOLE	6 octobre 2023	14h30 à 17h30

3.3 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'ambiance générale dans laquelle l'enquête s'est déroulée peut être qualifiée de bonne et sereine.

A l'écoute, les responsables de l'EMS en charge du PLUi ont fourni toutes les informations et documents nécessaires à la commission d'enquête.

L'accueil dans les mairies a été cordial et coopératif. Une fréquentation très assidue au sein de la mairie de Mundolsheim a toutefois été constatée, nécessitant de retarder la clôture de permanence afin de recevoir toutes les personnes s'étant déplacées.

Les permanences ont souvent été l'occasion pour les habitants et propriétaires de biens d'exposer leurs interrogations, leurs inquiétudes, voire même leurs oppositions sur divers aspects du dossier mis à l'enquête.

A ce titre, la commission a relevé que les classements portant sur les "Espaces plantées à conserver ou à créer" sont des sujets qui ont majoritairement cristallisé des incompréhensions et des contestations. Il en est de même pour certaines créations d'emplacements réservés.

Excepté de rares propos parfois excessifs de quelques citoyens, aucun incident majeur ne mérite d'être noté dans le cadre de cette enquête et les échanges entre les membres de la commission et le public ont toujours été courtois.

3.4 CLOTURE DE L'ENQUETE

Conformément à l'article 6 de l'arrêté de l'Eurométropole de Strasbourg, l'enquête publique s'est terminée le vendredi 6 octobre 2023 à 17h30 pour les registres en version "papier" déposés au siège de l'enquête publique et à minuit pour les observations déposées par voie électronique.

Le registre d'enquête dématérialisé a été clos par l'Eurométropole à 18H00 et un lien a été mis en place afin de permettre au citoyen de déposer ses ultimes observations numériques jusqu'à minuit – heure légale de clôture de l'enquête.

Compte tenu du nombre très important des observations émises et du nombre de communes à parcourir pour rechercher les registres mis à disposition du public, un délai de 8 jours a été nécessaire après la clôture de l'enquête pour faire parvenir à la commission d'enquête toutes les observations en version numérique.

Les registres "papier" ont été remis à la Commission d'Enquête le 21 octobre 2023, date à laquelle ils ont été clos.

4 AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION LEGALE

Tableau récapitulatif des réponses des avis des autorités publics associées :

PPA	Date de réception	Nombre de pages
Avis de l'Autorité environnementale MRAe Grand Est	20 juillet 2023	25 pages
Préfecture 67	31 août 2023	6 pages
Agence Régionale de Santé	23 mai 2023	9 pages
SCOTERS	13 juin 2023	1 pages

Collectivité européenne d'Alsace	8 juin 2023	2 pages
Chambre d'Agriculture Alsace	31 juillet 2023	7 pages
CDPNAF	12 juillet 2023	4 pages
SNCF	28 juillet 2023	5 pages
Chambre de métiers	Néant	
Chambre de commerce et d'industrie territoriale	Néant	
Etablissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat	Néant	
Région Grand Est	Néant	
Associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement	Néant	
Associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite	Néant	

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note de l'absence de réponse de la part de six personnes publiques associées et rappelle que leur rôle est essentiel et utile pour :

- Conforter un projet par leur avis favorable en lui apportant ainsi une assise et une justification solide,
- Apporter des éléments nouveaux qui contribueront à mieux évaluer et construire le projet soumis.

Tableau récapitulatif du nombre d'observations faites par les personnes publiques associées

Personnes publiques associées	FAV	Observations Positives	Observations Négatives	Propositions Recommandations	Réserves	DEF
Préfecture 67	4	12	8	26	1	10
MRAe		11		38	4	
ARS			31			
SCOTERS		6	1	2		

CEA				7		1
Chambre d'agriculture	4	1	2	11		
CDPNAF	6					1
SNCF				5		
Total	16	30	42	89	5	12

4.1 AVIS DE LA MRAE

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA MRAe

La MRAe a été saisie par l'Eurométropole de Strasbourg pour émettre un avis sur la modification n° 4 de son Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) le 21 avril 2023. Elle a rendu son avis le 20 juillet 2023 en formulant les observations et recommandations ci-après.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

L'Ae recommande de présenter la compatibilité de la modification n° 4 du PLUi de l'EMS avec les objectifs et dispositions du SCOTERS et du Plan Climat 2030 de l'EMS.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il s'agit d'une recommandation de principe. La modification n° 4 du PLU est une procédure d'adaptation du document de planification. À ce titre elle ne remet pas en cause les équilibres du PLU existant, son économie générale. Aussi, il n'y a pas d'évolution susceptible de remettre en cause la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur telle qu'elle décrite au rapport de présentation TOME 4 "Explication de choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)." Le Tome 4 n'est pas modifié. Par ailleurs, l'articulation de la modification n° 4 avec l'ensemble des plans et programmes est décrite dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification n° 4 – Chapitre II pages 25 à 30

Il est néanmoins proposé de compléter l'évaluation environnementale de la modification n° 4 du PLU avec un tableau récapitulatif des orientations du SCOTERS, du Plan Climat, du SRADDET et du SDAGE et en quoi la modification du PLU s'inscrit en compatibilité avec ces documents de rang supérieur.

Les tableaux sont annexés au présent mémoire en réponse.

L'Ae recommande de préciser la compatibilité du SCOTERS vis-à-vis du SRADDET ou, à défaut, d'analyser l'articulation de la modification n° 4 du PLU avec les règles et objectifs du SRADDET Grand Est.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il s'agit d'une recommandation de principe. L'Eurométropole de Strasbourg n'est pas l'auteure du SCOTERS qui est établi sous l'autorité du Syndicat mixte pour le SCOT de la Région de Strasbourg. Le SRADDET relève de la compétence de la Région Grand Est. Ces deux documents cadres sont actuellement en cours de révision (SCOTERS) et Modification (SRADDET). Pendant ces processus, les orientations du SCOTERS et du SRADDET qui sont opposables sont les mêmes que celles qui ont présidé à l'élaboration du PLU, ses trois précédentes modifications et sa révision. Les justifications des choix retenus pour établir le PADD (Tome 4) exposent comment le projet de l'Eurométropole de Strasbourg s'articule avec ces échelles plus vastes. La modification n° 4 n'introduit aucune évolution dans ces équilibres, le tome 4 n'est pas modifié dans sa philosophie. Les ajustements, précisions et explications rendus nécessaires par la modification figure dans le dossier d'enquête publique dans le document « modifications apportées au tome 4 ».

La compatibilité entre le SCOTERS et le SRADDET relèvent de la responsabilité du SCOTERS, sous le contrôle de l'État. Néanmoins, il a été proposé dans la réponse ci-avant un tableau réalisé par l'ADEUS et récapitulant les orientations du SCOTERS, du Plan Climat, du SRADDET et du SDAGE et en quoi la modification n° 4 du PLU ne devrait pas aller à leur rencontre.

L'Ae recommande de produire un suivi des recommandations formulées d'une part par l'Ae nationale sur des projets concernant l'EMS et d'autre part par la MRAe lors de son examen initial du PLUi, puis lors de l'analyse de ses évolutions successives, afin que le pétitionnaire en assure la traçabilité en expliquant la façon dont elles ont été prises en compte au fur et à mesure de ces dernières.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il s'agit d'une recommandation de principe. La procédure de modification n° 4 intègre une évaluation environnementale qui analyse l'ensemble des évolutions proposées selon l'approche Éviter Réduire Compenser. Dans le cas du PLU, cette analyse se fait selon les standards de précisions définis pour les plans et programme. Elle n'est donc pas aussi précise que celles des projets lorsqu'ils sont soumis à évaluation environnementale. Pour autant, elle permet de suivre les évolutions du territoire, notamment au regard des indicateurs de suivis du PLU qui ont été définis lors de son élaboration et qui figure au TOME 6 du PLU. Ces indicateurs ne sont pas mis en cause par la procédure de modification : aucun indicateur n'est modifié, aucun n'est supprimé.

L'Ae recommande à l'appui de cette analyse de préciser comment les indicateurs de suivi prévus dans le PLUi évoluent du fait des évolutions successives et s'il est nécessaire de les modifier ou d'en produire d'autres

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse ci-dessus.

L'Ae recommande si les modifications peuvent conduire à de nouveaux risques pour l'environnement, la sécurité ou la santé des populations, démontrer que ces nouveaux risques sont limités, par exemple par application de la démarche ERC, et maîtrisés

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La recommandation de l'Autorité environnementale nous semble respectée dans le dossier d'enquête. Le dossier soumis à l'enquête publique comporte une évaluation environnementale qui constitue une pièce du dossier d'enquête publique. Ce document est établi par l'ADEUS ce qui permet de bénéficier d'une méthodologie cohérente et stable au fil des procédures et toujours articulée avec le travail d'évaluation environnementale réalisé à l'époque de l'élaboration. Par ailleurs, le recours à l'ADEUS pour cette évaluation permet de s'appuyer sur une expertise extérieure, une analyse complémentaire et d'éviter que l'Eurométropole de Strasbourg ne soit juge et partie.

Sur la question de l'évaluation des enjeux de sécurité et de santé publique, il faut se reporter à la partie VI de l'évaluation environnementale intitulée: "Effets notables de la mise en œuvre de la modification du document d'urbanisme/ mesures d'évitement, réduction et compensation" page 67 à 171.

Plus spécifiquement, sur la remarque de l'Autorité environnementale, il faut se référer à la partie B "incidence notables prévisibles cumulées de la modification n° 4, mesures envisagées et suivi par thématiques" Pages 127 à 172. Sur la question des sites et sols pollués et des risques, le PLU comporte depuis son approbation un plan de Vigilance qui est une composante de son plan de zonage et des restrictions d'usage décrites au règlement écrit. L'ensemble est opposable aux autorisations de construire.

Ce dispositif, volontaire et exemplaire, a été salué par le Ministère du Développement durable au moment de l'approbation du PLU en 2016. Il oblige, pour chaque évolution de zonage, chaque projet à évaluer la pollution, recherche les solutions techniques, cadrer les conditions de mise en œuvre dans le cadre d'une procédure sur le PLU ce qui implique un contrôle de l'ARS et de l'ensemble des services de l'État. Cette logique s'applique globalement à tous les risques environnementaux ou technologiques y compris le risque "coulée d'eau boueuse" qui est traité dans le cadre de la modification n° 4.

QUALITE DE L'ETUDE D'IMPACT ET DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'Ae recommande de détailler les solutions de substitutions raisonnables envisagées et de mener une analyse multicritères concernant, a minima, les points de modification les plus impactant pour l'environnement et la santé humaine

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse précédente et l'évaluation environnementale du PLU Partie VI page 67.

L'Ae recommande dès le stade du PLUI, sans attendre le stade du projet, la déclinaison de la séquence "éviter, réduire, compenser" (ERC) en préservant, les milieux naturels les plus sensibles

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'évaluation environnementale de la modification n° 4 du PLU fait partie intégrante du dossier d'enquête publique et s'enrichira encore suite à l'enquête publique, au moment de constituer le dossier d'approbation. Ce travail mené de façon indépendante par l'ADEUS suit la logique des évaluations environnementales des plans et programmes et notamment le guide méthodologique du gouvernement [Guide de lecture de la nomenclature \(ecologie.gouv.fr\)](#). La séquence "éviter réduire compenser" en est la pierre angulaire.

L'Ae recommande de synthétiser les points de modification abandonnés en indiquant brièvement les motifs

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il est tout à fait possible, à l'issue de l'enquête publique, de préciser au niveau du dossier qui sera revu en vue de son approbation et de rendre compte d'éventuels points abandonnés en explicitant les raisons qui ont conduit l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec les communes, à renoncer à les porter. À ce stade et suite au Copil de l'Eurométropole de Strasbourg du 25 octobre 2023 qui a examiné l'ensemble des remarques et le PV de synthèse remis par la commission d'enquête, il est possible de clarifier un point :

Le déclassement de la rue du petit Rhin par rapport au dispositif de suivi de la qualité de l'air est rejeté. Les analyses et actualisation des cartographies de la qualité de l'air ainsi que les études fournies par les porteurs de projets (SPL 2 rives, promoteurs etc.) ne permettent pas d'affirmer que la situation de cette route change au regard des enjeux de qualité de l'air.

Par conséquent, la route du Petit Rhin restera soumise aux cadrages réglementaires "Air climat énergie" du PLU.

LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'Ae recommande de préciser les superficies des zones à urbaniser reclassées en zone naturelle ou en réserve foncière à long terme ainsi que la surface totale en jeu

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La modification n° 4 du PLU prévoit l'ouverture de 4 secteurs à l'urbanisation soit 11.2 ha. Ces projets concernent Eckwersheim, Entzheim, Vendenheim et Holtzheim.

Conformément au Code de l'urbanisme, leur ouverture à l'urbanisation a été préalablement délibérée par le Conseil de l'Eurométropole du 12 mai 2023 : " *Modification n° 4 du PLU : ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme* " – cette délibération est annexée à la présente.

Cette justification a été transmise au contrôle de légalité et n'a pas été contestée. Ces éléments sont détaillés dans la note de présentation de la modification n° 4 page 34. Cette note de présentation fait partie du dossier d'enquête publique.

De la même manière, l'évaluation environnementale qui figure au dossier d'enquête publique comporte dans sa partie VI, titre I – page 128 une analyse intitulée "Modération foncière". De plus, un tableau de synthèse pages 172 à 174 expose les évolutions du PLU depuis son approbation. Le suivi est fait par procédure (modifications 1 à 3, révision, déclaration de projet "MackNext"). L'ensemble de ces éléments sera revu à l'issue de l'enquête publique à ce stade 2 améliorations sont identifiées pour :

- préciser davantage les apports de la Ceinture verte ;

- montrer les évolutions du dossier : l'avis de l'État signé de Mme la Préfète conteste en effet le reclassement en zone naturelle ou agricole de certaines zones AU au motif que les reclassements proposés pourraient porter atteinte à la production de logements et à la mise en œuvre des objectifs SRU et du PLH. Les principales communes concernées (80 % des surfaces en cause) sont Vendenheim et Oberhausbergen qui acceptent, pour l'heure et dans l'attente de la clarification de l'application de l'objectif "Zéro artificialisation nette" de revenir sur ces déclassements. Achenheim propose également de revenir sur le déclassement de la zone IIAU en N.

Ainsi, le bilan positif (23,8 ha) entre reclassement en zone agricole ou naturelle et ouverture à l'urbanisation décrit dans le dossier d'enquête publique page 35 devra être revu.

L'Ae recommande de préciser les superficies de l'ensemble des réserves foncières qui seront ouvertes à l'urbanisation

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. ci-dessus et dans le dossier la note de présentation pages 34 et 35 et l'évaluation environnementale pages 127 et 172 à 174.

L'Ae recommande de présenter un bilan global de la consommation d'espaces naturels et agricoles à la suite de la modification N° 4 du PLUI

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. ci-dessus et dans le dossier la note de présentation pages 34 et 35 et l'évaluation environnementale pages 127 et 172 à 174.

L'HABITAT

L'Ae recommande de davantage justifier les changements de zonage à destination d'habitat au regard du rythme de production de logements fixé dans le programme d'orientations et d'actions(POA) du PLH

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite donner suite à cette recommandation en complétant son dossier, à l'issue de l'enquête publique. Elle propose d'enrichir sa note de présentation et son évaluation environnementale et notamment les parties

- Note de présentation Partie IV Habitat - page 322 ;
- Évaluation environnementale Partie VI titre 4 Habitat - page 102.

Les éléments à insérer, à préciser en fonction des conclusions de la commission d'enquête, sont synthétiser dans la note remise à la commission d'enquête en octobre 2023 et qui propose un éclairage des avis des PPA et particulièrement de l'avis de Mme la Préfète, éclairé par l'avis de l'Autorité environnementale. Ce document est annexé à la présente.

--

L'Ae recommande de justifier que les encadrements de constructibilité, entraînant une baisse de densité de certains secteurs, ne généreront pas de consommation d'espaces supplémentaires pour l'habitat

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ce point doit être traité au regard de l'avis de l'Autorité environnementale mais aussi de l'État et des interventions des différents propriétaires et acteurs de la société civile qui se sont exprimés dans le cadre de l'enquête publique. L'Eurométropole de Strasbourg apporte une réponse globale à l'ensemble de ces remarques dans la première partie du mémoire en réponse. Par ailleurs, les éclairages apportés en octobre à la commission d'enquête sur les avis des personnes publiques associées demeurent d'actualité. Cette note est annexée à la présente (cf. question précédente).

L'Ae recommande de davantage justifier le redécoupage du phasage de deux zones à urbaniser (1AUA2 et 2AU) à Wolfisheim (point 140), de ne pas créer de discontinuité du bâti favorisant une consommation d'espace agricole non justifiée et d'indiquer si ce redécoupage est en lien avec le projet d'extension de la ligne de tramway F

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Dans le cadre du projet de tram F, le développement de ce secteur bénéficie évidemment de l'amélioration de la desserte de la commune et du secteur Ouest de l'Eurométropole de Strasbourg. Le découpage et le phasage proposé des zones AU ne modifient pas les principes d'aménagement et d'organisation du secteur, y compris sa recherche d'une optimisation de la consommation foncière: l'Orientation d'aménagement et de programmation qui cadre le secteur n'évolue que marginalement et principalement sur le volet programmation en logement locatif social et non pas sur le parti d'aménagement. Le phasage et le découpage sont jugés pertinents dans la mesure où ils contribuent, dans une commune carencée, à la mise en œuvre du projet (maîtrise foncière) et à un développement plus progressif, moins impactant pour les équilibres financiers et les équipements de la commune : école, gymnase etc.

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

L'Ae recommande de protéger les boisements, sur le site de projet d'extension de la gravière à Eschau, dès le stade du PLUI (point 147)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les boisements situés en dehors du périmètre d'exploitation de la gravière et constitutifs de la trame verte et bleue du territoire font d'ores et déjà l'objet d'un classement en espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE). Ces ECCE se situent en bordure de la gravière et visent à la préservation du corridor écologique du canal du Rhône au Rhin, à l'Est et à celle de la végétation arborée située à l'Ouest. Ils ne sont pas concernés par la présente modification.

En ce qui concerne les boisements présents sur le site du projet d'extension, la recommandation de l'Autorité environnementale nous semble s'entendre à terme, dans le cadre du processus de remise en état du site, à la fin de la période d'exploitation.

Pour l'heure la gravière est exploitée, la DREAL suit les conditions de cette exploitation et le PLU tient compte de l'arrêté préfectoral d'exploitation, délivré en cohérence avec le Schéma régional des carrières et des gravières rhénanes. L'articulation du PLU avec ce document est décrite dans l'évaluation environnementale de la modification n° 4, dossier d'enquête publique, page 28.

Dans l'attente, il revient au porteur de projet de respecter le cadre réglementaire fixé par le Code de l'environnement.

L'Ae recommande de justifier la suppression de la transition végétalisée à effectuer entre la zone d'activités et les voies de chemin de fer qui participe à atténuer les nuisances sonores et les polluants atmosphériques présents sur cette zone (point 143)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg propose de compléter la justification sur ce point au sein de la note de présentation.

Il est d'ores et déjà précisé que la configuration particulière du site de largeur restreinte, entre la M35 et la voie ferrée, présente des contraintes pour l'aménagement. Il a été choisi de privilégier l'insertion paysagère le long de la M35.

Ce principe de zone tampon paysagère est inscrit au PLU par le biais d'EPCC. Ces derniers visent à préserver la végétalisation existante et à consolider une frange végétalisée continue. Ce choix s'inscrit dans une logique de priorisation : il s'agit d'éviter de porter atteinte à des espaces végétalisés existants dans le respect de la démarche ERC.

L'Ae recommande de présenter un bilan des risques éventuels liés à des activités existantes au sein de la zone d'activités intercommunale de Mundolsheim et d'indiquer si la création de bureaux est compatible avec ces risques

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la commune de Mundolsheim a indiqué, lors de l'analyse des remarques des PPA qu'elle suivait l'avis de l'État et n'envisageait plus de porter cette évolution de zonage dans le cadre de la modification n° 4. Voir aussi partie I du présent mémoire et la note annexée.

POINT 156 : OUVERTURE À L'URBANISATION A VENDENHEIM (PROJET SITE EPSAN)

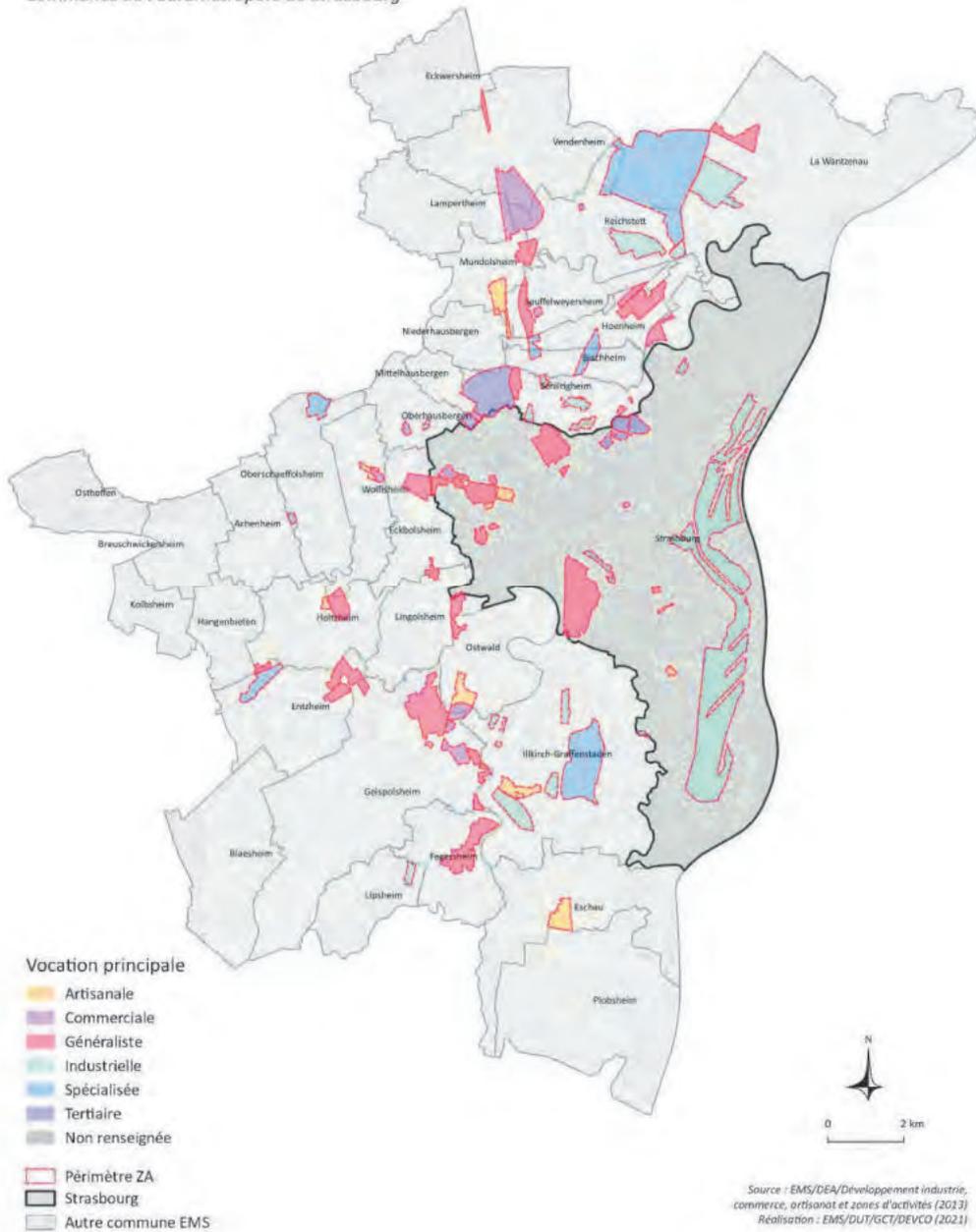
L'Ae recommande d'objectiver les arguments liés au remplissage à 100 % des zones d'activités à proximité

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les zones d'activités de l'Eurométropole de Strasbourg sont présentées dans la carte ci-dessous :

Vocation des zones d'activités

Communes de l'Eurométropole de Strasbourg



Il existe 84 ZA sur le territoire métropolitain. Pour les caractériser on peut donner quelques chiffres :

- Superficie totale : 3 413 ha
- Superficie moyenne : 40 ha
- =>l'ensemble représente 1 % du territoire
- Les principales vocations sont :

 - Artisanale : nbr. 13 - sup. 176 ha
 - Commerciale : nbr. 7 - sup. 222 ha
 - Généraliste : nbr. 29 34% - sup. 887 ha
 - Industrielle : nbr. 16 - sup. 1 127 ha

- Spécialisée : nbr. 7 - sup. 777 ha
- Tertiaire : nbr. 6 - sup. 196 ha
- Non renseignée : nbr. 6 - sup. 28 ha

Dans l'état actuel, ces zones permettent de dégager "clés en main" : 1 lot de 76 ares au Tanneries Sud à Ostwald.

En intégrant les projets engagés et leur date potentielle de livraison (dates approximatives car ces projets ne relèvent pas encore d'une phase opérationnelle), l'offre de l'EMS serait la suivante :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Stock dispo en Ha	0.76	0	1.5 Eckbolsheim	5 Eckbolsheim. Mundolsheim 6.5	4.5	Pôle Innovation Illkirch 20
Commercialisation	0.76	0	1.5	7	4.5	7
Solde disponible maj	0	0	0	4.5	0	13

Source : Direction du développement économique et de l'attractivité

Il en ressort que l'Eurométropole de Strasbourg n'est pas en capacité malgré l'offre nouvelle à venir de répondre convenablement à la demande.

Il est donc légitime pour l'Eurométropole de Strasbourg d'envisager l'ouverture partielle de la zone IIAUX de Vendenheim d'autant plus qu'il s'agit d'un secteur à l'articulation entre l'Ecoparc Rhénan que l'Eurométropole de Strasbourg a développé et le projet de la Communauté de communes de la Basse Zorn de reconversion du site dit " EPSAN ". L'ensemble constitue un parc d'intérêt régional dont les retombées économiques et sociales bénéficient à l'ensemble des territoires. Pour mémoire, l'ouverture à l'urbanisation du site de l'EPSAN concerne 2,8 ha pour, en contrepartie, une fermeture de l'urbanisation d'une surface de plus de 4 ha – page 487 de la note de présentation.

[L'Ae rappelle qu'un inventaire détaillé des zones d'activités économiques est prévu, en ce sens, par l'article L.318-8-2 du Code de l'urbanisme et qu'il doit être finalisé au plus tard en août 2024](#)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg s'est rapprochée de la banque des territoires pour un premier niveau d'investigation en vue de répondre à cette obligation. La banque des territoires a réalisé un premier inventaire, une base qui doit être consolidée.

Pour l'heure, les réflexions peuvent se synthétiser ainsi :

Un 1^{er} travail de mise à jour d'inventaire a été réalisé sur les contours des espaces d'activités économiques et l'identification des parcelles propriétés métropolitaines et communales.

Il en ressort l'identification de 118 Espaces d'activité économique (EAE) représentant 3 400 ha (cf carte ci-dessus), selon la nomenclature établie par la banque des territoires.

Une fiche par EAE identifie les parcelles où la maîtrise foncière est publique. Il en ressort que ces parcelles correspondent principalement au domaine public.

À partir de ces parcelles un recensement des reliquats de foncier nu hors domaine public a été réalisé (fichier Excel joint, annexe 8). Ces reliquats représentent environ 50 ha de terrains mais seuls environ 9 ha seraient potentiellement mobilisables pour accueillir un projet de construction, le reste étant trop contraint par des problématiques environnementales ou déjà orienté vers d'autres natures de projet.

Une piste pour consolider le recensement mené par la banque des territoires est l'exploitation du fichier LOCOMVAC qui recense les locaux pour lesquels il n'y a pas de redevable CFE, mais certains d'entre eux n'y sont pas soumis ou n'ont fait aucune déclaration, cela ne signifie pas pour autant que le local est vacant. Il y a donc un important travail méthodologique de fiabilisation des données à réaliser.

Par ailleurs, le travail de la Banque des Territoires relève les unités foncières sur lesquelles il y a une vacance: or, il peut y avoir le cas de figure d'une unité foncière qui accueille plusieurs locaux (copropriété par exemple) dont un seul est vacant uniquement. Pourtant, dans les travaux réalisés, c'est toute l'unité foncière qui est considérée comme vacante.

Le ratio de vacance est ensuite calculé par rapport au nombre total d'unités foncières de la zone. Cela augmente donc l'imprécision et tend à gonfler le chiffre de vacance.

A ce stade, le travail est donc en cours, complexe et les données doivent être fiabilisées. Il n'identifie aucun gisement foncier facilement exploitable. Pour autant, l'Eurométropole de Strasbourg poursuit son travail de fond et porte une ambition forte quant à la reconversion des friches et l'optimisation des zones économiques. Il s'inscrit dans une perspective de révision du PLU et s'inscrit dans la temporalité de la loi Climat et Résilience et de loi Mise en œuvre de la trajectoire ZAN qui imposent une mise à niveau du PLU d'ici février 2028. Cette "mise à niveau" implique vraisemblablement une procédure de révision.

L'Ae recommande de détailler les enjeux environnementaux recensés au sein de la zone 2AUX ouverte à l'urbanisation, présenter la séquence "Éviter, réduire, compenser" (ERC), et le cas échéant, justifier de l'absence d'impact résiduel sur la zone. L'Ae rappelle que la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats est interdite (sauf dérogation) et est passible de poursuites pénales. Toutefois elle réitère sa recommandation du § précédent sur la nécessité de présenter un bilan global de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La requalification du site de l'EPSAN, sur les bans communaux de Hoerd et de Vendenheim a fait l'objet d'une étude d'impacts environnementales par le bureau d'études environnementales ECOLOR, au cours de l'année 2020.

L'étude naturaliste a pris en compte les quatre saisons en débutant à l'automne 2019 pour se terminer à l'été 2020. L'analyse des inventaires a permis de définir les enjeux réglementaires et patrimoniaux concernant la faune, la flore, les habitats naturels ainsi que les zones humides.

Il ressort de l'analyse que les enjeux patrimoniaux sont globalement moyens avec localement des enjeux forts notamment concernant les éléments arborés du site.

Plus précisément, sur le secteur ouvert à l'urbanisation à Vendenheim, les enjeux environnementaux sont globalement faibles, avec localement des enjeux moyens, notamment autour d'un bosquet existant. À ce titre, ce bosquet est repéré dans l'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle dédiée au secteur comme espace boisé à préserver.

Concernant le secteur au Sud de la RM301, l'étude environnementale a permis d'identifier la présence d'une zone humide, à proximité immédiate du cours d'eau du Neubaechel, correspondant globalement à la ripisylve du cours d'eau. Au vu des sensibilités écologiques, il a été proposé un déclassement de ce secteur en zone naturelle inconstructible pour une superficie totale de plus de 4 ha.

Au regard de ces éléments, la démarche ERC est bien appliquée :

- à l'échelle du projet par la préservation du bosquet au sein de l'OAP sectorielle ;
- à l'échelle du périmètre élargi, intégrant le Neubaechel et sa ripisylve, classés à ce jour en zones UX et IIAUX et qu'il est proposé de préserver par un classement en zone naturelle inconstructible.

LES ÉQUIPEMENTS

L'Ae rappelle que la rubrique 44 de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement dispose que les équipements sportifs ou de loisirs font l'objet d'un examen au cas par cas pour soumission ou non à évaluation environnementale.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette recommandation est connue et respectée par l'Eurométropole et ses communes. Elle concerne le stade opérationnel.

L'Ae recommande de déposer une demande d'examen au cas par cas pour l'ensemble du projet (équipements, sentiers, pistes de VTT, parking)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le porteur de projet ECT a anticipé au sein de son calendrier de projet la saisine de la MRAe pour un examen au cas par cas, et ce, pour l'ensemble du projet de réaménagement du pôle sportif.

L'Ae réitère sa recommandation du § précédent sur la nécessité de présenter un bilan global de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Des statistiques sur les ouvertures à l'urbanisation et les déclassements de zones I ou IIAU vers des espaces naturels et agricoles est disponible au sein de la note de présentation, dans la thématique Environnement, sous partie « GESTION ÉCONOME DU FONCIER ET PERSPECTIVE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) », page 32 - 35. Ce dernier présente les superficies ouvertes à l'urbanisation, par secteur et au total ainsi que la superficie globale des secteurs déclassés.

Le tableau récapitulatif des indicateurs de suivi par procédure d'évolution du PLU, disponible au sein de l'évaluation environnementale, va être complété pour la procédure de modification n° 4 du PLU. Il est proposé ci-après un aperçu de ce tableau, dans sa phase « enquête publique ». Le tableau final qui sera présenté dans le dossier d'approbation prendra ainsi en compte, dans la partie modération foncière :

- Les superficies relatives aux déclassements ;
- Les superficies relatives aux déclassements au sein de la Ceinture verte qui jusque-là n'avaient pas été comptabilisées.

Enfin, le PSMV Révision – extension a récemment été approuvé, au début du mois de juillet 2023. Un impact sur les statistiques dans ce tableau synthétique est à prévoir, au minimum sur les espaces de nature en ville (EPCC) inscrits dans le périmètre étendu du PSMV et qui vont de ce fait ne plus être comptabilisés dans le PLU. A ce stade, l'effet sur les EPCC est estimé à environ 12,5 ha. Il ne s'agit pas d'une suppression d'EPCC en tant que telle mais bien d'une exclusion du bilan du PLU, le PSMV étant un document d'urbanisme propre.

A.SUIVI DES PROCEDURES

Au-delà du dispositif de suivi du PLU mis en place lors de l'élaboration du document, il est proposé ici une grille d'analyse des thématiques principales permettant de suivre de manière simplifiée les évolutions successives du document.

<ol style="list-style-type: none"> 1- Modération foncière : Surface de développement urbain dans l'enveloppe urbaine. Ouverture à l'urbanisation IIAU vers IAU/U Reclassement AU vers A/N 2- Emission GES/consommation d'énergie/ production renouvelable locale 3- Qualité de l'air : Surfaces en U, IAU, IIAU en zone de vigilance PPA. 4- Qualité de l'eau : Surfaces en U, IAU, IIAU et emplacements réservés en périmètre de captage 5- Qualité des sols : Surfaces en U, IAU, IIAU et emplacements réservés en zone agricoles de la BDOCS 2012. 6- Sols pollués : Surfaces en U, IAU, IIAU en zone de restriction d'usage 7- Zone inondable : Surfaces en U, IAU, IIAU et emplacements réservés en zone inondable par submersion 8- Risque technologique : Surfaces en U, IAU, IIAU en zone PPRT 9- Nuisances sonores : Surfaces en U, IAU, IIAU en zone de dépassement pour le bruit. 10- Zones humides : Surfaces en U, IAU, IIAU et emplacements réservés en zone humide : <ol style="list-style-type: none"> a. Zone humide remarquable b. Zone humide patrimoniale et ordinaires fonctionnelle 	<p>Suivi existant</p> <p>Indicateurs complémentaires Indicateurs complémentaires</p> <p>Indicateurs complémentaires Suivi existant</p> <p>Indicateurs complémentaires</p> <p>Suivi existant</p> <p>Indicateurs complémentaires</p> <p>Indicateurs complémentaires</p> <p>Indicateurs complémentaires</p> <p>Indicateurs complémentaires</p> <p>Indicateurs complémentaires</p>
--	--

		Indicateurs complémentaires						
c. Zone humide ordinaire dégradée		Indicateurs complémentaires						
11- Hamster commun : Surfaces en U, IAU, IIAU et emplacements réservés en Zone de Protection Hamster (Statique et accompagnement).		Indicateurs complémentaires						
12- NATURA 2000 : Surfaces en U, IAU, IIAU et emplacements réservés en Zone NATURA 2000.		Indicateurs complémentaires						
13- Continuité écologique : Surface d'Espaces Contribuant aux Continuités Écologiques.		Indicateurs complémentaires						
14- Espaces de nature ordinaire : Surfaces d'Espaces Plantés à Conserver ou à Créer ;		Indicateurs complémentaires						
15- Patrimoine : Surface du PSMV. Surface de zone UAA (tissu ancien villageois).		Indicateurs complémentaires						
	Élaboration	Modification n°1	Modification n°2	Révision (augmentation périmètre)	Fusion Révision+M2	Modification n°3	DP MackNeXT	Modification n°4 (stade dossier enquête publique)
Modération foncière : Surface de développement urbain en extension	logement s : 240 ha	/	/	logements : 260 ha	logement s : 260 ha	/	/	/
Consommation liée à l'ouverture à l'urbanisation IIAU vers IAU/U	activités : 580 ha			activités : 600 ha	activités : 600 ha			
Reclassement AU vers A/N	/	-5 ha	-0,8ha	/	/	-8ha	/	-11,2 ha
Bilan	/	+0,2 ha	/	+50 ha	/	+16 ha	- 3 ha	+35 ha
	/	-4,8 ha	-0,8 ha	+50 ha	/	+8 ha	-3 ha	+23,8 ha
Emission GES/consommation d'énergie/ production renouvelable locale	/	/	/	/	/	Mise en place d'un volet Climat / Energie dans le règlement et OAP Développement photovoltaïque lacustre	OAP sectorielle avec principes de construction bioclimatique	/
Qualité de l'air : Surfaces en zone de vigilance PPA.	U : 1596 ha	/	/	U : 1598 ha	U : 1598 ha	/	/	/
Autres	I/IIAU : 13 ha			I/IIAU : 14 ha	I/IIAU : 14 ha	Mise en place d'un volet Air dans le règlement et OAP		Mise à jour du volet stratégique Air

Qualité de l'eau : Surfaces en périmètre de captage	U : 1197 ha I/IIAU : 279 ha ER : 150 ha	/	/	U : 1383 ha I/IIAU : 287 ha ER : 150 ha	U : 1383 ha I/IIAU : 287 ha ER : 151 ha	/	/	/
Autre	Volet Trame verte et bleue							
Qualité des sols : Surfaces en zone agricoles de la BDOCS 2012.	U : 509 ha I/IIAU : 183 ha ER : 387 ha	/	/	U : 554 ha I/IIAU : 1217 ha ER : 457 ha	U : 554 ha I/IIAU : 1217 ha ER : 458 ha	/	/	/
			ER : + 1 ha soit 388 ha		I/IIAU : -15 ha, soit 1202 ha ER : + 3ha, soit 461 ha		I/IIAU : +3ha, soit 1205 ha	
Sols pollués : Surfaces de restriction d'usage pour habitat	Près de 300 ha	Près de 300 ha	Près de 300 ha	Près 300 ha	Près de 300 ha	Près de 300 ha	/	Près de 300 ha
Risques naturels : Zone inondable Surfaces en zone inondable par submersion	U : 852 ha I/IIAU : 26 ha (ancien PERI)	/	/	Aléa très fort U : 1035 ha I/IIAU : 45 ha (nouveau PPRI)	Aléa très fort U : 1035 ha I/IIAU : 45 ha	/	/	Mise en place d'un volet coulée d'eaux boueuses
Autre					Mise en place d'un volet Climat dans OAP dédiée			
Risque technologique : Surfaces en zone PPRT	U : 417 ha I/IIAU : 131 ha	/	/	U : 417 ha I/IIAU : 131 ha	U : 417 ha I/IIAU : 131 ha	/	/	/
Autres					Mise en place d'une vigilance Cavité souterraines			
Nuisances sonores : Surfaces en zone de dépassement pour le bruit	U : 848 ha I/IIAU : 49 ha	/	/	U : 985 ha I/IIAU : 32 ha	U : 985 ha I/IIAU : 32 ha	/	/	/
Zones humides : Surfaces en zone humide remarquable ou patrimoniale	U : 89 ha I/IIAU : 118 ha ER : 68 ha	/	/	U : 89 ha I/IIAU : 118 ha ER : 68 ha	U : 89 ha I/IIAU : 118 ha ER : 68 ha	/	/	/
Hamster commun : Surfaces en Zone de Protection Hamster (stricte/statique)	U : 37 ha I/IIAU : 22 ha ER : 60 ha	U : 9 ha I/IIAU : 5 ha ER : 61 ha (Nouveau ZPS)	/	U : 9 ha I/IIAU : 0 ha ER : 104 ha	U : 16 ha I/IIAU : 0 ha ER : 101 ha	/	/	/
NATURA 2000 : Surfaces en Zone NATURA 2000.	U : 106 ha I/IIAU : 4 ha	/	/	U : 106 ha I/IIAU : 4 ha	U : 106 ha I/IIAU : 4 ha	/	/	/

Continuité écologique : Surface d'Espaces Contribuant aux Continuités Écologiques. Autre	ECCE : 4210 ha Volet trame verte et bleue	/	ECCE : +2ha soit 4212 ha	ECCE : 4428 ha	ECCE : 4430 ha	ECCE : -2ha, soit 4428ha Volet Climat et adaptation par le végétal	ECCE : +0,2, soit arrondi à 4428 ha	ECCE : +11,4 ha, soit arrondi à 4439 ha Volet trame noire Espace Boisé Classé : + 12 ha
Espaces de nature ordinaire : Surfaces d'Espaces Plantés à Conserver ou à Créer Autre	EPCC : 298 ha Volet trame verte et bleue	EPCC : +1 ha soit 299 ha	EPCC : + 7 ha soit 306 ha	EPCC : 332 ha	EPCC : 339 ha	EPCC : + 50 ha, soit 389ha Volet Climat et adaptation par le végétal	EPCC : +0,35 ha, soit arrondi à 389ha	EPCC : +175ha, soit arrondi à 564 ha Volet trame noire
Patrimoine : Surface du PSMV. Surface de zone UAA (tissu ancien villageois). Nombre de communes avec une identification générale de leur patrimoine bâti	PSMV : 73 ha UAA : 534 ha	/	/	PSMV : 73 ha UAA : 616 ha	PSMV : 73 ha UAA : 616 ha 13	/ UAA : + 21 ha, soit 637 ha +3	/	PSMV : 210 ha UAA : / +12

Ce tableau de suivi donne à voir la situation du projet de modification n° 4 du PLU soumis à enquête publique. Il sera mis à jour, lors de la phase d'approbation, au regard des évolutions du dossier suite à l'enquête publique et aux conclusions de la commission d'enquête.

L'Ae recommande de préciser si l'implantation d'établissements sensibles (crèches) sur le site des HUS est compatible avec l'état de pollution des sols

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg confirme que les Hôpitaux Universitaires de Strasbourg ont mené les études préalables nécessaires pour garantir que le projet est compatible avec l'état sanitaire des sols et sous-sols.

Ce travail de vérification préalable a été effectué en associant le service expert de l'Eurométropole de Strasbourg et l'Agence régionale de santé (ARS) du Grand Est.

Les éléments précisés dans la note de présentation de la modification n° 4 du PLU sont reprises ci-dessous. Il est toutefois nécessaire de mettre à jour la note de présentation concernant le forage,

l'admission des forages. Les études complémentaires ont confirmé la possibilité d'utilisation des eaux souterraines (cf ci-après, partie barrée).

Au droit des Hôpitaux Universitaires de Strasbourg, le projet de relocalisation de la crèche porte sur les bâtiments économiques et techniques à l'entrée Est du site de l'Hôpital Civil (PGIL). Ce site a accueilli les anciennes cuisines des hôpitaux et la lingerie/buanderie en partie nord du bâtiment. Ce bâtiment comporte un sous-sol accueillant actuellement des chambres froides et divers stockages. Une pollution des sols en hydrocarbures créant un panache dans les gaz du sol a été mise en évidence en deux endroits dans le sous-sol. Les sols de surface présentent des impacts en métaux lourds.

Une première étude environnementale a été menée en juillet 2022 (Diagnostic environnemental – Socotec réf EK2L1/22/435, daté du 12/07/2022). Celle-ci concluait sur la nécessité de réaliser des études complémentaires afin de vérifier la compatibilité sanitaire des milieux avec le projet de crèche. Un diagnostic complémentaire comprenant une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) ainsi qu'un plan de gestion a donc été effectué en septembre 2022 (Diagnostic complémentaire - Plan de gestion – Socotec réf EK2L1/22/591-1, daté du 25/11/2022).

Ces études complémentaires mettent en évidence une compatibilité entre les teneurs mesurées et les usages projetés, sous condition toutefois de respecter certaines dispositions constructives et préconisations conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.

Les restrictions d'usage des sols suivantes s'appliqueront au droit du secteur, permettant ainsi de garantir à la fois le respect des dispositions constructives préconisées par les études complémentaires dans le cadre du projet de crèche, mais aussi la compatibilité sanitaire du secteur avec tout autre projet d'aménagement :

1. Sont interdits :

- l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement au droit des zones de pollution du site ;
- les constructions à usage d'habitat.

2. Sont admis :

- la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
- les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
 - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
 - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- La culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant a minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.
- La plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

3. Les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :

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

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 41] des sols, inscrites au plan de vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des restrictions d'usage applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

L'Ae recommande de décliner la séquence "Éviter, réduire, compenser" (ERC) dès le stade du PLUI, puisque les enjeux environnementaux sont connus

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Depuis la conception du PLU celui-ci fait l'objet d'une évaluation environnementale, à chaque procédure. La modification n° 4 ne fait pas exception. Le principe Éviter Réduire Compenser est le principe directeur de ces évaluations. Comme cela a été exposé précédemment, ce travail n'est pas fait en régie, mais est confié à l'ADEUS qui doit veiller à la continuité et la cohérence de la méthode et assurer un regard critique et indépendant.

L'Ae renvoie aux recommandations édictées pour les points 14 (trame noire), 28 (ceinture verte Strasbourg), 118 (reconversion hôtel Mercure Strasbourg), 119 (ZAC des deux Rives) et 90 (emplacements réservés liaisons douces) aux § précédents

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'autorité environnementale souligne positivement l'instauration d'une « trame noire » au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue » afin de réduire les pollutions lumineuses pour les espèces. L'Eurométropole de Strasbourg en prend bonne note et se tient à disposition de la commission d'enquête si elle souhaite des compléments sur ce sujet.

La Ceinture verte vise à préserver des espaces de nature en ville au plus près de la population et des usagers du territoire : les objectifs de cette démarche s'inscrivent dans les réponses aux défis environnementaux et sociétaux actuels.

Ces éléments sont présentés dans la note de présentation dédiée à ce territoire et à la démarche souhaitée par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Elle ne remet pas en cause les objectifs de production de logements à Strasbourg mais a pour objectif de préserver des espaces de respiration existants en faveur de la population et de l'écosystème. À noter que la superficie des zones mixtes à dominante d'habitat qui fait l'objet d'évolutions vers une zone naturelle est restreinte : elle représente 6,77 ha sur les 1 500 ha du périmètre de la Ceinture verte élargie, soit moins de 0,5 % de ce périmètre.

Concernant la prise en compte des naturels et anthropiques (partie 3.4. de l'avis de l'Autorité environnementale), il est rappelé que la Ceinture verte est concernée par les Servitudes d'utilité publique (SUP) et les dispositions édictées au règlement graphique – plan de vigilance, au même titre que le reste du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'ensemble de ces dispositifs réglementaires vise à prendre en compte les enjeux de santé et de sécurité publiques dès la phase de planification, selon la démarche Éviter/Réduire/Compenser et dans l'objectif de prévention des biens et des personnes, en amont de la phase opérationnelle.

Ces éléments peuvent être rappelés au sein de la note de présentation dédiée à la Ceinture verte.

La ZAC des Deux Rives, le projet de requalification du site Mercure s'inscrivent dans ce dispositif. Ils constituent, par ailleurs, du foncier identifié par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg pour répondre aux besoins de logements, en cohérence avec la recommandation de la MRAE Grand Est (Paragraphe 3.1.1. de l'avis de l'Autorité environnementale), au sein de ce territoire.

L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir les protéger, dès le stade du PLU, et qu'elle a publié à cet effet un "point de vue de la MRAe Grand Est" qui précise ses attentes et donne des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle également que l'assèchement, l'imperméabilisation et le remblai en zones humides sont encadrés par la procédure dite "loi sur l'eau"

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU est bâti sur un inventaire des zones humides. Sa méthodologie repose sur les cadrages du Schéma Directeur de Gestion des Eau (SDAGE), le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et les arrêtés ministériels qui définissent les zones humides et leur prise en compte.

La modification n° 4 du PLU s'inscrit dans le dispositif du PLU en matière de préservation des zones humides. La préservation des zones humides est déjà traitée dans le cadre du PLU adopté en décembre 2016. Pour rappel, les éléments d'explication présentés lors de l'élaboration du PLU sont reprises ci-dessous.

La présente modification s'intègre dans le dispositif actuel en appliquant :

- le principe d'évitement et de réduction à toutes les échelles, avant de concevoir des modalités de compensations ;
- les zones humides potentiellement impactées par des zones IAU font l'objet de principes d'aménagement au sein des OAP sectorielles.

Rappel du dispositif du PLU concernant les zones humides :

L'Eurométropole comporte près de 7.500 ha de zones humides, soit 22 % du territoire. Il s'agit d'une composante naturelle importante du territoire.

Toutes ces zones humides n'ont pas la même valeur environnementale et le même degré de conservation : elles vont de « zones humides remarquables (ZHR) » pour les plus intéressantes, à « zones humides ordinaires labourées » pour les plus dégradées.

Cette classification est issue à la fois de l'inventaire des zones humides du Conseil Départemental du Bas-Rhin pour les ZHR et de l'étude menée par la communauté urbaine de Strasbourg en 2012, avec le soutien de l'Agence de l'eau, pour les zones humides dites ordinaires. Cette étude a permis à la collectivité d'améliorer la connaissance des zones humides sur son territoire, par rapport à l'inventaire des zones à dominante humide.

Pour rappel, « les zones à dominante humide sont à considérer comme une « enveloppe d'alerte » qui signale la présence potentielle d'une zone humide. Les délimitations précises et réglementaires sont à réaliser selon les règles de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié » - définition issue du site de la DREAL des Hauts de France.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg a mené dès l'élaboration de son PLU une étude complémentaire pour délimiter et caractériser les zones humides afin de les protéger dès le stade du PLU. Cette étude est traduite au PLU à plusieurs niveaux : l'approche est faite à l'échelle du territoire métropolitain jusqu'à celle de la zone de projet. Elle permet d'aboutir aux résultats exposés ci-après.

Les choix opérés par le PLU ont pu être hiérarchisés. Ainsi, sont préservées par un zonage globalement inconstructible :

- 97 % des zones humides « remarquables » telles que définies par l'inventaire du Conseil Général du Bas-Rhin ;
- 88 % des zones humides « ordinaires fonctionnelles » ;
- 75 % des zones humides « ordinaires dégradées, très dégradées et labourées ».

Globalement, ce sont 6 % du total des 7.500 ha de zones humides du territoire qui sont concernées par une zone à urbaniser.

Les incidences du PLU sont encore à nuancer.

D'une part, le classement en zone AU n'implique pas automatiquement la destruction de la totalité des zones humides concernées, elles peuvent être mise en valeur dans le cadre du projet.

D'autre part, certains projets tels que conçus au travers du PLU peuvent également choisir de préserver une ZH, voire d'améliorer la fonctionnalité en transformant en prairie une zone humide labourée et cultivée. C'est l'ambition que se donne le PLU au travers de l'OAP Trame verte et bleue (TVB) et la mise en œuvre autant que possible du principe « Evitement /Réduction/Compensation » à l'échelle des projets.

En effet, certaines zones AU comprennent des zones humides dont la qualité fonctionnelle actuelle est très dégradée. Dans ce cas, le PLU peut traiter aussi bien des enjeux environnementaux qu'urbains. Au sein d'une OAP, une part du site peut être consacrée à des espaces à renaturer qui permettront par exemple de remettre en état une continuité écologique ou d'améliorer l'état fonctionnel d'une zone humide.

L'Ae recommande d'identifier par des analyses de terrain (sondages pédologiques, relevés floristiques) le caractère humide ou non des zones à construire identifiées comme "zone à dominante humide" et le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant impacter la fonctionnalité des zones humides.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément des éléments rappelés ci-avant :

L'Eurométropole de Strasbourg a inscrit sa politique en matière d'aménagement du territoire en tenant compte des spécificités de son socle naturel dès l'élaboration de 2016 et lors de la révision de 2019 de son document d'urbanisme.

Le rapport de présentation du PLU – Tome 4 partie 1.4 « Explication des choix retenus pour établir le PADD » p. 33 précise comment le PLU appréhende les enjeux de préservation des zones humides.

Plusieurs études ont été engagées pour consolider sa connaissance des milieux et s'inscrire dans la séquence « Eviter, réduire et compenser ». La démarche suivie en matière de prise en compte

des enjeux environnementaux est précisée au sein du tome 5 du rapport de présentation – Évaluation environnementale du PLU. Les études menées y sont rappelées – p. 9 :

- « fonctionnalité écologique et inventaires faunistique et floristique sur des sites de développement potentiels identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLU communautaire, Ecolor, Prosovaga Agathe. Mars 2013 »,
- « inventaire des zones humides sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg, Atelier des territoires & Ecolor. Février 2013 »,
- cartographie détaillée des sites et sols pollués, SEEU, décembre 2014
- « programme pluriannuel de réhabilitation des cours d'eau sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg », Sinbio, juillet 2008,
- Analyse de la qualité de l'air en zone PDU ASPA,
- « l'inventaire territorial des émissions sur la Communauté Urbaine de Strasbourg », PCET l'Eurométropole de Strasbourg, février 2010,
- « fonctionnalité écologique, inventaires faunistique et floristique, et inventaire zones humides sur les sites de développement potentiels identifiés dans le cadre de la révision du PLU de l'Eurométropole », Ecolor, Atelier des Territoires. Novembre 2017.

Ainsi, l'état des lieux fourni au travers de l'inventaire bibliographique "zone à dominante humide" a été précisé lors des étapes d'élaboration et de révision du PLU.

La définition et la caractérisation des zones humides a été menée sur les zones à urbaniser sur le territoire métropolitain. Les conclusions des études ont abouti soit :

- à l'abandon de secteurs de projet au regard de leur caractère humide avéré ;
- à la mise en oeuvre de principes d'aménagement visant à préserver les zones humides au sein d'un futur projet d'aménagement (ex. OAP Secteur de la liberté à Eschau) ;
- au reclassement en réserve foncière du foncier concerné : en cas d'ouverture les mesures d'évitement/réduction et compensation sont définies.

Ces éléments définis dès la phase de planification n'exemptent pas ensuite chaque porteur de projet de respecter le cadre réglementaire fixé par le code de l'environnement et les autorisations au titre de la Loi sur l'Eau.

Ces étapes pré-opérationnelles sont réglementaires et sont à mener sous le contrôle des services de l'Etat dans le cadre des procédures d'aménagement.

Au stade de la planification, la séquence ERC est respectée comme précisé dans la réponse ci-avant.

L'Eurométropole de Strasbourg tient à illustrer auprès la commission d'enquête le respect de ce principe sur les points spécifiques du projet de modification n° 4 :

- à Strasbourg, la traduction réglementaire au PLU de l'aire de grand passage au Sud du Neuhof est délimitée sur un périmètre excluant les zones humides : l'évitement est privilégié et priorisé à l'échelle du secteur, à l'instar de la majorité des zones humides au sein du projet de territoire (cf chiffres données à la réponse ci-avant) ;
- à Entzheim, le site identifié au point 173 pour permettre l'extension du pôle d'équipement de

la petite enfance a été choisi au regard de sites alternatifs, plus au nord. Cette implantation a été abandonnée en raison de son caractère inondable. La logique d'évitement a été privilégiée sous l'angle de la préservation de la zone d'expansion des crues et la prévention des biens et des personnes contre le risque d'inondation. Le choix du site a été effectué en hiérarchisant les enjeux environnementaux, comme le préconise la MRAE Grand Est : l'enjeu de sécurité publique a été priorisé, sachant qu'il s'agit en outre d'accueil de jeunes enfants. Le dossier actuel mentionne une suspicion de zone humide. Cela correspond à l'état de connaissance actuel des collectivités. La vérification de cette éventualité relève de la phase opérationnelle. Il est proposé de compléter la note de présentation sur ce point.

L'Eurométropole de Strasbourg propose de compléter le dossier de modification n° 4 du PLU avant approbation avec ces éléments.

L'Ae recommande de présenter les enjeux et menaces liés aux sites Natura 2000 les plus proches et de démontrer l'absence d'incidences significatives du point 199 (mise en conformité pour l'extension de l'Aire de Grand passage de l'Eurométropole de Strasbourg) de la modification, sur l'état de conservation de ces sites

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Aire de Grand Passage (AGP) de l'Eurométropole de Strasbourg se situe à proximité de deux sites Natura 2000 :

- FR4211810 concernant la vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim ;
- FR4201797 concernant le secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin.

L'aire est implantée en dehors des espaces qui présentent un intérêt écologique.

Il s'agit de boisements et haies ainsi que d'une prairie de fauche situés au Nord et à l'Est. La modification n'a pas vocation à faire évoluer leur classement actuel au PLU.

Au sein de cette zone de prairie, une dépression à végétation humide est observée à l'Est, et non comprise par l'évolution du zonage proposé.

Les espaces concernés par l'évolution du zonage sont entièrement artificialisés. Il est précisé que la ripisylve du cours d'eau du Weisswasser qui borde le site est couverte par un espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE). Le classement en zone naturelle inconstructible de la ripisylve garantit la préservation de ce milieu. L'ECCE, quant à lui, assure la préservation de la végétation.

Si l'AGP se situe en-dehors des sites Natura 2000, il convient de déterminer si elle serait susceptible à la marge d'avoir une incidence sur les habitats et les espèces de ces sites Natura 2000.

Concernant les éventuels impacts du projet sur le site Natura 2000 FR4211810 - Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim :

Au regard des éléments dont dispose l'Eurométropole de Strasbourg aujourd'hui, il est déjà possible de noter que :

- le nombre d'individus que pourrait abriter le secteur de projet n'est pas comparable au nombre de couples qu'abrite la zone de protection spéciale (ZPS) ;
- le défrichement éventuel de boisement alluvial constituant l'habitat principal des oiseaux d'intérêt communautaire n'est pas prévu dans ce point de modification ;
- le point de modification ne prévoit pas de destruction de bras mort ou de prairies alluviales accueillant ces espèces ;
- les oiseaux sont des espèces mobiles qui peuvent profiter de mesures d'aménagement transitoires leur permettant d'établir leur lieu de nourrissage ou de reproduction en dehors de la zone concernée.

En ce qui concerne l'aire de grand passage à Strasbourg située à proximité directe de la zone spéciale de conservation, le document d'objectifs (DOCOB) permet d'indiquer que :

- le projet est situé à proximité d'une zone localisée à enjeux « habitats » notamment pour les forêts. Or il n'y a pas de forêt sur le site concerné par le projet. Le projet ne prévoit d'ailleurs pas de porter atteinte aux forêts à proximité ;
- le projet se situe à proximité directe d'une zone à enjeu concernant un oiseau inscrit dans l'annexe I de la directive oiseaux. Il s'agit de la Bondrée apivore (*Pernis apivorus* (Linnaeus, 1758)). Cet oiseau migrateur préfère la présence alternée de massifs boisés et de prairies. À noter qu'il ne s'agit dans ce cas que d'une présence potentielle de l'oiseau en tant que nicheur. L'utilisation actuelle du projet ne convient pas à l'écologie de l'espèce qui préfère les forêts pour la nidification et les milieux ouverts à semi-ouverts pour la chasse ;
- le projet n'accueille pas d'oiseaux hivernants à proximité directe ;
- quelques espèces remarquables sont localisées à proximité du projet notamment : le Cuivré des marais (*Lycaena dispar* (Haworth, 1802)), le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo* (Linnaeus, 1758)) et le Triton crêté (*Triturus cristatus* (Laurenti, 1768)).

Il faut ajouter que le site est déjà occupé depuis plusieurs années, la modification actuelle ne risque ainsi pas d'engendrer de nuisances supplémentaires.

Concernant les éventuels impacts du projet sur le site Natura 2000 FR4201797 - Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin :

En ce qui concerne l'aire de grand passage à Strasbourg située à proximité directe de la zone spéciale de conservation, le DOCOB permet d'indiquer que :

- le projet est situé à proximité d'une zone localisée à enjeux « habitats » notamment pour les forêts ce qui ne correspond pas à la typologie actuelle du site. Le projet ne prévoit d'ailleurs pas de porter atteinte aux forêts à proximité ;
- le projet se situe à proximité directe d'une zone à enjeu concernant un oiseau inscrit dans l'annexe I de la directive oiseaux. Il s'agit de la Bondrée apivore (*Pernis apivorus* (Linnaeus, 1758)). Cet oiseau migrateur préfère la présence alternée de massifs boisés et de prairies. À noter qu'il ne s'agit dans ce cas que d'une présence potentielle de l'oiseau en tant que nicheur. L'utilisation actuelle du projet ne convient pas à l'écologie de l'espèce qui préfère les forêts pour la nidification et les milieux ouverts à semi-ouverts pour la chasse ;
- le projet n'accueille pas d'oiseaux hivernants à proximité directe ;
- quelques espèces remarquables sont localisées à proximité du projet notamment : le Cuivré des marais (*Lycaena dispar* (Haworth, 1802)), le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo* (Linnaeus, 1758)) et le Triton crêté (*Triturus cristatus* (Laurenti, 1768)).

Il faut ajouter que le site est déjà occupé depuis plusieurs années, la modification actuelle ne risque ainsi pas d'engendrer de nuisances supplémentaires.

[L' Ae recommande d'expertiser les terrains reclassés en secteur N3 afin de vérifier leur caractère réellement humide ou non ainsi que les fonctionnalités hydrauliques du site avec les milieux environnants notamment sensibles et le cas échéant, d'éviter d'impacter ces fonctionnalités hydrauliques dès le stade du PLUI.](#)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Préalablement, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rappeler que les travaux concernant l'aire de grand passage portent sur la mise en conformité de l'aire de grand passage (AGP) par rapport au décret du 5 mars 2019. Il s'agit d'enjeux de sécurité et de salubrité publique.

L'aire de grand passage (AGP) au Sud du Neuhof est délimitée en cherchant à éviter et à réduire l'atteinte aux fonctionnalités écologiques et notamment les zones humides : l'évitement est privilégié et priorisé à l'échelle du secteur, à l'instar de la majorité des zones humides au sein du projet de territoire.

Les études menées sur ce secteur fait état de zones humides d'importance internationale au titre de

la Convention RAMSAR à proximité du site. Il est précisé toutefois que le périmètre de la zone N3 exclut cet espace, dans le respect de la séquence Eviter/Réduire/Compenser. Il en est de même pour la zone à dominante humide.

Les zones à dominante humide correspondent à des enveloppes d'alerte et non à des zones humides caractérisées. Sur plusieurs sites, les études floristiques et pédologiques ont démontré l'absence de zones humides avérées.

Comme précisé dans la note de présentation - point 199 - les études environnementales ont été menées. Elles démontrent l'absence d'incidences sur les périmètres réglementaires.

Concernant les zones humides avérées, une seule zone humide a été identifiée comme répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié : il s'agit du terrain militaire situé en bordure Est. Il appartient à l'Etat.

Seule la ripisylve le long du canal de drainage du Rhin présente des enjeux environnementaux. Cette dernière fait l'objet d'une inscription en espace contribuant aux continuités écologiques au PLU en vigueur. Elle est par ailleurs exclue de la zone N3 et fait l'objet d'un classement en zone naturelle inconstructible. Elle est ainsi préservée dès le stade de la planification.

PRESERVATION DES MILIEUX AGRICOLES PERI-URBAINS

[L'Ae recommande de justifier l'absence d'incidences environnementales et paysagères de l'extension de sous- secteurs agricoles constructibles à Kolbsheim et Osthoffen \(points 163 et 165\)](#)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il est rappelé que l'approche globale de préserver des espaces agricoles et naturels inconstructible - plus de 50 % du territoire métropolitain - s'inscrit pleinement dans la séquence « Eviter, réduire et compenser » exigée par le Code de l'environnement et rappelée par la MRAE Grand Est.

L'Eurométropole de Strasbourg a conçu sa politique d'aménagement du territoire en tenant compte de ces principes et en les appliquant à chaque évolution du PLU. Pour autant, elle doit également répondre aux besoins des activités agricoles pour répondre à l'orientation générale du PLU en faveur de l'agriculture de proximité.

L'extension des sous-secteurs agricoles constructibles sur les communes de Kolbsheim et d'Osthoffen se situe en dehors de la trame verte et bleue et hors des périmètres de protection du grand hamster et du crapaud vert.

A Osthoffen, elle correspond à 10 ha supplémentaires, soit environ 3 % de l'ensemble des espaces agricoles classés en zone agricole au PLU. A l'entrée en vigueur de la modification n° 4 du PLU, le bilan serait de 294 ha classés en zone agricole inconstructible pour environ 17,5 ha classés en zones agricoles constructibles.

A Kolbsheim, le projet de modification porte sur moins de 3 ha, soit 1,5 % des espaces agricoles classés en zone agricole au PLU. Au total, à l'entrée en vigueur de la modification n° 4 du PLU, la commune de Kolbsheim présenterait environ 180 ha de zones agricoles inconstructibles pour environ 19 ha de zones agricoles constructibles.

Pour l'Eurométropole de Strasbourg, comme pour les communes, ces propositions d'évolution s'inscrivent dans les orientations générales portées par le PLU dès 2016. Elles ne les remettent pas en cause. Les secteurs en question se situent en dehors de périmètres de protection réglementaire listés ci-avant.

Il est proposé de compléter la note de présentation avec ces éléments.

L'Ae recommande de préciser comment l'implantation d'une grange agricole, à La Wantzenau, participe à la conservation du patrimoine alsacien (point 164 de la modification)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La commune de Walbourg située au sein de la Communauté de communes Sauer-Pechelbronn dispose d'un bâtiment alsacien à vocation agricole qui est menacé de destruction. Un horticulteur localisé rue de Rochechouart souhaiterait délocaliser ce bâtiment sur son terrain afin de le préserver. Néanmoins, le zonage actuellement présent sur son terrain ne permet pas cette délocalisation du bâtiment. L'usage qu'il en serait fait est un espace de stockage agricole.

Ainsi, la commune de La Wantzenau soutient ce projet, soucieuse de préserver et de mettre en valeur le patrimoine architectural alsacien.

À ce titre, la délocalisation de ce bâtiment alsacien, destiné à être utilisé comme espace de stockage à La Wantzenau contribue alors à la préservation du patrimoine alsacien.

L'Ae rappelle que la délimitation d'un STECAL doit respecter les conditions fixées par l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme. À ce titre, le PLUI doit encadrer l'implantation des constructions (hauteur, densité, maintien du caractère agricole, raccordement aux réseaux) ce qui n'est pas le cas dans le dossier

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'article invoqué par la MRAE est l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Le projet de modification n° 4 nous semble respecter ce cadrage. Par exemple, à Plobsheim, le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) concerne un secteur géographiquement limité qui correspond au zonage au secteur A9. De manière générale, il relève de la réglementation des zones A, et lorsque cela est nécessaire des règles spécifiques sont précisées pour le secteur A9. Ce sont bien l'ensemble des règles applicables aux zones A et au secteur de zone spécifique A9 qui s'appliqueront à l'issue de la modification n° 4 ce qui implique par exemple :

- un zonage d'étendue limitée : voir plan de zonage modifié ;
- une réglementation de la hauteur à 12 m hors tout, et une possibilité de réaliser des silos agricoles ;
- une emprise au sol de 50 % maximum.

L'ensemble du dispositif est exposé dans le dossier de modification 4 au niveau des documents :

- règlement écrit pages 156-160 - Dispositions applicables aux zones A ;
- règlement graphique - Extrait des Plans de zonage par commune, hors Strasbourg : sous dossier "Extraits des Plans de zonage Plobsheim" point 166.

L'ensemble des Stecal est traité dans cette logique.

L'Ae recommande de préciser la surface concernée et l'ensemble des règles encadrant les constructions au sein du STECAL "A9" à Plobsheim, afin de respecter les conditions fixées par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme (point 166)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse ci-dessus.

LES RISQUES NATURELS

L'Ae recommande de ne pas autoriser les changements de destination de locaux en sous-sol vers une destination d'habitat lorsqu'ils sont localisés dans un aléa "coulées d'eaux boueuses" (point 8 Eurométropole Strasbourg)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette remarque nous semble confirmer le dossier d'enquête publique. Ainsi, le projet de modification du règlement qui figure au dossier d'enquête publique indique, page 10 " titre II, dispositions applicables à toutes les zones, article 2 occupation des sols interdites" :

Dans les zones d'aléa orange (aléa très fort – catégorie 1) exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses " repérées au règlement graphique – plan de vigilance :

- toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes ;
- la création d'ouvertures ou d'accès extérieurs aux constructions existantes qui présentent un dénivelé négatif ;
- **les changements de destination des locaux situés en sous-sols vers les sous destinations suivantes : habitation (logement, hébergement), commerces et activités de services d'intérêt collectif et de service public, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;**
- **la création de sous-sol.**

L'Ae recommande de ne pas autoriser les changements de destination de locaux en sous-sol vers une destination d'habitat lorsqu'ils sont localisés dans un aléa "coulées d'eaux boueuses" (point 8 Eurométropole Strasbourg)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse ci-dessus.

L'Ae recommande de ne pas autoriser la création de sous-sol dans l'OAP concernant la requalification du site de l'Hôtel Mercure à Strasbourg (point 125)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg applique les dispositions du Plan de prévention et risque inondation (PPRI) qui est une servitude d'utilité publique élaborée par l'État. Ce plan de prévention décline sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg les cadrages du Schéma directeur de gestion des

eaux Rhin Meuse, le Plan de gestion du risque inondation.

Le PLU doit être conforme avec cette servitude d'utilité publique. En l'occurrence, il nous semble conforme. La consultation du PPRI n'indique aucune contre-indication quant à la création de sous-sol dans ce secteur. Le PPRI précise qu'il y a des prescriptions à respecter en cas de réalisation de niveaux sous la cote piézométrique augmentée d'une revanche de 0,50 m (cf extrait du PPRI ci-dessous – dérogations sous conditions).

L'avis de la MRAE ne précise pas les motifs qui la pousse à faire cette recommandation, il n'y a pas de raison d'aller au-delà du PPRI.

Extrait du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg adopté par arrêté préfectoral du 20 avril 2018 :



La zone jaune (RNnd - Remontée de Nappe non débordante) : zone de remontée de la nappe phréatique non débordante et non concernée par le risque de débordement de cours d'eau. Dans cette zone, la cote piézométrique atteinte par la nappe phréatique en événement centennal demeure sous la cote du terrain naturel. Cette zone est régie par un principe d'autorisation. Les constructions sont toutefois soumises à certaines prescriptions.

Article 8.2 Dispositions applicables aux projets nouveaux dans la zone jaune

8.2.1 Modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés

Tous les projets nouveaux sont autorisés sous réserve de mettre en œuvre les prescriptions du 8.2.2 ci-dessous.

8.2.2 Prescriptions applicables

La cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments* doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote piézométrique* augmentée d'une revanche de 0,50 m, dans la limite de la cote du terrain augmentée de 0,30 m (cf figures n°9 à 12 pages n° 57 à 59).

Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, sous réserve qu'ils n'abritent pas de local de sommeil.

Dérogation sous conditions :

Sous réserve de la réalisation d'une étude préalable, la cote supérieure du plancher du premier niveau peut être fixée à un niveau inférieur à la cote piézométrique* augmentée d'une revanche de 0,50 m.

Cette étude préalable, prévue par l'article R 431-16 du code de l'urbanisme, est réalisée sous la responsabilité du maître d'ouvrage par un architecte ou un expert. Elle doit prévoir des dispositifs adaptés et suffisamment dimensionnés (étanchéité, pompage, nivellement ou exhaussement du terrain, drainage, mise hors d'eau des accès...) pour assurer la sécurité des occupants et prévenir les désordres liés à la remontée de la nappe sur le bâtiment.

Le ou les niveaux réalisés sous la cote piézométrique* augmentée d'une revanche de 0,50 m doivent par ailleurs respecter les prescriptions suivantes :

- disposer de réseaux électriques descendants, séparés du réseau hors d'eau et munis d'un dispositif de coupure automatique en cas d'inondation, placé au-dessus de la cote piézométrique* augmentée d'une revanche de 0,50 m ;
- ne pas abriter de locaux de sommeil ;
- lorsque la desserte de ces niveaux est assurée par un dispositif mécanique de type ascenseur, celui-ci doit rester fonctionnel en cas d'inondation sans desservir ces niveaux.

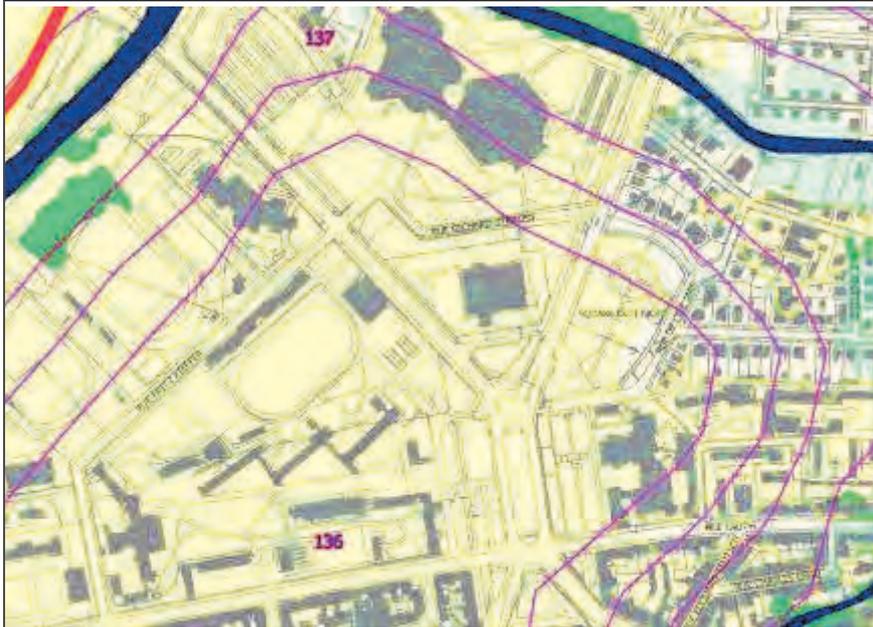
Conformément aux dispositions de l'article R 431-16 précité, la réalisation de l'étude préalable et sa prise en compte dans la conception du projet doivent être certifiées par une attestation de l'architecte ou d'un expert, qui doit être jointe à la demande de permis de construire.

Au regard de ces éléments, le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg élaboré sous la responsabilité de l'Etat permet la réalisation de stationnement en sous-sol, sous réserve :

- d'assurer la sécurité des occupants ;
- de prévenir les désordres liés à la remontée de la nappe sur le bâtiment ;
- de respecter les prescriptions fixées au règlement du PPRI.

L'Eurométropole de Strasbourg propose de compléter la note de présentation avec ces éléments.

Extrait du plan de zonage du PPRI - Remontée de nappe :



LES RISQUES ANTHROPIQUES

L'Ae recommande d'édicter des règles de hauteur au PLUI en adéquation avec le "Porté à connaissance" (PAC) "risque technologique" et de mener une procédure commune avec l'étude d'impact du projet afin de s'assurer de la cohérence des 2 dossiers et d'anticiper au besoin les mesures ERC qui seront mises en place

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La remarque de la MRAE semble spécifiquement concerner le Porté à connaissance quant aux risques technologiques générés par l'entreprise ADIENT, puisqu'elle mentionne une prise en compte du risque en terme de hauteur des bâtiments autorisés dans le secteur.

Sur le principe général, l'Eurométropole de Strasbourg confirme que l'ensemble des Portés à connaissance qui ont fait l'objet d'une actualisation dans la temporalité de la procédure de modification n° 4 du PLU sont pris en compte. Ainsi, la note de présentation, Partie I Environnement, Sécurité publique p. 50 expose le contenu de chacun des Portés à Connaissance et explicite les évolutions nécessaires des règles d'urbanisme.

Ceci implique notamment le report des périmètres de danger au Plan de vigilance du PLU. Pour mémoire, ce plan fait partie intégrante du zonage du PLU et à ce titre il a la valeur d'un règlement graphique, opposable aux demandes d'urbanisme.

Le principal projet traité par la modification n° 4 du PLU impacté par l'évolution du Porté à connaissance générée par l'activité de l'entreprise Adient est le projet Stellantis.

L'Eurométropole de Strasbourg confirme que le projet et le PLU tiennent compte des nouvelles préconisations. Les deux principales évolutions sont :

- une reprise des règles hauteurs et des épannelages ;
- une reprise du plan masse pour implanter le parking silo entre les logements et l'usine génératrice du risque : une zone UX où l'habitat est interdit, est proposée au projet de modification du Plan de zonage pour garantir la mise en œuvre de ce principe d'aménagement.

SITES ET SOLS POLLUÉS

L'Ae recommande d'annexer les résultats des études de pollution menées, notamment lorsqu'il s'agit de transformer le site en zone d'habitat et/ou d'équipements publics accueillant des personnes sensibles

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les études de pollutions sont faites par les porteurs de projet et sont leur propriété. L'analyse de ces études et les cadrages qui en résultent sont transcrits dans le projet de modification. Par ailleurs, les annexer revient à complexifier la prise en main du dossier d'enquête publique par les habitants, la société civile.

Néanmoins, du fait qu'elles participent directement à la conception du dossier de modification, elles sont accessibles aux personnes qui en font la demande. Elles restent à disposition des services techniques de l'État ou de l'Eurométropole de Strasbourg comme référence en cas de question au stade de l'instruction des dossiers, de mise en œuvre opérationnelle.

L'Ae recommande, dans chaque orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle comprenant des secteurs pollués, d'indiquer la présence de pollution et de renvoyer au plan de vigilance et aux restrictions d'usage associées

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU est un document technique qui est composé de plusieurs pièces mais opposable comme un tout. Le Plan de vigilance garantit la prise en compte des risques, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposent un parti d'aménagement, garantissent sa mise en œuvre par des cadrages adaptés à la programmation. Lier les deux documents peut sembler séduisant - dans un souci d'information. Pour autant, ce n'est pas la structure réglementaire d'un PLU qui n'est pas conçue pour multiplier les informations redondantes mais qui travaille en complémentarité des pièces entre elles. Par ailleurs le plan de vigilance relève du règlement qui est opposable en conformité alors que l'Orientations d'aménagement et de programmation implique une obligation de compatibilité. Il n'est pas souhaitable sur des sujets de sécurité et de santé publique d'avoir une interférence possible entre les documents. Les sujets de prévention et de sécurité impliquent un traitement en conformité.

LES MOBILITES ET LES TRANSPORTS

L'Ae recommande de privilégier, lorsque cela est possible, les aires de stationnement perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols et ce dans l'ensemble des zones du PLU

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'approche du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est plus globale: le coefficient de biotope de surface qui a été mis en place par la modification n° 3 du PLU, approuvé le 25 juin 2021, valorise la mise œuvre de surface perméable, la végétalisation des espaces non bâtis. Ce système de bonification figure à l'article 13 du règlement Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations titre 8 : Coefficient de biotope par surface. Il s'applique évidemment au cas des parkings. À noter que le dossier de modification n° 4 renforce ces dispositions dans le secteur de la ceinture verte à Strasbourg avec la mise en place de l'objectif Zéro imperméabilisation nette.

LA QUALITÉ DE L'AIR

L'Ae recommande de justifier le retrait de certaines zones de surveillance pour la qualité de l'air au sein de la carte stratégique air actualisée

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La carte actualisée est issue d'ATMO Grand Est et fait l'objet d'analyse spécifique et d'un suivi méthodologique qui a été mis en place au moment de sa mise en œuvre dans le PLU, c'est à dire lors de la modification du PLU, approuvée le 25 juin 2021.

À ce titre, les explications qui justifient les conditions dans lesquelles les zones peuvent "sortir" des périmètres de surveillance de la carte "stratégique air" sont déjà explicitées dans le PLU.

Rapidement résumé, il s'agit d'une analyse croissante des données et observations de la qualité de l'air et la hiérarchisation des voies circulées. Cette hiérarchisation repose sur le nombre de véhicules sur les voies et leur capacité ainsi que sur les principes du Plan de déplacement urbain (PDU). Le PDU figure au PLU opposable dans le Programme d'orientation et d'action (POA) Déplacement.

L'Eurométropole de Strasbourg est évidemment favorable à compléter son dossier pour expliciter davantage sa méthodologie. Néanmoins, elle rappelle que la note de présentation de la modification n° 4, page 78 point 13, développe la présentation, l'explication et les justifications qui ont permis l'Actualisation de la carte stratégique Air et l'ajustement du dispositif réglementaire. Les compléments pourront, le cas échéant, s'insérer dans cette pièce du dossier.

L'Ae recommande, dans chaque orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle comprenant des secteurs à enjeux pour la qualité de l'air, d'indiquer la présence de ces enjeux et de renvoyer au plan de vigilance et aux règles associées

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le dispositif Air Climat Énergie fait partie intégrante du PLU, qu'il s'agisse des dispositifs inscrits au règlement, à l'Orientation d'aménagement et de programmation "Climat Air Énergie" ou les explications et justifications données au niveau du rapport de présentation. À ce titre, il s'applique à tout le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Il n'y a pas lieu de doubler sa déclinaison au niveau des OAP. La structure réglementaire d'un PLU repose sur la complémentarité des pièces entre elles.

L'Ae recommande de préciser dans le PLUI que les plantations doivent privilégier des essences non allergènes

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ce point a été présenté en Comité de pilotage du PLU le 25 octobre 2023 et a reçu un avis favorable. Le point sera intégré au niveau de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Trame verte et bleue".

L'ÉNERGIE

L'Ac recommande de présenter les alternatives de localisation envisagées pour les projets de développements des ER présentés ainsi que l'ensemble de leurs incidences sur l'environnement sans reporter ces analyses au stade du projet

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La démarche suivie pour définir les sites proposés est expliquée dans la partie I. dédiée à la transition énergétique.

Une méthode itérative a été suivie pour garantir l'équipement en priorité des zones à enjeux environnementaux les plus faibles. Il s'agit tout d'abord de la modification n° 3 du PLU qui impose des obligations sur les toitures et parkings qui sont plus ambitieuses que la loi actuellement en vigueur :

- d'installation d'ombrières photovoltaïques pour la réalisation de stationnement de véhicules motorisés sur des parkings de plus de 300 places, ou de panneaux solaires photovoltaïques si le parking est en ouvrage ;
- d'installation de panneaux photovoltaïques pour les opérations créant de la surface de plancher, pour les rénovations soumises à la réglementation thermique globale ;
- de concevoir des toitures permettant l'installation ultérieure de panneaux photovoltaïques dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

La modification n° 3 approuvée le 25 juin 2021 a déjà permis l'installation de 3,8 MWC de panneaux photovoltaïques sur des parkings et toitures (01/01/2023). Néanmoins, même avec la modification n°3 du PLU, l'équipement uniquement des parkings et toitures ne permettra pas d'atteindre l'objectif photovoltaïque national de 140 GW à l'horizon 2050. En pratique de nombreuses contraintes s'appliquent et empêchent la massification des installations photovoltaïques en milieu urbanisé :

- les contraintes patrimoniales de périmètres des monuments historiques et sites inscrits et classés (par exemple, la ville de Strasbourg qui est la commune avec le plus de toitures sur l'Eurométropole compte 225 édifices protégés au titre de la loi de 1913) ;
- les contraintes de structure des bâtiments et toitures qui n'ont pas été dimensionnés pour soutenir le poids additionnel des installations photovoltaïques ;
- les contraintes de bonne orientation et d'absence de masque qui ferait de l'ombre sur les panneaux en toitures ou ombrières ;
- les contraintes de possibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation ;
- les contraintes de biodiversité avec la politique portant sur le maintien et l'augmentation du nombre d'arbres ;
- les contraintes de conflit d'occupation des toitures entre les panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques et la végétalisation ;
- les contraintes financières des projets photovoltaïques qui peuvent pousser certains projets à minimiser leur installation parce que les prix de vente sont plus élevés sous certaines conditions.

La prise en compte de ces contraintes fait chuter drastiquement les zones propices à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture de 1100 ha disponibles à 370 ha potentiellement réalisables.

L'étude des possibilités d'implantation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings de plus de 1 500 m² l'Eurométropole de Strasbourg conclut à une surface totale de 195 ha.

Au total, les toitures et parkings représentent un potentiel de 565 ha sur les 693 ha requis pour atteindre l'objectif photovoltaïque de la Programmation Pluriannuelle de l'Energie et la Stratégie Nationale Bas Carbone (déclinés sur le SRADDET Grand Est), sous réserve de faisabilité des installations photovoltaïques sur les 565 ha.

La deuxième étape du processus itératif vise donc à trouver 128 ha équitables sur des zones artificialisées en dehors des parkings et toitures pour préserver les zones naturelles et agricoles.

La modification n° 4 du PLU oriente les porteurs de projets photovoltaïques sur les zones de moindre enjeu environnemental grâce à une hiérarchisation méthodique des zonages en favorisant les projets sur des sites artificialisés de type friches ou gravières qui ont été exploitées par l'homme et dont l'exploitation a pris fin. Le propos n'est pas de considérer qu'il n'y a pas d'enjeux de biodiversité sur ces sites mais de prendre en compte à la fois la biodiversité existante actuellement et les dégradations de la biodiversité qui ont déjà été engendrées par l'exploitation passée de ces sites pour éviter d'artificialiser d'autres sites qui n'ont pas été dégradés jusqu'alors et qui présentent des enjeux de biodiversité bien plus importants.

Dans cet esprit, la modification n° 4 du PLU flèche par un zonage spécifique des parcelles dédiées aux projets de centrales photovoltaïques des friches industrielles, des friches militaires et des gravières. Il s'agit de mettre en conformité le PLU avec la possibilité d'implantation de centrales photovoltaïques, tout en garantissant que lesdites centrales soient réalisées en tenant compte des autres ambitions portées par le PLU, dont la préservation de la biodiversité.

Le PLU ne peut préjuger de l'issue de l'étude environnementale qui est faite au cas par cas sur chaque site parce que chaque projet présente ses caractéristiques propres en termes de biodiversité locale et de choix d'implantation et qu'un projet peut potentiellement être abandonné par un porteur de projet et être repris dans des conditions d'implantations différentes par un autre porteur de projet.

L'Ae rappelle qu'une procédure dite commune peut être menée à cet effet qui permet une meilleure garantie d'appréciation globale et de cohérence des projets ER et évolution du PLU. Elle permet de s'assurer que les éventuelles mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts du projet sont bien prises en compte par le PLU

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La MRAE Grand Est privilégie une approche qui lie document de planification et autorisations liées au projet opérationnel en demandant une enquête publique unique qui porte sur l'ensemble des étapes de la mise en œuvre du projet.

L'État rappelle dans son avis, que **chacun des projets sera soumis à « évaluation environnementale projet » obligatoire qui permettra de définir les mesures d'évitement, de réduction et si besoin de compensation.**

Aussi, les approches de la MRAE Grand Est et de l'Est divergent sur ce sujet.

L'Eurométropole de Strasbourg entend les points de vigilance de la MRAE Grand Est. **Elle est attentive à la prise en compte des enjeux environnementaux – condition sine qua none pour inscrire le développement du territoire dans une vision résiliente et soutenable. Cependant, elle partage l'approche de l'État, quant à la distinction entre l'étape de planification territoriale et celle du projet opérationnel.**

D'une part, cette approche offre plusieurs opportunités pour le public d'exprimer son avis sur chacun des projets :

- dans un premier temps, lors des étapes de concertation préalable et d'enquête publique portant sur le PLU ;
- puis dans un second temps, lors des étapes de consultation du public sur chaque projet.

D'autre part, elle répond au dispositif des Zones d'accélération des EnR et permet de flécher des sites potentiels de production auprès d'opérateurs afin de les orienter sur des sites potentiels déjà fléchés par l'Eurométropole de Strasbourg et les communes. Cette démarche participe à l'accélération de la production des EnR sur le territoire.

Outre les raisons exposées ci-dessus, le processus proposé par la MRAE peut complexifier sa mise en œuvre. Cette façon de procéder implique une articulation des calendriers des différentes étapes de procédure : l'évolution du document d'urbanisme ne peut être réalisée qu'une fois le projet arrive à l'étape de finalisation de sa conception.

Enfin fixer un cadrage réglementaire en amont de la conception des projets permet à l'Eurométropole de Strasbourg d'être lisible sur les conditions et les attendus en matière de prise en compte de l'environnement. Ce raisonnement appuie l'intérêt de prendre en compte la remarque de l'État, qui nous incite à davantage se focaliser sur une approche qualitative plutôt que quantitative.

Ce principe sécurise les porteurs de projet dans la conception dans leur projet : ils disposent dès l'engagement de leur réflexion d'un cadrage tant sur les sites potentiels sur lesquels ils peuvent s'orienter que sur les mesures à prendre en compte. Ce principe sécurise les maîtres d'ouvrages dès la conception de leur projet : ils disposent dès l'engagement de leur réflexion d'un cadrage tant sur les sites potentiels sur lesquels ils peuvent s'orienter que sur les mesures à prendre en compte.

Ainsi, au regard de ces éléments, mener l'intégralité des démarches réglementaires et administratives lors d'une procédure unique relève d'une option technique qui n'est pas adaptée à la stratégie que l'Eurométropole poursuit.

L'Ae recommande à l'EMS de mener une procédure dite commune concernant les points 15,16,17,19,20,22 afin de garantir une cohérence des dossiers et une appréciation globale des impacts environnementaux ainsi que des mesures ERC

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La question ci-dessus est de même nature que la précédente. Elle précise les points qui sont concernés par la recommandation de la MRAE Grand Est. Se reporter à la réponse ci-avant.

LA PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU

L'Ae recommande à l'EMS de mener une réflexion sur la disponibilité de la ressource en eau avant d'autoriser de nouvelles piscines en zone UC4 à Fegersheim. Plus généralement, l'Ae recommande de définir une stratégie globale de gestion de la ressource en eau dans un contexte de réchauffement climatique et de raréfaction de la ressource

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La réflexion sur la disponibilité de la ressource en eau et sa prise en compte au niveau du PLU relève d'une révision; il s'agit d'une politique sectorielle mais structurante. Les piscines sont autorisées dans différents secteurs de la métropole, il n'y a pas dans le cadre des orientations actuelles du PLU d'habilitation à globalement les interdire.

Pour mémoire, les principales actions de la collectivité en matière de préservation de la ressource en eau sont :

- la mise en place de mesures de protection des captages d'eau y compris la mise en réseau des captages du Sud de l'agglomération (Plobsheim/Polygone) ;
- la mise en place d'un système de paiement pour service environnementaux pour modifier les pratiques culturelles et limiter les intrants au niveau des captage d'eau et plus généralement de la trame verte et bleue. Ce dispositif repose sur le partenariat signé entre la Chambre Régionale d'Agriculture et l'Eurométropole de Strasbourg et sur le contrat passé avec l'Agence de l'eau ;
- le recyclage ;
- la promotion de l'infiltration des eaux de pluie ;
- la renaturation des cours d'eau ;
- la mise en œuvre du schéma directeur de l'assainissement qui est annexé au PLU ;
- l'expérimentation et le partenariat, notamment avec l'Agence de l'eau.

Quelques éléments sur le contrat partenarial avec l'agence de l'Eau

La nappe phréatique rhénane constitue une ressource en eau unique en Europe et un capital vital pour toute la région du Rhin supérieur, assurant 80 % de l'alimentation en eau potable et près de 50 % des besoins en eau des industries. Elle alimente à moindre coût, en eau de bonne qualité, de nombreuses industries agroalimentaires, contribuant ainsi à l'important développement économique de la plaine d'Alsace.

Cette ressource est toutefois vulnérable et la qualité de ses eaux se dégrade globalement, au fil des années, du fait de pollutions diverses, ponctuelles ou diffuses.

Par délibération du vendredi 5 février 2010, un premier partenariat avait été mis en place entre la Communauté urbaine de Strasbourg et l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse (AERM) sous la forme d'une convention couvrant la période 2010-2020. L'objet de celle-ci était d'une part, de rassembler dans un document à caractère stratégique les grandes orientations et les principaux projets envisagés par l'Eurométropole de Strasbourg sur la période et, d'autre part, de définir le cadre général de la collaboration établie avec l'Agence de l'eau. Ce document permettait ainsi, pour chacune des parties, de donner une plus grande cohérence et une meilleure lisibilité à cette collaboration, tout en précisant le phasage prévisionnel, opérationnel et financier des projets.

Le contrat de territoire « Eau et Climat »

La logique des aides ponctuelles de l'Agence de l'eau laisse progressivement place à des partenariats financiers s'inscrivant dans la durée, intégrant une approche globale de l'eau et de la biodiversité dans la politique locale. Ce partenariat prend la forme de programmes d'actions négociés tant techniquement que financièrement, qui concrétisent et accélèrent la transition écologique sur les territoires les plus prioritaires.

Le contrat de territoire « Eau et Climat » formalise un partenariat financier entre des acteurs du territoire et l'Agence de l'eau. Sa mise en place se fait de façon concertée entre les signataires, afin d'assurer sa position au croisement des projets du territoire et des priorités de l'Agence de l'eau.

Il planifie une série de projets négociés entre les parties. Ce partenariat s'inscrit dans la durée, pour une période de 3 ans.

Le contrat de territoire « Eau et climat » a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal de Strasbourg le 21 juin 2021 et d'une délibération du Conseil eurométropolitain le 25 juin 2021. Le contrat de territoire « Eau et climat » a également été validé en commission des aides financières de l'Agence de l'eau Rhin-Meuse le 9 juillet 2021.

Le contrat de territoire « Eau et Climat » sera signé au cours d'un évènement officiel le 12 octobre 2021.

ENJEUX

Le contrat de territoire « Eau et Climat » (CTEC) entre cette année en vigueur pour une durée de 3 ans (2021-2023) pour un montant prévisionnel de 32 M€. Il sera suivi par un second CTEC sur la période 2024-2026.

L'Agence de l'eau Rhin Meuse, l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Strasbourg seront toutes trois signataires du CTEC.

Toutes les actions autour de l'eau et de la biodiversité qui permettent de résoudre les enjeux identifiés et liés à l'eau sur le territoire ont vocation à figurer dans le contrat de territoire « Eau et Climat ».

L'ensemble du contrat représente une enveloppe prévisionnelle d'aide de 32 millions d'euros sur 3 ans répartie, à titre indicatif, entre :

- le budget principal de l'Eurométropole de Strasbourg : 7.850 K€
- le budget annexe de l'eau : 3.995 K€
- le budget annexe de l'assainissement : 12.478 K€
- le budget principal de la Ville de Strasbourg : 6.648 K€
- le budget des autres communes du territoire : 1.029 K€

Les montants indiqués sont des montants indicatifs de définition des enveloppes d'engagement de l'Agence de l'Eau. Le montant d'aide définitif sera établi suite à l'analyse des dossiers de demande d'aide déposés le moment venu par les chargés d'intervention de l'Agence et formalisés dans une convention d'aide.

Ces enveloppes sont fongibles en partie quant elles relèvent d'une même ligne du 11^{ème} programme de l'Agence. Ces enveloppes se rapportent à des compétences de différents maîtres d'ouvrage. Une certaine fongibilité s'applique également entre maîtres d'ouvrage.

Un prochain contrat de territoire « Eau et Climat » s'appliquera pour la période 2023-2026. Ces deux CTEC couvriront donc la période du mandat.

AUTRES

L'Ae recommande de clarifier le point 135 relatif à l'intégration d'une parcelle d'activités, comprenant un logement de fonction en zone urbaine (rue du Moulin Plobsheim)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il s'agit d'acter la présence d'un logement situé à l'interface entre les zones urbaines à dominante d'habitat et une zone d'activités. Le logement existe, il n'y a pas d'incompatibilité avec les activités voisines. De fait la possibilité de logement de fonction existait historiquement dans les réglementations successives de la zone. La commune est favorable et aucun risque technologique ou lié à l'environnement n'est identifié. Il est précisé qu'il s'agit de la commune d'Eschau et non pas de Plobsheim. L'Eurométropole souhaite confirmer ce point.

L'Ae recommande de justifier la réduction du recul depuis les berges de cours d'eau en secteur N2 à Plobsheim (point 138) et de justifier du recours à la procédure de modification pour ce point

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La marge de recul permet d'organiser les constructions, les implantations, il ne s'agit pas d'une protection. Il est donc possible de la modifier par une procédure de modification. La modification ne compromet pas les principes du SCOTERS (Document d'orientation et d'objectifs (DOO), Chapitre II Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger actuellement en vigueur quant aux abords des cours d'eau et ripisylves. L'Eurométropole de Strasbourg souhaite confirmer ce point.

LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

L'Ae recommande d'indiquer dans le résumé non technique les incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du PLUI sur les différents points de modification, notamment les plus impactant, ainsi que les mesures mises en œuvre pour éviter, réduire, voire compenser ces impacts

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Un complément du résumé non technique est proposé. Une première version est annexée au présent mémoire. Il décrit par thématiques les incidences positives ou négatives recensées dans les points de la modification n° 4 du PLU. Ce document permet de renforcer la lisibilité des éventuels impacts de la modification n° 4, qu'ils soient négatifs ou positifs.

LES INDICATEURS DE SUIVI

L'Ae recommande d'indiquer dans le dossier la nécessité ou non de mettre à jour ou de modifier les indicateurs de suivi existants liés aux thématiques touchées par la modification (logements, activités, équipements, consommation d'espaces...)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse ci-dessus relative à la nécessité de présenter un bilan global de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

SYNTHESE DE L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

L'Ae recommande que l'EMS réalise un bilan des recommandations de l'Aenationale et de la MRAe Grand Est

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg propose d'intégrer les réponses apportées dans le présent mémoire en réponse au dossier d'approbation ce qui permettrait à chacun de prendre connaissance de son analyse des questions soulevées par l'Autorité environnementale.

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle qu'elle est favorable à établir un bilan des modifications apportées au dossier après la phase d'enquête publique et ceci quelle que soit l'origine des évolutions : avis de l'Autorité environnementale ou des personnes publiques associées, intervention à l'enquête publique de particuliers, d'entreprises, d'associations etc.

Analyse de la commission d'enquête :

En conséquence, les évolutions envisagées auraient une incidence notable sur l'environnement d'une part, et sur la santé humaine d'autre part, la commission d'enquête rejoint la décision de la MRAe.

La commission rappelle que la présente décision de la MRae ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

4.2 AVIS DE LA PREFECTURE 67

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA PREFECTURE 67
L'Etat a été destinataire du projet de modification du PLUI de l'EMS par envoi du 7 juin 2023. L'avis de l'Etat a été transmis à l'EMS par courrier du 31 août 2023.
L'avis détaillé comporte 3 chapitres où sont abordés les thèmes suivants :
1. INCOHERENCES INDUITES PAR LE PROJET DE MODIFICATION VIS-A-VIS DE CERTAINES POLITIQUES PUBLIQUES
2. DISPOSITIONS DU PROJET DE MODIFICATION ENTRANT EN CONFLIT AVEC LA REGLEMENTATION
3. REMARQUES SUR LA CLARTE ET LA PRECISION DU DOCUMENT D'URBANISME RESULTANT DU PROJET DE MODIFICATION
<p>En préambule, l'Etat constate que le document introduit des dispositions relatives à la protection des biens et des personnes (coulées d'eau, mise en valeur des objectifs environnementaux divers) : ceinture verte, énergies renouvelables, limitation foncière dans la perspective du "Zéro artificialisation nette en 2050" (ZAN). Toutefois, l'Etat rappelle la nécessité de concilier les objectifs nationaux de création de logements, principalement sociaux tout en préservant les ressources. L'Etat estime que des propositions sur la gestion du foncier (cadre du ZAN), des mesures relatives à l'adaptation du patrimoine bâti à une qualité urbaine, risquent de pénaliser l'objectif de mise en conformité de certaines communes vis à vis de l'obligation de production du nombre de logement sociaux imposé dans le cadre de la Loi SRU.</p> <p>Un avis défavorable est émis sur plusieurs points de ce thème. Il en va de même pour des points relatifs à la localisation de commerces et bureaux dans des zones d'activité ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux sur certains secteurs.</p> <p>L'Etat estime qu'au niveau du développement (habitat-économie-commerce) certains points ne sont pas "qualifiés" : justification des choix retenus tenant compte des enjeux du territoire en cohérence avec le PADD.</p>
Ce sont ces points de divergence qui sont synthétisés ci-après :

1. INCOHERENCES INDUITES PAR LE PROJET DE MODIFICATION VIS-A-VIS DE CERTAINES POLITIQUES PUBLIQUES

L'État constate que depuis 2020, les objectifs de production de logements sociaux ne sont plus atteints. La modification du PLU est une opportunité pour combler ce retard, et un tableau joint démontre que les objectifs prévus par le projet de PLU ne correspondent pas à la demande réglementaire quoiqu'une convention de délégation de compétence en matière d'aides à la pierre ait été signée entre l'État et l'EMS en juillet 2022 qui prévoyait 1250 logements/an contre 1100 prévus dans le PLU. Une motivation spécifique de l'EMS est attendue sur ce point. Il en va de même pour de nombreux autres points cités dans le courrier de l'État qui estime que ceux-ci interfèrent sur l'objectif de production de logement principalement sociaux. Une carte présente l'état d'atteinte des objectifs pour les communes concernées.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

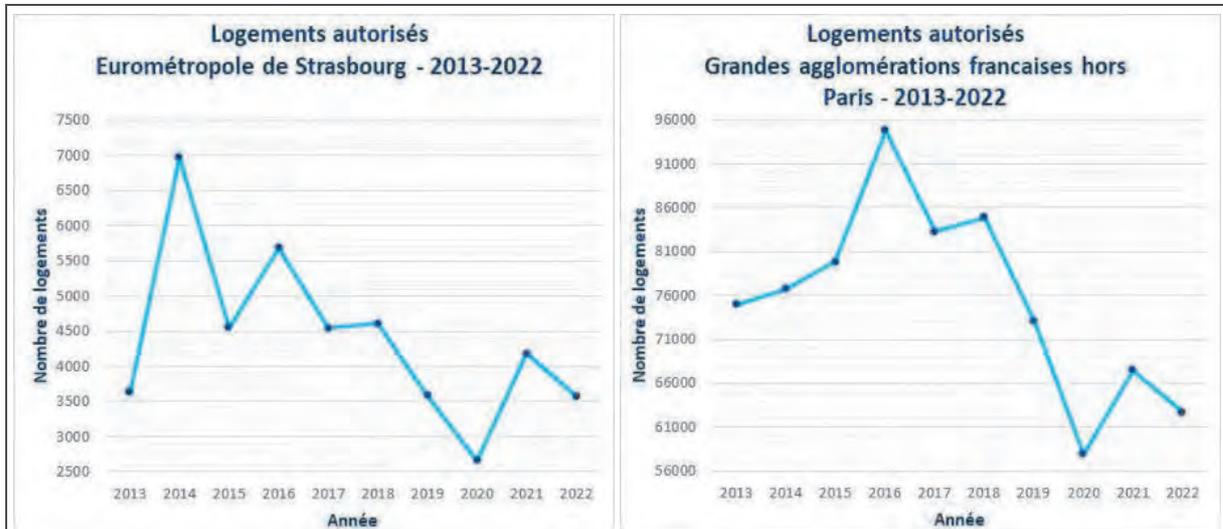
La convention de délégation des aides à la pierre ne constitue pas, au sens du Code de l'urbanisme, un document de planification qui s'impose au PLU. L'Eurométropole de Strasbourg entend le souci de l'État de s'assurer de la cohérence des actions publiques. Néanmoins, il n'y a pas d'incompatibilité du PLU, même avec un objectif affiché de 1 100 logements/ an. Depuis 2016 et son entrée en vigueur le PLU a démontré sa capacité à permettre et encadrer des niveaux de production élevés, jusqu'à 4 000 logements par an, logement social et logement classique confondu.

La crise constatée à partir de 2020 vient nous rappeler que le PLU n'est pas le seul facteur d'une dynamique de construction et le secteur de l'habitat est largement conditionné par le contexte économique, la capacité des ménages à accéder à l'emprunt, la disponibilité matériaux. C'est pourquoi l'Eurométropole de Strasbourg souhaite remettre le débat en perspective.

La modification n° 4 s'inscrit dans un contexte national en tension mais qui s'appuie sur une dynamique solide.

Pour approfondir, il est important de comprendre les mécanismes de la baisse de production de logements que nous constatons.

Les objectifs quantitatifs de production de logements fixés ont été atteints. En effet, entre 2017 et 2020, on observe une moyenne annuelle de 3 017 logements produits par an. La forte baisse en 2020 est liée à plusieurs facteurs en premier lieu la crise sanitaire qui a entraîné l'arrêt des chantiers de construction pendant plusieurs mois. Une crise temporaire, puisque La construction neuve dans l'Eurométropole de Strasbourg remonte à partir de 2021.



L'Eurométropole de Strasbourg n'est pas la seule grande agglomération à avoir souffert de l'épidémie du COVID et de ses conséquences sur l'offre neuve de logements. La totalité des grandes agglomérations a été concernée (cf. graphique ci-dessus).

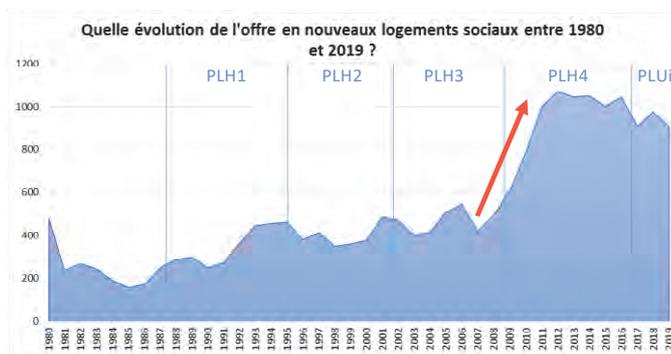
Le rebond des autorisations de construire entre 2020 et 2021 a même été plus fort dans l'Eurométropole de Strasbourg : plus que 50 % alors qu'en moyenne, en dehors de Paris, les grandes agglomérations constatent un rebond de leur production qui reste inférieur à 20 %, en moyenne.

À la crise sanitaire a succédé une véritable crise du logement qui touche tous les segments (accession à la propriété, locatif privé et locatif social) avec des évolutions dans toute la France.

Pour autant, il faut souligner les résultats positifs du PLU et de son volet Habitat sur la période 2009 -2020 – d'autant que le dispositif de la modification n° 4 s'inscrit dans la continuité des règles qui s'appliquaient alors.

Sur le segment de l'offre sociale, on constate une forte augmentation de la production de logements sociaux depuis 2009.

Entre 2017 et 2020, les objectifs de production de logements sociaux ont été atteints avec une moyenne de 1 322 logements sociaux agréés par an (dont 109 conventionnements ANAH/

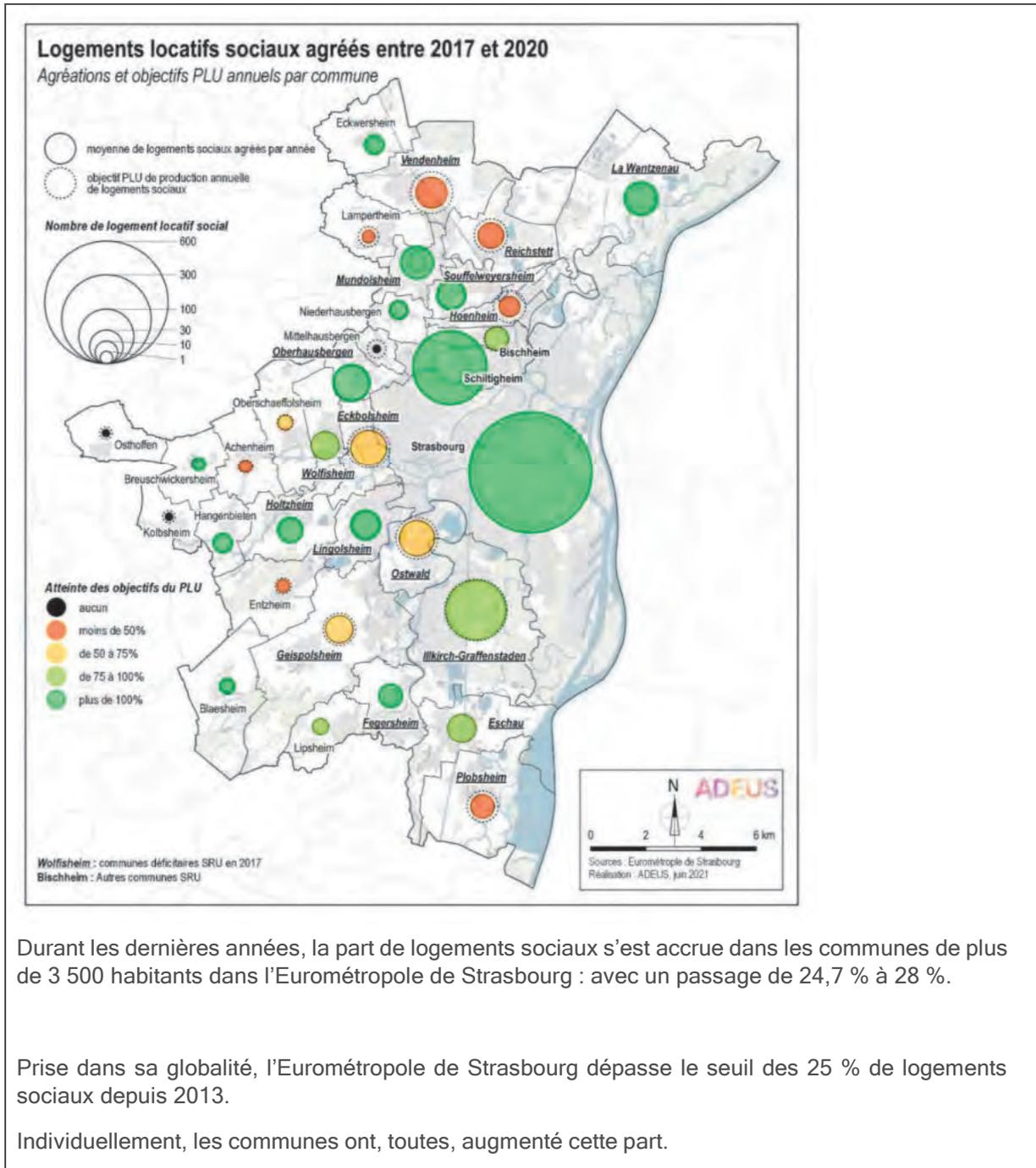


recomposition de l'offre ANRU.)

Toujours sur la période 2017-2020, l'objectif de rééquilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire métropolitain est mis en œuvre.

54 % des logements sociaux ont été agréés hors Strasbourg. Ces résultats montrent une diffusion de plus en plus forte de la production de logements sociaux et la contribution croissante des communes de deuxième couronne.

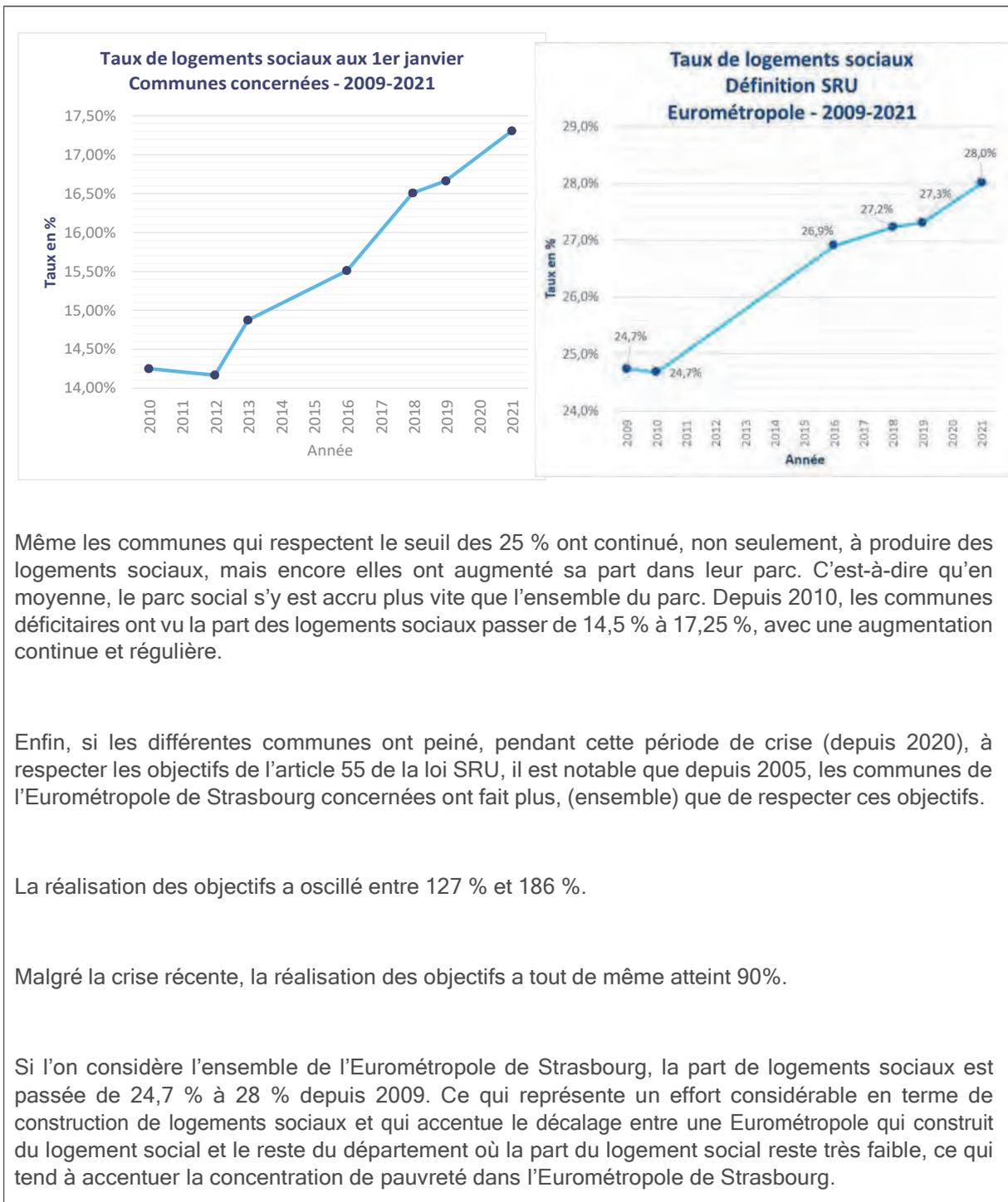
Il faut également souligner le rôle considérable que joue l'Eurométropole de Strasbourg dans le développement du logement social pour l'ensemble du bassin de vie bas-rhinois et au-delà. Ainsi parmi les logements sociaux ordinaires agréés dans le Bas-Rhin entre 2018 et 2022 près de 60 % se situent dans l'Eurométropole alors que son poids en logements dans le département n'est que de 46 %.

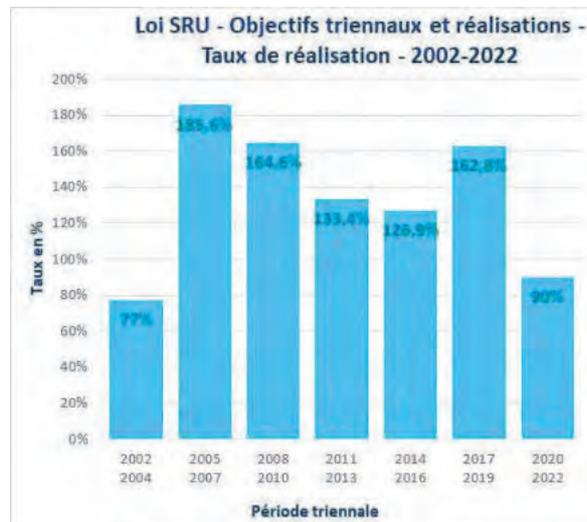


Durant les dernières années, la part de logements sociaux s'est accrue dans les communes de plus de 3 500 habitants dans l'Eurométropole de Strasbourg : avec un passage de 24,7 % à 28 %.

Prise dans sa globalité, l'Eurométropole de Strasbourg dépasse le seuil des 25 % de logements sociaux depuis 2013.

Individuellement, les communes ont, toutes, augmenté cette part.





Les données les plus récentes montrent que plusieurs communes ont fait des efforts extrêmement importants de production de LLS qui dépassent très largement les objectifs qui leur ont été alloués.

À ce stade, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite préciser trois points qui lui semblent essentiels pour la bonne évaluation du dossier de modification n° 4 au regard de l'avis formulé par les services de l'État:

- il existe actuellement une tendance nationale de baisse de la production de logements. Elle touche l'ensemble des métropoles. L'année 2020 constitue le point de rupture ;
- le PLU joue évidemment un rôle important dans la dynamique de production de logements. Pour autant il n'échappe pas aux phénomènes de conjoncture. Une rapide illustration : le PLU, avec les mêmes bases réglementaires a permis en 2019 d'atteindre le pic de production de logement dans l'Eurométropole mais en 2020 il n'a pas pu à lui seul contrebalancer la baisse sans précédent de la construction. Le PLU « prend sa part », il ne peut pas tout ;
- l'hypothèse d'une redoutée baisse des droits à construire se fait dans un contexte très tendu et en focalisant sur les quelques communes qui ont émis le besoin de travailler sur leur territoire. L'Eurométropole de Strasbourg souhaite éviter de calquer une analyse de conjoncture sur ces quelques ajustements. À ce titre, elle rappelle que ces communes ont travaillé dans le même cadre et avec les mêmes fondamentaux (voir ci-dessus) que toutes celles qui avant elles - que ce soit dans l'élaboration du PLU, sa révision ou les 3 modifications précédentes - se sont intéressées aux conditions de réalisation de logements et de logements sociaux.

Sur la période 2017-2020, les objectifs en production de logements y compris sociaux ont été atteints et dépassés, alors même que les règles du PLU étaient les mêmes dans leurs fondamentaux et dans la stratégie déployée.

Les ajustements proposés dans la modification n° 4 ne remettent pas en question ces fondamentaux.

L'impact de la conjoncture actuelle ne peut être contrecarré par le seul outil PLU.

Pour une analyse plus détaillée du contexte, des orientations qui structurent le PLU voir la note de synthèse remise à la commission d'enquête en octobre 2023 sur l'analyse de l'État, mise en perspective avec les avis de l'Autorité environnementale et de l'ensemble des personnes publiques associées. Cette note est annexée à la présente.

Se reporter également à la première partie du mémoire en réponse pour ce qui concerne les équilibres des droits à construire et l'articulation avec la nécessité de préserver les espaces de nature en ville.

Renforcement secteurs de mixité sociale

Ces secteurs (SMS), selon leur localisation, ont obligation de production de logements sociaux à partir d'un seuil défini. Exemple : SMS1 : Obligation de produire 25 % de logements sociaux à partir d'une opération de 12 logements. Chaque "SMS" (1-2-3-4 etc.) a son propre coefficient. (Avis "globalement favorable" aux points 111 à 115.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg rejoint l'avis de l'État sur ces points et note l'avis favorable de l'État sur ces points.

L'État demande également, notamment à Wolfisheim et Eschau, de justifier comment la capacité de production de logements est préservée dans le cadre des évolutions proposées (Communes déficitaires en termes de L.S.)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Concernant Wolfisheim :

Comme expliqué plus haut dans la réponse concernant l'avis de la MRAe sur l'habitat, le découpage et le phasage proposé des zones AU ne modifient pas les principes d'aménagement et d'organisation du secteur, y compris son objectif de production de logements.

Le secteur de mixité sociale fixé par la commune, pour répondre aux objectifs de la loi SRU prévoit que 50 % des logements réalisés au sein de la zone IAUA2 soit des logements sociaux.

Afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre, il a été précisé que la part de logement sociale est répartie entre 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession sociale, sous la forme du dispositif de Bail réel solidaire (BRS). Cette diversification de l'offre est prise en compte dans les obligations de la loi SRU, en vertu de la loi ALUR. À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg comme de la commune, elle permet de davantage diversifier l'offre en matière de logements.

Concernant Eschau :

Les points 33 et 136, mentionnés dans l'avis des services de l'Etat, concernent respectivement l'encadrement de la constructibilité du secteur d'urbanisation future de la rue de la Liberté et l'urbanisation du secteur situé au Sud de la rue de l'École.

Les services de l'Etat demandent la justification de la préservation de la capacité de production de logements dans le cadre des évolutions proposées.

Les évolutions proposées dans le cadre de la modification n° 4 visent à déclasser en zone naturelle une surface de 2 979 m², et de classer 4 316,6 m² en espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC).

Ces surfaces représentent 0,42 % de l'ensemble des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat U et à urbaniser IAU mixtes de la commune d'Eschau. Ainsi, seule une infime part des zones U et IAU mixtes de la commune est impactée par les évolutions proposées.

En outre, ces reclassements sont effectués dans l'optique de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation dominante d'habitat comportant une part de logement social à Eschau.

Un avis défavorable (à défaut de justifications complémentaires) est également donné par l'État sur la fermeture à l'urbanisation de secteurs dans les communes de Geispolsheim, Lampertheim, Achenheim, Oberhausbergen, Vendenheim, estimant que leur localisation pourrait répondre aux besoins en logements tel que décrit dans le volet "Habitat".

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Concernant Vendenheim, la commune, dans un courrier émis dans le cadre de l'enquête publique, a précisé qu'elle proposait de revoir sa position concernant le déclassement de la zone de réserve foncière IIAU au Sud de la commune et ce, malgré les différents enjeux qui ont conduits à proposer ce déclassement dans la modification n° 4 du PLU. À ce titre, cela permettrait à la commune de disposer d'un potentiel en zone AU d'environ 28 ha (Zones IIAU Sud, IIAU à l'Est du Canal, IIAU rue

Matter et IAU Lotissement du Muehlbaechel).

En revanche, la commune souhaite maintenir le déclassement de la zone IIAU située rue des Fleurs, au vu de sa faible superficie (1,8 ha) et des enjeux ayant conduit à son déclassement. De surcroît, la commune est prête à revoir son positionnement sur ce sujet si cela est nécessaire.

La commune de Lampertheim est également concernée par cette observation puisqu'il est proposé deux déclassements sur son ban communal :

- la zone IAUA au Nord-Ouest, d'une superficie d'1,7 ha ;
- la zone IAUA au Sud-Est, d'une superficie d'1,3 ha.

Il est proposé, pour ces deux zones, un déclassement vers des zones de réserve foncière IIAU (et une partie en IAUE destinée aux équipements pour la zone IAUA au Nord). La commune, dans un courrier qu'elle a déposé au sein de l'enquête publique, rappelle les différentes raisons qui motivent ses demandes, tels que les contraintes présentes sur la zone IAUA au Nord, l'éloignement important de la zone IAUA au Sud-Est par rapport au centre villageois ou encore, plus globalement, la nécessité d'absorber les nombreux habitants générés par le lotissement du Kolbsenbach, à l'Ouest de la commune. À ce titre, elle souhaite maintenir, pour les deux zones, sa demande de déclassement.

En revanche, la commune a passé depuis le 1^{er} janvier 2023 le seuil de 3 500 habitants, synonyme d'intégration de la commune aux dispositions réglementaires de l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, Lampertheim, comme les autres communes de plus de 3 500 habitants dans l'Eurométropole de Strasbourg, doit atteindre 25 % de logements sociaux sur le total des résidences principales de Lampertheim. La commune a montré une certaine ambition en la matière puisqu'elle a délibéré une charte pour un habitat de qualité et un aménagement maîtrisé, certes non-réglementaire, mais qui fixe des objectifs à viser dans les projets d'aménagements. Ainsi, cette charte précise par exemple que dans « les immeubles de plus de 4 logements, une mixité en typologie et en logement social est à prévoir ».

Aussi, afin de placer la commune dans une dynamique favorable à l'atteinte de ses futurs objectifs en matière de production de logements sociaux, Il pourrait être proposé d'inscrire des Secteurs de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines mixtes de la commune. Le SMS reste à définir en coopération avec la commune de Lampertheim et au regard des besoins et spécificités communales.

En revanche, il est proposé de maintenir la proposition de réorganisation du zonage de la zone située au Nord-Ouest dit « secteur du Nieferthal » (pour plus de précision concernant ce point, voir partie **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** « Les communes et l'Habitat »). Le déclassement de la zone IAUA au Sud-Est en zone de réserve foncière est également maintenu.

Concernant la commune de Geispolsheim :

La commune de Geispolsheim fait l'objet d'une remarque de l'État, formulée dans le cadre de la notification de la modification n° 4 du PLU aux personnes publiques associées (PPA). Cette remarque porte sur le reclassement de la zone d'urbanisation future IAU de la rue du Tramway en zone de réserve foncière IIAU.

La commune de Geispolsheim souhaite déclasser la zone d'urbanisation future IAUA2 (1,8 ha) située rue du Tramway au Nord de la commune.



Au total, 1,8 ha serait retiré des zones ouvertes à l'urbanisation future (IAU) à Geispolsheim, ce qui représente :

- 38 % des reclassements de zones IAU vers des zones IIAU (il s'agit d'un des 3 secteurs concernés par ce type de reclassement) ;
- 5 % de l'ensemble des reclassements visant une fermeture temporaire ou définitive à l'urbanisation.

Après reclassement de ce secteur de 1,8 ha, la commune posséderait un potentiel constructible à moyen-long terme (IIAU) de 11,8 ha, représentant un potentiel brut de 470 logements (calcul sur la base du POA Habitat fixant un seuil de 40 logements/ha en moyenne dans les communes de seconde couronne).

La commune est en cours de réalisation de deux lotissements de plus de 300 logements sur la commune dont les livraisons devront s'effectuer entre 2024 et 2027. Cette augmentation substantielle de la population de plus de 10% oblige la commune à freiner son développement à court terme.

Compte tenu du rythme soutenu de développement de la commune, la capacité d'accueil des équipements se tend.

La zone concernée n'a fait l'objet d'aucune étude de desserte ni de circulation, dont les voiries ne semblent pas dimensionner pour recevoir près d'une centaine de logements.

La rue du tramway actuellement en zone 30, axe principal de desserte de la zone, est aujourd'hui un axe majeur de desserte par mobilité douce pour se rendre à l'école, au périscolaire et au collège, permettant d'éviter la rue du Gal de Gaulle, axe principal de la commune non dotée d'une piste ou voie cyclable.

Les effectifs qui explosent dans nos périscolaires et potentiellement dans les écoles élémentaires, ne permettent pas à court/moyen terme d'accueillir de nouveaux habitants. La commune a mis en service un nouveau périscolaire rue Tomi Ungerer de 150 places qui devait permettre de fermer l'ancien périscolaire de 50 places au quartier village. Aujourd'hui, la commune doit mobiliser l'ensemble plusieurs bâtiments publics pour répondre à la demande de plus de 200 enfants sur la pause

méridienne.

La nécessité de mieux absorber les nouvelles populations issues de deux lotissements précités oblige la commune à modérer le développement de son urbanisme à court terme.

La commune de Geispolsheim souhaite donc maîtriser l'urbanisation de son territoire en déclassant la zone de projet IAU de la rue du Tramway, afin de la classer en réserve foncière IIAU pour l'avenir.

L'Eurométropole de Strasbourg et la commune souhaitent maintenir cette évolution.

En synthèse des remarques sur ce volet, L'État demande à l'EMS de justifier et expliquer les choix retenus en matière d'habitat et de régularisation des carences en matière de logements sociaux constatés, Il rappelle également à l'EMS qu'un bilan de l'application des objectifs en la matière aurait dû être réalisé pour septembre 2022.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les réponses à la remarque ci-avant se trouvent au sein de la note à destination de la commission d'enquête, transmise en octobre 2023 (en annexe du présent mémoire en réponse). Une partie des éléments sont néanmoins rappelés ci-après :

L'État indique que l'Eurométropole de Strasbourg aurait dû réaliser pour le 27 septembre 2022, un bilan de l'application des dispositions du PLUi relatives à l'habitat en application de l'article L.153-29 du Code de l'urbanisme, qui dispose : « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».

Le volet habitat a été intégré au PLUi par délibération en date du 16 décembre 2016.

À cette suite, un bilan du volet habitat a été réalisé en 2021 portant sur la période 2017-2020 (cf. annexe « Le Volet Habitat du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg : quel bilan et quels effets après trois ans de mise en œuvre ? » - note ADEUS publiée juillet 2023 après passage en Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en juin 2023).

La révision n° 1 du PLUi du 27 septembre 2019 portait sur l'intégration à l'Eurométropole de Strasbourg des nouvelles communes issues de la Communauté de communes des Châteaux. Cette révision avait confirmé les dispositions relatives à l'habitat et les avaient étendues aux communes des « Châteaux » qui intégraient l'Eurométropole.

La critique consistant à considérer que l'Eurométropole de Strasbourg aurait tardé à évaluer son PLH nous semble relative : en confirmant ses orientations stratégiques en 2019 et en publiant un bilan intermédiaire, construit avec l'aide de l'ADEUS, l'Eurométropole de Strasbourg s'est manifestement dotée des moyens nécessaires pour entretenir une vision stratégique. Ceci est confirmé par son travail sur son projet de territoire métropolitain qui prépare, au plus tard en 2025, la prescription de la révision du PLU.

Dans cette attente, compte-tenu du bilan 2017-2020 réalisé en 2021 sur le volet habitat du PLUi et de la révision n° 1, l'Eurométropole de Strasbourg poursuit les travaux portant sur la réalisation d'un bilan-évaluation 2021-2023 du volet habitat du PLUi.

Ainsi, dans le cadre du programme technique partenarial en place avec l'Agence de l'urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS), mais aussi pour les besoins de la délégation des aides à la pierre, plusieurs travaux ont déjà été réalisés ou sont inscrits selon le calendrier suivant :

- * 2021 : bilan-évaluation du volet habitat sur la période 2017-2020 ;
- * 2021 et 2022 : séminaires avec les communes et partenaires sur les objectifs de production de logements et l'amélioration du parc existant ;
- * 2021-2022 : bilan-évaluation de la délégation des aides à la pierre 2016-2021 ;
- * 2022 : Participation en lien avec le CeA et l'Etat à l'étude sur les besoins en logements sociaux à l'échelle de l'Alsace ;
- * 2023 : Réforme des attributions des logements sociaux – Révision du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et bilan annuel de la Convention intercommunale d'attributions (CIA)- dans ce cadre actualisation régulière de la connaissance relative aux besoins en logement social et les réponses pouvant être apportées.
- * 2023 : bilan-évaluation 2021-2023 du volet Habitat du PLUi (travaux en cours en lien avec l'ADEUS) ;
- * 19/10/2023 : séminaire Habitat sur les besoins en logements du territoire (projection 2050) associant communes, Etat, collectivités et acteurs du logement sur le territoire, dans le cadre de la démarche de bilan évaluation du PLUi et l'actualisation du projet métropolitain ;

L'année 2024 sera consacrée aux travaux suivants :

- * synthèse des travaux menés sur le bilan du volet habitat du PLUi 2021-2023 (en lien avec l'ADEUS) et séminaire des élus sur ce bilan ;

- * séminaire sur le sujet de la santé au sein du volet Habitat dans le cadre de la démarche de bilan évaluation du PLUi, en particulier sur l'accessibilité (personnes âgées / handicapées);
- * rencontres de l'Habitat: concertation et travaux de co-construction avec l'ensemble des acteurs du logement pour consolider l'étape autour des évolutions à venir du volet habitat du PLUi.

3 secteurs destinés à pouvoir accueillir des activités commerciales ou tertiaires sur les Communes de Vendenheim, Illkirch Graffenstaden et Mundolsheim font également l'objet d'un avis défavorable de l'Etat. En effet, il estime que pour les deux premières communes, les possibilités d'implantation commerciales ne correspondent pas aux orientations du SCOTERS en la matière (Création de nouveaux pôles commerciaux, surface des commerces etc. Points 144 & 151)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Concernant ces points, voir la réponse sur les orientations générales du PLU, page **Erreur ! Signet non défini.**

Pour la troisième Commune, l'Etat se prononce défavorablement en conseillant à l'EMS de favoriser le développement des activités industrielles ou artisanales)

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Au regard de l'avis de l'Etat, la commune de Mundolsheim et l'Eurométropole de Strasbourg proposent de retirer le point portant sur l'ouverture au tertiaire de la zone d'activités des Maréchaux à Mundolsheim (point n° 152 du dossier soumis à enquête publique).

Il est rappelé aux entreprises au sein de la zone que les bureaux liés à l'activité artisanale et industrielle sont bien autorisés dans les zones UXb – zones d'activités à dominante artisanale et industrielle - du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Energies renouvelables et conditions de développement

Si l'Etat admet la bonne volonté de l'EMS de développer sur son territoire les énergies renouvelables telles les centrales photovoltaïques, il tient à ce que les impacts sur l'environnement soient mieux maîtrisés et adaptés et précisés en fonction des projets. (Points 15 à 19 et 21 à 23). Aussi, l'Etat estime que des études complémentaires devront être menées avant toute possibilité d'implantation de centrales lacustres ou terriennes et de procéder à une évaluation environnementale pour chaque site ainsi que sur celui où est associé une déchetterie professionnelle. Sur ces points, avis défavorable de l'Etat à ce jour.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite préciser que l'avis de l'Etat est globalement favorable sur cette thématique. L'Etat met toutefois un avis défavorable dans l'attente de complément concernant le projet à Oberschaeffolsheim.

Une méthode itérative a été suivie pour garantir l'équipement en priorité des zones à enjeux environnementaux les plus faibles. Il s'agit tout d'abord de la modification n° 3 du PLU qui impose des obligations sur les toitures et parkings qui sont plus ambitieuses que la loi actuellement en vigueur :

- d'installation d'ombrières photovoltaïques pour la réalisation de stationnement de véhicules motorisés sur des parkings de plus de 300 places, ou de panneaux solaires photovoltaïques si le parking est en ouvrage ;
- d'installation de panneaux photovoltaïques pour les opérations créant de la surface de plancher, pour les rénovations soumises à la réglementation thermique globale ;
- de concevoir des toitures permettant l'installation ultérieure de panneaux photovoltaïque dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

La modification n° 3 approuvée le 25 juin 2021 a déjà apporté 3,8 MWc de panneaux photovoltaïques sur des parkings et toitures (01/01/2023). Néanmoins, même avec la modification n° 3 du PLU, l'équipement uniquement des parkings et toitures ne permettra pas d'atteindre l'objectif photovoltaïque. En pratique de nombreuses contraintes s'appliquent et empêchent la massification des installations photovoltaïques en milieu urbanisé.

La prise en compte de ces contraintes fait chuter drastiquement les zones propices à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture de 1 100 ha disponibles à 370 ha potentiellement réalisables. L'étude des possibilités d'implantation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings de plus de 1 500 m² l'Eurométropole de Strasbourg conclut à une surface totale de 195 ha.

Au total, les toitures et parkings représentent un potentiel de 565 ha sur les 693 ha requis pour atteindre l'objectif photovoltaïque de la Programmation Plurianuelle de l'Énergie et la Stratégie Nationale Bas Carbone (déclinés sur le SRADDET Grand Est), sous réserve de faisabilité des installations photovoltaïques sur les 565 ha.

La deuxième étape du processus itératif vise donc à trouver 128 ha équipables sur des zones artificialisées en dehors des parkings et toitures pour préserver les zones naturelles et agricoles.

La proposition de sites pour l'accueil de centrales solaires flottantes sur des gravières à Eschau et Entzheim-Geispolsheim-Lingolsheim, en reclassant les emprises des projets actuellement situées en secteur naturel N7 en secteur N7b, qui autorise ce type d'installations, a fait l'objet d'une analyse en termes d'évitement et d'accompagnement :

- évitement par hiérarchisation des zonages PLU : choix de sites artificialisés qui étaient exploités plutôt que des zones naturelles ou agricoles ;
- l'adoption d'une "règle qualitative" facilitera l'adaptation du projet aux enjeux locaux du site et de ses berges (condition *sine qua non* pour la réalisation du projet) ;
- les gravières sont le lieu de vie du crapaud vert et implanter les centrales PV permettra de conserver ce milieu de vie tel quel, puisqu'il y a peu de fréquentation humaine et un entretien faible (accompagnement).

Afin d'accompagner l'application des résultats de l'évaluation environnementale réglementaire, **le PLU pourrait exiger la conservation et/ou l'amélioration de la fonctionnalité des écosystèmes des sites concernés.**

Concernant le point 20 et la création de deux unités de production PV à Oberschaeffolsheim, au vu des remarques des autorités, le porteur de projet a fourni des éléments démontrant l'impact environnemental limité du projet :

- les zones humides sont situées au Nord du Musaubach et non au Sud où s'implante le projet à plus de 10 m au-dessus de la rivière ;
- une ancienne décharge n'est pas un habitat susceptible d'être colonisé par le grand hamster ;
- des mesures d'évitement et de réduction d'impact sur le crapaud vert seront prescrites et mises en œuvre après avoir été déterminées dans le cadre des autorisations nécessaires pour les autorisations de panneaux photovoltaïques ;
- des plantations arbustives de type saulaies seront plantées pour limiter l'érosion des talus Sud et réduire leur impact sur le vallon boisé du Musaubach.

Au vu du contexte de développement de l'énergie solaire, vu l'enjeu stratégique du site de recyclage pour l'Eurométropole, l'Eurométropole de Strasbourg propose le maintien de ce point du projet de modification.

Néanmoins, elle suggère d'inscrire un ECCE sur les espaces attenants voire en limite Nord du site.

2. DISPOSITIONS ENTRANT EN CONFLIT AVEC LA REGLEMENTATION

Avis défavorable est également donné au point 28 (OAP ceinture verte) au motif que cela impactera un site militaire où tout passage public est interdit.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Au regard de l'avis défavorable de l'Etat concernant la connexion piétonne entre l'annexe Stirn et les jardins familiaux au Nord de l'emprise de l'Etat rue Kablé, l'Eurométropole de Strasbourg propose de supprimer cette "connexion verte à créer".

Idem pour la classification en zone I AUXzaa (Point 160 Holtzheim) pour une "zone d'activité agricole" alors qu'elle devrait être dénommée zone A ...

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La démarche de Zones d'activités agricoles (ZAA), classées IAUXzaa, veut se différencier d'une zone agricole et marquer une volonté politique de transition agricole vers une agriculture durable notamment en établissant :

- un diagnostic foncier et agricole préalable à une réunion d'échange avec les agriculteurs ;
- des entretiens individuels avec chacun, pour d'abord comprendre leur fonctionnement et leurs projets de développement, pour ensuite déterminer avec eux les moyens de cette transition agricole.

Il s'agit de secteurs qui font l'objet d'un projet d'aménagement agricole, au même titre qu'une zone d'aménagement de zone d'activité dite "classique". Ainsi les outils de la collectivité en terme de gestion foncière, de financement des aménagements primaires comme les accès, la desserte en eau pour du maraichage, clôtures... y sont développés. C'est pourquoi l'Eurométropole de Strasbourg propose de maintenir un zonage de type IAUXzaa afin de conserver les possibilités d'aménagements de voiries, d'équipements, de bâtiments (par exemple un point de vente, des serres...) mais de spécifier la vocation de la zone pour des activités liées à l'agriculture uniquement. Ce zonage induit également la mise en oeuvre d'une vision d'ensemble et permet de garantir le développement d'un projet d'ensemble et d'éviter des opérations au coup par coup.

Avis défavorable de l'Etat sur le règlement de stationnement dédié aux vélos (point 75). La proposition de règlement ne tient pas compte de l'arrêté du 30 juin 2022 qui impose des places de stationnement vélos in situ...

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg propose de donner suite à l'avis de l'Etat. L'écriture du dispositif réglementaire sera revue afin d'être en conformité avec l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la Loi d'Orientations des Mobilités.

3. REMARQUES SUR LA CLARTE ET PRECISION DU DOCUMENT D'URBANISME

Sans remettre en cause les fondements des projets concernés, l'Etat demande à l'EMS de revoir certaines rédactions du rapport de présentation, des précisions utiles à en assurer la compatibilité ou le respect des réglementations existantes en matière de risques, de pollution de l'air ou du sol-sous sol, la préservation du patrimoine et des paysages, ou encore le commerce. (Points :8-10-13-17 à 19-26-28-34-50-59-60-63-92-120-126-159-160-171-172-174-190-193-194 et 26-27 du règlement toutes zones.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note des observations formulées par l'Etat. Elle propose de donner suite à la majorité des remarques, en proposant des ajustements/compléments au sein des différentes pièces du dossier qui sera soumis à approbation.

Concernant plus spécifiquement les sujets relatifs à la préservation du patrimoine et du paysage, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite apporter les précisions suivantes.

Concernant le point 59 à Schiltigheim :

La Ville de Schiltigheim souhaite adapter les hauteurs autorisées au PLU au regard de son tissu bâti existant. Il est rappelé que cette évolution est portée dans le contexte suivant :

- Schiltigheim est l'une des villes les plus denses du Bas-Rhin ;
- elle a connu une forte production de logements ces dernières années.

Pour autant, la volonté des collectivités n'est pas de mobiliser des outils en faveur de la préservation du patrimoine, sur ces secteurs. La Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg, en partenariat avec l'ABF, ont engagé une démarche de Site patrimonial remarquable (SPR), outil d'urbanisme dédié à la préservation du patrimoine.

En parallèle de cette démarche, le point 59 de la modification constitue une mesure complémentaire aux dispositions réglementaires propres à chaque zone urbaine (UB, UCA, UD). Chaque zone dispose de règles particulières en matière d'implantation, de volumétrie, de part de pleine terre.

Aussi, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaitent pas mettre en oeuvre la proposition portée par l'Etat. Il est proposé de compléter la note de présentation de la modification sur ce point.

Concernant le point 140 à Wolfisheim :

Le secteur du Scheidweg à Wolfisheim est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat (IAU/IIAU). Il ne s'agit pas d'une zone à dominante d'activités.

L'OAP sectorielle du Fort Kleber, portant sur ce secteur et inscrite au PLU en vigueur, prévoit une bande à dominante d'activités en bordure nord de la zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

Or, les dépôts à ciel ouvert sont interdits au règlement écrit de la zone IAUA. Par ailleurs, des aménagements paysagers réalisés en pleine terre sont exigés à hauteur de 25 % de chaque unité foncière.

Au regard de ces éléments, il ne semble pas nécessaire d'imposer un écran végétal le long de la M451 en complément des dispositions déjà existantes au PLU en vigueur.

Concernant le point 34 à Fegersheim :

Les services de l'Etat indiquent qu'il serait opportun d'ajouter une représentation graphique des cônes de vue dans le schéma de principe de l'OAP Secteur du Moulin, afin de garantir la préservation des perspectives visuelles vers l'Andlau.

Les OAP sectorielles comprennent chacune une partie écrite, où sont détaillés les principes d'aménagement d'un projet, et une partie graphique, où un schéma représente ces principes.

Dans l'OAP Secteur du Moulin à Fegersheim, la préservation des vues vers l'Andlau est un principe contenu dans la partie écrite de l'OAP ("conserver les vues vers l'Andlau à travers un travail rythmé et séquencé des nouvelles constructions").

A ce stade, l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas localiser ces cônes de vue afin de ne pas préjuger de l'organisation future du site de projet.

Concernant le point 63 à Illkirch-Graffenstaden :

La ligne de construction, instituée au règlement graphique, ne matérialise pas un alignement singulier des constructions existantes.

Au contraire, la majorité des constructions présentent un recul par rapport aux voies et emprises publiques. Certaines d'entre elles disposent même d'un jardin de devant.

En outre, de l'autre côté de la route de Lyon, là où il n'y a pas de ligne de recul des constructions, les constructions sont des pavillons entourées de végétation.

De fait, le Nord de la route de Lyon présente une ambiance plutôt aérée et végétalisée.

En conséquence, le maintien de cette marge de recul obligerait les nouvelles constructions à s'implanter sur limite ce qui donnerait une ambiance de rue plutôt minéral. Une nouvelle construction s'est implantée au niveau du n° 41 de la route de Lyon, en face de la rue de l'Electricité et elle dénote par rapport aux autres.

C'est pour préserver l'ambiance de rue actuelle qu'il a été proposé de supprimer la ligne de construction du règlement graphique située au Nord de la route de Lyon.

Concernant le point 60 à Souffelweyersheim :

La proposition d'évolution vise à adapter les hauteurs sur une portion relativement réduite, le long de la route de Brumath.

Cette évolution a pour objet de répondre aux enjeux d'insertion du bâti et d'éventuelles constructions futures par rapport au tissu urbain environnant et notamment aux zones pavillonnaires qui bordent la zone UB, à l'Est.

Cette évolution est en adéquation avec les hauteurs autorisées, le long de la route de Brumath, en bordure Est de Souffelweyersheim. Ce secteur a fait l'objet d'une étude urbaine préalablement à la modification n° 3 du PLU adoptée en juin 2021. Les conclusions de l'étude ont été traduites au sein d'une Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle – Route de Brumath.

Le principe de densification le long de la route de Brumath est bien inscrit au PLU, par le biais du règlement écrit et de l'OAP sectorielle. Il est privilégié en bordure Ouest de l'axe. La bordure Est fait l'objet d'orientation et de hauteur différente – 7 m à l'égout de la toiture – afin de garantir une bonne insertion paysagère des futurs projets, à proximité des zones pavillonnaires existantes.

La Ville de Souffelweyersheim et l'Eurométropole de Strasbourg sont favorables au maintien de ces principes et de ce point de modification.

Incohérences ou erreurs à rectifier :

L'Etat demande de rectifier certaines erreurs matérielles sur des documents divers afin de ne pas risquer des soucis de forme en cas de litige. Ces points sont évoqués page 16/16 de l'avis.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg s'engage à corriger ces erreurs au dossier d'approbation de la modification n° 4 du PLU.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission a considéré, au titre de son rôle de facilitateur et au vu des observations faites par la préfecture, qu'il était nécessaire d'anticiper le calendrier du procès-verbal de synthèse afin de permettre à l'EMS d'y répondre avec un délai raisonnable pour assurer une concertation avec les communes concernées et ainsi pouvoir répondre utilement au Procès-verbal de synthèse.

4.3 AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS)

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE	Réponse de l'EMS
<p>L'ARS a émis observations et réserves par courrier du 23 mai 2023, suite au dossier transmis par la DREAL le 24 avril 2023.</p>	
<p>RÈGLEMENT ÉCRIT :</p> <p>Nécessité de clarifier l'article 2 du Titre II (changement de destination de locaux en sous-sol) en se conformant aux articles du Code de la Santé Publique cités.</p> <p>Au niveau de l'article 2 UE, secteur UE3 l'ARS demande de compléter le règlement en y interdisant les Ets d'enseignement, de santé et d'action sociale.</p>	<p>Concernant les coulées d'eaux boueuses, l'Eurométropole de Strasbourg propose, pour répondre à la demande des autorités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'interdire les pièces de vie (salon, chambre) et les pièces de service (cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs) pour les destinations habitation, commerce et activité de service et équipement d'intérêt collectif et services publics ; - d'autoriser les dégagements et les dépendances pour ces destinations et de ne rien préciser pour les autres destinations <p>Concernant les enjeux liés à la qualité des sols, l'Eurométropole souhaite rappeler les grands principes du dispositif en faveur des enjeux de santé publique liés à la qualité des sols et des sous-sols. Ces éléments sont précisés dans la note de présentation de la modification n°4 du PLU.</p> <p>Extrait de la note de présentation de la modification n°4 du PLU - p.68</p> <p>Certaines activités qui prennent ou ont pris place sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg sont à l'origine d'une dégradation de la qualité des sols (industrie, dépôts et décharges, stockage souterrain de carburants, apports de matériaux de mauvaise qualité).</p>

Le choix de « construire la ville sur la ville » afin d'éviter l'étalement urbain doit nécessairement s'articuler avec la considération des risques pour la santé humaine que peuvent générer ces fonciers dégradés.

La démarche de l'Eurométropole de Strasbourg consiste, dans les secteurs concernés par ces risques quand elle en a connaissance, à imposer des restrictions d'usage des sols. Ces restrictions d'usage ont une triple fonction : informer les propriétaires, acquéreurs, ou toute autre personne impliquée dans la gestion du foncier en question ; encadrer les aménagements effectués sur les fonciers pour garantir leur compatibilité vis-à-vis des enjeux sanitaires ; pérenniser les mesures de gestion mises en oeuvre dans le temps en cas de changement de propriétaire par exemple. Ceci est réalisé dans le principe de maîtrise des risques sanitaires en fonction des usages actuels ou futurs en lien avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

Au total, 11 restrictions d'usage des sols sont listées dans le règlement écrit du PLUi (titre II – Dispositions applicables à toutes les zones). Sur cette base, 59 indices de restrictions d'usage ont été définis, correspondant à 59 combinaisons possibles entre ces 11 restrictions. Un secteur se voit attribué

Mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg - Novembre 2023 106.

Un indice de restriction d'usage, qui peut évoluer voire disparaître en fonction des opérations de gestion de la pollution effectuées. Cela permet ainsi une adaptation à la situation et aux caractéristiques propres du site concerné.

Les secteurs concernés par des restrictions d'usage sont visibles dans le règlement graphique du PLUi ou via le portail Open data de

	<p>l'Eurométropole de Strasbourg dédié au plan de vigilance.</p> <p>Un tableau synoptique résume tous les indices à la fin du titre II du règlement écrit, partie intitulée « prescriptions réglementaires particulières ».</p> <p>Concernant la demande de l'ARS portant sur la zone UE3 à Cronenbourg, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'y donner suite.</p> <p>Enfin, l'Eurométropole souhaite informer qu'une erreur matérielle a été identifiée et qu'elle souhaite la corriger dans le dossier d'approbation.</p> <p>Les précisions qu'il est proposé d'apporter concernant l'infiltration des eaux souterraines et les conditions dans lesquelles elle est permise sont exposées page 70 de la note de présentation. IL est nécessaire de reporter cette évolution aux dispositions applicables à toutes les zones ainsi qu'au sein des tableaux des restrictions d'usage.</p>
<p>PLANS DES RISQUES : RÈGLEMENT GRAPHIQUE</p> <p>Rematéraliser (carte stratégique AIR) les zones de surveillance aux abords des axes routiers</p>	<p>L'évolution relative à la qualité de l'air dans le dossier de modification n° 4 du PLU présente la mise à jour de la carte stratégique Air (CSA), produite par ATMO Grand Est. Or, le zonage Qualité de l'air inclus dans le plan vigilance du PLU est fondée à la fois sur la CSA d'ATMO Grand Est et sur la hiérarchisation viaire du PLU. Cette dernière donnée constitue les zones de surveillance aux abords des axes routiers. Celle-ci n'évoluant pas, le dossier de modification n° 4 ne montre que les évolutions apportées à la CSA. Toutefois, dans le document final, sur le plan vigilance du PLU, les deux données apparaîtront bien.</p>
<p>OAP AIR-CLIMAT-ENERGIE</p> <p>L'ARS recommande, dans le cadre de cette OAP de tenir compte des sources de pollution ponctuelles et que les aménagements mettent en avant le principe de moindre exposition.</p>	<p>L'Eurométropole de Strasbourg propose l'ajout d'une mention au sein de l'OAP Air-Climat-Énergie afin d'explicitier le fait de prendre en compte les sources de pollution ponctuelles dans les choix d'aménagement effectués, et qu'en cas d'exposition à plusieurs sources de pollution les</p>

	choix d'aménagement effectués mettent en avant le principe de moindre exposition.
<p>OAP TRAMES VERTE ET BLEUE</p> <p>Prise en compte essences allergènes</p> <p>L'ARS souhaite que ces documents soient complétés par une approche plus fine des essences à privilégier pour aboutir aux objectifs de santé escomptés.</p>	<p>Ce point a été présenté en Comité de pilotage du PLU le 25 octobre 2023 et a reçu un avis favorable. Le point sera intégré au niveau de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Trame verte et bleue".</p>
<p>DÉMINÉRALISATION ET POLLUTION DES SOLS</p> <p>L'ARS demande à compléter ces points : Mise à nu sols pollués après déminéralisation, limite de recouvrement part de la terre saine de sols pollués, attention à porter aux arbres existants.</p>	<p>L'Eurométropole de Strasbourg est consciente de l'importance de la prise en compte des pollutions de sols lors de leur déminéralisation. C'est pourquoi dans son règlement, elle parle de fonctionnalité des sols et exige dans son tableau de compensation en faveur du « Zéro imperméabilisation nette » "des espaces plantés de pleine terre avec régénération du sol, intégralement fonctionnels, dépollués, décompactés".</p> <p>Suite à l'observation de l'ARS, elle propose d'ajouter dans son règlement écrit une alerte pour la prise en compte des sols pollués et des systèmes racinaires des arbres avec un renvoi en annexe de fiches de synthèse des procédures à mettre en place. En ce qui concerne l'OAP Ceinture verte, elle propose un complément soulignant ces problématiques lors de la déminéralisation des sols.</p>
<p>PREVENTION MALADIES VECTORIELLES</p> <p>L'ARS demande à intégrer dans l'état initial de l'environnement et les OAP l'intégration des risques dus aux moustiques émergents et les moyens de contrer leur reproduction.</p>	<p>Ce point a été présenté en Comité de pilotage du PLU le 25 octobre 2023 et a reçu un avis favorable. Le point sera intégré au niveau de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Trame verte et bleue".</p>

OAP SECTORIELLES

L'ARS estime que l'OAP La Wantzenau-Rue du chêne n'est pas assez détaillée.

D'autres OAP méritent d'être complétées, actualisées, en précisant quelles thématiques autres les affectent. L'ARS estime que plusieurs OAP sectorielles ne font pas assez le lien avec l'enjeu Air-Climat-Energie destiné à préserver la population de sources de pollution même sonore. Idem pour la prise en compte de certains sols pollués (réinscription de cette notion pour le site de l'ancienne fourrière secteur Wattwiller-Maquis). Il en va de même sur l'enjeu de protection de la population des champs électro magnétique induis par la présence de lignes électriques à forte tension.

Concernant l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « secteurs route de la Wantzenau et rue du Chêne », l'Eurométropole de Strasbourg précise d'une part que le dispositif réglementaire du PLU en place : marge de recul de 25 mètres inscrite au règlement graphique, OAP « Air-Climat-Energie » etc. Et celui qu'il est proposé d'inscrire dans le cadre de la présente procédure visent à prendre en compte les enjeux de santé et sécurité publique liées notamment à la qualité de l'air. L'ensemble des dispositions est expliqué dans la note de présentation et la proposition d'OAP communale. En complément, l'Eurométropole de Strasbourg propose de faire un renvoi dans l'OAP communale vers l'OAP thématique « Air-Climat-Energie ».

De manière générale, l'Eurométropole de Strasbourg souhaiterait rappeler que le dispositif réglementaire du PLU fonctionne en système. Les règlements écrits et graphiques ainsi que les OAP thématiques, intercommunales et communales s'articulent afin de garantir la prise en compte de tous les enjeux. Ainsi, l'OAP thématique « Air-Climat-Energie » s'appliquent à tous les projets sur le territoire de l'EMS, en complément du reste du dispositif réglementaire.

Préciser la portée de l'OAP « Air-Climat-Energie » induit de le faire pour toutes les OAP thématiques, ce qui alourdirait le texte.

Enfin, l'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de la remarque de l'ARS concernant le site de l'ancienne fourrière, et propose de réinscrire la phrase qui avait été supprimée dans l'OAP communale « Wattwiller- Maquis

AUTRES POINTS

L'ARS recommande, dans le projet de parc solaire lacustre et d'une station de lavage de déblais terreux (Entzheim-Geispolsheim et Lingolsheim), de préciser que ces projets sont situés en périmètre de protection éloigné d'un forage d'eau, tout comme le projet de parc solaire lacustre de La Wantzenau situé à proximité du périmètre de protection rapproché de cette Commune.

L'avis préalable d'un hydrogéologue pourra être demandé.

En ce qui concerne la requalification du Site Stellantis (point 127) l'EMS a tenu compte des enjeux de pollution diverses du site. Elle souhaiterait qu'une OAP y soit dédiée qui mentionnerait les études déjà réalisées pour minimiser les risques environnementaux divers afin de compléter le règlement.

L'ARS demande également de compléter le point 160 (Holtzheim : reclassement d'une zone d'urbanisation future en zone d'activité agricole) par la localisation en bordure de périmètre éloigné de protection des forages d'eau.

Elle demande rappeler dans la note de présentation que le projet "restructuration école des prunelliers & création d'une liaison piétons-cycles) sur la Commune de Bischheim est concerné par une zone de surveillance de la qualité de l'air, ainsi que le projet sur Niederhausbergen (point 186 ; devenir de l'ancienne prison)

L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note des éléments de l'ARS et complétera le dossier de modification en conséquence. Elle note également le rappel fait par l'ARS concernant l'éventualité de l'avis d'un hydrogéologue agréé.

<p>Idem pour le projet extension et réaménagement de l'école T. Ungerer à Fegersheim (Point 174).</p> <p>L'ARS rappelle, concernant le point 176 sur la Commune de Geispolsheim, de tenir compte de l'exposition par la population, aux champs électromagnétiques des lignes électriques, ainsi qu'à leur sécurité dans le projet d'ER GEI 89 : Développement d'équipements publics en entrée EST de la Commune.</p>	
--	--

Analyse de la commission d'enquête :

L'EMS a modifié unilatéralement les points d'indice de pollution et les cartes avant de transmettre le dossier de présentation aux PPA.

La commission se demande si cette modification a bien été signalée en amont à l'ARS?

4.4 AVIS DU SCOTERS

SYNTHÈSE DE L'AVIS DU SCOTERS	Réponse de l'EMS
<p>Le Syndicat Mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCOTERS) a été saisi par l'Eurométropole de Strasbourg pour la modification N° 4 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Le bureau du Syndicat Mixte a rendu son avis le 05 juin 2023 en formulant les observations et recommandations ci-après.</p>	
<p>Le bureau a analysé les thèmes énoncés dans le rapport de présentation de la modification du PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg, La délibération du Bureau du Syndicat Mixte reprend les orientations ainsi définies par le maître d'ouvrage de la procédure :</p>	

<p>Il constate,</p>	
<p>Au chapitre environnemental</p> <p>L'EMS souhaite adapter le territoire au changement climatique, lutter contre la perte de la biodiversité et a engagé la transition énergétique. Il constate que sur les 600 ha inscrits en zones IAU en 2016, 11,2 ha vont être ouverts à l'urbanisation. L'inscription de l'aléas coulées d'eaux boueuses et l'accentuation du plan Air Climat Énergie va dans le sens escompté.</p> <p>Le projet de "trame nocturne" et le développement des énergies renouvelables sont encouragés tout en notant que le projet sur la Commune d'Oberschaeffolsheim se situe dans une zone écologique ou paysagère à préserver.</p>	
<p>Au chapitre Paysage et cadre de vie</p> <p>Le Bureau du Syndicat Mixte trouve prépondérant la préservation des éléments de nature et paysage, le renforcement de la ceinture verte et la préservation du patrimoine bâti et la qualité urbaine.</p>	
<p>Au chapitre des mobilités,</p> <p>Le Bureau constate d'un point de vue général, le renforcement du changement de pratiques modales avec l'augmentation des stationnements vélos, le développement de liaisons piétons-cycle et des transports en commun.</p>	
<p>Au chapitre de l'habitat,</p> <p>L'objectif principal est l'évolution des logements dits sociaux afin de mettre 17 communes en concordance avec la loi SRU. Il note que dans le projet de modification, 15 sites sont en phase de développement ou de requalification.</p>	

<p>Au chapitre économie,</p> <p>Le bureau constate que depuis 2022, les disponibilités en matière de zones d'activités sont nulles. Des propositions de développement de diverses activités sont ciblées dans le projet avec des prescriptions et règlement adaptés aux caractéristiques des activités prévues.</p>	
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</p> <p>Le projet comporte des projets au niveau scolaire, sportif ou culturel et nécessite des adaptations tant réglementaires que environnementales.</p>	
<p>Evolution des emplacements réservés :</p>	<p>L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de l'avis favorable du SCOTERS. Elle propose de tenir compte de l'avis du SCOTERS pour compléter son dossier autant que cela se justifie.</p> <p>Sur l'attention à apporter au site Coop'Choux à Vendenheim, voir la partie dédiée à l'économie - Partie I.</p> <p>Une erreur matérielle s'est glissée dans l'extrait du règlement graphique concernant le secteur Coop Choux, les zones autour du secteur modifié ayant été modifiées. Seul le secteur Coop Choux, inscrit en zone UXd4 dans le cadre de cette modification, fait l'objet d'une modification sur le secteur. Les secteurs au Sud et au Nord de la friche conservent leur zonage actuel, c'est-à-dire UXb4. L'extrait du règlement graphique sera modifié afin de respecter ce qui est indiqué au sein du point n° 144 de la note de présentation.</p>

<p>En matière d'habitat, le bureau indique que l'enveloppe foncière d'extension est actuellement en discussion dans le cadre de la révision du SCOTERS. Comme indiqué plus haut, un effort sur le nombre de logements locatifs aidés doit être mené en tenant compte de l'approche " ZAN" qui sera définie par le SRADDET du Grand Est en cours de modification. D'autres approches sont à privilégier dans la localisation des projets, l'aspect architectural, l'utilisation des "dents creuses", une utilisation "spatiale" plus équilibrée au niveau du bourg centre, la reconquête des friches urbaines, la réhabilitation des quartiers anciens, tout en tenant compte de la nécessité des plantations et espaces verts et la préservation de l'identité locale. En ce qui concerne les activités commerciales, il s'agit de ne pas entraver l'existence ou le développement des commerces de proximité, et de réglementer les implantations, géographiquement parlant, des "e-commerces". Dans toute opération d'urbanisme, les circulations douces, les risques au niveau de la santé publique (qualité de l'air-eau-bruits) devront être pris en compte</p>	
<p>En conclusions,</p> <p>le Bureau du Syndicat Mixte estime que les propositions soulevées répondent aux orientations du SCOTERS, en émettant toutefois une réserve sur le projet permettant d'accueillir des commerces de détail sur le site de "Coop Choux" (Point 144 Commune de Vendenheim) et exhorte l'EMS à davantage tenir compte des prérogatives contenues dans le projet de révision du SCOTERS en cours.</p>	<p>Concernant le point sur le site Coop Choux, voir la partie dédiée à l'économie – Partie I</p> <p>Concernant le projet de révision, l'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de la demande. Elle précise toutefois qu'au stade d'élaboration du projet de modification et que jusqu'à ce jour, le Document d'Orientations et d'Objectifs, partie réglementaire du SCOTERS n'est pas finalisé dans le cadre de la révision.</p> <p>D'un point de vue juridique et réglementaire, il est complexe de s'y référer, s'agissant d'une démarche en cours et que la révision n'a pas encore fait l'objet d'une délibération "d'arrêt" du projet et d'une enquête publique. Le SCOTERS de 2006 reste applicable jusqu'à l'adoption et l'entrée en vigueur de la révision par l'organe délibérant du SCOT.</p>

4.5 AVIS DE LA COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE (CEA)

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA CEA	Réponse de l'EMS
<p>Par courriels des 8 & 22 juin 2023, la CEA a formulé ses observations à l'EMS :</p>	
<p>Sur la forme du dossier de modification n° 4 la CEA : note que la qualité des plans (principalement pages 40 & 64 du rapport de présentation) pourrait être améliorée. Les points 21 à 23 devraient être harmonisés (logements). Préciser les évolutions mentionnées dans les points 44-47-48-52 et 195. Indiquer les surfaces concernées évoquées aux points 70 & 90. Préciser la localisation du point 76. Elle souligne une erreur dans la désignation des ER BRE 9 et 14 (identique pour les 2). Enfin, une erreur de plume s'est glissée pour le point 164 (discordance entre numérotation plan et texte du STECAL)</p>	<p>L'Eurométropole de Strasbourg précise que la qualité des plans sur les points cités par la CeA a été revue.</p> <p>Les données de consommation électrique des logements des points 21 à 23 seront harmonisées.</p> <p>Des précisions sur la localisation des évolutions proposées ou sur les évolutions elles-mêmes seront réalisées sur les points mentionnées par la CeA (44, 47, 48, 52, et 195).</p> <p>Concernant les points 70 et 90, les superficies concernées sont respectivement de 97 ares (PAG Oberschaeffolsheim) est de 153 ares (liaisons piétons cycles dans la Ceinture verte), et seront ajoutées au sein de la note de présentation.</p> <p>L'Eurométropole de Strasbourg propose de vérifier la désignation des deux ER BRE 9 et 14 et de mettre en cohérence leur objet le cas échéant.</p> <p>Pour le point 76, l'Eurométropole propose de préciser la note de présentation suite à la demande de la CeA.</p> <p>Concernant les points 164 et 166, la numérotation et le texte ont été mis en cohérence.</p>

<p>Domaine des Collèges</p> <p>Le plan de zonage propose un site (Quartier Neudorf-Port du Rhin, site du Triangle-au sud de la Coop) pour l'implantation d'un collège, (Compétence CEA). Cette dernière rappelle que la localisation du projet a été écartée et notifiée à l'EMS.</p>	<p>Au vu de l'avancée des réflexions et de l'abandon du site par la CeA, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaite faire part de sa position quant aux différentes observations sur ce secteur. Elles souhaitent apporter les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au regard des nuisances, les observations émises quant à l'inadaptation du site pour l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics est partagée ; - le Port autonome de Strasbourg (PAS) qui est propriétaire du site a demandé dans le cadre de l'enquête publique que soit garantie sa vocation d'activités. <p>L'Eurométropole de Strasbourg va prendre l'attache de la SPL Deux Rives et du PAS pour définir le zonage adapté pour le site dit "du Triangle", suite à l'abandon du projet de collège.</p>
<p>Demande la modification d'une phrase page 600 (en réalité page 610) sur l'identité du porteur du projet de collège à Schiltigheim et en demandant l'élargissement de la zone constructible pour ce projet.</p>	<p>La remarque de la CeA concernant le point 192 porte sur différents éléments. Il est proposé de répondre à cette observation point par point :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Demande de modifier la justification concernant la réalisation d'un collège sur le secteur <p>La CeA, compétente en matière d'aménagement de collège sur le territoire, souhaite que la justification concernant l'implantation et la construction d'un collège soit modifiée par la justification suivante : "La croissance des effectifs de collégiens sur les communes du nord de l'EMS nécessite la création d'un nouveau collège que la Collectivité européenne d'Alsace se propose d'implanter en accord avec la Ville de Schiltigheim"</p>

	<p>Il est proposé de modifier le dossier de modification en ce sens.</p> <p>2) Une confusion concernant la largeur d'un emplacement réservé</p> <p>La mention '30' sur le plan fait référence à la largeur de l'emplacement réservé (en l'occurrence, 30 m), et non à la vitesse des véhicules.</p> <p>3) L'élargissement de la zone constructible du collège</p> <p>La Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rappeler que la zone UE1 proposée pour la création d'un collège et de ces équipements connexes (restauration scolaire et équipement sportif) est établi sur le périmètre de l'emplacement réservé.</p> <p>Les collectivités se proposent de se rapprocher de la CeA pour vérifier s'il y a lieu d'étendre ou non le périmètre en question, avant l'approbation du dossier.</p>
--	--

4.6 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU BAS-RHIN

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE du BAS-RHIN	Réponse de l'EMS
<p>La Chambre d'Agriculture a été saisie par l'Eurométropole de Strasbourg pour la modification N° 4 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) . Elle a rendu son avis le 31 juillet 2023 en formulant les observations et recommandations ci-après.</p>	

<p>PARTIE ENVIRONNEMENT :</p>	
<p>La Chambre salue la réduction de l'impact du projet de modification du PLUI sur les surfaces agricoles</p>	
<p>Elle note également que les projets de création de parcs solaires n'impactent pas de terres agricoles, Néanmoins, elle suggère que soient mentionnés, dans les documents, les articles du Code de l'Urbanisme sur la compatibilité de ce genre de projets dans des zones agricoles, forestières ou pastorales.</p>	<p>Le terme « agrivoltaïsme » désigne le couplage, sur un même terrain agricole, d'une production alimentaire et d'une production d'électricité grâce à des panneaux photovoltaïques, ces derniers devant rendre au moins un service à l'agriculture ou à l'élevage. Il se distingue en cela de l'utilisation de sols classés A (agricoles) pour l'installation simple de panneaux solaires au sol.</p> <p>La filière agrivoltaïque est par conséquent à la croisée des enjeux alimentaires et énergétiques, dont la prise en compte est cruciale à l'échelon territorial. D'autres thématiques sont par ailleurs à considérer avec attention : la biodiversité, le paysage et l'environnement.</p> <p>Selon l'ADEME, les critères d'attention portés sur un projet agrivoltaïque sont la vocation et la pérennité du projet agricole, la réversibilité du système, l'adéquation avec le territoire, l'impact sur les sols agricoles, les impacts environnementaux et paysagers, l'adaptabilité du système et sa flexibilité technique.</p> <p>Les principaux systèmes photovoltaïques utilisés actuellement superposés sur les parcelles agricoles, sont les ombrières fixes, les serres et les centrales au sol. L'activité agricole concernée est répartie entre le maraichage, les grandes cultures et les prairies comprenant selon les cas la synergie avec l'élevage.</p> <p>Le développement des installations agrivoltaïques sur le territoire de la collectivité ne pourra se faire qu'en collaboration avec les communes concernées, la Chambre d'agriculture et l'Eurométropole de Strasbourg.</p>

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables contribue à un triple objectif : préserver le pouvoir d'achat des français et la compétitivité des entreprises, défendre l'indépendance industrielle énergétique et politique de la France et lutter contre le dérèglement climatique. La loi est articulée autour de 4 axes :

- 1) Planifier avec les élus locaux le déploiement des énergies renouvelables dans les territoires
- 2) Simplifier les procédures d'autorisation des projets d'énergies renouvelables
- 3) Mobiliser les espaces déjà artificialisés pour le développement des énergies renouvelables
- 4) Partager la valeur des projets d'énergies renouvelables avec les territoires qui les accueillent.

Le développement de l'agrivoltaïsme, en tant qu'énergie renouvelable est encadré par cette loi dans le Titre III intitulé « Mesures tendant à l'accélération du développement de l'énergie solaire, thermique, photovoltaïque et agrivoltaïque ».

En effet, l'article L.100-4 du Code de l'environnement encourage désormais la production d'électricité issue d'installations agrivoltaïques. Le Code de l'urbanisme prévoit ainsi à l'article L.111-4 que les installations de production d'électricité par un ou plusieurs exploitants agricoles peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune. De plus, l'article L.111-29 du même code ouvre la possibilité, dans chaque département, de prise d'un arrêté préfectoral établissant un document-cadre définissant notamment les surfaces agricoles ouvertes à un projet d'installation agrivoltaïque.

	<p>Il est, par ailleurs, réaffirmé que le PLU en vigueur et le projet de modification n° 4 du PLU ne visent pas à autoriser les installations d'agrivoltaïsme en dehors des zones agricoles constructibles (zonage A3 à A9).</p> <p>A l'avenir si d'autres secteurs devaient faire l'objet de projets d'agrivoltaïsme, ils pourront faire l'objet d'une proposition de zone d'accélération des EnR, dans le cadre de la loi, puis être intégré le cas échéant au PLU dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p> <p>Enfin, le déploiement massif de parcs solaires est proposé sur des sites ponctuels qui ne sont pas dédiés à un usage agricole, en cohérence avec les éléments soulignés par la Chambre d'agriculture d'Alsace.</p> <p>Ces éléments peuvent être précisés dans la note de présentation de la modification n° 4 du PLU.</p>
<p>Elle note également que les projets de création de parcs solaires n'impactent pas de terres agricoles, Néanmoins, elle suggère que soient mentionnés, dans les documents, les articles du Code de l'Urbanisme sur la compatibilité de ce genre de projets dans des zones agricoles, forestières ou pastorales</p>	
<p>PARTIE PAYSAGE & CADRE DE VIE</p>	
<p>Elle demande que les protections induites par la création d'EPCC ou d'ECCE en zones agricoles fassent l'objet d'informations et de concertations avec les différents exploitants en place. Au niveau du projet de parc à Breuschwickersheim, elle constate que le projet conduit à la consommation de 2 ha de terres agricoles cultivées et souhaite que cette consommation foncière soit comptabilisée dans le développement urbain.</p>	<p>L'inscription des EPCC et des ECCE sur les zones agricoles ont fait l'objet d'une phase de concertation avant l'enquête publique. Dans le cadre de la procédure, vu le nombre d'exploitants et les remembrements en cours, il est impossible d'identifier et de contacter tous les exploitants concernés.</p> <p>Au niveau du projet de parc de Breuschwickersheim, le projet s'implante sur des parcelles qui, après remembrement, appartiendront à la commune. Suite à la remarque de la CDPENAF et à une meilleure</p>

	<p>définition du parc paysager, il est proposé de faire rebasculer en zone agricole presque les 2/3 de la zone prévue initialement dans la modification en zone Naturelle (N5).</p>
<p>PARTIE MOBILITES</p>	
<p>Elle note que plusieurs aménagements de pistes cyclables ou autres modes de déplacements doux sont prévus dans certains secteurs à dominante agricole. Elle rappelle que l'inscription de ces pistes ou E.R., doivent se faire en concertation avec les exploitants concernés. (Points 80, 82 à 84, 85, 88 et 99)</p>	<p>L'Eurométropole de Strasbourg veille à minimiser l'impact de tous ses projets sur les espaces naturels agricoles et forestiers. Pour la réalisation de liaisons modes actifs, les chemins agricoles existants sont mobilisés et transformés en voie verte avec une autorisation de circulation pour les engins agricoles, lorsque cela est possible et cohérent : liaison courte et sécurisée. Par ailleurs, la profession agricole est invitée à s'exprimer dans le cadre des différentes phases de concertation en phase prospective ou pré-opérationnelle. À titre d'exemple, l'emprise de l'emplacement réservé projeté entre les communes de Breuschwickersheim et Osthoffen dans le cadre de la présente procédure a été réduite suite à la demande de plusieurs agriculteurs dans le cadre de la phase de concertation préalable.</p> <p>Concernant l'inscription d'un emplacement réservé LAM 15 à Lampertheim, la commune a précisé dans son courrier émis dans l'enquête publique que "les chemins sur lesquels seront réalisés la piste cyclable seront maintenus après l'aménagement foncier en cours, ne créant donc pas de perte de surface de culture. Le chemin de chèvre existant actuellement sur une très faible longueur de terrain sera prolongé et aborné selon l'emprise réelle sur le terrain.</p> <p>L'ensemble des chemins seront propriété de la commune à l'issue de l'aménagement foncier. Cet aménagement foncier est déjà connu et accepté par les exploitants agricoles qui vont démarrer prochainement l'exploitation de leurs</p>

	nouvelles parcelles en tenant compte des chemins dessinés dans l'aménagement foncier.”
PARTIE HABITAT	
La Chambre demande la prise en compte des dessertes agricoles existantes dans les projets d'aménagement prévus, notamment celui d'une zone IAU sur Wolfisheim (point 140).	Comme exprimé dans le PADD du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg considère l'agriculture comme un atout économique (place des filières courtes), écologique et paysager. Elle tient à préserver les dessertes agricoles dans les projets d'aménagements prévus. Dans le cas du projet sur la zone IAU du Scheidweg à Wolfisheim, elle conserve la desserte longeant la zone de Nord à Sud. La réorganisation proposée dans le cadre de la modification n° 4 du PLU ne change en rien la préservation de ce chemin agricole.
PARTIE ECONOMIE :	

Bien que soutenant les modifications de zonage visant à développer les exploitations agricoles, elle émet des réserves sur les prescriptions en matière de limitation de "logements de fonction" liés à l'exploitation. Cela devrait être apprécié au cas par cas en fonction du projet (point 157).

Elle souhaite que les règlements particuliers prévus dans les zones agricoles où des projets de développement de commerces liés à l'activité agricole soient prévus, soient transposés à toutes les zones agricoles. (Point 159)

La Chambre souhaite également des précisions sur les "Zones d'activité agricoles", au regard de "zones d'activités économiques", pouvant créer, selon elle, une ambiguïté entre ces deux dénominations.

L'inscription du projet visé au point 162 (Ferme urbaine au Baggersee) localisé dans l'OAP est pour la Chambre, prématuré.

Elle soutient le projet visant à permettre le développement d'activités para agricoles à Plobsheim (point 166) à proximité immédiate des zones de production.

La Chambre d'agriculture émet des réserves quant à la disposition particulière visant à interdire dans la nouvelle zone A5 (situé au Nord du Muelbach à Achenheim) les constructions à usage d'habitation. Elle demande que les interdictions de ce type soient justifiées par des motifs d'urbanisme.

Le cas d'Achenheim est justifié pour un motif paysager et environnemental :

implantation le long du Muelbach ;

différenciation nécessaire du cœur urbain du village. L'Eurométropole de Strasbourg apportera des compléments de justifications dans la note de présentation.

En ce qui concerne l'implantation d'activités commerciales en lien avec l'activité agricole, il est proposé d'approfondir la proposition de la Chambre d'agriculture pour vérifier s'il est envisageable d'y donner suite dans le cadre de l'approbation de la modification n°4 du PLU.

En ce qui concerne la démarche de Zones d'activités agricoles (ZAA), l'Eurométropole veut différencier ces zones classées IAUXzaa d'une zone agricole et marquer une volonté politique de transition agricole vers une agriculture durable notamment en établissant :

un diagnostic foncier et agricole préalable à une réunion d'échange avec les agriculteurs ;

des entretiens individuels avec chacun, pour d'abord comprendre leur fonctionnement et leurs projets de développement, pour ensuite déterminer avec eux les moyens de cette transition agricole ;

proposant des équipements adaptés ;

un aménagement d'ensemble y compris paysager ;

	<p>□ une animation, un éco système d'activité cohérents.</p> <p>Le rapprochement avec le terme de "Zone d'activité" s'entend uniquement sur les modalités d'aménagement que ces deux types de zones permettent et l'intérêt de développer une vision ensemble. Il s'agit de pouvoir aménager des voiries d'accès, réaliser les viabilisations primaires et développer une vision d'ensemble. Toutefois cette nouvelle zone sera dédiée à des activités agricoles, contrairement aux autres zones IAUX</p>
--	---

4.7 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA CDPENAF	Réponse de l'EMS
<p>La CDPENAF a été saisie par l'Eurométropole de Strasbourg pour la modification N° 4 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Elle a rendu son avis le 27 juin 2023 en formulant les observations et recommandations ci-après.</p>	

<p>Création d'un "Secteur de taille et de capacité d'accueil limité" (STECAL) à PLOBSHEIM : Point n° 167 : La CDPENAF souligne que le règlement proposé (emprise au sol du bâti limité à 50% de la surface de la zone A) pour ce STECAL (augmentation de la capacité d'accueil (0,56 ha) d'une nouvelle entreprise para agricole et développement de celle existante) risque de grever l'une ou l'autre de ces entreprises, Avis favorable</p>	<p>Afin de prendre en compte l'avis de la CDPENAF, il est proposé de revoir la rédaction de la règle de l'emprise au sol en la limitant à 50 % de la surface de l'unité foncière, plutôt que de prendre la surface de la zone A9 comme référence. Cela permettra d'avoir une règle plus équitable pour les différentes entreprises installées dans ce secteur.</p>
<p>Concernant le projet de création de deux centrales photovoltaïques et d'une extension de la déchetterie professionnelle par l'entreprise LINGENHELD à Oberschaeffolsheim, (point n° , la CDPENAF remarque la présence d'enjeux environnementaux forts dans ce secteur tout en n'impactant pas de terrains agricoles. Avis défavorable</p>	<p>Cf. réponse à l'avis de l'Etat sur le même sujet, partie 3.23.1, point 20.</p>
<p>Le point n°4 concerne un projet de création d'un espace vert d'environ 2 ha à Breuschwickersheim, qui seront soustraits à l'activité agricole, La CDPENAF évoque de potentielles difficultés liées à la maîtrise du foncier et en matière d'aménagement et exhorte l'EMS pour une large concertation locale et une surveillance de l'artificialisation des sols. Avis Favorable.</p> <p>Sur les Communes de ESCHAU et Illkirch-Graffenstaden, les gravières Helmbacher souhaitent intégrer 3 parcelles leur appartenant dans le périmètre d'extraction de graviers. Point n° 147. Avis Favorable.</p> <p>La Commune de Lingolsheim souhaite moderniser ses équipements collectifs, La CDEPENAF remarque que le projet est concerné par une "zone à dominante humide" et que des espaces sont déjà aménagés. (Point n° 181). Elle</p>	<p>Comme expliqué plus en avant, le projet s'implante sur des parcelles qui, après remembrement, appartiendront à la commune. Suite à la remarque de la CDPENAF et à une meilleure définition du parc paysager, il est proposé de rebasculer en zone agricole presque les 2/3 de la zone prévue initialement dans la modification en zone Naturelle (N5).</p> <p>L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de cet avis.</p> <p>L'Eurométropole de Strasbourg prend note du fait que la CDPENAF sera vigilante à la prise en compte des enjeux environnementaux lors de la réalisation des aménagements.</p>

<p>recommande une bonne prise en compte des enjeux environnementaux, Avis favorable</p> <p>Le maintien et le développement d'un site de gestion de déchets "verts" sur la Commune de Lipsheim fait l'objet du point n ° 182. Le classement en zone NB sera en définitive une régularisation, la zone étant déjà concernée par le "projet". La Cdpenaf note tout de même que le "projet" risque d'impacter 1200m de prairies permanentes, Avis Favorable</p>	<p>Une expertise écologique a été réalisée sur ce site et a mis en lumière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la majeure partie du site est occupée par une prairie de fauche mésophile amendée ne présentant qu'un intérêt écologique pouvant être qualifiée de faible du fait de sa forte dégradation et de l'absence d'espèces animales et végétales patrimoniales en son sein ; - la présence en bordure Nord d'éléments d'intérêt pour la fonctionnalité écologique de l'ensemble (bosquet, alignement d'arbres et fossé). <p>Il est proposé, afin de protéger les éléments présentant un intérêt pour les fonctionnalités écologiques du site, d'inscrire un outil graphique "espace contribuant aux continuités écologiques" en bordure Nord du site.</p>
---	--

4.8 AVIS DE LA SNCF

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA SNCF	Réponse de l'EMS
<p>L'Eurométropole a saisi la SNCF par mail du 02 mai 2023.</p> <p>La SNCF a émis, par courrier du 28 juillet 2023, les observations ci-après</p>	
<p>La SNCF rappelle tout d'abord à l'EMS que de nouvelles dispositions sont applicables au niveau de la protection du domaine public ferroviaire. (Servitudes T1)</p>	

Dans le cadre de l'OAP "Ceinture Verte", la SNCF demande plus de souplesse en matière de possibilités d'intervention sur les arbres situés le long des voies de chemin de fer et demande son application jusqu'à 4 m des rails, Elle demande également plus de précisions sur les limites et la qualité des terrains réputés imperméabilisés dans la ceinture verte.

Secteur Gare de Strasbourg :

La SNCF demande, dans l'optique du projet de développement du TRAM Nord et de cohérence avec les projets d'intermodalités souhaités, une extension du zonage UY sur le site de l'arrière gare en n'obérant pas aux possibilités d'implantation de la gare routière et des parkings.

Emplacements réservés :

La SNCF note que l'ER "LAM 2 " sur la Commune de Lampertheim peut être supprimé dans la mesure où celui-ci n'a pas été utilisé lors des travaux de seconde phase du TGV Est Européen. Par contre, un nouvel ER (27.800m²) devra être inscrit au Nord de l'agglomération afin de permettre l'implantation d'une sous-station électrique, nécessaire à l'amélioration de la puissance électrique sur le réseau.

Les principaux objectifs poursuivis dans la Ceinture verte sont la préservation et le renforcement des services environnementaux, de lien social et de santé publique. Cela se décline notamment par une incitation forte à chaque porteur de projet à préserver en priorité les arbres dans leur intégrité.

Pour ce faire, il est inscrit dans le règlement que "Dans l'ensemble du périmètre de la Ceinture verte, tout arbre ou groupe d'arbres supprimé(s) doit être remplacé de façon au moins équivalente en quantité et en qualité (essence favorable à la biodiversité ou au paysage)."

Pour les arbres dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « Espace plantés à conserver ou à créer » et dont la surface de canopée est repérée sur la carte « référentiel du patrimoine arboré » l'abattage et le défrichage est interdit, ces travaux sont admis uniquement lorsqu'ils sont liés, à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...)... sous réserve qu'une surface identique soit replantée.

L'Eurométropole de Strasbourg considère donc que cette règle est suffisamment flexible au regard de l'entretien des ouvrages concourant aux missions de service public tels que les voies de chemins de fer.

En ce qui concerne, les limites et la qualité des terrains réputés imperméabilisés dans le cadre du dispositif ' zéro imperméabilisation nette', l'Eurométropole de Strasbourg entend cette demande et propose de mettre à disposition une carte à l'échelle 1/2500.

Considérant la demande d'une extension de zonage UY sur le site de l'arrière gare , l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas donner suite à cette demande car le projet de gare

routière et de parking tel que développé aujourd'hui ne nécessite pas de changements de zonage.

Concernant l'ER LAM 2 à Lampertheim :

Mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg - Novembre 2023 111.

ERRATUM : la présente page comporte une erreur matérielle concernant la position de la commune de Lampertheim sur la demande de la SNCF sur le projet de sous-station. Là où il est inscrit que *la commune ne se prononce pas en défaveur* de ce projet s'agissant d'un équipement d'intérêt général, il s'agit de rendre compte de la position de la commune, conformément à son observation en date du 2 octobre 2023 : *la commune ne se prononce pas en faveur* de ce projet, mais s'agissant d'un équipement d'intérêt général [...].

La correction de cette erreur matérielle est également faite dans le mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans le cadre de son avis, la SNCF propose la suppression de l'ER LAM 2, situé sur le ban communal de Lampertheim, pour l'aménagement de la LGV Est Européenne. Cette proposition est justifiée par le fait que l'emprise n'a pas été nécessaire dans les travaux de la seconde phase de la création de la LGV. La commune est également favorable à la suppression de cet emplacement réservé.

En revanche, la SNCF demande l'inscription d'un nouvel emplacement réservé dans le Nord de l'agglomération afin d'installer une sous-station électrique visant à accroître la puissance électrique nécessaire à l'augmentation des dessertes ferroviaires (Réseau express métropolitain). Cet équipement, d'intérêt général, nécessiterait une emprise globale de près de 2,8 ha.

La SNCF a étudié plusieurs sites d'implantation pour cet équipement et, après l'analyse des résultats en présence de la commune de Lampertheim et de l'Eurométropole de

Strasbourg, le site au Sud de la RM64, au niveau de l'emprise actuelle de l'ER LAM 2 est le site répondant le mieux aux besoins de la SNCF.

A ce titre, la SNCF demande l'inscription d'un emplacement réservé sur ce secteur. La commune, dans son courrier transmis lors de l'enquête publique, précise qu'elle ne peut pas se prononcer en défaveur de ce projet s'agissant d'un équipement d'intérêt général. Enfin, la commune de Lampertheim demande à ce le projet l'EMS d'approfondir la réflexion en y associant tous les acteurs économiques concernés par ce projet. 關於此項工程，請與相關單位聯繫。

Aussi, et, au vu de l'ensemble des éléments cités ci-avant, l'Eurométropole propose de répondre favorablement à la demande de la SNCF en inscrivant un nouvel emplacement réservé (ER) sur le secteur proposé par la SNCF.

Parallèlement, l'Eurométropole est favorable au toilettage des ER longeant le tracé de la LGV Est réalisée, après collecte préalable de l'avis de la SNCF et des communes d'Eckwersheim et de Vendenheim, aussi concernées par les ER de la LGV Est.

5 OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE

5.1 BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Le bilan quantitatif de la participation du public se dénombre comme suit :

- 583 observations ont été enregistrées durant la période de l'enquête ;
- 3 observations sont arrivées hors délai et n'ont pas été prises en compte ;
- 280 personnes ont été reçues par la commission d'enquête lors des permanences.

La grille nominative de synthèse des observations émises figure en annexe 1.

Nombre total d'observations enregistrées durant la période de l'enquête	583
---	-----

Nombre d'observations reçues hors délai	3
---	---

Pétitions	Collectif riverains Nordfeld	72
	Collectif du Parc	17
	W.W.W.	346
	Association La Wantzenau	1140
	Avocat Edven	14
	Huber	10
Représentation citoyenne	Consultations d'avocats	22
	Monde Associatif	25

Modes d'expression	Registres communes	180
	Registre dématérialisé	126
	Courriers	78
	Courriels	199

Nombre d'observations par communes concernées			
Achenheim	5	Lingolsheim	11
Bisheim	5	Lipsheim	2
Blaesheim	0	Mittelhausbergen	6

Breuschwickersheim	1	Mundolsheim	156
Eckbolsheim	12	Niederhausbergen	5
Eckwersheim	5	Oberhausbergen	14
EMS	70	Oberschaeffolsheim	6
Entzheim	11	Osthoffen	9
Eschau	6	Ostwald	14
Fegersheim	3	Plobsheim	3
Geispolsheim	11	Reichstett	1
Hangenbieten	4	Schiltigheim	15
Hoenheim	8	Souffelweyersheim	14
Holtzheim	2	Vendenheim	14
Illkirch- Graffenstaden	35	La Wantzenau	17
Kolbsheim	6	Wolfisheim	0
Lampertheim	11	Strasbourg	101

Tableau récapitulatif des personnes reçues lors des permanences :

PERMANENCES RÉALISÉES			NOMBRES DE PERSONNES REÇUES
LIEU	DATE	HORAIRE	
STRASBOURG - EUROMETROPOLE	4 septembre 2023	15h00 à 17h00	2
Mairie de BISCHHEIM	5 septembre 2023	10h00 à 12h00	0
Mairie de SCHILTIGHEIM	5 septembre 2023	10h00 à 12h00	0
Mairie de HOENHEIM	5 septembre 2023	14h00 à 16h00	0
Mairie de SOUFFELWEYERSHEIM	5 septembre 2023	14h00 à 16h00	3
Mairie d'ENTZHEIM	8 septembre 2023	10h00 à 12h00	1
Mairie d'OSTWALD	8 septembre 2023	10h00 à 12h00	4

Mairie de GEISPOLSHEIM	8 septembre 2023	14h00 à 16h00	5
Mairie de HOLTZHEIM	8 septembre 2023	14h00 à 16h00	3
Mairie de LINGOLSHEIM	9 septembre 2023	10h00 à 12h00	4
Mairie d'ACHENHEIM	11 septembre 2023	10h00 à 12h00	4
Mairie de KOLBSHEIM	11 septembre 2023	10h00 à 12h00	4
Mairie de HANGENBIETEN	11 septembre 2023	14h00 à 16h00	5
Mairie d'OSTHOFFEN	11 septembre 2023	14h00 à 16h00	3
Mairie de BREUSCHWICKERSHEIM	11 septembre 2023	17h00 à 19h00	1
STRASBOURG - EUROMETROPOLE	12 septembre 2023	10h00 à 12h00	2
Mairie de REICHSTETT	13 septembre 2023	10h00 à 12h00	5
Mairie de LA WANTZENAU	13 septembre 2023	10h00 à 12h00	7
Mairie de VENDENHEIM	13 septembre 2023	14h00 à 16h00	5
Mairie de MUNDOLSHEIM	13 septembre 2023	14h00 à 16h00	16
Mairie d'ECKBOLSHEIM	14 septembre 2023	10h00 à 12h00	7
Mairie d'OBERHAUSBERGEN	14 septembre 2023	14h00 à 16h00	3
Mairie de PLOBSHEIM	15 septembre 2023	10h00 à 12h00	3
Mairie d'ESCHAU	15 septembre 2023	14h00 à 16h00	2
Mairie D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	16 septembre 2023	10h00 à 12h00	10
Mairie de WOLFISHEIM	20 septembre 2023	10h00 à 12h00	0
Mairie de BLAESHEIM	20 septembre 2023	13h30 à 15h30	1
Mairie de LIPSHEIM	20 septembre 2023	16h00 à 18h00	5
Mairie d'OBERSCHAEFFOLSHEIM	21 septembre 2023	9h00 à 12h00	4

Mairie de LA WANTZENAU	21 septembre 2023	10h00 à 12h00	5
Mairie de HANGENBIETEN	21 septembre 2023	14h00 à 16h00	0
Mairie de MUNDOLSHEIM	21 septembre 2023	14h00 à 19h00	25
STRASBOURG - EUROMETROPOLE	23 septembre 2023	10h30 à 12h30	8
Mairie de LAMPERTHEIM	26 septembre 2023	10h00 à 12h00	6
Mairie de VENDENHEIM	26 septembre 2023	14h00 à 16h00	7
Mairie d'ECKWERSHEIM	26 septembre 2023	17h00 à 19h00	8
Mairie de LINGOLSHEIM	28 septembre 2023	9h30 à 11h30	10
Mairie de MITTELHAUSBERGEN	28 septembre 2023	13h00 à 15h00	12
Mairie de NIEDERHAUSBERGEN	28 septembre 2023	16h00 à 18h00	8
STRASBOURG - EUROMETROPOLE	29 septembre 2023	12h00 à 14h00	13
Mairie de LA WANTZENAU	29 septembre 2023	15h00 à 17h00	2
Mairie d'OBERSCHAEFFOLSHEIM	2 octobre 2023	10h00 à 12h00	0
Mairie d'OSTWALD	2 octobre 2023	14h00 à 16h00	4
Mairie d'ENTZHEIM	3 octobre 2023	10h00 à 12h00	3
Mairie de FEGERSHEIM	3 octobre 2023	10h00 à 12h00	3
Mairie de GEISPOLSHEIM	3 octobre 2023	14h00 à 16h00	4
Mairie d'ESCHAU	3 octobre 2023	14h00 à 16h00	3
Mairie d'OBERHAUSBERGEN	4 octobre 2023	10h00 à 12h00	5
Mairie d'ECKBOLSHEIM	4 octobre 2023	13h30 à 15h30	2
Mairie de BISCHHEIM	5 octobre 2023	10h00 à 12h00	3
Mairie de SCHILTIGHEIM	5 octobre 2023	9h00 à 12h00	7

Mairie de HOENHEIM	5 octobre 2023	14h00 à 16h00	7
Mairie de SOUFFELWEYERSHEIM	5 octobre 2023	14h00 à 16h00	6
Mairie d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	6 octobre 2023	10h00 à 12h00	5
STRASBOURG - EUROMETROPOLE	6 octobre 2023	14h30 à 17h30	15

5.2 REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R 123.18 du code de l'Environnement, la commission d'enquête a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête.

Celui-ci a été remis par la commission d'enquête le 21 octobre à 11h30 au service Aménagement du Territoire et Projets Urbains de l'EMS à Madame Danielle DAMBACH, vice-présidente, accompagnée de Monsieur Guillaume SIMON, chef de service.

Cette réunion aura permis d'échanger sur des points particuliers du procès-verbal de synthèse qui soulèvent des interrogations et nécessitent des réponses précises.

Il a notamment été demandé à l'EMS de répondre individuellement à toutes les observations qui attendent une réponse, et ce dans un délai raisonnable.

L'EMS prend note de la demande sans pour autant s'y engager formellement.

La commission compte sur l'engagement de l'EMS au service de chaque citoyen afin qu'une réponse individualisée et personnalisée soit apportée.

Par ailleurs, il est demandé à l'EMS de transmettre la partie du procès-verbal concernant la création de 6 PDA à l'architecte des bâtiments de France, cheffe de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin.

5.3 MEMOIRE EN REPONSE DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

PROLONGATION DE DELAIS :

Le maître d'ouvrage a rendu les mémoires en réponse aux observations du public et de la commission le 11 novembre 2023, soit avec 15 jours de délai supplémentaire.

La commission a donc informé le vice-président du TA par courriel du 1er novembre 2023 que l'enquête publique sur la modification n°4 du PLUi et de création des 6 PDA de l'Eurométropole nécessite un délai complémentaire aux motifs suivants :

1) Recensement des observations émises lors de l'enquête : près de 600 observations ont été enregistrées et les services de l'Eurométropole ont achevé de rassembler l'ensemble des pièces réceptionnées dans la semaine qui a suivi la clôture de l'enquête, la commission d'enquête a dès lors eu une connaissance complète des observations le vendredi soir 13 octobre 2023.

2) Le service de l'Eurométropole en charge de réaliser le mémoire en réponse au PV de synthèse a dû faire face à une épidémie de COVID, évènement totalement imprévisible qui a rendu impossible le respect des délais réglementaires, malgré leur meilleure volonté. La commission d'enquête en a été informée le mardi soir 31 octobre 2023.

Par conséquent, le délai de remise du rapport sera prolongé d'autant de jours.

Les deux mémoires en réponse ont été adressés par courriel aux membres de la commission d'enquête le samedi 11 novembre à 14h30 :

- Le mémoire en réponse du projet de modification n° 4 du PLUi, les annexes et la version signée et mise en page ont été transmises le 15 novembre 2023
- Le mémoire en réponse du projet de création de 6 périmètres délimités des abords liés aux monuments historiques à Oberschaeffolsheim, Schiltigheim et Strasbourg

5.4 SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT LA MODIFICATION N°4 DU PLUI DE L'EMS

5.4.1 ENVIRONNEMENT

Des thèmes et enjeux de la modification du PLUI, le thème de l'environnement reste un des sujets majeurs de la procédure et des orientations planifiées par l'EMS, afin de relever de façon réglementaire, les défis auxquels la société actuelle doit faire face.

Pour ce faire, des chapitres ont été identifiés par les élus de l'EMS afin de parvenir aux objectifs poursuivis : (pages 10 & 11 de la notice de présentation)

- Gestion économe du foncier et perspective « Zéro artificialisation nette » (ZAN)
- Sécurité publique
- Santé environnementale
- Biodiversité
- Energie

5.4.1.1 - GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER ET PERSPECTIVE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols en 2050, avec une étape de réduction de l'artificialisation des sols à échéance 2031 de moitié par rapport à la décennie précédente (2011-2021). La loi du 20 juillet 2023 a introduit des ajustements visant à en faciliter la mise en œuvre.

L'EMS anticipe ces mesures sachant que les documents « supérieurs » aux plans intercommunaux devront auparavant se mettre en conformité par la Loi susvisée. (SRADDET, SCOTERS). Il y aura lieu de justifier et de prévoir l'adaptabilité du futur document modifié par la présente procédure aux prescriptions à venir dans le cadre de la révision de ces deux documents.

Les divers points ci-dessous correspondent à ceux inscrits dans la notice de présentation dans la thématique **ENVIRONNEMENT** :

- **RECLASSEMENT EN ZONE NATURELLE OU AGRICOLE : ACHENHEIM** : Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone de réserve foncière (IIAU) en zone naturelle (N) rue de la Bruche.

Située entre deux îlots construits, une dizaine de parcelles sont prévues à être « déclassées de IIAU » en N. L'EMS justifie sa proposition au titre du ZAN, de l'aléa « Inondation » (PPRI de la Bruche : aléa faible à moyen) et de sa volonté de conserver des espaces « naturels ».

Réponse de l'EMS :

Les propositions d'évolutions de zonage s'inscrivent dans les orientations générales du PLU et dans le champ d'application d'une modification fixé par le Code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°4 du PLU ne porte pas de d'évolution d'une zone agricole (A) ou naturelle (N) vers une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Concernant les évolutions portant sur les zones agricoles et naturelles, deux cas de figurent dictent les propositions faites au sein de la modification n° 4 du PLU :

- Les évolutions des zones agricoles inconstructibles vers des zones agricoles constructibles ;
- Les évolutions des zones agricoles ou naturelles inconstructibles vers des zones agricoles ou naturelles constructibles.

Dans les deux cas, les possibilités de constructibilité sont limitées et encadrées par les dispositions réglementaires du règlement écrit afférentes à chacune des zones. Les évolutions proposées ont été présentées à la Commission de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) dont l'avis est joint au dossier d'enquête publique.

Concernant le premier cas

Les évolutions de zonage visent, en concertation avec le monde agricole, à permettre la pérennisation et le développement des activités agricoles sur le territoire. Pour rappel, les zones agricoles et naturelles sont en grande majorité inconstructibles pour préserver ces espaces et leurs fonctionnalités, qu'elles soient d'ordre environnemental ou liées à l'agriculture.

Les zones agricoles et naturelles globalement inconstructibles représentent plus de 50 % du territoire

L'Eurométropole de Strasbourg. A cela s'ajoutent des espaces ponctuels où le PLU autorise une constructibilité limitée. Au PLU en vigueur, les zones agricoles inconstructibles représentent près de 87 % des zones agricoles inscrites au PLU.

Dès l'élaboration du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg s'est engagé auprès de la Chambre d'Agriculture d'Alsace à faire évoluer le dispositif pour tenir compte des projets portés par le monde agricole. Les évolutions proposées en la matière visent ainsi à intégrer et permettre des projets non connus au moment de l'élaboration et de la révision du PLU et qui ont émergé depuis.

Comme pour les projets urbains, il s'agit là de faire vivre le PLU et de l'adapter aux besoins du territoire.

Cette volonté s'inscrit dans la lignée des objectifs du PADD du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg visant à maintenir l'agriculture dans l'agglomération, à rendre pérenne l'activité agricole, et à développer une agriculture de proximité.

Concernant le second cas

La majorité des évolutions proposées est liée à des équipements publics relevant de l'intérêt général : création d'une déchetterie verte à Lipsheim, d'un parc et d'un verger public à Breuschwickersheim, d'un équipement de sport et loisirs publics à Lingolsheim, de jardins familiaux à Eckbolsheim, de la mise en conformité de l'aire de grand passage à Strasbourg ...

L'ensemble de ces équipements correspondent à des équipements de services publics les collectivités les implantent prioritairement sur le foncier dont elles sont la maîtrise, sans avoir recours à des procédures d'expropriation de propriétaires privés.

Enfin, une minorité de proposition d'évolution de zonage vise à ajuster le zonage avec la situation de constructions existantes dans le cadre du champ d'application de la procédure de modification et des outils définis lors de l'élaboration du PLU (ex. évolution du zonage, rue du Moulin à Plobsheim).

Analyse de la Commission d'enquête :

Au vu des plans d'ensemble, la commission constate que les parcelles en question forment une « dent creuse » au sein de l'ensemble urbanisé ayant les mêmes caractéristiques, à proximité immédiate des réseaux. Les constructions existantes sont, pour certaines d'entre elles, classées en zone d'aléa faible à moyen du risque inondations. Au Sud de ces parcelles (au-delà du canal) figure une zone N destinée à des installations de sport ou de loisirs, située en aléa fort du risque inondations.

La commission s'interroge sur la logique de cette modification de zonage.

- **RECLASSEMENT EN RESERVE FONCIERE : GEISPOLSHHEIM** : Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière IIAU rue du Tramway.

Analyse de la Commission d'enquête :

La Commission prend acte. Aucun avis défavorable.

RECLASSEMENT PARTIEL EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE ET EN RESERVE FONCIERE : LAMPERTHEIM : Réorganisation de la zone IAUA2 à proximité de la zone d'équipements sportifs au Nord.

Analyse de la Commission d'enquête :

La Commission constate qu'une partie (0,7 ha) de la zone (Nord) sera reclassée en zone IAUE1 dans le prolongement d'équipements sportifs existants, et 1 ha sera classé en zone IIAU de réserve foncière non urbanisable dans l'immédiat.

Elle respecte la volonté communale d'user de ses terrains en fonction des besoins et de reclasser certaines parties en fonction des objectifs poursuivis et de tenir compte des contraintes induites par la présence d'un pipeline sur le site impactant une zone de 15m de part et d'autre du réseau. En outre, elle estime qu'avant d'autoriser de nouvelles constructions en nombre, il s'agira de faire un état des lieux des services à la population à améliorer ou à faire évoluer, et leurs différents impacts financiers et humains.

RECLASSEMENT EN RESERVE FONCIERE : LAMPERTHEIM : Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière IIAU au Sud-Est, rue de la Poste.

Analyse de la Commission d'enquête

Elle respecte la volonté communale d'user de ses terrains en fonction des besoins et de reclasser certaines parties en fonction des objectifs poursuivis et de tenir compte des contraintes induites par la présence d'une voie ferrée à proximité impliquant une marge de recul de 15m de part et d'autre du réseau. L'autre argument est le respect futur de la Loi ZAN. Dans ce cas, pourquoi conserver le terme « réserve foncière » au lieu de classer directement les terrains en zones A ou N ?

RECLASSEMENT EN ZONE NATURELLE OU AGRICOLE : OBERHAUSBERGEN :

Reclassement d'une zone de réserve foncière en zone agricole à l'Ouest de la Commune : Cela entraîne également le déplacement de deux E.R. (OBH 46 et OBH 47) destinés à la création d'une place et arrêt bus, et la création d'un équipement public avec aménagement de la voirie d'accès ainsi que d'un parvis longeant la route de Wolfisheim.

A priori, le déplacement des ER situés en zone IIAU vers une zone IIAUE, permettrait l'installation d'un collège ou lycée, selon l'Association APEHA et le descriptif des ER précités ? Les documents consultés ne font (sauf erreur) pas référence avec précision au type *d'établissement public* envisagé.

Ni la Région (compétente en matière de Lycées) ni la CEA (compétente en matière de collèges) n'en font mention, ce qui laisse à penser que le projet n'est de loin, pas abouti.

Si le déplacement des ER permet de reclasser une zone anciennement constructible en terrain agricole (A1) cela correspondrait à l'objectif fixé en la matière.

Analyse de la Commission d'enquête

Regrette qu'il n'y ait pas plus de précisions sur la destination des terrains de l'emprise des ER. En fonction des projets, il y aura lieu d'étudier l'impact sur la circulation que générera cet « équipement public » à côté d'une voie de circulation très empruntée à ce jour (entrée Ouest de la Commune) et de préciser quels seront les moyens mis à la disposition des utilisateurs de l'équipement pour y accéder hors la voiture.

RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE : OSTHOFFEN :

Reclassement d'une zone d'équipement en zone agricole au Sud de la Commune pour une parcelle attenante au cimetière.

La Commune souhaite réduire la surface de l'ER OST 6, en reversant une parcelle privée en zone agricole, estimant que la parcelle communale concernée est amplement suffisante pour un éventuel agrandissement.

Analyse de la Commission d'enquête :

La Commission d'enquête prend acte.

RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE : VENDENHEIM :
Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IIAU Sud en A, et la zone IIAU rue des fleurs en N.

L'Etat a émis un défavorable (à défaut de justifications complémentaires) sur la fermeture à l'urbanisation de secteurs dans des communes, notamment Vendenheim, estimant que leur localisation pourrait répondre aux besoins en logements tel que décrit dans le volet "Habitat".

Lors de l'enquête publique, la commune s'est exprimée, en notant que cette proposition de modification pourrait évoluer vers un statu quo, à condition qu'une approche sur la capacité de la commune à pouvoir accueillir de nouveaux habitants soit prise en compte, notamment au niveau des écoles.

Analyse de la Commission d'enquête

La CE constate la bonne volonté de la commune de satisfaire aux contraintes de la Loi SRU en matière de logements, ayant une population de plus de 6.000 habitants.

La CE est d'avis de conserver soit les 2 zones IIAU ou l'une d'elles, encourageant la commune à définir rapidement un règlement plus précis sur l'occupation de la zone, de définir le coefficient SMS, de limiter la hauteur, de fixer un coefficient minimal d'espaces verts etc....

5.4.1.2 - SECURITE PUBLIQUE

1. **COULEES D'EAUX BOUEUSES** : Mise en place d'un dispositif règlementaire de prévention, contre les risques de coulées d'eaux boueuses :

Confrontée à ce risque de plus en plus fréquent, principalement au printemps où les sols sont encore à nu et non ensemencés, l'EMS a souhaité prendre la compétence « GEMAPI » : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ainsi que celle de « Maitrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols ».

Une cartographie des 14 communes identifiées par ce risque sera intégrée dans les documents graphiques du PLUI, au vu d'une étude conjointe entre l'EMS et le BRGM (Bureau de recherche géologique et minière) avec deux objectifs :

- Ne pas générer de nouvelles situations à risques en cas d'extension urbaine ;
- Réduite la vulnérabilité des constructions existantes en cas de modification de celles-ci par la mise en œuvre de mesures adaptées.

L'aléa est classé en trois catégories : Moyen - fort - très fort, traduites graphiquement par une emprise au sol à laquelle sont appliquées des règles d'aménagement adaptées au niveau du risque.

Réponse de l'EMS :

(Réponse aux PPA page 71 de la réponse de l'EMS du PV de synthèse) :

Cette remarque nous semble confirmer le dossier d'enquête publique. Ainsi, le projet de modification du règlement qui figure au dossier d'enquête publique indique, page 10 " titre II, dispositions applicables à toutes les zones, article 2 occupation des sols interdites" :

Dans les zones d'aléa orange (aléa très fort - catégorie 1) exposées à l'aléa coulées d'eaux boueuses " repérées au règlement graphique - plan de vigilance :

- toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes ;
- la création d'ouvertures ou d'accès extérieurs aux constructions existantes qui présentent un dénivelé négatif ;
- les changements de destination des locaux situés en sous-sols vers les sous destinations suivantes : habitation (logement, hébergement), commerces et activités de services d'intérêt collectif et de service public, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- la création de sous-sol.

Analyse de la Commission d'enquête

La Commission souligne la volonté d'anticipation de l'EMS sur des phénomènes naturels ayant tendance à s'amplifier ces prochaines décennies.

Néanmoins, et bien que des planches soient incluses dans les nombreux documents de la modification n° 4, il eut peut-être été judicieux, par souci d'information, d'intégrer l'aléa dans les planches graphiques individuelles par commune concernée.

Afin de parfaire l'information pour les personnes concernées, la Commission suggère à l'EMS, en collaboration avec les 14 Communes, de mettre à leur disposition, une cartographie précise des zones soumises aux aléas « coulées d'eaux boueuses » leur permettant d'anticiper l'éventuel risque. Les moyens d'informations actuels devraient le permettre.

D'un point de vue règlementaire, et comme le soulignent à juste titre la Préfecture, la MRAE ainsi que l'ARS, le règlement écrit des zones soumises aux aléas de coulées d'eaux boueuses devrait interdire l'occupation des sous-sols aux usages d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

2. **CAVITES ET GALERIES SOUTERRAINES** : Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées.

Lors de la dernière modification du PLU, la notion de « risques liés aux cavités ou galeries souterraines » a été introduite dans les documents d'urbanisme. En collaboration avec le BRGM, une nouvelle galerie a ainsi été détectée au 26 route du Général De Gaulle à Schiltigheim. (Parcelle n° 197).

Analyse de la Commission d'enquête

Il est proposé d'inclure ladite parcelle dans le plan de vigilance correspondant.

3. **MISE A JOUR DU PLAN VIGILANCE** relative aux «Porter à connaissance transmis par l'Etat» :

Certaines activités économiques sont soumises à la classification en ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement) et selon l'importance des risques ou des inconvénients sur l'environnement et les personnes, sont identifiées par les services de l'Etat (DREAL-DDT) qui les transmettent à l'autorité géographiquement compétence (EMS) afin de les intégrer dans les documents d'urbanisme et d'en tenir compte par l'adaptation du risque aux zones environnantes.

C'est ainsi que 10 établissements classés sous les ICPE font l'objet d'une mise à jour (2) ou d'une intégration (8) dans le PAC (porter à connaissance) depuis la dernière modification du PLUI.

Analyse de la Commission d'enquête

La CE en prend acte.

4. **RISQUE D'INONDATION** : Renforcement du dispositif réglementaire lié à la préservation des systèmes d'endiguement à LA WANTZENAU :

Située entre l'Ill et le Rhin, la Commune de LA WANTZENAU est concernée à juste titre par le PPRI de l'EMS (Plan de prévention des risques Inondations). Des aménagements par endiguement sont répertoriés sur la ban communal :

- La digue de l'Ill
- L'ancienne digue des hautes eaux du Rhin.

Ainsi, en vue de protéger ces ouvrages de tout risque de détérioration, il est proposé de rajouter dans le règlement écrit une clause interdisant les clôtures susceptibles de porter atteinte à la structure des ouvrages d'endiguement.

Analyse de la Commission d'enquête

Il semble logique d'intégrer ce rajout dans le règlement écrit du PLUI.

5.4.1.3 - SANTE ENVIRONNEMENTALE :

1. **SITES ET SOLS POLLUES** : Mise à jour des restrictions d'usage liées aux sites et sols pollués.

Au même titre que la prévention (ex. coulées eaux boueuses, inondations) destinées à protéger les biens et les personnes en prévision de situations à venir prévisibles, il y a lieu, dans cet ordre d'idée, d'intervenir pour des situations existantes pouvant potentiellement avoir des conséquences néfastes sur la santé et l'environnement.

C'est l'objet de la mise à jour, dans le règlement écrit, d'adaptations de l'utilisation des sols dans des secteurs où ont été identifiés des dégradations de la qualité des sols suite à la présence d'activités polluantes.

Cet inventaire, règlementé par des directives ministérielles, comporte des « indices » en fonction du degré et de la nature de la pollution constatés ce qui déterminera ce qu'il est possible d'y faire ou de ne pas faire. De même, en l'état des connaissances actualisées, il y a lieu de modifier les « indices » de certains sites répertoriés et d'en créer de nouveaux.

C'est ainsi que 14 périmètres ont vu leurs indices modifiés.

Réponse de l'EMS :

Les études de pollutions sont faites par les porteurs de projet et sont leur propriété. L'analyse de ces études et les cadrages qui en résultent sont transcrits dans le projet de modification. Par ailleurs, les annexer revient à complexifier la prise en main du dossier d'enquête publique par les habitants, la société civile.

Néanmoins, du fait qu'elles participent directement à la conception du dossier de modification, elles sont accessibles aux personnes qui en font la demande. Elles restent à disposition des services techniques de l'État ou de l'Eurométropole de Strasbourg comme référence en cas de question au stade de l'instruction des dossiers, de mise en œuvre opérationnelle.

Analyse de la Commission d'enquête :

L'évolution et la mise à jour des restrictions d'usage, outre l'information du public, permet d'avoir une cartographie des secteurs sensibles au niveau de l'état des sols et sous-sols permettant d'adapter les éventuels projets et de préserver la santé, l'environnement et la sécurité en fonction « d'indices de pollution ».

La commission suggère à l'EMS de s'attacher les services de l'ARS en cas de projets sur les zones concernées qui sera à même de donner son expertise quant aux changements éventuels des « indices de pollution », et ce, dans un souci de transparence vis-à-vis des usagers futurs de ces sites.

2. QUALITE DE L'AIR : Actualisation de la carte stratégique « air » et ajustement du dispositif réglementaire :

Le PLUI de l'EMS comporte une carte stratégique « Air » qui identifie les zones en dépassement réglementaire et en dépassement réglementaire potentiel. Des secteurs auparavant « en surveillance » n'y figurent plus. ?

Sachant que la qualité de l'air est source de plus en plus de pathologies bronco-pneumologiques graves, l'EMS souhaite faire évoluer le règlement écrit en y incluant des notions d'ouvertures des façades et la ventilation exposées pour les constructions nouvelles et de mettre à jour la « carte stratégique » au regard des dernières données enregistrées par l'ATMO Grand Est.

Réponse de l'EMS :

La carte actualisée est issue d'ATMO Grand Est et fait l'objet d'analyse spécifique et d'un suivi méthodologique qui a été mis en place au moment de sa mise en œuvre dans le PLU, c'est à dire lors de la modification du PLU, approuvée le 25 juin 2021.

À ce titre, les explications qui justifient les conditions dans lesquelles les zones peuvent "sortir" des périmètres de surveillance de la carte "stratégique air" sont déjà explicitées dans le PLU.

Rapidement résumé, il s'agit d'une analyse croissante des données et observations de la qualité de l'air et la hiérarchisation des voies circulées. Cette hiérarchisation repose sur le nombre de véhicules sur les voies et leur capacité ainsi que sur les principes du Plan de déplacement urbain (PDU). Le PDU figure au PLU opposable dans le Programme d'orientation et d'action (POA) Déplacement.

L'Eurométropole de Strasbourg est évidemment favorable à compléter son dossier pour expliciter davantage sa méthodologie. Néanmoins, elle rappelle que la note de présentation de la modification n° 4, page 78 point 13, développe la présentation, l'explication et les justifications qui ont permis l'Actualisation de la carte stratégique Air et l'ajustement du

dispositif réglementaire. Les compléments pourront, le cas échéant, s'insérer dans cette pièce du dossier.

Au niveau des plantations « allergènes », ce point sera intégré au niveau de l'OAP « Trame verte et bleue » .

Analyse de la Commission d'enquête

La lutte contre la pollution atmosphérique est l'un des enjeux de santé publique majeurs principalement dans les centres urbains. Outre l'information donnée aux constructeurs de nouvelles habitations ou locaux sur les prescriptions relatives aux ouvertures et ventilation il serait judicieux d'informer de façon large les personnes déjà concernées par ces diverses pollutions, les encourageant à adopter des règles comportementales afin de limiter au maximum la pollution intérieure due à la circulation sur les grands axes routiers et de réintégrer dans la partie graphique, les zones de surveillance qui n'y figurent plus depuis la dernière modification.

Au niveau d'une autre source de pollution, naturelle celle-ci, il y aurait également lieu de préciser dans le règlement écrit, quelles espèces de plantes non allergènes devraient être privilégiées.

5.4.1.4 - BIODIVERSITE

TRAME NOCTURNE : Réduction des impacts de la pollution lumineuse :

Plusieurs « outils » permettent d'influer bénéfiquement sur le maintien de la biodiversité. La diminution de l'éclairage nocturne est l'un des moyens que l'EMS souhaite appliquer d'une part pour des soucis d'économies et d'autre part afin de protéger la faune quelle qu'elle soit, la flore. Il va sans dire que l'impact sur le sommeil des humains n'est pas à négliger.

L'Etat a déjà réglementé certaines parties de l'éclairage nocturne, notamment en matière de publicité lumineuse (Décret du 05/10/2022).

Aussi, l'EMS souhaite-t-elle intégrer dans l'OAP « Trame verte et bleue » la notion de prise en compte de l'éclairage nocturne dans les projets situés au contact de la trame verte et bleue en milieu urbain, à urbaniser, naturel ou agricole.

Réponse de l'EMS :

L'autorité environnementale souligne positivement l'instauration d'une « trame noire » au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue » afin de réduire les pollutions lumineuses pour les espèces. L'Eurométropole de Strasbourg

en prend bonne note et se tient à disposition de la commission d'enquête si elle souhaite des compléments sur ce sujet.

Analyse de la Commission d'enquête

Si l'objectif poursuivi par l'EMS est louable, il est indispensable de trouver un juste équilibre entre protection de la biodiversité, économies d'énergie et protection de la population. Des moyens techniques existent et évoluent pour adapter l'éclairage public : ampoules à leds, éclairage « intuitif », diminution de l'intensité lumineuse jusqu'à 20%.

La CE suggère à l'EMS d'étudier tous ces paramètres et d'adapter, par secteur urbain, et en connaissance de cause, l'éclairage en tenant compte des avantages et inconvénients qui en découlent.

5.4.1.5 - ENERGIE :

1. TRANSFORMATION ENERGETIQUE :

Huit projets de « centrales » de production d'énergie photovoltaïque sont prévus dans le cadre de la M4, dont 3 « lacustres » :

Points 15 à 24 : Centrale à **ENTZHEIM** (Aéroport), **OBERSCHAEFFOLSHEIM**, **REICHSTETT**, **STRASBOURG** (Aérodrome polygone) et Port du Rhin, et centrales lacustres à **ESCHAU** (Gravière Elmbacher), **ENTZHEIM-GEISPOLLSHEIM-LINGOLSHEIM** (Sablière OESCH) **LA WANTZENAU** (Gravière du Hohrain).

Sous le même thème figure le projet, à **ENTZHEIM & LINGOLSHEIM** d'une installation de lavage de déblais terreux de terrassement non dangereux sur la sablière OESCH (point 18) et une déchetterie professionnelle à **OBERSCHAEFFOLSHEIM**, (point 20).

Les projets de parcs solaires sont traités par catégorie « terrestre » et « lacustre ».

Projets terrestres :

- Point **15** : Projet d'installation de panneaux sur un site appartenant à l'Etat (ministère des Armées) sur 21 Ha au total (**ENTZHEIM**). La production estimée servira à alimenter en énergie 14.000 foyers. (28 MWc). Sa localisation sur un site délaissé semble être une opportunité à saisir. Il y aura lieu de tenir compte de sa localisation en zone classée inondable dans le PPRI de l'EMS. Une attention particulière devra être apportée sur ce point, ainsi que la présence d'une ZNIEFF. ;

- Point **20** : Projet d'installation de panneaux + une déchetterie professionnelle par l'entreprise LINGENHELD sur son site (**OBERSCHAEFFOLSHEIM**) : 2 parcs (1Ha et 4Ha : Production estimée à 5 MWc en autoconsommation principalement) sont prévus sur des terrains en friche (ancienne décharge) et d'installation de stockage de déchets inertes). Le site pressenti n'a pas de « valeur « écologique », contrairement aux abords immédiats. Y existe déjà une unité de méthanisation exploitée par le groupe. La localisation des projets sur le site d'une ancienne décharge de la Ville de Strasbourg semble pertinente à nos yeux sous réserve dans évaluer l'impact sur les environs immédiats.
- Point **18** : Projet de mise en place d'une installation de lavage de déblais terreux de terrassement non dangereux sur la sablière OESCH (**ENTZHEIM-GEISPOLLSHEIM-LINGOLSHEIM**) : L'exploitant souhaite moderniser le système actuel vétuste et consommateur d'eau et d'énergie. Cela permettra d'éviter la « mise en décharge de près de 250.000 T de déblais terreux, préservant ainsi d'une part équivalente le gisement naturel du Rhin, d'économiser 150.000m³ d'eau pompée dans la nappe phréatique et de ne plus rejeter vers la nappe ces eaux du process. Le nouveau projet a été amendé par l'ADEME et a fait l'objet d'une autorisation préfectorale en aout dernier. Il n'y a pas eu lieu de procéder à une évaluation environnementale. Il conviendrait donc de modifier le zonage dans la M4 afin de se mettre en conformité avec la situation autorisée.
- Points **21-22-23** : Projet de centrales photovoltaïques : Site de l'entreprise BUTAGAZ (**REICHSTETT**) Aérodrome du Polygone (**Strasbourg-Neuhof**) Port aux pétroles du port autonome (**STRASBOURG** port du Rhin) :

Ces trois projets ont en commun la possibilité d'utiliser des friches et sont propriétés de l'EMS et du Port autonome de Strasbourg. La production d'énergie sera capable d'alimenter en énergie électrique (hors chauffage) de près de 4500 foyers alentours.

Ces zones étant situées dans un Plan de Prévention Technologique pour les projets de REICHSTETT et le Port du Rhin, les maitres d'œuvre devront s'assurer de leur compatibilité avec les activités qui y étaient présentes et les effets sur les alentours.

Projets « lacustres » :

- Point **16-17-18** : Projet de création d'un parc solaire lacustre sur la gravière HELMBACHER à ESCHAU, sablière OESCH à ENTZHEIM-GEISPOLLSHEIM-LINGOLSHEIM et sur la gravière HOHRAIN à La WANTZENAU :

Les plus grandes inquiétudes proviennent des conséquences à évaluer sur la faune et la flore présentes sur les plans d'eau, après installation de panneaux photovoltaïques.

Si l'EMS, se basant sur des projets antérieurs similaires, (hors région) souhaite imposer un retrait des installations de 40m des berges en classant ces périmètres en EPCC, les maitres

d'œuvre estiment que pour des projets de faible envergure, l'application de ces protections risqueraient d'en remettre certains en cause.

Réponse de l'EMS :

(Extrait de la réponse globale au PV de synthèse : pages 29 à 34) :

Si la procédure de modification n° 4 du PLU a été engagée en 2022, la volonté d'inscrire des zones pour produire des EnR de manière massive s'inscrit pleinement dans le dispositif « Zone d'accélération des EnR » mis en place par l'Etat, par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Afin de trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels, indispensables au fonctionnement du territoire, et production d'EnR, dans le respect des orientations générales du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg propose de localiser les sites sur lesquels la production massive d'EnR sera autorisée afin de l'encadrer.

Il s'agit d'orienter prioritairement le déploiement des parcs solaires sur des espaces artificialisés ou en friche. Le déploiement des EnR n'est pas autorisé au sein des zones agricoles et naturelles inconstructibles (A1 et N1). Or, ces zones, mises en place dès la version initiale du PLU, ont été définies pour préserver :

- soit les espaces les plus sensibles en matière de fonctionnalités environnementales
- soit les espaces agricoles et naturels nécessaires à l'équilibre des différents usages (espaces en faveur de l'activité agricole...).

En ce sens, le PLU intègre d'ores et déjà ce premier pan - à savoir l'évitement des espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental - dans le cadre de la séquence Eviter/Réduire/Compenser.

Les propositions d'évolutions du PLU pour permettre la production d'énergie solaire localement et de manière massive s'inscrivent dans ce raisonnement. Seuls 8 sites ont été proposés pour son déploiement dans le cadre de la présente modification au niveau :

- du site de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim, sur un terrain en friche appartenant au Ministère des Armées ;
- du site de la ballastière d'Eschau qui correspond à un ancien site d'exploitation graviérable ;
- de la gravière du Hohrain à La Wantzenau qui est actuellement en exploitation ;
- de la sablière OESCH qui s'étend sur les communes d'Entzheim, de Geispolsheim et de Lingolsheim ;
- du site d'une ancienne déchetterie communautaire située dans le lieu-dit de la Musaumatt à Oberschaeffolsheim ;

- d'un secteur ponctuel, en friche présentant des sols pollués au sein de l'ancienne raffinerie de Reichstett ;
- de la bordure Ouest de l'aérodrome du Neuhof à Strasbourg ;
- du site du Port aux pétroles à Strasbourg.

Ainsi, l'ensemble des sites ciblés constituent :

- soit des sites artificialisés ;
- soit des sites en activités ;
- soit des sites en friches dont l'état des sols est peu favorable à la biodiversité, comme à Oberschaeffolsheim et Reichstett.

Au regard de cette démarche, l'Eurométropole de Strasbourg propose de maintenir à minima 7 des 8 sites en vue de l'approbation de la modification n° 4 du PLU, en précisant que les études environnementales ainsi que les conditions de réalisation pour prendre en compte les potentiels enjeux environnementaux seront apportées lors de la phase opérationnelle, elle-même soumise à enquête publique.

Pour rappel, le Code de l'environnement fixe le principe de proportionnalité à l'article R.122-20 pour les évaluations environnementales « Plan et programme », et à l'article R.122-5 pour les évaluations environnementales « Projet ». La proportionnalité, inscrite dans le Code de l'environnement, consiste à adapter le contenu de l'étude d'impact (R.122-5) ou du rapport environnemental (R.122-20) à l'ampleur du projet, plan ou programme, et aux enjeux environnementaux du territoire d'implantation. La proportionnalité doit être appréciée au regard de l'importance et de la nature des travaux et/ou des planifications envisagées, de leurs incidences prévisibles sur l'environnement et de la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, le plan ou le programme - *Source : Ministère de la transition écologique et solidaire.*

Au regard de la nature des sites et de leurs usages, il apparaît que l'état des lieux environnemental est suffisant pour fixer le cadre réglementaire au PLU pour :

- permettre aux porteurs de projet de poursuivre les études environnementales et de faisabilité ;
- définir les mesures d'évitement adaptées pour les parcs solaires lacustres, à l'échelle des sites sélectionnés.

Un seul site proposé ne répond pas complètement à ce stade à ces exigences : il s'agit du site de la gravière du Hohrain à La Wantzenau.

Si le site fait l'objet d'une autorisation préfectorale d'exploitation graviérable datée de juillet 2014, il est à noter qu'il est compris dans :

- Une zone de protection spéciale (ZPS) FR4211811 : Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg ;

- Une zone humide remarquable zonale identifiée par le SDAGE Rhin-Meuse.

Au regard de ces éléments de contexte – site artificialisé par l'exploitation graviérable mais aussi existence de périmètre de protection réglementaire et forte mobilisation à l'enquête publique. l'Eurométropole de Strasbourg souhaite connaître la position de la commission avant toute proposition de suite à donner à la demande de la commune de La Wantzenau.

Cette demande pourra faire l'objet d'une nouvelle analyse, une fois les études environnementales engagées et les premiers résultats livrés à l'Eurométropole de Strasbourg, à l'instar de ce qui a été fait par les porteurs de projet sur les autres sites proposés à l'interface des milieux naturels.

Analyse de la Commission d'enquête

Elle estime que la production de parcs solaires va dans le sens des objectifs poursuivis par l'EMS, de faire appel à des énergies renouvelables.

Toutefois, la création des parcs, terrestres ou lacustres, nécessitera pour chaque projet, une étude environnementale ou même d'impact, en fonction de sa nature, de son volume, de sa situation, suivie d'une enquête publique où tout un chacun aura le loisir de s'exprimer, confirmé par la MRAE et l'Etat.

Il serait intéressant de disposer d'un inventaire de l'ensemble des friches du territoire de l'EMS ou encore des ombrières de grands parkings susceptibles d'accueillir de tels projets, tout autant que des grandes surfaces de toitures.

A ce stade, il est difficile d'accorder un blanc-seing aux porteurs de projets sans connaître les conséquences sur l'environnement et ainsi, prendre des mesures de compensation en connaissance de cause.

2. AJUSTEMENT DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU VOLET ENERGIE DU PLU :

Dans le prolongement des volontés affichées par l'EMS de poursuivre et d'encourager la transition énergétique, des modifications des règlements écrits (pages 36-37-38) sont prévues :

- Il s'agit notamment d'imposer aux propriétaires de bâtiments de plus de 1000 m² en rénovation d'appliquer un quota de 20% de chaleur renouvelable sous conditions.

- Il en va de même pour réalisation d'un ou plusieurs bâtiments ou des travaux de rénovation des toitures où une part de chaleur renouvelable est imposée sous conditions.

Analyse de la Commission d'enquête

Ces mesures complètent concrètement les objectifs poursuivis par l'EMS dans la lutte contre le réchauffement climatique, tout en modulant ces obligations en cas de problèmes techniques, d'atteinte au paysage, de difficultés économiques avérées, ou encore en cas de conditions économiques inacceptables.

5.4.2 PAYSAGE ET CADRE DE VIE

5.4.2.1 - PRESERVATION DES ELEMENTS DE NATURE ET PAYSAGE :

- **Point 25 : Préservation des espaces de nature à l'échelle du grand territoire**

La grande majorité des observations concerne la commune de La Wantzenau avec la demande de classer en ECCE l'intégralité du site et de la surface en eau de l'étang du Wolfert. L'étang du Wolfert est un étang privé situé sur une gravière qui est actuellement en exploitation. L'étang est classé en N7 et le propriétaire de cet étang dispose d'un arrêté d'exploitation du site sous forme de gravière. L'exploitation du site est annoncée à partir de 2026 pour un temps court du fait de la faible quantité de gisement encore disponible. Le site était non grillagé dans le passé et de nombreux inventaires faunistiques et floristiques ont pu y être réalisés démontrant ainsi la qualité écologique du site. De plus, il représente un lieu de loisirs et de rencontre des habitants. Le ratio de l'intérêt écologique du site par rapport au temps d'exploitation restant (et du gain économique) semble faible. C'est pourquoi une association et les habitants demandent à préserver ce site de tout impact d'exploitation future.

Question :

Pourquoi cet étang qui est relativement petit comparé à la gravière exploitée à proximité, n'a-t-il pas fait l'objet d'une exploitation jusqu'ici ?

Réponses EMS :

Les gravières de La Wantzenau sont au nombre de deux :

- le Hohrain, actuellement en exploitation ;

- le Wolfert, au Nord-Est du Hohrain, qui n'est plus exploité depuis plus de 60 ans mais qui donc, par le passé, a fait l'objet d'une exploitation (Le Wolfert a commencé à être exploité en 1893, étant ainsi une des plus anciennes gravières d'Alsace) ;

- en 1994, lors du renouvellement de l'autorisation d'exploitation de l'entreprise GSM, seul l'exploitation du Hohrain avait été autorisée. Cette autorisation était d'une durée de 20 ans ;

- en 2014, lors du renouvellement de l'autorisation d'exploiter, la réexploitation du Wolfert a été autorisée par la Préfecture, en plus du Hohrain. Ce renouvellement, également d'une durée de 20 ans, est décomposée en deux grandes parties :

- 12 ans d'exploitation pour le Hohrain, de 2014 à 2026 ;
- 8 ans pour le Wolfert, de 2026 à 2034.

- les habitants et associations contre l'exploitation du Wolfert mettent ainsi en avant plusieurs arguments, avec entre autres :

- la contradiction entre la décision de 1994 et de 2014 : la biodiversité, faunistique et floristique s'est depuis accrue ;
- la résilience et le changement climatique, un sujet qui aujourd'hui ne peut plus être esquivé
- un lieu de loisirs, de partage et de rencontre entre les habitants.

Les étapes d'exploitation du site graviérable sont définies réglementairement par arrêté préfectoral – cf document en annexe, en compatibilité avec le Schéma régional des carrières. Le PLU décline ces orientations et autorisations de rang supérieur.

Question : Quel est le temps exact d'exploitation restant pour cet étang ?

Réponses EMS :

Cf. réponse ci-dessus

Question : Y a-t-il une volonté de transfert du site du Wolfert vers le domaine public ?

Réponses EMS :

Au regard de sa volonté de préserver l'étang du Wolfert, la commune de La Wantzenau dialogue avec l'exploitant. Néanmoins, le site graviérable étant en cours d'exploitation, la question est prématurée.

Analyse de la commission d'enquête :

Le point 19 de la notice de présentation des points de modification du PLUI, prévoit le classement en zone N7b de l'emprise de l'étang du Hohrain, situé à côté de l'étang du Wolfert. C'est sur l'étang du Wolfert que se concentrent des centaines d'avis (pétitions de 1140 et 340 signatures ainsi que de nombreux avis individuels). Le passage en zone N7b permettra, après évaluation environnementale et enquête publique, d'envisager l'installation d'un parc solaire lacustre à la fin de l'exploitation de cet étang (2026). L'étang du Wolfert, situé en zone N7 n'est pas concerné par la modification du PLUI.

Mais vu l'ampleur de la contestation, la Commission d'enquête estime qu'une réponse doit être donnée, et vu la demande de protection demandée dans le cadre de cette enquête publique.

Il est étonnant de constater qu'une autorisation d'exploiter l'étang du Wolfert ait été accordée par l'Etat après avoir été refusée en 1994. Cette autorisation prendra effet en 2026, au moment où l'étang adjacent du Hohrain cessera d'être autorisé à être exploité. Il est donc probable que dès 2026, l'exploitant installera ou fera installer une centrale photovoltaïque sur le Hohrain tout en recommençant l'exploitation du Wolfert. Si, financièrement, cette opération peut se comprendre, il en va autrement des effets sur l'environnement et surtout sur sa perception par la population locale. L'exploitation a été interrompue en 1994, et 32 ans après, va redémarrer.

Le calendrier annoncé dans le projet de modification n°4 du PLUI permettrait au propriétaire d'engager une demande en vue de pouvoir installer un parc solaire sur le Hohrain dès 2026, cela lui permettrait ainsi de compenser la perte financière subie du fait de la fermeture du site graviérable à cette période et d'assurer ainsi une continuité dans ses revenus, en exploitant la gravière voisine du Wolfert.

La commission recommande de bien peser l'intérêt économique sur une très courte période de 6 ans au vu des enjeux environnementaux qui s'inscrivent dans la durée et qui sont déjà répertoriés (ZPS, zone humide remarquable)..

La demande de protection du Wolfert a été entendue par la C E qui estime qu'après plus de 30 années de non-exploitation, il serait dommageable d'y reprendre une activité d'extraction de gravier sachant qu'il n'y a qu'un gisement de faible importance, d'où la durée d'exploitation réduite à 8 ans.

Enjeux économiques et enjeux écologiques = équilibre à trouver

Une concertation entre la Commune de La Wantzenau, l'EMS et la population locale devrait être engagée avec le propriétaire des gravières en question. Une coordination temporelle entre pose de panneaux lacustres et fin d'exploitation au Hohrain devrait être étudiée.

Question : Lors de l'extension des ECCE sur ce secteur pourquoi n'a-t-on pas intégré la partie à l'Est de l'étang ?

Réponses EMS :

L'ECCE visait dans ce cas présent à préserver les berges les plus végétalisées. Les berges correspondent souvent à des espaces riches d'un point de vue écologique, se situant à l'interface entre les surfaces en eau et le sol.

Une partie des berges doivent permettre l'exploitation autorisée par arrêté préfectoral - cf ci-dessus.

Comme présenté dans la partie I. concernant la nature en ville et les EPCC, les ECCE sont définis sur des espaces végétalisés. L'outil n'a pas été conçu pour s'appliquer à des espaces aquifères au regard des justifications du PLU.

Analyse de la commission d'enquête :

Le SCOTERs accorde une grande importance au respect du paysage et des unités paysagères. La commission d'enquête préconise des objectifs de reconstitution de certains éléments ou parties à l'Est de l'étang.

QUESTIONS D'ORDRE GENERAL :

Quel est l'arbre décisionnel qui a conduit à l'implantation des ECCE ?

Le choix d'implantation peut venir de la commune ou de l'EMS : est-ce que l'EMS a vérifié chaque proposition ? Comment s'est fait le choix final ?

Réponses EMS :

CF partie I. portant sur la préservation des espaces de nature.

Des zones classées ECCE disposent d'une connexion avec d'autres ECCE à proximité.

Cependant cette connexion entre deux ECCE n'a pas été classée.

La réflexion ne semble pas globale mais simplement localisée à ce que la commune a décidé de conserver (exemple : arbre, verger, etc.) et semble contraire à l'objectif affiché de la trame verte et bleue.

Réponses EMS :

En complément des éléments de réponse apportés dans la partie I. :

Les ECCE visent à préserver les espaces végétalisés existants constitutifs de la trame verte et bleue. Certaines continuités sont à créer ou à restaurer et ne présentent malheureusement

pas de végétation. La vision globale de le trame verte et bleue, intégrant les connexions existantes ou à créer est définie au sein de l'OAP thématique Trame verte et bleue.

L'élaboration d'un PLU à l'échelle de la métropole a permis de consolider la vision de ce maillage écologique par rapport aux POS et PLU communaux.

Analyse de la commission d'enquête :

Le paysage résulte d'une interaction entre l'homme et son environnement, à ce titre il est vivant et évolutif et doit le rester. Il ne s'agit pas de le figer dans un état donné, mais bien d'encadrer son évolution.

Question : Dans le choix définitif l'EMS a-t-elle porté une vigilance pour consolider les connexions de la trame verte et bleue avec cet espace ?

Réponses EMS :

En complément des éléments de réponse apportés dans la partie I. :

Mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg - Novembre 2023 127.

Les choix retenus pour définir les orientations générales du PLU ainsi que leur traduction réglementaire sont exposés dans le Tome 4 du rapport de présentation du PLU. Ils ont été définis lors de la phase d'élaboration.

La présente modification s'inscrit dans ces orientations et mobilisent les outils selon les mêmes règles d'intervention. Il est rappelé que la TVB, comme d'autres enjeux liés à l'aménagement d'un territoire résilient est traduit au travers d'une combinaison d'outils :

- l'OAP thématique Trame verte et bleue définit le réseau de la TVB à l'échelle métropolitaine,
- le règlement écrit et graphique avec les zones A et N ainsi que les ECCE, ainsi qu'à une autre échelle grâce aux services rendus pour la biodiversité, les EPCC préservant des espaces de nature dite ordinaire.

Les espaces contribuant aux continuités écologiques, identifiés au titre de l'article R.151-43-4° du Code de l'urbanisme permettent, en complément des autres dispositions réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de mettre en oeuvre les orientations générales du PADD relatives en particulier à la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, à la préservation et remise en bon état des continuités écologiques et celles relatives au développement de la nature en ville sous toutes ses formes.

Son approche à l'échelle métropolitaine permet de mieux appréhender la logique de fonctionnement écologique et s'inscrivent dans une logique de réseau écologique et d'espaces de respiration et de loisirs pour la population. Globalement, il s'agit d'éléments arborés et arbustifs susceptibles de servir de milieux relais entre les réservoirs de biodiversité. Les éléments identifiés sont principalement :

- des ripisylves le long des cours d'eau ;
- des zones boisées, allant des grands massifs forestiers jusqu'aux boisements ponctuels et de taille limitée (par exemple les boisements liés aux forts) ;
- des bosquets et haies en plein champ ;
- des prés-vergers ;
- plus ponctuellement, des talus végétalisés en plein champ et parfois le long de certaines infrastructures.

En outre, cet outil graphique est principalement utilisé :

- en zone agricole et naturelle ;
- en zone urbaine, dans les trames vertes et bleues les plus structurantes, en cohérence avec l'OAP Trame verte et bleue.

Le PLU a été élaboré sous le contrôle des autorités, en coopération avec les communes et a fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique.

Analyse de la commission d'enquête :

Les orientations visant à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue participent également à préserver la trame paysagère contrastée du territoire. De façon générale sur l'ensemble d'un territoire, la dimension paysagère rejoint la dimension écologique pour les choix d'urbanisation et d'aménagement cohérents.

Point 26 : Préservations des éléments de nature en ville

Quelques observations émettent un avis positif concernant l'instauration des EPCC. Elles sont favorables à la préservation de l'existant et à la limitation du risque de destruction qui peut être engendré suite à un changement de propriétaire notamment.

Des propositions de nouvelles zones sont même évoquées.

Cependant en majorité, les avis sont plutôt négatifs et une grande incompréhension règne concernant la vocation de ces espaces.

En effet, les habitants ont découvert le classement de ces zones sur leur parcelle sans communication en amont et explication quant à ce classement. Beaucoup estiment que leur terrain est suffisamment « vert » et qu'il n'est pas nécessaire d'instaurer ce classement qui peut les limiter dans un futur projet de construction. Ils évoquent ainsi une perte de valeur de leur parcelle qui n'est pas compensée notamment dans le cadre des impôts.

Les propriétaires de maisons individuelles s'estiment lésés dans l'instauration des EPCC par rapport aux habitats collectifs et projets d'habitats collectifs qui émergent où peu d'espaces plantés sont présents voire détruits.

Ils estiment également une inégalité de traitement des parcelles, quartiers voire même communes. Ils s'interrogent sur les choix qui ont guidé les implantations et soulignent notamment que les parcelles propriétés de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg ne sont pas systématiquement repérées alors que leurs caractéristiques semblent similaires au choix d'implantation sur le foncier privé.

Il y a une réelle différence de perception des EPCC en secteur très urbanisé et les communes plus rurales.

En secteur urbanisé le public déplore le manque d'arbres et d'espaces inscrits, alors que dans les communes plus rurales l'intérêt du classement reste plus difficile à appréhender.

De plus, les espaces classés sont plus grands et grèvent les propriétaires d'espaces qu'ils avaient prévu d'urbaniser dans le futur.

Questions :

Quel est l'arbre décisionnel qui a conduit à l'implantation des EPCC ?

Quel rôle ont joué les communes dans ces implantations ?

Une vérification terrain a-t-elle été réalisée suite aux propositions / choix ? si oui, par qui et comment ?

Y a-t-il eu une validation EMS / commune pour le choix définitif de l'implantation ?

Une évolution de la taxe foncière est-elle envisagée ?

Existe-t-il d'autres outils et est-ce qu'ils ont été envisagés ?

Pourquoi le même travail n'a pas été fait systématiquement sur l'espace public/propriété public ?

Les objectifs affichés étant les mêmes pour l'ensemble du territoire de l'EMS.

Pourquoi existe-il une telle différence de classement d'EPCC d'une commune à une autre, voire d'un quartier à un autre ?

Il est évoqué que l'implantation des EPCC a été fait avec un recul systématique par rapport au mur. Or on constate que ce n'est pas systématiquement le cas.

Comment explique-t-on cette différence entre la politique affichée et la traduction graphique ?

La valeur affichée de cet outil ne peut être entendue si son déploiement n'est pas réalisé sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole (semble être au bon vouloir des communes ou sur la base d'une certaine connaissance du territoire), et ce de manière homogène.

Quel est l'objectif exact de cet outil ?

Dans le cas d'une division parcellaire, si la majeure partie de la nouvelle parcelle est classée en EPCC et ne permet pas la construction, comment est vendue cette parcelle ?

Si cette parcelle se situe dans un secteur de densification par dent creuse avec la loi ZAN, quel sort est réservé à l'EPCC ?

Réponses EMS :

Les réponses de l'Eurométropole de Strasbourg figurent au titre I. du mémoire en réponse pages 4 à 28 (voir annexe - TOME 3)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que les EPCC représentent un outil vertueux. Il faut toutefois nuancer son utilisation et tenir compte de facteurs qui interagissent dans l'application de ce système.

La question financière est également à prendre en considération, et l'instauration d'un dégrèvement sur taxes foncières pourrait être envisagé en cas de parcelle impactée par un EPCC.

Il y a lieu d'intégrer la dimension de l'humain pour mieux gérer les projets, retranscrire et interpréter les informations.

Point 27 : Précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal

Questions :

L'article 13 évoque la possibilité avec une autorisation d'urbanisme de modifier ou supprimer un élément identifié au règlement graphique indiqué comme « espace contribuant aux continuités écologiques », « espaces plantés à conserver ou à créer » ou « jardins de devant » ainsi que pour les coupes et abattages d'arbres.

Quel est l'objectif visé par cette autorisation d'urbanisme ?

La suppression d'un ECCE, EPCC ou jardins de devant est-elle simplifiée par cette autorisation d'urbanisme ?

Réponses EMS :

En complément des éléments de réponse apportés dans la partie I. :

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier que les travaux sont conformes aux règles d'urbanisme. En fonction du type de projet et du lieu, il convient de déposer une demande de permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable de travaux.

La disposition régissant les ECCE, EPCC et jardins de devant intégrée au règlement via la modification n° 4 du PLU reprend l'article R.421-23 h) du Code de l'urbanisme, afin de rappeler la nécessité du dépôt d'une autorisation d'urbanisme lors de la réalisation de travaux, aménagements ou installations entraînant la suppression d'un ou plusieurs éléments couverts par ces outils.

Il s'agit ici de rappeler aux porteurs de projet la marche à suivre lorsque leur propriété est concernée par un de ces outils.

Il convient enfin de préciser que la suppression d'un ECCE, un EPCC ou un jardin de devant dans le document d'urbanisme ne peut intervenir qu'à travers une procédure d'évolution du PLU, et non via une autorisation d'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête souhaite plus de souplesse dans le maniement de ce dispositif. La reconnaissance de la propriété individuelle doit être prise en compte dans les droits du citoyen.

Question : Cette autorisation d'urbanisme crée-t-elle une inégalité de traitement entre ancien propriétaire et nouveau projet de construction ?

Quel est l'outil utilisé ?

Réponses EMS :

En complément des éléments de réponse apportés dans la partie I. :

L'autorisation demandée l'est pour tout ECCE, EPCC ou jardin de devant instauré sur une propriété, qu'un bâti existe ou non sur le terrain. L'élément déclencheur, selon la législation, est la notion de travaux portant atteinte à l'élément identifié par l'une des trames.

Par ailleurs, cette demande d'autorisation est réglementaire et instituée par le Code de l'urbanisme. La présente modification vise exclusivement à mettre en évidence cette obligation. Le Code de l'urbanisme précise que les travaux cités ci-avant doivent faire a minima l'objet d'une déclaration préalable, voire une demande de permis, en fonction de la nature des travaux en question

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête comprend le respect de la réglementation légale, mais souhaite une égalité de traitement pour tous les citoyens.

5.4.2.2 - CEINTURE VERTE

Point 28 : renforcement de la Ceinture verte :

Le port de Strasbourg signale des incompatibilités d'activités dans l'OAP ceinture verte, notamment concernant la proximité d'activités à risques technologiques et la création de passage pour le public. Il demande la suppression de bande de passage et de piste cyclable.

Question :

Lors de l'installation des OAP est-ce que tous les risques présents à proximités ont été identifiés ?

Réponses EMS :

Les risques technologiques liés à la zone au sein du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) du Port aux pétroles de Strasbourg ont bien été identifiés. Une restriction d'usage pourrait s'appliquer sur la bande de passage prévue entre le quai Jacoutot

et la rue de Rouen de la même manière qu'elle s'applique sur le quai Jacoutot (dispositif de fermeture de 22h à 6h et de 22h à 5h en été entre autres). Pour rappel, une OAP est un instrument qui s'inscrit dans un urbanisme positif d'orientations tout en laissant une marge de manœuvre quant à sa réalisation. Il est donc logique que les restrictions d'usage n'y soient pas d'ores et déjà inscrites.

L'Eurométropole de Strasbourg propose d'insérer un paragraphe sur les risques environnementaux et technologiques dans la note de présentation de la ceinture verte.

Analyse de la commission d'enquête :

Comment peut-on associer risques technologiques et ceinture verte...? Sur l'ensemble du territoire l'urbanisation doit prendre en compte la problématique des risques lors des objectifs d'aménagement. Il ne s'agit pas d'augmenter le risque pour les personnes et les biens.

Dans l'optique de limiter au maximum l'exposition des populations aux aléas, les activités à risques importants doivent être localisées à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser et/ou sont accompagnées de mesures ad hoc.

L'EMS a « créé un référentiel du patrimoine arboré » en s'appuyant sur la base de données lidar IGN. Concernant le classement des arbres, il se fait pour les arbres dont le houppier dépasse partiellement ou totalement 20 mètres. Ce qui limite les arbres pris en compte. Ainsi une faible partie est concernée par ce classement. Il est cependant évoqué des cas particuliers.

Question :

Comment a été choisie la hauteur de 20 mètres du houppier ? Est-ce que cela sous-entend que les arbres en dessous de cette hauteur ne sont pas intéressants à préserver ?

Il est évoqué des cas particuliers d'arbres, quels sont ces cas particuliers et comment ont-ils été traités ?

Réponses EMS :

Bien que l'ensemble du patrimoine arboré d'une ville joue un rôle sur la qualité et la quantité des services écosystémiques rendus, les arbres à l'échelle individuelle n'ont pas tous les mêmes caractéristiques, et donc n'ont pas tous la même capacité à livrer des services écosystémiques.

De façon générale, les arbres de grande taille ont une meilleure capacité à stocker du carbone (donc, à capter le carbone de l'air pour réduire le CO2 dans l'atmosphère), à diminuer la

pollution atmosphérique, et permettent d'éviter plus efficacement le ruissellement des eaux pluviales. En effet, les arbres ayant un diamètre de tronc plus grand ont une plus grande biomasse ligneuse (quantité de bois), ce qui leur permet de stocker davantage de carbone que les plus petits arbres.

D'autre part, si l'on se réfère au Barème d'évaluation de la valeur d'un arbre (BEVA), appelé également "Méthode des grandes villes de France", largement utilisé par les villes, les CAUE et l'ONF, un des 4 indices d'évaluation est bien la dimension/taille et par conséquent du nombre d'années de croissance.

Les bases de données en notre possession ne donnent malheureusement pas la taille des troncs mais bien la hauteur de leur couronne.

Le choix a donc été de protéger de façon maximale les arbres les plus grands, les plus matures et repérés par la base de données Lidar car ce sont ceux qui, de manière générale ont des diamètres de troncs les plus larges.

De plus, après consultation des services experts de l'Eurométropole de Strasbourg, il apparaît qu'une hauteur de 20 m correspond à une maturité d'adulte pour les arbres les plus communs sur ce territoire que sont les tilleuls, les platanes et les érables.

Il n'empêche que les arbres de moins de 20 m restent protégés puisque s'ils sont dans des espaces boisés classés relevant des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

- dans les espaces boisés classés (EBC), repérés au règlement graphique – plan de zonage de la Ceinture verte, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits ;
- une autorisation d'urbanisme est demandée lors des coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace couvert par un EBC.

Et s'ils sont hors de ces périmètres, il reste que « Dans l'ensemble du périmètre de la Ceinture verte, tout arbre ou groupe d'arbres supprimé(s) doit être remplacé de façon au moins équivalente en quantité et en qualité (essence favorable à la biodiversité ou au paysage).

De surcroît, certains arbres particuliers ont été classés comme « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer », la logique de ces classements a été expliquée plus haut, ils identifient un ou plusieurs sujets dont la présence marque fortement un espace public (place, rue, route, piste cyclable, etc.) par sa position ou par sa taille.

Enfin, il est rappelé que le PLU vise à trouver un juste équilibre entre les différentes thématiques d'aménagement du territoire que sont l'environnement, l'habitat, l'économie et les mobilités. Le document d'urbanisme à l'image de son PADD et du projet de territoire qu'il met

en avant implique d'avoir une vision globale des thématiques et des enjeux auquel le territoire et les collectivités doivent répondre.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que les paysages, les arbres, leur qualité et leur diversité sont un élément d'identité fort d'un territoire. Ils contribuent à cimenter le sentiment d'appartenance des habitants d'un lieu, et à ce titre, leur préservation et leur valorisation sont un des enjeux paysagers forts.

- Un habitant signale que beaucoup d'arbres anciens et d'alignements d'arbres n'ont pas été référencés dans le quartier du Neudorf ainsi que des espaces verts. Quartier qui manque déjà de parcs et d'arbres. Il signale également des alignements d'arbres plantés par la ville non référencés par les différents outils existants.

Questions :

**Comment a été effectué le relevé d'arbres, d'alignements d'arbres et d'espaces verts ?
Y a-t-il eu une validation des élus du quartier ?**

Réponses EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la Direction de territoire du quartier du Neudorf, a inscrit dans le cadre de cette procédure :

- 3 arbres à conserver ;
- 95 Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC), pour une superficie d'environ 19,5 ha.

Le parc du Kurgarten par exemple, un des poumons verts du quartier, est ainsi inscrit en EPCC dans le cadre de cette procédure.

Les critères d'intégration d'arbres ou de groupes d'arbres sont exposés au sein du tome 4 du rapport de présentation, dans la partie « exposé des motivations du règlement », page 204.

S'agissant des alignements d'arbres bordant les voies de circulation publique, ces derniers font l'objet d'une protection par ailleurs, au titre de l'article L. 350-3 du Code de l'environnement. Aussi, les inscriptions d'alignement d'arbres au règlement graphique, comme ceux situés rue de Bâle ou Avenue Jean Jaurès, ne sont pas nécessaires.

Enfin, L'ensemble de ces inscriptions ont fait l'objet d'une validation auprès des élus concernés (quartier et thématique).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête, comme déjà évoqué précédemment, soutient toute participation et association de riverains aux décisions qui engagent la vie de leur quartier.

-
- Dans le périmètre soumis à compensation un décrochement (dent creuse) apparaît au Nord du quartier du Neudorf proche de la rue Jean Jaurès et passe ainsi dans le périmètre dans lequel la compensation peut être appliquée.

Question :

Quels sont les choix qui ont motivé les limites de chaque périmètre, périmètre soumis à compensation et périmètre où la compensation peut être appliquée ?

Réponses EMS :

Le périmètre dans lequel s'applique les dispositions du « Zéro imperméabilisation nette » est issu de la loi de 1990-N°90-1079 du 5 décembre 1990 (anciennes zones de servitudes de fortification). Le choix de demander des compensations dans ce périmètre historique s'inscrit en cohérence avec lesdites lois qui limitent la surface maximale totale d'emprise au sol des constructions à 20 % de la superficie totale non construite de chacune de ces zones de servitude, à la date du 5 décembre 1990.

L'élargissement du territoire de la Ceinture verte est une démarche volontaire de la Ville de Strasbourg au regard des enjeux et de l'ambition de faire de la Ceinture verte, un périmètre de projet qui allie enjeux environnementaux, sociaux et de mobilités douces.

C'est donc bien car il s'agit d'un périmètre étendu de projets que cette démarche innovante et exploratoire de compensation a tout son sens dans ce périmètre élargi.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la volonté de respecter les termes de la Loi précitée.

-
- Concernant la création des cheminements piétons et des pistes cyclables ;

Question :

Comment le cahier des charges « vélo stras » et celui des cheminements piétons s'intègrent-ils dans la préservation de l'environnement et des sols non ou peu imperméabilisés actuellement ?

Réponses EMS :

Les dispositions de « Zéro imperméabilisation nette » s'applique également sur les cheminements piétons et les pistes cyclables. Toute surface imperméabilisée sur ces infrastructures devra donc aussi être compensée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission estime qu'il est indispensable d'associer dans ce projet les riverains des quartiers concernés ainsi que les usagers du vélo. Il faut que les mobilités douces interagissent harmonieusement et soient intégrées au paysage.

5.4.2.3 PATRIMOINE BATI

Les politiques de l'Etat portent et encouragent le développement des énergies renouvelables dites vertes.

Question :

L'installation des énergies renouvelables tout type confondu (panneau photovoltaïque, panneau solaire, éolienne, géothermie, etc.) est-elle compatible avec la réglementation des ensembles d'intérêts urbain et paysager (EIUP) ainsi que les bâtiments classés ? Si elles existent, évoquez les contraintes.

Réponses EMS :

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg n'interdit pas la pose de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les constructions, même si celles-ci font l'objet d'un repérage au titre du patrimoine bâti (EIUP, bâtiments exceptionnels et intéressants).

Il est simplement précisé, à l'article 15 des dispositions s'appliquant à toutes les zones, au sein du règlement écrit, que le patrimoine n'est pas concerné par les dispositions relatives à l'installation de dispositifs de production d'électricité ou chaleur solaire, puisqu'un régime particulier est prévu pour les bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti au PLU (bâtiments exceptionnels et intéressants).

Ceci étant dit, les installations photovoltaïques ne sont pas interdites sur les bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti au PLU (bâtiments exceptionnels et intéressants). En d'autres termes, si les installations solaires ne sont pas imposées par la règle, les porteurs de projet ont la liberté d'en installer s'ils le souhaitent.

Concernant les secteurs relevant de la compétence de l'État, l'Architecte des bâtiments de France (ABF) reste un acteur de premier ordre dans la phase d'instruction dans les périmètres

délimités des abords des monuments historiques. Il lui appartient donc de se prononcer sur ce type de dispositifs dans ces secteurs.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que des solutions d'installation de production d'énergies renouvelable sont possibles après accord des services instructeurs.

- Des inscriptions complémentaires de patrimoine bâti sont proposées par le public. Cf synthèse des observations en annexe.

Questions :

Est-ce-que ces éléments peuvent être ajoutés ?

Quels sont les critères d'intégration ? Et par qui cela est-il réalisé ?

Sur ces EIUP et bâtiments identifiés, l'ABF émet- il un avis ? Quel rôle joue-t-il ?

Réponses EMS :

Les identifications complémentaires proposées par le public doivent être analysées techniquement et doivent être soumises aux communes concernées avant d'inscrire ces propositions au sein du dossier de modification n° 4 du PLU.

S'agissant des critères d'intégration, une réponse a été rédigée partie 4.8 en réponse à la question « Qui décide des bâtiments à répertorier en « intéressant » ou « exceptionnel » ?

L'inscription d'Ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP) ainsi que l'identification de bâtiments au sein du PLU ne nécessitent pas l'avis de l'ABF.

Le rôle de l'ABF est de conseiller et de promouvoir une architecture et un urbanisme de qualité en tenant compte du contexte urbain. L'ABF émet un avis sur les permis de construire situés au sein des PDA, des périmètres de monuments historiques, ou encore au sein des Plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) par exemple. Les communes peuvent également solliciter de leur plein gré l'ABF pour avis, quand bien même le permis de construire ne se situerait pas dans un des périmètres cités ci-avant.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'enquête note avec satisfaction que l'inscription d'Ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP) ainsi que l'identification de bâtiments intéressants au sein du PLUI est toujours possible après études au cas par cas.

5.4.2.4 QUALITE URBAINE

- Des encadrements de la constructibilité du tissu urbain sont proposés, passant de zone UCA3 à UCA6 dans des zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire, l'emprise au sol des bâtiments passe ainsi de 40 à 20%.

Question :

Dans le cas de petites parcelles (inférieures ou égales à 5 ares) encore non bâties ou issues d'une division foncière, la surface constructible (20%) apparaît limitante pour une construction nouvelle notamment pour les familles. Cette disposition n'entre-elle pas en conflit dans certains cas avec la densification ?

Réponses EMS :

La superficie moyenne des terrains situées en zone UCA6, dûe à une évolution de sous-secteurs UCA2 ou 3 vers UCA6, est d'environ 1 130 m², soit 11,30 ares. Les terrains de moins de 5 ares correspondent par ailleurs à environ 13 % des terrains concernés par ces évolutions de zonage.

A ce titre, il apparaît que peu de terrains de moins de 5 ares seraient impactés par une éventuelle limitation de la construction. Par ailleurs, d'autres outils peuvent être envisagés pour la densification, au-delà de l'emprise au sol, comme la hauteur : dans le cas d'une unité foncière de 400 m² en zone UCA6 à 6m ou 7m à l'égout de toiture, il est tout de même possible de disposer d'une surface de plancher de 160 m² en R+1 par exemple, démontrant que même avec de petits terrains, des constructions restent envisageables et permettent une densification, douce, de la ville.

Analyse de la commission d'enquête :

La Commission d'enquête soutient l'égalité de traitement pouvant être appliquée dans les cas de surface moindre.

-
- Des habitants signalent des changements de zonage à proximité de leur habitation qui permettrait des constructions d'une hauteur plus importante. Ils craignent une perte de luminosité par les ombres portées impactant leur cadre de vie.

Question :

Lors des changements de zonages ou de hauteur autorisée, l'impact des ombres portées est-il pris en compte pour les habitations existantes ?

Réponses EMS :

Les hauteurs sont fixées graphiquement au cas par cas, dans le souci de s'adapter à l'épannelage moyen observé dans les différentes zones d'habitation des communes de l'Eurométropole. Il s'agit pour le PLU de préserver l'homogénéité des quartiers, sans viser une parfaite concordance en tout point qui irait à l'encontre de la volonté de laisser des marges d'évolution raisonnables, vers plus de densité des quartiers.

La distance minimale entre les constructions est de 3 mètres et vise à préserver des " aérations " au sein des tissus urbains. Elle répond également à des motifs de sécurité, notamment pour l'accès des services de secours et d'incendie.

Concernant les ombres portées :

L'ensoleillement relevant du Droit Civil, il n'est pas traité dans le PLU qui est régi par le Code de l'urbanisme. La perte d'ensoleillement ne constitue pas un motif pour refuser ou faire annuler un projet.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête propose de modérer et réorienter la constructibilité vers des types d'habitat moins consommateurs de foncier. Il s'agit de développer des politiques de l'habitat permettant une répartition de l'effort de construction et ainsi équilibrer la croissance sur l'ensemble de l'espace.

Point 66 : Commune de Vendenheim : Pérennisation des dispositions relatives aux clôtures, lotissement les Portes du Kochersberg

Cette modification vise à encourager une image valorisante du quartier, ainsi il est demandé que les espaces privés doivent participer à une ambiance plantée.

Dans la disposition 2.4 proposée, il est indiqué que les clôtures ne sont pas obligatoires si le lot est matérialisé par une volige ou des bordurettes et accompagné d'une bande plantée en pleine terre.

Question :

Le choix d'une bande plantée se suffisant à elle-même pour matérialiser une séparation n'est pas évoqué, pourquoi ce choix a été écarté ?

Réponses EMS :

La commune de Vendenheim a souhaité la reprise du règlement de lotissement « Les Portes du Kochersberg » au sein du règlement écrit du PLU, tel qu'il a été rédigé lors de l'aménagement du lotissement. Ainsi, dans ce règlement, la matérialisation de la séparation entre un lot et l'emprise publique doit répondre à deux conditions afin d'être exemptée de clôtures : des bordurettes / volige ainsi qu'une bande plantée en pleine terre. La bande plantée ne se suffit pas à elle-même pour pérenniser l'esprit du quartier et conserver les caractéristiques recherchées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve ce dispositif qui est un bon compromis entre clôture et ambiance plantée.

5.4.3 MOBILITES

Point 86 : création de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du professeur Bellocq et Albert Schweitzer

Ce point, devant se traduire par l'inscription de 2 ER (MUN 14 et 15), a généré 57 observations, toutes opposées à sa réalisation et essentiellement émises par les propriétaires et riverains des rues concernées.

Consécutifs à un déficit ressenti d'information et de concertation locales, les arguments développés par les personnes contributrices mettent principalement en avant des inquiétudes relatives aux conséquences de ces inscriptions, considérées globalement comme non demandées et injustifiées :

- dévalorisation du prix des terrains ;
- inconstructibilité future notamment pour les héritiers des propriétaires ;
- risque pressenti de spoliation ou de préemption sur les parcelles retenues ;
- paiement de la taxe foncière excessif ;
- crainte d'une augmentation de la délinquance et des nuisances sonores.

Certaines personnes ont cependant proposé des alternatives de positionnement sur la base d'un projet antérieur qui n'aurait pas été suivi d'effet.

Questions :

L'estimation des flux prévisibles de piétons et cyclistes par rapport à la zone d'équipements collectifs située au centre de la commune nécessite-t-elle la réalisation de 2 liaisons dédiées rapprochées l'une de l'autre ?

Une variante alternative ne pourrait-elle pas répondre en partie aux objectifs recherchés ?

Réponses EMS :

Avant toute chose, l'Eurométropole de Strasbourg souhaiterait rappeler un certain nombre de points :

□ Les emplacements réservés (ER) MUN 13, 14 et 15 ont été inscrits à la demande de la commune de Mundolsheim afin de pouvoir créer une liaison modes actifs plus directes entre le Sud de la commune et la zone d'équipements existante au centre de la commune. Ces demandes ont été soutenues par l'Eurométropole de Strasbourg, afin de :

- compléter le maillage piéton-cycle intra-communal ;
- séparer les différents modes de transport (piétons, cyclistes, automobilistes etc.) ;
- assurer la continuité des aménagements (trottoirs, pistes et bandes cyclables etc.),

Dans l'objectif de garantir la sécurité de l'ensemble des usagers.

□ La note de présentation précise bien que l'objectif à terme est de créer une seule liaison. L'inscription de deux ER a seulement pour but de se laisser le choix entre les deux options proposées. Tout cela est bien expliqué dans la note de présentation ;

□ L'emplacement réservé est une servitude d'urbanisme au service de l'intérêt général, qui n'a pas vocation à exproprier le particulier. L'acquisition du foncier grevé par l'ER, c'est-à-dire l'activation du droit de préemption par la collectivité, n'est possible qu'en cas de vente du foncier par le particulier sauf si ce dernier décide, de son propre chef, de demander à la collectivité d'acquérir l'emprise du foncier grevée par l'ER. Cela s'appelle le droit de délaissement ;

□ Le prix auquel la collectivité acquiert le foncier est fixé par les Domaines. Le prix au m² correspond à une moyenne du prix du m² des terrains qui ont fait l'objet d'une vente récente à proximité. La valeur du terrain est indépendante de l'objet de l'emplacement réservé, elle est définie par la zone du PLU dans lequel le terrain est inscrit. Par exemple, si un emplacement réservé prévoit l'aménagement d'un parc public au sein d'une zone urbaine d'habitat pavillonnaire « UCA », la collectivité devra acquérir le foncier au prix du terrain constructible en zone « UCA » et non au prix d'un terrain en zone urbaine à vocation d'équipements « UE », dans lesquels les parcs publics existants de la collectivité sont majoritairement inscrits ;

Les ER tels qu'ils sont proposés aujourd'hui ont une emprise de 2 mètres de large, avec 1 mètre de chaque côté de la limite parcellaire. Cette emprise de 1 mètre est d'ores et déjà inconstructible, conformément aux règles en vigueur édictées dans le règlement écrit du Plan local d'urbanisme : aucun aménagement n'y est possible (bâtiment, piscine etc.). L'inscription des ER MUN 14 et 15 n'a donc pas d'impact supplémentaire sur la constructibilité des terrains ;

□ Le montant de la taxe foncière ne relève pas de la compétence du PLU. Il est fixé par les collectivités territoriales, indépendamment du contenu et/ou des évolutions du document d'urbanisme qui s'impose à ces collectivités ;

□ Des solutions existent pour empêcher d'éventuelles nuisances sonores, comme par exemple l'installation d'un mobilier urbain adapté permettant de garantir l'éclairage de ces cheminements et/ou de limiter l'accès aux seuls moyens de transports autorisés sur ces cheminements.

Cela étant dit et compte-tenu de la mobilisation forte exercée par les habitants de la commune de Mundolsheim dans le cadre de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg propose en accord avec la commune de Mundolsheim de retirer les points n° 86 et 101 du dossier de modification n° 4 du PLU.

Des réflexions entre la commune de Mundolsheim et l'Eurométropole de Strasbourg seront engagées afin d'étudier des solutions d'aménagement possibles au niveau des voiries existantes, qui permettraient de répondre aux attentes de la commune. Les collectivités pourront se baser sur les propositions faites par certains habitants.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête ne peut qu'approuver la décision de retrait prise par l'Eurométropole. Au regard de la forte mobilisation de la population concernée et des inquiétudes et questionnements recensés, une étude complémentaire s'avère tout à fait justifiée pour étudier d'autres alternatives susceptibles de concilier au mieux l'intérêt général et celui des particuliers. L'information et la concertation devront faire l'objet d'une attention toute particulière.

Point 101 : élargissement de la portion sud de la rue de la Souffel

Relativement proche du précédent, le point n°101 est symbolisé par l'inscription de l'emplacement réservé ER MUN 13.

Les récriminations émises, qu'elles l'aient été de manière spécifique ou combinées avec celles relatives au point n°86 sont également nombreuses (26).

En grande partie identiques aux précédentes (modification non demandée, caractère injustifié au regard de la circulation locale, impact sur le droit de propriété, risque de préemption...), elles révèlent en outre le souhait qu'il ne soit pas porté atteinte à la rivière Souffel toute proche.

Dans l'observation qu'elle a adressée en réponse à la Commission d'enquête (n°493), madame le Maire de Mundolsheim, après avoir rappelé les objectifs relevant de l'intérêt général, ainsi que la communication et la concertation qui ont été effectuées en amont de la

modification n°4 du PLUi, propose le retrait des emplacements réservés MUN 13-14 et 15 prévus aux points 86 et 101.

Questions :

Quels critères de flux de circulation, voire d'accidentologie locale ont amené à envisager l'élargissement de la rue de la Souffel dans sa partie sud ?

Les variantes et aménagements possibles (signalisation, obstacles, limitation de vitesse...) ne seraient-ils pas de nature à répondre de manière satisfaisante à l'objectif d'amélioration de la sécurité des usagers de cet axe ?

Réponse EMS :

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n° 86, page 136 du Mémoire en réponse.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête réitère la réponse apportée au point de modification n°86. L'un des enjeux sera de pouvoir mettre en perspective les meilleurs aménagements de voirie possibles pour l'ensemble de ce quartier de Mundolsheim au regard des besoins actuels et futurs.

Point 75 - évolution du dispositif réglementaire relatif au stationnement vélo – EMS :

La stratégie du vélo en ville a fait l'objet de 6 observations dont la moitié a trait aux normes propres au stationnement vélo. Elles émanent de sociétés immobilières ainsi que d'une association d'usagers du vélo à Strasbourg.

Les principaux éléments sont les suivants :

Surface dédiée au stationnement des vélos : elle est jugée trop importante car calculée sur l'emprise développée dans le cadre d'un permis de construire, avec une quasi-absence consécutive d'espace résiduel en pied d'immeuble, générant des conséquences néfastes à la qualité d'opérations urbaines.

Les locaux vélos pourraient quant à eux faire l'objet d'une mutualisation partielle à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Réponses EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que son objectif est de mettre en place un dispositif réglementaire qui s'adapte au contexte local. À l'échelle nationale, la part modale est de 3 % avec une volonté d'atteindre 9 % en 2030. À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, cette

part est de 11 % avec un objectif de 20 % en 2030. La question de l'évolution des normes de stationnement vélo reste donc un sujet d'attention pour la collectivité.

La pratique du vélo évolue rapidement, plus vite que le cadre de la planification. Ces évolutions positives bousculent parfois les pratiques et questionnent notamment la place du stationnement vélo dans les opérations d'aménagement.

Ces sujets font l'objet de travaux partagés entre la Direction de la Mobilité et de la Direction de l'Urbanisme et des Territoires de l'Eurométropole de Strasbourg. Ils ont également été discutés dans le cadre du CoPIL PLU du 25 octobre dernier. En effet l'Eurométropole de Strasbourg travaille sur un nouveau projet de réglementation dont vous trouverez une première proposition ci-dessous, qui est susceptible d'évoluer avant l'approbation du dossier.

Extrait du projet de réglementation

Article 12 : Stationnement

1. Dispositions relatives aux bicyclettes

1.1 Dispositions applicables pour tout projet

Deux tiers de la surface réservée au stationnement des vélos devra être créée de plain-pied, dont la moitié en rez de chaussée des bâtiments.

Le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et des accès aux étages (cage d'escalier, ascenseurs).

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface de 2 m² et que tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m². L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux roues et des vélos cargos, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Le pétitionnaire d'un permis de construire doit faire apparaître sur le plan les emplacements des bicyclettes, en distinguant ceux destinés aux visiteurs. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique).

Les places de stationnement réservées aux vélos et vélos cargo doivent être facilement accessibles prioritairement depuis l'entrée du bâtiment ou à défaut depuis l'espace public, dans un rayon de 50 m maximum. Des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à hauteur de 50 à 80 cm, sont à prévoir.

Les dispositifs de type « rack » sont également autorisés à condition que :

- le stationnement au sol représente 75 %, arrondis à l'unité supérieure, minimum du nombre total de places de stationnement ;

- le stationnement en hauteur représente 25 %, arrondis à l'unité inférieure, maximum du nombre total de places de stationnement.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera facilement accessible depuis l'entrée de chaque bâtiment dans un rayon de 50 m maximum, de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

1.2. Dispositions applicables dans le cas de constructions de nouveaux bâtiments

Le porteur de projet pourra ajuster les pourcentages mentionnés à l'alinéa 1.1 si la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée du projet est destiné à accueillir des commerces, des restaurants, ou des équipements d'intérêts collectif et des services publics.

1.3. Dispositions applicables dans le cas de travaux de transformation d'immeubles existants

1.3.1. Création d'un local Vélo

Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation, l'amélioration, le changement de destination ou de sous-destination d'un ou plusieurs bâtiments dans son ensemble, les règles fixées en matière de stationnement des bicyclettes s'appliquent aux nouveaux besoins de stationnement générés par le projet, quel que soit la destination de l'immeuble.

Dans ces situations, sauf en cas d'impossibilité technique, la création d'un local ou d'un espace pour les bicyclettes est obligatoires.

1.3.2. Organisation du stationnement

Le porteur de projet pourra ajuster les pourcentages mentionnés à l'alinéa 1.1 en cas d'impossibilité technique ou si la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée du projet est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation, l'amélioration, le changement de destination ou de sous-destination d'un ou plusieurs bâtiments dans son ensemble, il n'est pas exigé de place de stationnement dédiée aux visiteurs.

2. Normes minimales exigées en matière de stationnement vélo

2.1. Habitation (hors maison individuelle)

2.1.1. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des cycles et cycles à pédalage assisté des bâtiments d'habitation doit être clos, couvert et éclairé. Il peut être

intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il comporte obligatoirement un système de fermeture sécurisé.

2.1.2. La surface affectée à ces locaux doit permettre d'accueillir l'ensemble des besoins du projet en termes de stationnement :

- 2 places par logement de 1 à 2 pièces,*
- 3 places par logements de 3 pièces,*
- 4 places par logements de 4 pièces et plus.*

2.1.3. En plus du stationnement vélos prévus aux deux points précédents pour les habitants, des arceaux dédiés à leurs visiteurs seront installés à proximité de l'entrée de l'immeuble sur le terrain d'assiette du projet. Ils devront être accessibles et respecter le ratio de 0,5 % de la surface de plancher de l'opération, sauf en cas d'impossibilité technique.

2.1.4. Le stationnement dédié aux visiteurs n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa 2.1.1 ci devant.

2.2. Commerces de détail

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes suivantes :

- pour moins de 300 m² : 0 places ;*
- au-delà de 300 m²: 1 place par tranche entamée de 100 m².*

De plus, si l'ensemble commercial dispose d'un parc de stationnement pour véhicule motorisés dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, un espace destiné au stationnement des vélos doit être aménagé et dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement véhicule de 2 places.

2.3. Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- 2 places par tranche entamée de 100 m² en zone I à IV ;*
- 1 place par tranche entamée de 100 m² en zone V.*

Dans les ZAC Danube et 2 Rives, les constructions à vocation de bureau doivent disposer d'un nombre de place leur permettant de répondre à leur besoin.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des bicyclettes des bâtiments de bureaux doit être clos, couvert et éclairé.

2.4. Autres destinations

Les destinations et/ou sous destinations suivantes :

- *Artisanat*
- *Commerce de gros*
- *Cinéma*
- *Entrepôt*
- *Centre de congrès et d'exposition*
- *Équipements d'intérêt collectif et services publics*

Doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement. Le nombre d'emplacements minimum requis est déterminé selon la fonction du ou des bâtiments.

Les destinations et/ou sous destinations suivantes :

- *Activités de services où s'effectuer l'accueil d'une clientèle*
- *Industrie*

Doivent disposer d'un espace de stationnement dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 25 % en zones I, II et III et 15 % en zones IV et V, de l'effectif total de salariés, d'agents et d'usager accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Dans les cas particuliers des sous destinations suivantes :

- *Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place par tranche de 3 chambres est exigées*
- *Résidence universitaires/ étudiantes : 1 place par chambre est exigée*

La réalisation de places de stationnement dédiées aux vélos cargo n'est pas exigée.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite partager ici l'état de sa réflexion quant à la réglementation du stationnement vélo et partager les points qu'elle compte approfondir en s'enrichissant notamment de l'enquête publique :

- l'animation des rez-de-chaussée est une préoccupation. Plus précisément il s'agit de préserver leur capacité à accueillir des fonctions d'équipements (crèches, locaux administratifs etc.), des commerces (boulangerie, épicerie de quartier etc.), de la restauration ou même de l'habitat. La question est particulièrement importante dans les centres anciens, en lien avec leur fonction préférentielle d'accueil du commerce de proximité ;

- la question de la localisation des vélos dans les étages peut poser question quant aux conditions de mise en œuvre, notamment dans les copropriétés. Pour autant, l'Eurométropole de Strasbourg est attachée à instruire cette demande qui provient des travaux du Pacte pour un urbanisme durable, son outil pour mobiliser le réseau des acteurs de l'aménagement (Promoteurs, bureau d'étude etc.) ;

- la question de l'impact de la réglementation des racks sur l'optimisation de la surface des locaux dédiés aux vélos est à l'étude en lien avec le service de la Police du bâtiment, en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme à l'échelle du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- la possibilité de déporter le stationnement vélos y compris des vélos cargos dans un rayon de 50 m est issue du guide national du stationnement vélo. Cette possibilité intéresse particulièrement l'Eurométropole de Strasbourg notamment dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (ex : ZAC) ;

- concernant le cas de la transformation, l'amélioration et le changement de destination ou de sous destination, l'Eurométropole de Strasbourg est attentive à la possibilité soulevée par la Commission d'enquête selon laquelle, sauf impossibilité technique, ces opérations proposeraient une offre de stationnement adaptée à chaque projet. Elle entend l'approfondir notamment sous l'angle du contrôle et de la mise en œuvre ;

- cette approche pourrait également s'appliquer au cas des hôtels. En tout état de cause, l'Eurométropole de Strasbourg a bien noté les demandes d'adaptation de la règle applicables aux hôtels, bien illustrées par le cas du projet Mercure. A minima, elle propose de revoir son exigence en descendant l'exigence à 1 place de stationnement vélo pour 4 chambres.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte du nouveau projet de réglementation relatif au stationnement vélo. Les modifications d'ores et déjà inscrites dans l'extrait de nouvelle rédaction de l'article 12 du règlement écrit tiennent notamment compte des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 sur la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

L'équipement des espaces de stationnement vélos avec des dispositifs électriques permettant la recharge des batteries pourrait également être utilement approfondie.

Norme pour les hôtels :

Elle apparaît disproportionnée au regard de la destination des constructions et des modalités d'occupation (accès des clients surtout en voiture ou en taxi, usage touristique du vélo jugé marginal, existence de transports en commun).

La réponse par les propriétaires aux besoins du fonctionnement des établissements et à leurs caractéristiques devrait dès lors se substituer à l'existence de normes chiffrées.

Réponse EMS :

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n°75, page 138 du Mémoire en réponse.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a bien noté l'adaptation possible de la norme applicable aux hôtels, allant dans le sens d'un aménagement plus proche des besoins exprimés par les établissements. Pour aller vers plus de souplesse, il conviendra cependant de déterminer si une norme chiffrée inscrite dans l'article 12 du règlement s'avère véritablement nécessaire et opportune.

Ratios place de stationnement / logement :

Il est demandé que la règle pour les autres hébergements touristiques soit la même partout : 1 place de stationnement par logement et/ou chambre, indépendamment des zones.

Réponses EMS :

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n° 75, page 138 du Mémoire en réponse.

Résidence étudiante :

La norme préconisée paraît également surévaluée au regard de la population bénéficiaire. Un ratio d'un emplacement pour 3 chambres pourrait être sans doute plus adapté.

Réponse EMS :

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n° 75, page 138 du Mémoire en réponse.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note le maintien de la norme envisagée (1 place par chambre exigée), telle que prévue dans le projet d'article 12 du règlement. Elle estime cependant qu'un ratio inférieur serait de nature à mieux correspondre à la typologie de la population concernée, comme à ses modes de déplacement. Comme pour les hôtels, il pourra être tenu compte utilement de la nature des constructions et des usages, du contexte urbain et de la situation géographique au regard des dispositifs de stationnement public existants à proximité.

Aménagement d'arceaux dédiés aux visiteurs :

Outre une possible difficulté de respect effectif de cette d'application par les utilisateurs, il est demandé de créer une obligation qui s'applique pour toutes les nouvelles constructions, ainsi que pour les travaux de réhabilitation et de transformations d'immeubles, lorsqu'une emprise est disponible pour l'aménagement de ces arceaux.

Questions :

Comment seront différenciés les arceaux visiteurs des autres ?

Quels moyens permettront un respect satisfaisant de cette différenciation ?

Réponse EMS :

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n° 75, page 138 du Mémoire en réponse.

En complément des éléments apportés au point n° 75, l'Eurométropole de Strasbourg précise que cette règle a vocation à faire porter la réalisation d'une partie de ces besoins spécifiques au secteur privé afin de soulager l'espace public. La règle actuelle permet déjà de différencier places dédiées aux habitants et places dédiées aux visiteurs : l'obligation de réaliser un local clos et sécurisé pour les places dédiées aux habitants par exemple. De plus, des précisions sur la mise en oeuvre de cette règle pourront être apportées au sein d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête tient à préciser qu'elle ne voit que des avantages au développement de l'installation d'arceaux pour le stationnement des vélos, dans un contexte où le vol de ces derniers sur la plaque strasbourgeoise s'avère être un problème de sécurité très important. Toute précision sur la mise en oeuvre de cette règle est préconisée.

Localisation des emplacements vélos :

Il est prévu que la surface réservée au stationnement des vélos soit prioritairement créée en rez-de-chaussée ou de plain-pied.

Question :

La portée du terme « prioritairement » mériterait d'être explicitée, sauf à poser problème au cours de l'instruction des dossiers d'urbanisme ?

Réponse EMS :

En complément des éléments apportés au point n°75, l'Eurométropole de Strasbourg précise qu'elle réfléchit actuellement sur la réécriture de cette règle afin qu'elle soit plus explicite, par l'intégration d'un ratio par exemple.

Par ailleurs, le règlement du PLU indique que cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du RDC est destinée à accueillir des logements, des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif / services publics.

Il est simplement indiqué que pour ses bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Il est demandé que cet aménagement soit étendu aux établissements hôteliers.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est favorable à toute précision pouvant être apportée à cette règle, de manière à éviter tout risque d'interprétation et permettre sa bonne compréhension.

En outre, le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan des emplacements des bicyclettes, en distinguant ceux destinés aux visiteurs.

Réponse EMS :

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n° 75, page 138 du Mémoire en réponse.

ÉVOLUTIONS PORTÉES PAR LE SCHEMA DIRECTEUR DES TRANSPORTS COLLECTIFS (EMS)

La contribution portée par l'association des usagers des transports collectifs de l'agglomération strasbourgeoise (ASTUS) met en exergue les points suivants :

PROLONGEMENT DE LA LIGNE A :

Au-delà du terminus Parc des Sports à Hautepierre dans sa partie ouest, l'ajout d'une branche à voie unique depuis le terminus existant permettrait une desserte au plus proche du Zénith.

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que ce principe de liaison est déjà inscrit dans le Schéma directeur des transports en commun de l'Eurométropole de Strasbourg, adopté par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 25 juin 2010. Néanmoins, il ne fait pas encore

l'objet d'un projet opérationnel : sa programmation et son tracé ne sont donc pas encore précisément définies.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de ces éléments.

SECTEUR ROETHIG :

Dans le cadre d'une requalification de la route de Schirmeck, afin de favoriser les déplacements des piétons, vélos et transports en commun, une réflexion sur la mise en place d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) performant sur cet axe fortement congestionné répondrait aux besoins des usagers en termes de capacité et de régularité.

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg propose d'intégrer cette proposition dans le cadre des prochaines réflexions qui seront menées sur l'évolution de son Schéma directeur des transports en commun.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que cette réponse est satisfaisante.

SECTEUR BOHRIE A OSTWALD :

Concomitamment à la nouvelle gare ferroviaire projetée sur la ligne Strasbourg-Bâle, la création d'une station de tramway intermédiaire est demandée au droit du point d'arrêt « Murhof » de la ligne de bus 13, en raison d'une inter distance aujourd'hui trop importante (1 km) entre les stations existantes « Wihrel » et « Elmerforst », dans un secteur amené encore à se densifier.

Réponses EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette demande ne relève pas de la compétence du Plan local d'urbanisme. Elle pourra être instruite indépendamment de celui-ci, par les services de la collectivité compétents sur ces questions.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de ces éléments.

EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'INSERTION D'UN TCSP :

Les projets devraient comporter par anticipation des emprises réservées suffisamment larges pour intégrer au mieux les modes actifs piétons et cyclistes, notamment lors des réaménagements de voiries.

Réponses EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que le Schéma directeur des transports en commun (SDTC) fixe des principes de liaisons entre un point A et un point B. Son rôle n'est pas de présenter de manière précise le tracé de ces liaisons à l'échelle du parcellaire.

Un emplacement réservé (ER) permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis de TCSP, pouvant être accompagné d'une surlargeur pour les modes actifs à étudier au cas par cas. Pour cette raison, l'inscription d'un emplacement réservé est possible uniquement lorsque le tracé exact d'une liaison est connu. D'ailleurs, certains axes inscrits au SDTC dont l'emprise précise est délimitée font déjà l'objet d'emplacements réservés dans le PLU suffisamment large pour y intégrer les modes actifs.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête s'accorde avec cette analyse.

OAP METROPOLITAINE BAGGERSEE :

Le secteur du Baggersee est considéré comme une zone d'urbanisation future. Il constitue un des 3 pôles structurants d'agglomération dont l'évolution est à privilégier par densification.

Il fait l'objet d'une OAP, adoptée en 2013 et devant a priori tenir compte d'enjeux majeurs en matière de flux de circulation (niveau élevé de trafic routier, de bruit et de pollution atmosphérique) consécutifs à une éventuelle construction de nouveaux logements et/ou de bureaux dans ce secteur.

Pour autant, l'OAP métropolitaine « Baggersee » n'a semble-t-il pas été modifiée depuis son élaboration (ou alors à la marge), alors que des évolutions majeures, notamment législatives et réglementaires, sont survenues au cours de la décennie

Question :

Est-il prévu de modifier l'OAP métropolitaine « Baggersee » de manière à intégrer des dispositions permettant de prendre en compte et gérer de manière fluide les différents flux de circulation recensés localement, tout en ménageant si possible des voies de circulation sécurisées pour les vélos et les piétons ?

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg précise qu'il est proposé de modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine « Baggersee » dans le cadre de la modification n° 4 pour l'adapter aux projets envisagés dans son périmètre : ferme urbaine, cimetière etc.

Les enjeux liés à la qualité de l'air sont d'ores et déjà pris en compte dans l'OAP thématique « Air-Climat-Énergie ». Celle-ci établit des principes et orientations d'aménagements dans le souci de préserver la santé des habitants, notamment aux abords des axes structurants que sont l'avenue de Colmar et la route Alfred Kastler.

Concernant les aspects circulatoires, l'Eurométropole de Strasbourg précise que les nouvelles esquisses du projet sont déjà compatibles avec l'OAP métropolitaine « Baggersee » telle que proposée dans le cadre de la présente procédure. En effet, elles prennent bien en considération les flux actuels et à venir, notamment pour les modes actifs, afin d'aboutir à un projet qualitatif.

Le dossier de modification n° 4 du PLU tend à exposer les projets à venir, à la hauteur des éléments de connaissance dont l'Eurométropole de Strasbourg et les communes ont à leur disposition. En l'état, il s'agit de porter à la connaissance du public, qu'un cimetière et une zone d'activités agricole pouvaient potentiellement s'implanter dans le quart Sud-Est du secteur du Baggersee. Les contours de ces projets ne sont pas encore connus. Il n'est donc pas encore possible de définir des secteurs de zone spécifique. Néanmoins, le zonage actuel permet la réalisation de ces projets.

Le PADD du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, présente dans son chapitre 2. L'organisation de l'espace - 2.1. Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme - Organiser le développement du territoire - à l'orientation n° 4 : "Les sites de la Porte Ouest et du Baggersee complètent cette offre métropolitaine, grâce à leur bonne accessibilité actuelle et future et à leur situation urbaine, à l'articulation de la ville " intense " et des territoires périurbains.

Quant au chapitre : "Soutenir l'armature commerciale et les services aux habitants", il est mentionné : "- Les zones commerciales périphériques rayonnant sur l'agglomération ou plus largement (Zone Commerciale Nord, Hautepierre, La Vigie et Baggersee) font l'objet d'une modernisation progressive. Il s'agit notamment : - de rationaliser l'usage du foncier ; - d'introduire de nouvelles fonctions urbaines (services et équipement, habitat...) ; - de développer une meilleure accessibilité tous modes ; - de privilégier l'implantation de concepts innovants ; - de favoriser la qualité et l'insertion urbaine et paysagère ainsi que la performance énergétique des zones existantes ou à créer.

Le projet politique du PLU prend sérieusement en considération l'avenir de ce secteur. Des études prospectives sur le devenir du site du Baggersee sont en cours. Lorsqu'elles seront livrées, des adaptations de l'OAP métropolitaine « Baggersee » pourront être apportées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette analyse. Objectif affiché par l'EMS, la recherche de la meilleure articulation possible entre déplacements et urbanisme doit déboucher sur des solutions adaptées aux différents besoins de ce site, avec une attention particulière pour les réseaux dédiés aux circulations douces.

CIRCULATION ET STATIONNEMENT DANS LE QUARTIER DU NEUHOF :

La mutation à venir du quartier du Neuhof consécutive à l'implantation de plusieurs emplacements réservés est de nature à générer quelques difficultés en matière de stationnement et de circulation, notamment dans le secteur des rues de la Ganzau et Saint Ignace :

- ER NEU 21 : conséquences du trafic induit par l'ouverture de la zone IAU2 ;
- ER NEU 23 : inquiétudes liées aux flux de circulation futurs et reports de circulation sur les voies adjacentes ;
- ER NEU 29 : création d'une liaison piétons et cycles et risque d'évolution à terme vers une voie de circulation à fort trafic routier ;
- ER NEU 36 : intérêt et impact de la création d'une liaison.

Question :

Les conséquences cumulées en matière de stationnement et de circulation dans le quartier du Neuhof ont-elles été évaluées dans le cadre de l'implantation des emplacements réservés cités ?

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg propose de répondre point par point :

- Concernant l'ER NEU 21 - Cet ER a été inscrit initialement pour l'aménagement d'une amorce de voirie tous modes vers la rue Saint-Ignace depuis la zone « IAU ». Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle intitulée « Jesuitenfeld », qu'il est proposé de faire évoluer dans le cadre de la présente procédure. Elle prévoit notamment un principe de cheminement modes actifs vers la rue Saint-Ignace en lieu et place d'un principe de cheminement tous modes tel qu'il est inscrit dans le PLU actuel. L'objet de l'ER NEU 21 n'est donc plus en adéquation avec ce que définit l'OAP. Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'une part de modifier l'intitulé de l'ER NEU 21. D'autre part elle précise que puisqu'il est proposé que l'accès à la rue Saint-Ignace soit dédié aux modes actifs, il ne générera pas un nouveau flux de véhicules motorisés depuis la zone « IAU » vers la rue Saint-Ignace ;

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de ces éléments.

• Concernant l'ER NEU 23 – Cet ER ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente procédure. Il a été inscrit pour améliorer le maillage tous modes et modes actifs du secteur. Les risques de création d'un shunt pour les véhicules motorisés seront pris en considération lors de la mise en oeuvre de cette percée. De plus, le nouveau plan de circulation veillera à maintenir le trafic des véhicules motorisés sur la route d'Altenheim ainsi que la rue Saint-Ignace et non à l'orienter vers les voies de desserte environnantes ;

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de ces éléments.

• Concernant l'ER NEU 29 – Cet ER a été inscrit initialement pour l'aménagement d'une voirie tous modes entre la rue Welsch et la rue Kampmann. Il est proposé dans le cadre de la présente procédure de modifier l'objet de cet ER pour permettre l'aménagement d'une liaison piétons-cycles en lieu et place d'une liaison tous modes. Cette évolution s'inscrit dans la volonté d'une part de compléter le maillage de cheminement modes actifs dans ce secteur et d'autre part de préserver le cœur d'ilot arboré existant. La réalisation d'une voirie tous modes n'est donc plus d'actualité ;

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de ces éléments.

• Concernant l'ER NEU 36 – Cet ER ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente procédure. Cet ER a été inscrit pour permettre l'élargissement de l'allée Reuss, de la rue de la Klebsau et de la rue Pierre Bouguer ainsi que pour la création d'une voirie entre la rue de la Klebsau et la rue Jean-Henri Lambert pour le passage d'un transport en commun en site propre (TCSP), ses aménagements connexes et une station terminus. À ce stade, aucun projet n'est prévu à court ou moyen terme sur ce secteur.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de ces éléments.

FOCUS SUR DES POINTS IDENTIFIES :

Point 190 - relocalisation de la maison de retraite de la fondation Saint-Vincent de Paul, rue Saint Charles (Schiltigheim)

La relocalisation de la maison de retraite de la Fondation Saint-Vincent de Paul, située à proximité du site de production Heineken, est projetée dans un secteur en cœur de ville confronté à des difficultés de circulation dense à certaines périodes de la journée et de stationnement.

Question :

Des mesures sont-elles envisagées pour anticiper au mieux les difficultés prévisibles de circulation et de stationnement dans le secteur concerné ?

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg précise d'une part qu'un nouveau plan de circulation est actuellement à l'étude dans le cadre du développement du réseau de tramway entre Strasbourg, Schiltigheim et Bischheim. Outre l'insertion du tramway, notamment sur la route du Général de Gaulle à Schiltigheim, ce plan de circulation vise un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements.

D'autre part, l'Eurométropole de Strasbourg rappelle que le projet d'extension du Tram Nord fait l'objet d'une procédure spécifique de Déclaration d'utilité publique (DUP). Cette procédure sera également soumise à une phase d'enquête publique au cours de laquelle le pétitionnaire pourra s'exprimer.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que la réponse de l'EMS est satisfaisante.

Point 96 : Elargissement de la rue des Ormes à Eckwersheim pour améliorer l'accessibilité vers la rue de Hoerd

L'opportunité de cette mesure est remise en cause du fait de l'existence d'un chemin rural proche.

Question :

Entraînant la perte d'un verger, une application de la règle Eviter Réduire Compenser est demandée.

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que le pétitionnaire était déjà intervenu dans le cadre de la phase de la concertation préalable. Elle lui avait notamment répondu que la commune d'Eckwersheim s'engage bien à aller dans le sens d'une compensation. Actuellement, la commune est en cours d'analyse des terrains communaux, dans le cadre d'une action globale visant à la plantation d'arbres sur le ban communal, dans une logique de 1 pour 1 (13 petits arbres fruitiers sont recensés). Cet engagement est toujours d'actualité.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de ces éléments.

Point 85 : Création d'une piste cyclable arborée au sud de la commune de Lampertheim :

La nouvelle piste cyclable est considérée comme inutile au regard de celles existantes. La mairie précise par ailleurs que l'aménagement est accepté par les exploitants agricoles concernés.

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que l'enjeu majeur de cette nouvelle piste cyclable est de relier Lampertheim à la gare de Mundolsheim de manière directe et sécurisée. La piste existante présente des discontinuités et des bandes cyclables moins sécuritaires, justifiant l'inscription d'un emplacement réservé sur ce secteur.

Par ailleurs, comme cela est rappelé ci-avant, l'aménagement est déjà connu et accepté par les exploitants agricoles qui vont démarrer prochainement l'exploitation de leurs nouvelles parcelles en tenant compte des chemins dessinés dans l'aménagement foncier.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête s'accorde avec l'EMS sur la nécessité de sécuriser au mieux la circulation locale des cyclistes.

PERSPECTIVES EN MATIERE DE MOBILITES FUTURES :

Dans le cadre des projets d'aménagements urbains, l'augmentation prévisible du nombre de véhicules automobiles électriques est-elle prise en compte par rapport au besoin en stations de recharge pour les résidents dépourvus de garages, ainsi qu'au niveau des pôles multimodaux ?

Réponse EMS :

D'une part, l'Eurométropole de Strasbourg précise que ces enjeux sont pris en compte au sein de son Schéma directeur des infrastructures de recharge des véhicules électriques (IRVE). D'autre part, elle rappelle que le dispositif réglementaire du PLU a fait l'objet d'évolutions dans le cadre de la modification n° 3 du PLU pour notamment rendre obligatoire la réalisation d'une part de places de stationnement avec un point de recharge pour véhicules électriques. Ces dispositions sont précisées à l'article 12 alinéa 1 des dispositions applicables à toutes les zones, page n° 22 du règlement écrit du PLU.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que la réponse de l'EMS est satisfaisante s'agissant de la prise en compte de ces enjeux.

Une analyse actualisée des perspectives d'évolution du parc de véhicules électriques au regard des ambitions nationales en la matière sera de nature à déterminer au mieux la part de stationnement avec un point de recharge.

5.4.4 HABITAT

Plusieurs aspects sont abordés dans ce thème :

5.4.4.1 LE LOGEMENT SOCIAL

A la nécessaire production de logements sociaux pour laquelle l'ensemble des acteurs du logement social s'accordent à constater que la production de logements est ralentie dans le département ces dernières années, il apparaît toutefois des divergences dans l'utilisation des outils réglementaires mis à disposition.

LE BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) :

Certains organismes bailleurs s'inquiètent de la part limitée qui est réservée aux BRS dans les secteurs de mixité sociale (SMS) et s'interrogent sur ses effets induits dans l'équilibre social et la pérennité de la vocation de ces quartiers.

Les constructeurs estiment notamment que le BRS permet d'équilibrer financièrement l'opération immobilière.

Question :

Quelle est la position de l'EMS sur la part des BRS ? est-il envisageable de revoir les % annoncés ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir réponse à l'observation n° 170, ci-après.

L' Observation 170 - Habitat de l'III demande la suppression du point 110.

L'EMS prévoit d'augmenter la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI) par la réduction de la part maximale de logements en accession sociale pouvant être produite au sein des SMS.

Aussi le projet de modification n°4 du PLU vient modifier la définition du logement locatif social en rappelant la loi SRU / Duflot et rajoute deux dispositions applicables dans toutes les zones:

- Le BRS peut atteindre au maximum 20% de la part des LLS exigés au sein des SMS et au sein des OAP
- La comptabilité du BRS dans les exigences liées aux SMS et aux OAP est conditionnée à la réalisation de 30% de logement locatif PLAI, sauf en cas de programmation de logements sociaux tels que définis au lexique pour laquelle la réglementation nationale impose d'autres types de financements.

Question :

Quelle est la position de l'EMS sur la suppression du point 110 ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le BRS constitue un nouveau dispositif qui permet de :

1. développer une offre abordable en accession pour les ménages sous plafond de ressource, de manière pérenne ;
2. proposer une solution aux blocages des parcours résidentiels dans le parc social et le parc locatif privé ;
3. contribuer aux objectifs SRU : le BRS est en effet assimilé au logement social de type PLS. Les produits « PLS et assimilés » sont pris en compte jusqu'à maximum 30 % dans la comptabilité SRU de l'État à côté d'une part minimale de 30 % de PLAI ;
4. améliorer l'équilibre des opérations quand elles portent une part de logement locatif social (part difficile à équilibrer aujourd'hui).

Les avantages du développement du BRS sur le territoire sont bien connus de l'Eurométropole de Strasbourg. Cependant, la collectivité doit se doter des outils nécessaires pour suivre la sortie des opérations sur son territoire afin qu'elles se réalisent là où sont concentrés les besoins.

À ce jour, deux Offices Fonciers Solidaires sont agréés sur le territoire (OFS d'Alsace, OFS La Coopérative foncière de l'III par Habitat de l'III) mais de nouveaux OFS sont en train de se créer : OFS de l'EPF Alsace, OFS d'Habitat et Humanisme en lien avec Nexity, création possible d'un OFS par ICADE. Il est ainsi fait le constat que ce nouveau produit devient attractif y compris pour la promotion immobilière dans un contexte de crise du logement. Or, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, l'Eurométropole de Strasbourg ne délivre pas les agréments pour le BRS et n'a donc pas la possibilité de suivre en temps réel, ni de réguler dans ce cadre le volume de logements qui seraient produits en BRS.

Au travers de la modification n° 4 qui entend encourager la mixité des typologies de logements, la collectivité souhaite permettre le développement de ce dispositif qui répond au besoin en accession sociale de manière pérenne et qui permet de générer

de l'autofinancement pour produire du logement locatif social quand il est porté par des acteurs qui produisent les deux.

Néanmoins, il est recherché par la même occasion la mise en place de règles permettant de cadrer la production en BRS afin d'éviter qu'elle ne se fasse au détriment du logement locatif social dans les territoires qui en ont besoin, en particulier les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Pour rappel, le PLUiH fixe un objectif de 1 100 logements locatifs sociaux à produire par an, et de seulement 100 logements en accession sociale sécurisée (dont le BRS).

Concrètement, les évolutions apportées par la modification n° 4 sont décrites ci-dessous.

Le fonctionnement de la règle actuelle des SMS du PLU (avant M4) est la suivante :

5. Un pourcentage de logements locatifs sociaux est obligatoire dans les opérations. Par ce terme, il est entendu les logements définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot. Les logements en accession sociale relevant du dispositif de Bail réel solidaire (BRS) peuvent être comptabilisés dans les exigences de logements locatifs sociaux définies au PLU. Le Prêt social location-accession (PSLA) n'est quant à lui pas pris en compte dans le calcul au regard de sa validité limitée dans le temps.
6. Le BRS peut atteindre au maximum 30 % de la part des logements locatifs sociaux exigés au sein des secteurs de mixité sociale (SMS) et au sein des OAP.

Ainsi, à l'échelle d'une opération, la programmation d'une opération concernée par un SMS prend cette forme : part de logement locatif social obligatoire (dont 30 % peut être fait en BRS) + part de la programmation laissée libre (pouvant être faite entièrement en BRS le cas échéant).

La modification n° 4 propose de faire évoluer ces règles en diminuant la part de BRS pouvant être réalisée dans la part de LLS obligatoire de 30 à 20 % et en conditionnant cette possibilité à la production d'une part de 30 % PLAI (logements très sociaux).

L'objectif recherché par ces modifications est de préserver un équilibre entre la production de logements très sociaux dans les communes déficitaires, afin de répondre à leurs objectifs SRU (dont notamment les 30 % en PLAI) et le BRS.

Afin de prendre en compte les demandes des organismes s'inquiétant de la part limitée réservée au BRS dans les SMS, l'Eurométropole de Strasbourg a arbitré en

faveur du maintien de la part de 30 % de BRS dans la part de logements locatifs sociaux à produire (au lieu des 20 % proposés par la modification n° 4). Cela revient à modifier le point 110 sur une partie.

Cependant, il est conservé la deuxième partie du point 110 conditionnant l'intégration d'une part de BRS dans la part de logements locatifs sociaux à produire à la réalisation de 30 % de PLAI. Ce point est en effet important dans le cadre de la réponse aux objectifs SRU des communes déficitaires et pour tenir compte des remarques formulées par l'Etat.

Analyse de la commission d'enquête :

En préambule, il est bon de rappeler que le logement social développé par les bailleurs est destiné à tous les publics dans la limite du respect des plafonds de ressources (rappel : 60% de la population française est éligible au logement social), il doit par conséquent rester un outil de mixité sociale pour les territoires. Et à contrario ne pas se restreindre à une seule catégorie de personnes, au risque de créer des zones exclues de toute mixité et stigmatisées.

Le territoire de l'EMS est très attractif d'où une spéculation immobilière importante et donc une flambée des prix. A ceci vient s'ajouter un coût de construction qui a explosé ces dernières années (nouvelles exigences environnementales, hausse du prix des matières,...).

En parallèle, le modèle économique des sociétés HLM est mis à mal : des recettes en baisse (hausse des impôts, hausse de la dette avec l'augmentation des taux, RLS qui réduit les recettes en loyers, etc) et des dépenses et des besoins qui augmentent avec la nécessité d'engager des réhabilitations thermiques d'envergure.

Toutes ces conditions réunies entraînent un ralentissement du développement d'une offre HLM nouvelle.

Au final ce sont les plus modestes qui en pâtissent le plus. Les plus pauvres sont souvent captifs dans des quartiers déqualifiés, et les classes moyennes subissent soit des prix excessifs ou soient amenées à s'éloigner des centres urbains ; ce qui participe à l'encombrement des voies de circulation lors du trafic pendulaire.

Si l'on peut comprendre la volonté des pouvoirs publics d'imposer encore davantage de règles afin d'augmenter la part de logements sociaux dans les secteurs dépourvus, force est de constater que la superposition des contraintes déjà lourdes a un effet contreproductif. Il faut veiller à ne pas aller au-delà des contraintes de la loi SRU déjà complexes à mettre en œuvre. Au risque aussi de s'engager dans une dynamique qui va bloquer encore davantage le système avec la conséquence inverse de ghettoïser des secteurs.

C'est dans ce contexte contraint et tendu que le BRS offre une alternative car c'est un outil sécurisé et non spéculatif pour :

- **Accompagner le parcours des locataires du parc HLM vers une accession sociale sécurisée, et par la même favoriser un turn-over du parc HLM**
- **Redonner des marges de manœuvre financières aux organismes leur permettant de réinvestir.**

Au demeurant cela pourrait faire l'objet d'une contrepartie avec l'obligation de construire du logement locatif conventionné (par exemple : pour 10 BRS l'obligation d'1 LLS)

Car si l'on veut produire du logement social sur le long terme il faut avant tout redonner des marges de manœuvre aux bailleurs sociaux.

- **Proposer des logements accessibles aux populations les moins favorisées (surtout sur le marché de l'accession strasbourgeois)**

C'est la raison pour laquelle il nous paraît trop précoce de freiner le BRS pour lequel le recul n'est pas suffisant pour évaluer ce qu'il apporte.

L'EMS dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse écrit d'ailleurs : « la part des BRS est difficile à équilibrer aujourd'hui ».

D'autant que la nécessité de développer d'autres sources de financements au monde HLM est indispensable pour maintenir sa capacité à investir dans de nouveaux projets.

Aussi la volonté de limiter son développement, en imposant des quotas (chiffrés et géographiques) est accueillie avec une très grande réserve.

Dans le cas présent, la commission prend note de la projection ainsi proposée par l'EMS :

Application de la règle actuelle :

Pour 100 logements il était possible de construire 65 logements en BRS et 35 en logement HLM dont 30% de ces 35 en BRS.

Au final, cette règle permettait de produire en BRS : $65 + 30\% \text{ des } 35 = 75$ logements sur les 100 et il restait seulement 25 logement sociaux classiques.

Application de la nouvelle règle :

Pour 100 logements il est toujours possible de construire 65 logements en BRS et 35 en logement HLM mais sans aucun BRS dans ces 35 logements.

Dans la nouvelle réglementation, il y aurait 65 logements en BRS et 35 logements en « social classique ».

Ainsi:

La solution actuelle permet 75 BRS sur 100 logements

La nouvelle version permettrait 65 BRS sur 100 logements

La commission rappelle à l'EMS que:

- **Les constructions ont une durée de vie de 50 ans au minimum et qu'il convient donc de ne pas juste répondre à une problématique de chiffre correspondant à un temps donné.**
- **Le logement BRS est un réel outil de mixité, qui permet de tirer le logement social vers le haut et contribue ainsi à établir une vraie mixité sociale dans les quartiers. Le BRS reste très encadré. C'est du logement en accession - donc on peut considérer que le propriétaire sera plus vigilant à l'état de son bien - mais le BRS étant réservé également à des personnes sous plafond de ressources, le logement reste dans le contingent du logement social en financement PLS – le plafond de ressources restant très bas. De plus, la revente est très règlementée afin que le logement reste bien dans le circuit du parc social.**
- **Le BRS permet à des personnes de faible revenu de devenir propriétaire dans des territoires où le prix de l'immobilier flambe.**
- **Il serait utile de veiller d'abord à donner les moyens aux bailleurs sociaux de faire du logement social avant d'essayer d'imposer des quotas chez les promoteurs.**

Aussi, compte tenu de tous ces éléments exposés, la commission propose d'appliquer le ratio suivant :

70% de BRS et 30% de logement social hors BRS

Et recommande la réalisation d'un bilan précis permettant d'évaluer l'apport des BRS dans la réalité de la mixité sociale.

LA TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS :

L'objectif affiché par l'Etat est de doter d'un nouvel outil les communes confrontées à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement.

C'est un levier efficace pour remettre sur le marché des logements existants et ainsi participer à augmenter la capacité de logement y compris sociaux.

En effet, l'article 73 de la loi de finance n° 2022-822 du 30 décembre 2022 étend le champs d'application de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de la taxe annuelle sur les logements vacants

Le décret n°2023 - 822 du 25 août 2023 étend à plus de 2000 communes la possibilité de majorer de 5% à 60% la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ainsi que la taxe annuelle sur les logements vacants.

Les communes de l'Eurométropole font partie de cette liste et sont donc éligible à ce dispositif.

Question :

L'Eurométropole envisage-t-elle d'actionner ce levier législatif et comment ?

Dans l'affirmative, cette mesure sera effective quand ? Quel est le calendrier ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Au sujet de la lutte contre le logement vacant, il faut différencier deux taxes existantes :

1. La Taxe sur le logement vacant (TLV) concerne les logements vacants depuis plus d'un an dans les communes situées en zone tendue (dont l'Eurométropole de Strasbourg). Cette taxe est perçue automatiquement par l'Etat et dont le taux a été augmenté en 2022. Une partie est reversée à l'Anah. Le décret du 25 août 2023 porte sur cette taxe, le territoire métropolitain n'est pas concerné par l'extension de la liste des communes puisque déjà concerné auparavant.
2. La Taxe d'habitation sur le logement vacant (THLV) concernant les logements vacants depuis plus de 2 ans. Cette taxe est instaurée par délibération de la collectivité et perçue par elle, sur les communes hors périmètre d'action de la taxe sur le logement vacant.
À ce jour, la collectivité n'a donc pas la main sur cet outil fiscal de la lutte contre le logement vacant.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires quant à elle peut être mise en place sur décision du maire dans les mêmes communes que la TLV. À ce jour, la ville de Strasbourg mais également celles de Schiltigheim et Hoenheim ont mis en place cette surtaxe. Par délibération du 26 septembre 2022, la ville de Strasbourg a majoré de 60 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation de ces logements, dans le but d'encourager les propriétaires de logements meublés non affectés à l'habitation principale à les remettre sur le marché locatif.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête encourage les communes membres à mettre en place cette surtaxe.

C'est un levier supplémentaire pour la mise en circulation de logements existants qui pourrait avoir un impact appréciable sur l'augmentation du nombre de logement sociaux .

5.4.4.2 LE LOGEMENT PRIVÉ

- Certains aménageurs demandent que les hauteurs des zonages soient revues à la hausse pour leurs projets de constructions.

Questions :

Quelle est la position de l'EMS sur cette demande ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'inscription des hauteurs au sein du PLU suivent deux grands principes :

- Dans le premier cas, un principe de densification ;
- Dans le second cas, un principe de maintien des formes urbaines existantes.

Les demandes de modification de hauteurs, à la hausse comme à la baisse, doivent faire l'objet par l'Eurométropole de Strasbourg d'une analyse et instruction afin de vérifier si ces demandes respectent l'un des deux grands principes précisés ci-avant.

Dans le cas où la Commission d'enquête ferait notamment référence au secteur rue de Tarade, dans le quartier de l'Esplanade, l'Eurométropole de Strasbourg rappelle que ce secteur avait fait l'objet d'une proposition de réduction de la hauteur, de 51 à 20 m. suite à la phase de concertation et des observations faites par le public, le secteur avait déjà fait l'objet d'une réévaluation de la hauteur maximale, à 30 m.

Cette hauteur maximale, est proposée en considérant la cohabitation avec les immeubles voisins 18-20-22 rue de Stockholm et des immeubles proches le long de la rue Schnitzler qui respectivement s'élèvent entre 18,5 et 30 m, comme cela avait été précisé dans la délibération portant bilan de la phase de concertation préalable.

Analyse de la commission d'enquête:

Les deux principes retenus par l'EMS pour évaluer les hauteurs des constructions sont d'ordre urbanistique :

- principe de densification
- principe de maintien des formes urbaines existantes;

Il est aujourd'hui indispensable de croiser ces principes avec des principes d'ordre environnemental en tenant compte de l'impact du climat sur les zones urbaines.

En effet, le groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) dans son dernier rapport, alerte sur la multiplication des catastrophes naturelles (inondations, vague de chaleur, tempêtes)...

Outre son impact sur l'environnement et les habitants, le dérèglement climatique doit être intégré à la réflexion sur l'Habitat urbain.

Il faut repenser la construction de demain en prévoyant des solutions durables:

COMBATTRE LES VAGUES DE CHALEUR en multipliant les façades végétalisées qui évitent une trop forte accumulation de la chaleur pendant la journée, avec un relargage pendant la nuit.

Un exemple : les forêts verticales de Milan :

les 2 tours agrémentées de 20.000 plantes et arbres imaginées par l'architecte Stefano BOERI



COMBATTRE LES TEMPÊTES en prévoyant des matériaux résistants et en prenant en compte les phénomènes venteux.

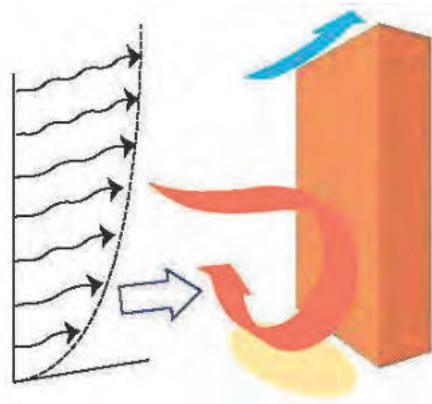
Outre la prise en compte de matériaux résistants, il s'avère que les bâtiments de dimension importante peuvent fortement perturber le vent au niveau piéton.

Nous en avons d'ailleurs l'exemple avec la cathédrale de Strasbourg et le vent permanent qui circule autour de l'édifice avec cette jolie légende "c'est la présence du diable"...

En effet, les phénomènes de déflexion vers le bas (ou downwashing en anglais) rendent les couches basses plus ventées qu'elles ne le devraient.

Des études de confort ou de sécurité au vent dès la construction d'une nouvelle tour ou d'un ensemble de bâtiments devrait être systématiques, d'une part pour tenir compte des interactions aérodynamiques entre le vent et les bâtiments composant le tissu

urbain et d'autre part pour maintenir un seuil de vitesse et une fréquence de dépassement de ce seuil, adapté à chaque activité piétonne.

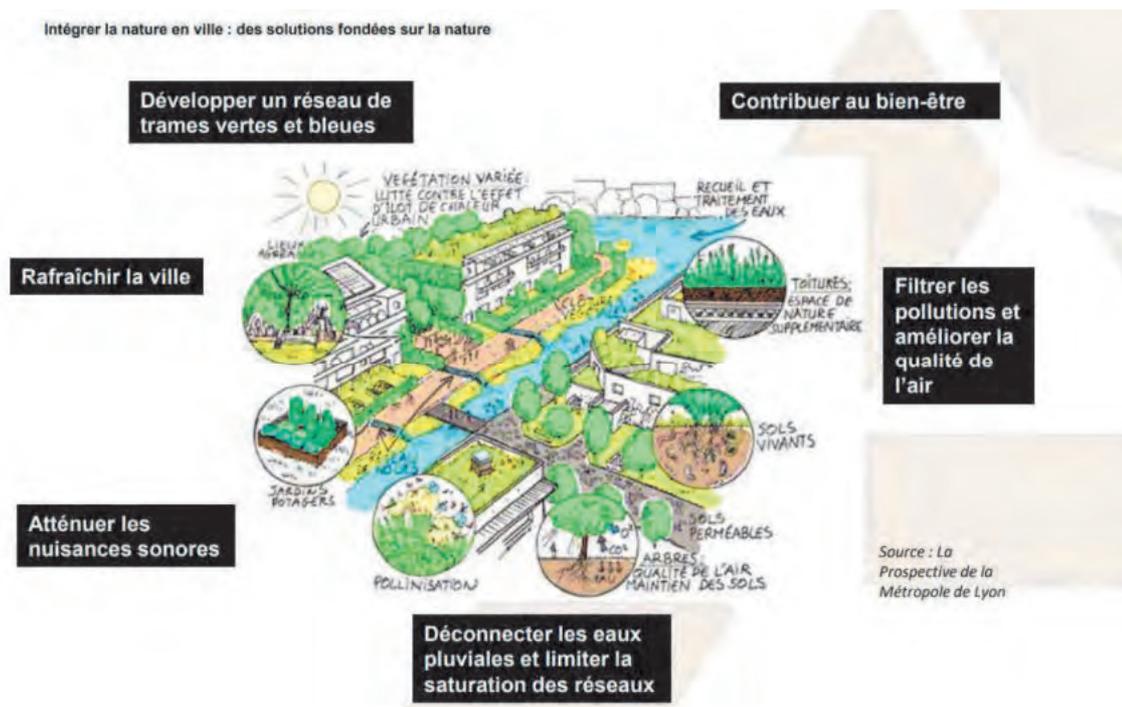


phénomènes de déflexion veis le bas

COMBATTRE LES FORTES PLUIES en intégrant la gestion de l'eau dans les constructions futures.

La résilience des territoires aux fortes pluie passe par la restitution des pluies aux milieux et la conservation des milieux humides (stockage naturel).

C'est le Concept de la « ville-éponge » tel que présenté dans le schéma ci-dessous qui doit être intégré dans tout nouveau projet urbain :



Construire en fonction du changement climatique n'est plus une option mais un impératif pour bâtir la ville de demain.

La commission propose de rajouter le principe suivant dans l'inscription des hauteurs :

- **Principe de modération et d'adaptation au changement climatique**

Question : quel est l'impact de la chaleur et de la canicule sur les logements situés dans les étages supérieurs?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'air chaud, plus léger que l'air froid, a tendance à s'accumuler au plafond, expliquant que les étages supérieurs et notamment le dernier seront souvent plus chaud que les étages inférieurs. Par ailleurs, dans les vieux logements mal isolés, les combles souvent mal isolés expliquent également des chaleurs plus conséquentes au dernier étage. Les porteurs de projet doivent prendre en compte ce phénomène physique et proposer en conséquence une isolation thermique permettant de réduire les éventuels impacts négatifs de la chaleur sur la qualité de vie des habitants.

Par ailleurs, la réglementation nationale sur les réglementations thermiques doivent permettre d'accélérer la rénovation énergétique des passoires thermiques et améliorer la qualité de vie des habitants.

Dans le volet "Air climat énergie" du PLU (OAP) des orientations sur les formes urbaines sont données pour favoriser la ventilation des îlots. De plus il est demandé dans tout nouveau projet de favoriser la conception bioclimatique des bâtiments et notamment de maximiser les logements traversants, ceci afin de faciliter la ventilation et permettre un rafraichissement des logements dans la nuit, favoriser l'implantation de toiture végétale pour une meilleure isolation thermique et un rafraichissement et installer des protections solaires sur les façades exposées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission salue la prise en compte des éléments bioclimatiques pour les orientations urbaines et encourage l'EMS à confronter les enjeux écologiques avec les enjeux économiques afin de trouver un réel équilibre entre ces deux approches sociétales.

-
- D'autres aménageurs demandent le recul de la limite de construction.

Questions :

Quelle est la position de l'EMS sur cette demande ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Dans le cas où la Commission d'enquête ferait référence à l'observation n° 378, une réponse est formulée ci-après, page 164.

- Certains propriétaires fonciers s'inquiètent d'une dévalorisations de leurs terrains qui passeraient en zone UB6.

Question :

Quels sont les arguments que pourrait avancer l'EMS pour rassurer les propriétaires ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le nouveau sous-secteur de zone UB6 correspond à un tissu pavillonnaire diffus, comprenant dans une majeure partie des cas de longues parcelles lanierées. L'emprise au sol fixée est fixée à 45 %.

Sur la majorité des secteurs où un zonage UB6 a été proposé, ces derniers étaient couverts par un sous-secteur de zone UCA. L'emprise au sol dans ces zones est de maximum 40 %. Aussi, le changement de zonage proposé induit une emprise au sol accrue de minimum 5 points.

A Fegersheim, les modifications en zone UB6 permettent de rendre le zonage davantage cohérent et lisible : actuellement, certains secteurs passant en zone UB6 font aujourd'hui l'objet de deux zonages distincts (UCA4 et UAA1), rendant l'instruction des autorisations d'urbanisme plus complexe.

Analyse de la commission d'enquête :

Compte tenu du changement minime de l'emprise au sol dans ces zones, la commission prend acte du changement de zonage en zone UB6.

5.4.4.3 LES COMMUNES ET L'HABITAT

ACHENHEIM

Obs 245 et 334 sur le règlement graphique.

Le propriétaire s'oppose au changement de zonage qui rend son terrain inconstructible en passant de la zone IAU à la zone N

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Plusieurs déclassements ont été proposés au sein du dossier d'enquête publique de la modification n° 4 du PLU, notamment à Achenheim donc, où il est proposé un déclassement de la zone de réserve foncière IIAU (et non IAU comme cela est mentionnée dans la remarque), en zone naturelle inconstructible N1.

La zone est impactée par un risque inondation : la zone IIAU est quasi intégralement comprise au sein des zonages du PPRI (zone bleu clair et zone orange). Un enjeu de santé et de sécurité publique donc, ayant incité l'Eurométropole de Strasbourg à proposer de déclasser la zone.

Néanmoins, il est proposé, en lien avec la commune d'Achenheim, au vu de l'avis de l'Etat et dans l'attente de la clarification de l'application de l'objectif ZAN, de revenir sur ce déclassement.

Aussi, il est proposé de retirer de la modification n° 4 du PLU la proposition de déclassement de la zone IIAU à Achenheim.

Analyse de la commission d'enquête:

La commission approuve la décision de l'EMS.

BISCHHEIM

Obs 375 - courrier de la mairie

Demande l'évolution de zonage du secteur 26 au 44 rue de la Robertsau vers un zonage UD2 similaire aux secteurs voisins pour mettre en cohérence en hauteur un projet immobilier et mieux l'intégrer ainsi au quartier.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg entend la demande de la ville de Bischheim, corroborée par les demandes des promoteurs immobiliers NEXT-IMMO et STRADIM, de construire de nouveaux immeubles en lieu et place de la totalité des maisons existantes.

Pour y donner suite, il faudrait que la commune nous transmette des éléments du projet de manière à ce que l'on puisse définir le secteur de zone adéquat.

Cette demande de reclassement implique de prendre en considération à minima la question des accès au site, la gestion du stationnement, la forme urbaine souhaitée, la place des espaces plantés, etc.

Le reclassement du secteur de zone UB2 (10 mET) actuel de la rue de la Robertsau à Bischheim, en un secteur de zone UD2 (25 mET), qui est un secteur de zone qui permet la réalisation de grands ensembles d'immeubles collectifs, risquerait de produire des formes urbaines non maîtrisées et non adaptées à son environnement, à combien même les secteurs de zones voisins sont eux-mêmes classés en UD2

Analyse de la commission d'enquête:

La commission n'est pas favorable au reclassement de la zone UB2 en zone UD2, et préconise un maintien des hauteurs existantes, accroître les hauteurs des immeubles participe à augmenter la densité urbaine mais c'est un non-sens environnemental et écologique sauf à végétaliser les toitures et les façades, et elle encourage à un arbitrage en faveur de hauteurs modérées.

OBS 423 - STRADIM ET 424 – NEXT IMMO

Demande des modifications des hauteurs en secteur UB2 pour obtenir une hauteur de 20m.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

idem [Obs 375](#)

FEGERSHEIM

La commune demande le maintien du terrain S4 P30 en zone UAA1

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'observation n° 294 émane de la commune de Fegersheim et porte sur le point n° 34 du dossier de modification n° 4 du PLU. La commune projette de réaliser un projet d'intérêt général sur la parcelle cadastrée section 4 n° 30. Cette parcelle est incluse dans le projet d'opération d'aménagement d'ensemble (OAP) Secteur du Moulin, créée à l'occasion de la modification n° 4. Elle fait également l'objet d'un reclassement, d'un zonage UAA1, correspondant au tissu de centre-bourg, vers un zonage IAUA3, correspondant aux zones d'urbanisation future.

La commune demande à ce que la parcelle conserve son zonage initial UAA1, afin de ne pas être soumise au seuil d'ouverture à l'urbanisation s'appliquant aux zones IAU afin que celui-ci ne bloque pas la réalisation du projet de la commune.

La commune, souhaitant toutefois conserver une cohérence d'ensemble sur le secteur, propose de maintenir la parcelle au sein de l'OAP Secteur du Moulin. S'appliqueront donc toujours au projet de la commune les principes d'aménagement suivants :

- tenir compte du contexte environnant pour garantir l'intégration paysagère du secteur ;
- réfléchir à une forme urbaine conservant l'esprit villageois ;
- prendre en compte la trame verte et bleue et permettre la réalisation de la continuité paysagère depuis l'Andlau jusqu'à l'espace arboré situé au Sud de l'Eglise Saint-Maurice.

L'Eurométropole de Strasbourg donne suite à la demande de la commune de Fegersheim et conserve le zonage initial de la parcelle cadastrée section 4 n°30 tout en la maintenant dans le périmètre de l'OAP Secteur du Moulin.

Analyse de la commission d'enquête:

La commission prend acte de la décision de l'EMS.

HAGENBIETEN :

Obs 387 - projet d'ensemble de logements et de commerces, il est proposé une modification des toitures pour répondre à des contraintes de l'ABF sur les hauteurs.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg a bien noté la demande de rehaussement des hauteurs de la zone IAUA1 et propose de passer de 8 à 9 m de façon à respecter des hauteurs de 2,50 m sous plafond pour les étages tout en répondant aux contraintes ABF.

Analyse de la commission d'enquête:

La commission est favorable à la décision de l'EMS.

HOENHEIM

Point 120 – Obs 230 - Société group 7

S'oppose au projet de requalification de secteurs localisés rte de la Wantzenau et rue du Chêne au motif que cela mettra en péril l'équilibre financier de leur projet commercial sur la friche ADLER.

Question :

Comment l'EMS envisage-t-elle la cohabitation entre les espace d'habitat et les espaces commerciaux, avec des enjeux à confronter - trafic, bruit ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Tout d'abord, l'Eurométropole de Strasbourg précise qu'il est inscrit au PLU une marge de recul de 25 mètres par rapport à la route de la Wantzenau. Cette marge de recul a été inscrite au moment de l'élaboration du PLU intercommunal, en 2016. Ensuite, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale « secteurs route de la Wantzenau et rue du Chêne » qu'il est proposé de créer dans le cadre de la présente procédure, définit un principe de végétalisation des espaces localisés au sein de la marge de recul :

« Côté route de la Wantzenau, les bâtiments seront organisés de sorte à créer du lien avec les espaces ouverts privatifs. Leurs usages seront soigneusement définis : d'espaces d'accès, de biodiversité, d'agrément visuel voire de stationnement. L'aménagement d'espaces extérieurs privatifs en pied d'immeubles, orientés au Sud ou à l'Ouest permettra une appropriation et une animation de l'espace de transition entre espace collectif et logements.

Les bâtiments le long de la route de la Wantzenau seront implantés à l'alignement du recul réglementaire. L'espace au sein de la marge de recul sera libre de toute construction et de tout aménagement afin de constituer un seuil, un socle végétalisé et arboré pour l'ensemble du quartier résidentiel. »

Ces éléments sont expliqués au sein de la note de présentation et de l'OAP sus-mentionnée.

Enfin, l'Eurométropole de Strasbourg rappelle que l'OAP thématique « Air-Climat-Energie » du PLU, inscrite dans le cadre de la modification n°3 du PLU, s'applique à tous les projets sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, comme l'ensemble des OAP thématiques du PLU.

L'ensemble du dispositif doit permettre de limiter les nuisances liées notamment au bruit et à la qualité de l'air, existantes sur tous les territoires urbains, pour rendre possible la cohabitation entre les multiples fonctions de la ville.

Analyse de la commission d'enquête:

La commission approuve la requalification des secteurs localisés rte de la Wantzenau et rue du Chêne.

ILLKIRCH GRAFFENSTADEN - courrier de la mairie

Demande le maintien des logements BRS dans les SMS2 pour les programmes supérieurs ou égaux à 12 logements.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Sur le sujet du SMS2 pour les programmes supérieurs ou égaux à 12 logements, la modification n° 4 du PLU transforme la règle de la manière suivante :

- règle actuelle : 35 % de logements locatifs sociaux obligatoires dont 30 % peuvent être faits en BRS
- règle de la M4 : 35 % de logements locatifs sociaux obligatoires, hors BRS.

Dans les faits, la règle de la modification n° 4 n'interdit pas la production en BRS en SMS2 qui peut s'effectuer à hauteur des 65 % de logements sur la partie de l'opération non réglementée par le PLU. Dans la règle actuelle, le BRS peut atteindre 75 % de l'opération (30 % des 35 % de logements locatifs sociaux obligatoires soit 10 % environ + 65 % restants). Pour une opération de 12 logements, la règle actuelle permet de faire 9 logements en BRS contre 7 avec la modification n° 4.

Le SMS2 correspond aux quartiers de Strasbourg dont les loyers sont les plus élevés ainsi qu'à une partie du territoire de la commune d'Illkirch-Graffenstaden. La volonté est de favoriser la production de logement locatif social dans les opérations se développant dans ces quartiers, afin d'encourager la mixité des logements qui y seront produits.

L'Eurométropole de Strasbourg n'est pas favorable à cette demande.

Analyse de la commission:

Voir son analyse au point 170 p.

La volonté de L'EMS de limiter le développement des BRS, en imposant des quotas (chiffrés et géographiques) est accueillie avec une très grande réserve.

Demande une homogénéité des dispositions réglementaires sur l'ensemble du territoire et la suppression de certaines exception en matière d'urbanisme et une reformulation de certaines dispositions du règlement.

Demande une nouvelle rédaction clarifiée des zones UX

Propose le maintien de la rédaction actuelle de l'article N7b

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Concernant la demande relative aux clôtures :

La commune d'Illkirch-Graffenstaden souhaite qu'un traitement différencié entre la clôture et le portail de celle-ci soit affiché dans le règlement. La modification n° 4 du PLU amène justement des précisions sur ce sujet.

Actuellement, le long de l'espace public, le portail fait l'objet des mêmes règles que le reste de la clôture. Dans le cas où les clôtures sont à claire-voie, cette configuration ne permet pas de préserver une certaine intimité par rapport à l'espace public. On observe alors que des portails occultant la vue sont généralement mis en place.

Ces dispositifs occultants allant à l'encontre de la perméabilité visuelle visée par le PLU, il est proposé de préciser, au sein du tome 4 du rapport de présentation du PLU comportant l'exposé des motivations des pièces réglementaires, que la règle applicable au portail peut faire l'objet d'un traitement différencié dans son aspect par rapport au reste de la clôture mais doit rester en cohérence avec celle-ci.

Cette précision dans le rapport de présentation du PLU permet de ne pas modifier le règlement écrit, qui permet déjà dans sa rédaction actuelle cette distinction entre clôture et portail. Elle répond, de surcroît, à la demande de la commune d'Illkirch-Graffenstaden de pouvoir avoir un traitement différencié entre clôture et portail, notamment en matière de claire-voie, tout en conservant une cohérence d'ensemble de l'installation.

Analyse de la commission:

La commission prend acte de la proposition.

Concernant la demande d'homogénéité des dispositions réglementaires :

La modification n° 4 du PLU introduit des règles spécifiques à certaines communes de l'Eurométropole de Strasbourg, en ce qui concerne notamment les clôtures ainsi que l'implantation des carports et abris de jardin. Ces distinctions dans le règlement visent à répondre à des demandes récurrentes des habitants sur ces sujets.

Adapter le PLU sur des sujets spécifiques constitue le cours normal de la vie du document d'urbanisme, particulièrement lorsque les évolutions du PLU sont réalisées en coopération avec les communes. Les communes n'ont pas la même approche sur ces sujets que l'Eurométropole de Strasbourg considère d'échelle communale.

Ainsi, il s'agit également, sans remettre en cause les orientations du Projet d'aménagement et développement durables (PADD), de reconnaître les spécificités des territoires qui composent la métropole.

Analyse de la commission:

La commission prend acte de la proposition.

Concernant la demande relative aux EPCC :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg p. 132.

Analyse de la commission:

Se référer à l'analyse de la commission dans son Rapport en p.145

Concernant la demande relative aux zones UE et aux arbres à planter :

La commune d'Illkirch-Graffenstaden juge que la disposition régissant la plantation des espaces libres dans les zones UE, qui demande la plantation d'un arbre par tranche entière de 100 m², est trop restrictive pour les aires de stationnement. Elle propose donc de les exclure de l'application de la règle ou de réduire l'obligation de plantation d'arbre demandée.

Les zones d'équipement, bien qu'elles nécessitent des aménagements particuliers, doivent également contribuer à l'effort collectif et se voient donc appliquer les mêmes règles que les autres constructions.

Toutefois, comme le souligne la commune, la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables introduit une règle pour les parkings de plus de 1500 m². Ceux-ci se situent le plus souvent, sur le territoire, dans les zones d'équipements et les zones d'activités, ce qui justifie l'instauration d'une précision réglementaire dans les zones UE, IAUE, UX et IAUX. Sur ce sujet, le règlement est clair : les parkings de plus de 1500 m² compris dans ces zones ne sont pas soumis aux dispositions du règlement en matière de plantations dès lors qu'ils sont couverts par des ombrières.

Le règlement précise que « sont exclus des exigences en matière de plantations, les espaces libres suivants : les aménagements de type voies circulées, espaces dédiés à la logistique, cours et de manière générale les aménagements dont l'usage est nécessaire au fonctionnement des équipements publics ».

La mention « les aménagements dont l'usage est nécessaire au fonctionnement des équipements publics » fait référence à la place dédiée aux espaces de logistiques, les constructions accueillant le public comme le nombreux personnel, qui sont autant d'exemples de grands espaces, le plus souvent minéralisés, qui justifient l'édiction de règles spécifiques pour ces constructions et aménagements.

Analyse de la commission:

La commission encourage à la réglementation de la plantation d'arbres y compris sur les parkings de moins de 1500m².

Concernant la demande relative aux zones UX :

La commune d'Illkirch-Graffenstaden souhaite que soit revue la disposition réglementaire régissant les surfaces de vente liées à une activité artisanale dans les zones UX.

L'Eurométropole de Strasbourg propose à la commune de continuer les discussions sur ce point d'ici l'approbation du dossier de modification n° 4.

Analyse de la commission:

La commission prend acte des discussions en cours.

Concernant la demande portant sur la zone N7b :

L'Eurométropole de Strasbourg propose de donner suite aux demandes de l'Etat et des porteurs de projet et d'instaurer une règle qualitative en lieu et place de la bande de recul de 40 m. Cette proposition reconnaît la spécificité de chaque projet et les limites qu'induit une règle quantitative en termes d'économie des projets.

Analyse de la commission:

La commission approuve l'instauration d'une règle qualitative.

Concernant la demande relative à la zone UB3a :

Au sujet du projet de construction portée par l'entreprise OTE, la commune d'Illkirch-Graffenstaden souhaite que soit autorisée la mise en place d'un escalier de secours pour assurer l'évacuation et la sécurité des personnes présentes dans le bâtiment. Cela nécessite la modification du règlement afin d'autoriser la réalisation de cet escalier dans le recul de 6 mètres des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'Eurométropole de Strasbourg est favorable à la demande de la commune.

Analyse de la commission:

La commission approuve la décision de l'EMS pour des raisons de sécurité évidentes.

Obs 372 – Bouygues immobilier pour le site des grands Moulins Becker

Le projet immobilier de la société Bouygues immobilier porte sur l'urbanisation du secteur "GRANDS MOULINS à ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN sur une surface de 2,5 ha.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La proposition de l'Eurométropole de Strasbourg est de ne pas donner une suite favorable à cette demande considérant que des études sont en cours pour identifier les enjeux fonctionnels, sécuritaires et écologiques du moulin.

Les impacts potentiels sur le site ne seront connus que lors de la livraison des études de faisabilité, qui concernent à la fois la restauration fonctionnelle des milieux alluviaux typiques de la bande rhénane, la restauration écologique du Rhin tortu et la production hydro-électrique au droit du moulin.

Analyse de la commission:

La commission prend note des discussions en cours et du projet non abouti et propose de renvoyer la demande à une modification ou révision ultérieure du PLUi.

LAMPERTHEIM

Obs 260 – Sté WOHLACTIF

La société WOHLACTIF a un projet de d'opération immobilière d'habitat mixte et s'oppose au changement de zonage qui viendrait réduire les possibilités de construction sur la parcelle n° 839.

Elle demande ainsi le maintien de l'OAP « secteur d'extension Nord Ouest Niefernthal » en quartier mixte à vocation résidentielle ainsi que le maintien de son terrain en zone IAUA2

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Lors de la constitution du dossier d'enquête publique, la commune de Lampertheim a demandé entre autres le déclassement de la zone IAUA2, située au Nord-Ouest du ban communal.

Le 20 décembre 2022, lors de la phase de concertation préalable, la commune avait rencontré les propriétaires d'une partie du secteur, qui étaient opposés au déclassement de la zone. Ces derniers ont rappelé leur volonté prochaine de déposer un projet sur ce site, et ont présenté leurs motivations. Néanmoins, la commune a souhaité maintenir sa position.

Lors de la phase d'enquête publique, la commune a ainsi décidé de rappeler les éléments qui l'ont motivée à demander ce déclassement, notamment afin de répondre à l'avis de l'Etat :

- Des contraintes importantes en termes de constructibilité existent sur le secteur:
 - Une Servitude d'utilité publique (SUP) lié à un pipeline de transport d'hydrocarbure traverse du Sud-Ouest au Nord-Est le site, créant une zone d'inconstructibilité totale de 20m, et une bande élargie de contrainte d'une largeur totale de 50m.
 - Un dénivelé non négligeable sur la partie Sud du terrain.

–

Des enjeux de sécurité publique : le terrain est fortement impacté par les coulées d'eaux boueuses (voir extrait de plan ci-après), ces dernières ayant fait de nombreux dégâts encore récemment à Lampertheim.

La commune de Lampertheim, en partie propriétaire du Nord du secteur, cherche également à développer sa zone d'équipements sportifs, justifiant ainsi le classement du Nord de la zone en IAUE. Les contraintes présentes sur le secteur devront également respecter les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, en cas d'aménagement par la commune d'équipements.

Enfin, Lampertheim a connu une augmentation importante de sa population entre 2018 et 2023. L'augmentation de la population met davantage de pression sur les équipements et services de la commune. Ainsi, la commune cherche d'abord à absorber correctement les nouveaux habitants majoritairement issus du lotissement du Kolbsenbach, à l'Ouest de la

commune. Le but recherché est d'apporter à l'ensemble de ses habitants des équipements et services répondant de manière satisfaisante à leurs besoins.

Par ailleurs, le déclassement en zone de réserve foncière IIAU ne ferme pas toute possibilité d'urbanisation de la zone à moyen-long terme: une ouverture à l'urbanisation sera en revanche nécessaire.

C'est pourquoi il est proposé de maintenir la proposition de réorganisation de la zone IAU en IIAU pour la partie Sud, et en IAUE pour la partie Nord.

En revanche, afin de permettre à la commune de Lampertheim d'atteindre ses objectifs futurs au regard de l'article 55 de la loi SRU (seuil des 3 500 habitants atteint récemment) en termes de production de logements sociaux, il est proposé d'inscrire un Secteur de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines mixtes de la commune, à définir en fonction des besoins et spécificités de la commune (voir éléments de réponse complémentaires concernant Lampertheim au sein de la sous-partie 3.2 réponse aux observations issues de l'avis de l'Etat).

Analyse de la commission:

La commission approuve les proposition de l'EMS:

- **maintenir la réorganisation de la zone IAU en IIAU pour la partie Sud, et en IAUE pour la partie Nord.**
- **Inscrire un SMS sur l'ensemble des zones mixtes de la commune lors d'une prochaine modification ou révision du PLUi**

MUNDOLSHEIM

Obs 307 - Demande la révision du périmètre « ensemble d'intérêt urbain et paysager » du quartier de la gare pour tenir compte d'une différence architecturale .

Question : *Quelle est la position de l'EMS ?*

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Nonobstant les différences mises en avant par le pétitionnaire entre les bâtiments localisés au Sud de la rue des Rossignols et le reste des bâtiments composants l'Ensemble d'Intérêt Urbain et Paysager (EIUP) en termes d'implantation, d'architecture, de période de construction des bâtiments etc., la commune de Mundolsheim souhaite exposer plusieurs éléments :

Le réseau de rues structure l'espace urbain et dessine des zones urbaines généralement homogènes.

L'étude de la morphologie urbaine faite par l'ADEUS et le CAUE du secteur proche de la Gare a mis en évidence une homogénéité générée autant par la qualité du bâti que par la caractérisation du tissu urbain.

L'analyse de la pétitionnaire, est étayée et restreint la caractérisation zonage à la simple qualité du bâti.

La commune estime que la délimitation de la rue n'est pas pertinente. Les propriétés structurelles du réseau viaire participent en effet à la caractérisation des tissus urbains par l'introduction d'effets de continuité, discontinuité, centralité, proximité, adjacence, etc. Ainsi le contraste est aussi admis comme constitutif de l'entité « rue ». La partie Sud de la rue est bien caractérisée aussi dans sa propre homogénéité avec un rythme régulier du bâti et de son implantation parcellaire qui serait facilement perturbé sans le dispositif de préservation qu'il est proposé de mettre en place par le PLU

De plus, cette voie a été redessinée récemment en une « zone de rencontre » qui sera étendue dans le cadre du réaménagement lié au futur PEM.

En conclusion, la commune de Mundolsheim estime que la rue des Rossignols, comme élément structurel liant du tissu urbain, ne peut servir de division dans l'EIUP puisque les structures morphologiques sont homogènes.

L'Eurométropole de Strasbourg, au regard des arguments avancés par le pétitionnaire et la commune de Mundolsheim, souhaiterait connaître la position de la Commission d'enquête quant à cette demande, avant d'y formuler une réponse définitive.

Analyse de la commission d'enquête:

Une étude de la morphologie urbaine a été réalisée par l'ADEUS et le CAUE, concertée et faite par des experts urbanistes.

La commission propose qu'une rencontre soit initiée entre l'ADEUS et les pétitionnaires afin de trouver un compromis sur ce point.

Obs 336 - le collectif du quartier du Nordfeld a déposé une pétition par laquelle ils souhaitent connaître le devenir de la zone UE3, anciennement terrain de football et leur inquiétude d'y voir s'ériger un projet immobilier.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que le secteur ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente procédure. Classé en zone urbaine à vocation d'équipements « UE3 », ce secteur n'a pas vocation à accueillir de projet à vocation d'habitat. Et pour cause, le règlement de la zone « UE3 » du PLU l'interdit.

Analyse de la commission d'enquête

La commission rappelle l'intérêt de l'enquête publique qui aura permis de rassurer les citoyens et faire taire une fausse rumeur et encourage les habitants à être vigilants lors

des prochaines enquêtes publiques portant sur une éventuelle modification ou révision du PLUi dans ce secteur.

OSTOFFEN

Plusieurs observation sur un projet de construction dans un quartier.

Demandent la préservation d'un parc et l'instauration d'un périmètre délimité aux abords pour préserver des bâtiments remarquables.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La position de l'Eurométropole de Strasbourg en concertation avec la mairie d'Osthoffen est la conservation de la zone IAU en zone constructible mais de restreindre via l'OAP la programmation possible en excluant les équipements hôteliers. De plus, l'Eurométropole de Strasbourg toujours en concertation avec la commune, propose d'ajouter une transition végétalisée à créer entre le futur projet et les anciennes habitations rue du Parc.

Analyse de la commission d'enquête

La commission approuve la proposition de l'EMS et recommande la création d'un périmètre délimité des abords qui viendra protéger le patrimoine architectural et paysager existants.

OSTWALD

Obs 417 : courrier de la mairie

Demande SMS4 en lieu et place des SMS12 et l'extension de ces SMS 4 dans les zones UD et AU.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette demande de la commune fait suite à la concertation réalisée auprès des territoires par l'Eurométropole de Strasbourg suite à l'avis de l'Etat. La commune d'Ostwald était concernée par cet avis qui indiquait être favorable à l'extension des zones couvertes par des SMS mais demandait une justification du choix des SMS (SMS 4 et 12 imposant un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux) au regard des objectifs de rattrapage SRU de la commune.

Lors de la réunion du 20 septembre 2023, la commune a fait part de sa volonté de produire du logement social (grande opération des rives du Bohrie de 1450 logements). Elle a cependant indiqué le problème qu'elle rencontre aujourd'hui en termes d'équipements publics (écoles) qui n'arrivent pas à suivre cette production de logements.

Il a donc été conclu qu'au lieu de hausser la part minimum de logements sociaux à atteindre qui reste à 25 % sur la commune, les solutions suivantes seraient privilégiées :

- le seuil de déclenchement des SMS soit abaissé : du SMS 12 (seuil à 12 logements) au SMS4 (seuil à 6 logements) ;
- l'extension des zones couvertes par les SMS aux zones UD et AU.

Ces mesures permettent également la création de logements sociaux mais de manière plus diffuse sur le territoire. L'Eurométropole de Strasbourg est favorable à cette demande.

Analyse de la commission d'enquête:

La commission est également favorable à cette demande.

SOUFFELWEYERSHEIM - courrier de la mairie

Obs 469 - demande que le BRS de 30% de logements soit uniquement appliqué sur des projet de grande envergure (25 à 30 logements)

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La demande de la collectivité est interprétée de la manière suivante : permettre de réaliser la part de logements locatifs sociaux exigée par le SMS en BRS afin de pouvoir réaliser des opérations 100 % en BRS dans les opérations de moins de 25 logements.

Aujourd'hui, les opérations en sortie dans les zones concernées par un SMS sur la commune de Souffelweyersheim (SMS5 et 7) doivent proposer :

- 25 % de logements locatifs sociaux pour les opérations de 5 à 9 logements (SMS7) dont possiblement 30 % de BRS si réalisation de 30 % de PLAI ;
- 40 % de logements locatifs sociaux pour les opérations de 5 logements ou plus (SMS5) ou 10 logements ou plus (SMS7) dont possiblement 30 % de BRS si réalisation de 30 % de PLAI.

Les opérations peuvent donc au maximum proposer :

- pour les opérations de 5 à 9 logements en SMS7 : une part de 75 % de BRS sur la part non réglementée par les SMS ;

- pour les opérations de 5 logements ou plus (SMS5) ou 10 logements ou plus (SMS7) : 70 % de BRS (60 % sur la part non réglementée par les BRS + 30 % des 40 % de la part réglementée) + 30 % de PLAI.

La règle permet donc la création d'une grande proportion de BRS dans les opérations tout en permettant à du logement locatif social d'être produit, cela afin de favoriser la mixité des opérations et de répondre aux objectifs de la loi SRU à laquelle la commune de Souffelweyersheim est soumise.

L'Eurométropole de Strasbourg n'est donc pas favorable à cette demande.

Analyse de la commission d'enquête

Le Bail Réel Solidaire est une forme de démembrement de la propriété qui permet de devenir propriétaire du logement mais pas du terrain qui le supporte. C'est donc une manière d'accéder à la propriété à un coût maîtrisé.

La commune veut que ce dispositif ne s'applique que pour les opérations de plus de 25 logements.

L'EMS interprète cela comme une demande de 100% des logements en BRS pour les opérations de moins de 25 logements et fait une démonstration pour indiquer qu'on s'en approche.

La commission ne rejoint pas le raisonnement de l'EMS et comprend plutôt que la commune veut sûrement limiter le BRS aux grosses opérations pour maintenir un bon "turn over" des logements en location.

Aussi, elle invite l'EMS à se rapprocher de la commune de SOUFFELWEYERSHEIM pour s'assurer de la bonne compréhension de l'objectif visé.

STRASBOURG

Obs - L'association des habitants du quartier des chasseurs propose de destiner le bâtiment sis 3 Rue de la roue à la création d'un espace de vie associatif

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le bâtiment situé au 3 rue de la Roue dans le quartier des Chasseurs à la Robertsau est situé en zone UCA2 au PLU. L'évolution vers une fonction associative est possible dans le cadre du PLU actuel, aucune évolution n'est nécessaire. Toutefois s'agissant d'une propriété de l'Eurométropole de Strasbourg, la proposition de l'association des habitants peut être étudiée

en lien avec les services compétents de l'Eurométropole de Strasbourg néanmoins, cette observation ne concerne pas le Plan local d'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête:

La commission d'enquête prend acte de l'observation de l'EMS.

OBS 227 - AVIS DU GROUPEMENT DES USAGERS DES PORTS DE STRASBOURG :

S'oppose à la construction d'un collège sur le secteur Starlette - Triangle.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf réponse partie 3.5 Avis de la CeA.

Suite à l'abandon du projet du collège par la CEA sur ce site, l'EMS va se rapprocher de la SPL des deux Rives pour définir un zonage adapté pour le site dit "Du Triangle".

Analyse de la commission d'enquête:

La commission prend acte de la volonté de l'EMS de redéfinir le zonage de ce secteur. Ce point étant non abouti, la commission propose de renvoyer ce point à une modification ou révision ultérieure du PLUi.

OBS 525 – ROBERTSAU - COMITÉ D'ACTION RENAISSANCE STE ANNE NIEDERAU

Plusieurs remarques notamment sur les hauteurs de la zone UD2 de 18m dans le secteur de l'église protestante de la cité de l'III.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

L'évolution du site vers une vocation mixte s'inscrit dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg à savoir revaloriser les terrains sous utilisés compris dans l'enveloppe urbaine. En effet l'église protestante est dans un état de vétusté aggravé la toiture menaçant ruine. Ce terrain se trouve à proximité des équipements, des services et des commerces, il est bien desservi par la ligne de bus structurante C. Ainsi une évolution pour permettre le développement d'un projet intégrant du logement et des locaux de services est opportun à cet endroit.

Afin de préserver les arbres existants et de limiter l'impact sur la pleine terre, le choix de développer un projet en hauteur est partagé par l'Eurométropole de Strasbourg. En effet les enjeux environnementaux actuels nous imposent de limiter l'impact au sol des projets et ainsi,

quand le contexte urbain le permet, offrir la possibilité de développer des immeubles avec une hauteur conséquente.

La hauteur à 28 m hors tout proposée sur ce site, s'inscrit dans les hauteurs maximales possibles sur le site situé au Nord de la rue de l'III. L'impact visuel est considéré par l'Eurométropole de Strasbourg comme tout à fait acceptable car au Nord du terrain en question les façades des premières maisons se trouvent à 28 m de distance (soit H=L respecté) du fait de la largeur de la rue de l'III. Au Sud et à l'Ouest du terrain se trouve le cimetière Nord.

Sur la façade est le site est en limite avec un tissu urbain constitué de petites maisons (R à R+1) / afin de limiter les vis-à-vis et les masques solaires sur la rue de la Fabrique, une marge de recul de 4 m est inscrite dans la proposition d'évolution du PLU ainsi que la préservation d'un alignement d'arbres. Ces deux éléments sont proposés pour gérer de façon qualitative la transition entre les différents types de forme urbaines.

Analyse de la commission d'enquête:

La commission entend bien que l'église protestante a besoin de financements pour entretenir son temple mais y construire des immeubles de grande hauteur dénaturerait complètement le secteur composé majoritairement de maisons individuelles.

La commission rappelle que le concordat de 1802 reste applicable en Alsace – Moselle et qu'à ce titre le service du culte en Alsace-Moselle est un service public.

Ainsi, lorsque l'établissement public cultuel doit faire face prioritairement à ses dépenses d'entretien et de reconstruction de l'édifice du culte, l'État et les collectivités territoriales sont tenus, dans certaines situations, de participer au financement des cultes statutaires.

Les communes ont l'obligation de pallier l'insuffisance des ressources des établissements publics du culte.

La commission préconise d'une part de revoir les hauteurs qu'elle considère trop imposantes au regard de l'environnement urbain et d'autre part la participation de la commune pour compléter si nécessaire l'enveloppe budgétaire des travaux à réaliser afin que le projet sur le site de l'église protestante puisse s'inscrire dans une échelle humaine et s'intègre dans le paysage existant.

POINT 125 - OBS 374 – PROJET DE LA FONCIÈRE GRAND EST

La Foncière Grand Est souhaite réaliser un programme immobilier sur le site "Mercure".

Elle demande que l'article 10 du régleme nt écrit soit clarifié car il prête à interprétation divergente dans sa lecture.

Elle demande de changer la règle des hauteurs définie dans ce secteur.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'évolution de ce site vers un projet mixte intégrant du logement, des résidences étudiantes et un hôtel répond aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg et s'inscrit en terme de forme urbaine dans la continuité de la restructuration urbaine globale du secteur Wacken-Archipel.

Les propositions concernant l'écriture de la règle sur les variations de hauteur et les épannelages pourront être précisées autant que de besoin. Une attention particulière sera apportée à ce sujet.

De même que les précisions sur les vocations seront étudiées pour correspondre au mieux aux attentes ainsi qu'aux nomenclatures utilisées dans le PLU.

Concernant les demandes sur le stationnement vélo, celles-ci relèvent de l'article 12 et des règles applicables à toutes les zones. La question de l'évolution de l'article 12 fait l'objet par ailleurs d'autres observations auxquelles l'Eurométropole de Strasbourg propose de formuler une réponse au point n° 75 du présent document.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la volonté de l'EMS de réétudier les points énoncés.

Ce point étant non abouti, la commission renvoie ce point à une modification ou révision ultérieure du PLUi.

OBS 378 - STRADIM – PROJET SUR LA FRICHE PEUGEOT

La société immobilière STRADIM demande l'adaptation réglementaire de la zone UD2a - avenue Corneille à Hautepierre.

Elle demande la rédaction de la bande constructible du zonage UD2a de 100m à 60m de la bande constructible au motif d'une baisse à venir de la circulation routière et donc de son impacte sur la santé publique.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il est demandé sur ce secteur une réduction de la marge de recul lié à la M35 de 100 m actuellement à 60m, dans l'objectif d'augmenter la constructibilité sur le secteur. Une demande de ce type avait été formulée le 10 janvier 2022 par courrier et avait fait l'objet d'un arbitrage défavorable.

Le site est entièrement compris en zone stratégique qualité de l'air « secteur de surveillance aux abords des axes routiers » au Plan vigilance du PLU. A ce titre, les constructions doivent déjà actuellement répondre à des dispositions réglementaires (Article 15 des dispositions relatives à toutes les zones). Par ailleurs, la majeure partie du secteur est compris en zone de vigilance au titre du Plan de protection atmosphérique, également recensé dans le Plan vigilance du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce point doit être traité en lien avec l'Agence régionale de Santé (ARS), la demande soulevant des questions liées à la santé et à la sécurité publique.

Le principe de l'Eurométropole de Strasbourg est de ne pas réduire des marges de recul liées à des axes routiers. Aussi, il est proposé de ne pas répondre favorablement à cette nouvelle demande.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission préconise le maintien de la marge de recul lié à la M35 à 100 m et confirme la saisie de l'ARS sur ce point.

Ce point étant non abouti, la commission propose de le renvoyer à une modification ou révision ultérieure du PLUi.

Obs 516 – FONCIERE d'ALSACE

La Foncière Alsace a un projet immobilier rue de Poutalès.

Pour mener à bien ce projet, elle demande la levée de l'ER ROB3 ou la réduction de celle-ci.

Cet emplacement réservé, d'une largeur de 10 mètres, est prévu pour assurer la liaison entre la rue de Poutalès et le chemin du Rohrwoerth.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg est prête à étudier la proposition de réduction de l'ER dans la mesure où elle s'inscrit dans une amélioration de l'insertion urbaine et paysagère d'un projet immobilier se situant le long du canal des français.

Analyse de la commission d'enquête:

La commission prend acte de la réponse de l'EMS.

Ce point étant non abouti, la commission propose de le renvoyer à une modification ou révision ultérieure du PLUi.

VENDENHEIM :

OBS 414 – COURRIER DE LA MAIRIE

Propose d'abaisser les hauteurs en zone UB5 (10 à 7 m) pour harmoniser avec le bâti existant et permettre ainsi une meilleure acceptabilité des constructions nouvelles.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La zone UB est une zone correspondante à un tissu de faubourg, où il est visé une certaine densification, majoritairement le long d'un axe structurant ou d'arrêt de TCSP, en l'occurrence la route de Brumath, axe structurant à Vendenheim et la gare de Vendenheim, desservie par le REME.

Si ce principe n'est pas remis en cause par la commune, elle souhaite néanmoins encadrer et organiser de manière plus équilibrée la densification sur ce secteur. Sa demande fait suite à l'émergence de projets qui sont incompatibles avec leur environnement proche, la hiérarchie du réseau viaire et l'organisation de la desserte, et qui peuvent nuire à la qualité urbaine.

Les dispositions règlementaires principales relatives à la zone UB5 sont :

- 50 % d'emprise au sol maximum ;
- 30 % de pleine terre minimum.

Par ailleurs, il est possible, en zone UB5, de construire jusqu'à 5 m au-dessus de l'égout de toiture.

Ainsi, à Vendenheim où la hauteur actuelle est de 10m au sein de cette zone, il est globalement possible de construire en R+2+attique. De ce fait, il est possible d'atteindre des densités théoriques de l'ordre de **190 logements à l'hectare** (*calcul basé sur les règles en vigueur et la superficie moyenne des logements commencés à Vendenheim entre 2015 et 2019*).

Or, pour mémoire, le POA Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg fixe pour les communes de seconde couronne une densité minimale à atteindre de **40 logements à l'hectare**.

La demande de la commune est de réfléchir sur des propositions visant à l'organisation et à la régulation de la densité dans ce secteur. La réduction de la hauteur de 10m à 7m est une possibilité avancée par la commune, Or, il existe d'autres outils permettant d'atteindre les objectifs fixés ci-avant. Il peut ainsi être envisagé l'instauration d'Espaces plantés à conserver ou à créer complémentaires à celui instauré rue des Perdrix, la mise en place de sous-secteurs de zones UB6, ou encore la mise en place de bandes constructibles.

A ce titre, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'étudier, en lien avec la commune de Vendenheim, les possibilités afin que la zone UB5 accueille des projets permettant à la fois une densification du secteur, souhaitable au vu de sa localisation et de sa proximité notamment avec la gare, acceptable pour les riverains d'éventuels projets à venir mais également pour les futurs habitants et dans le même temps absorbable par les différents équipements, notamment scolaires, de la commune. Cette densification permettrait également de participer à la production de logements locatifs sociaux sur la commune, et contribuer à l'atteinte des objectifs SRU

Analyse de la commission:

La commission prend acte de la proposition de l'EMS d'étudier d'autres possibilités de densification du secteur.

La commission rappelle la nécessité d'apprécier les hauteurs et la densité en tenant compte du changement climatique.

Modérer les hauteurs des constructions et prévoir des petits collectifs en terrasses décalées pour permettre un meilleur ensoleillement, une meilleure prise au vent et un absorption maximum des eaux pluviales sera à privilégier.

Ce point étant non abouti, la commission propose de le renvoyer à une modification ou révision ultérieure du PLUi.

5.4.4.4 LES OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL

Obs 500 – Mme Françoise SCHAETZEL – Vice-Présidente de l'EMS

Demande la prise en compte de la santé publique : par des aménagements urbains spécifiques et des dispositifs dans les constructions futures, afin de combattre la prolifération des moustiques tigre, des tiques et la prise en compte des nuisances sonores induites par l'installation des pompes à chaleur.

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Pour commencer, il est précisé par l'Eurométropole de Strasbourg que l'observation n°500 a été réalisée par Mme Françoise SCHAETZEL, vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg et non Mme Caroline RALL.

L'Eurométropole de Strasbourg a engagé une démarche prospective visant à travailler sur l'évolution de son projet de territoire. A ce titre, elle rappelle que la thématique de la santé fera l'objet d'un temps de travail spécifique. Néanmoins, le PLU n'a pas vocation à traiter

l'ensemble des questions relatives à la santé publique. Ainsi, la question des tiques ou encore des pompes à chaleur ne peuvent être prise en compte au sein du PLU.

En revanche, au sujet des moustiques tigre, il est proposé d'ajouter une mention dans l'OAP TVB. (voir réponse à la remarque de l'ARS à ce sujet, partie 3.6).

Analyse de la commission:

La commission prend acte de la proposition.

OBS 310 - ALSACE NATURE :

Demande la recherche de solutions dans la mobilisation de logements vacants et touristiques

Question :

Quelle est la position de l'EMS ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ces deux leviers de production (ou plutôt de préservation) du logement sont activés par l'Eurométropole de Strasbourg, hors de l'action de l'outil réglementaire que constitue le PLU.

Sur la mobilisation contre les logements vacants

Cette action est portée par l'Eurométropole de Strasbourg au niveau local, mais également national dans le cadre du réseau des collectivités regroupées au sein de l'association « Agir contre le logement vacant ».

Avec le Plan national contre le logement vacant lancé en janvier 2021, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les collectivités territoriales ont conjugué leurs efforts pour identifier, contacter et accompagner les propriétaires de logements vacants à la remobilisation de leur bien immobilier.

Un travail de dentelle est mené à l'échelle locale pour « aller vers » et accompagner les propriétaires qui subissent cette vacance, et permettre la remobilisation de ces logements, notamment à des fins sociales via le conventionnement ANAH. C'est un axe qui sera poursuivi car tout logement vacant remis sur le marché permet de ne pas consommer du foncier pour le créer, et ces logements sont le plus souvent situés dans des secteurs attractifs.

Sur la mobilisation contre les meublés de tourisme

Afin de contrôler le développement des meublés de tourisme type AirBnb, un règlement municipal des changements d'usage des locaux d'habitation a été mis en place depuis 2016 sur le périmètre de la ville de Strasbourg où se concentre ce type d'hébergement touristique.

Ce règlement concerne les transformations de logements en locaux à vocation commerciale (bureaux, locaux de professions libérales mais également meublés de tourisme). Tous les propriétaires souhaitant transformer l'usage de leur bien doivent réaliser une demande de changement d'usage en déposant un dossier à la mairie en respectant plusieurs règles, en particulier : interdiction de location par une personne morale ou de plus de deux meublés touristiques par propriétaire à moins d'une compensation par la création d'un logement de même envergure dans le quartier, réduction de la durée de location de 9 à 6 ans reconductible 3 ans, contexte de 60% d'habitation minimum dans l'immeuble, compatibilité avec le règlement de copropriété.

Depuis 2020, ce sont 97 logements qui ont ainsi été libérés de la location touristique.

Un travail est prévu en 2024 dans le cadre de l'Observatoire local des loyers pour étudier les impacts des meublés de tourisme sur le territoire (sur le nombre de logements, sur les loyers, etc.), ce qui permettra de faire évoluer la règle le cas échéant.

Analyse de la commission:

La commission prend acte de la réponse de l'EMS.

Question :

L'EMS a initié une enquête sur le logement auprès des communes membres qui s'est achevée le 11 septembre dernier.

Les résultats sont -ils déjà consultables ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'enquête transmise aux communes est annexée au présent mémoire en réponse. Par ailleurs, la thématique Habitat est traitée plus en détail dans la partie dédiée AVIS DE L'ETAT – PRÉFECTURE DU BAS-RHIN .:

Analyse de la commission d'enquête:

La commission prend acte de cette étude.

L'EMS indique dans son mémoire en réponse que les bilans et études sur l'Habitat passées et à venir sont réalisées par l'ADEUS.

La commission d'enquête a pris connaissance de la composition des instances dirigeantes de l'ADEUS:

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE est composée de membres titulaires, répartis en trois collèges :

- **Collège 1 : Collectivités territoriales ou établissements publics à fiscalité propre, y sont représentés les collectivités territoriales étant par ailleurs membres de l'EMS:
L'EMS, Kolbsheim, la Wantzenau, Oberhausbergen, Schiltigheim et Strasbourg**
- **Collège 2 : Syndicats mixtes et autres groupements intercommunaux, y est représenté le Syndicat mixte du SCoT de la Région de Strasbourg (SCOTERS)**

LE BUREAU est composé par les membres suivants :

**Présidente : Françoise SCHAETZEL
7^e Vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg
Conseillère municipale déléguée de la Ville de Strasbourg**

- **1^{er} Vice-président : Xavier ULRICH
Membre du Bureau du Syndicat mixte du SCOTERS
4^e Vice-président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn
Maire de la Commune de Schwindratzheim**
- **2^e Vice-président : Benjamin SOULET
Conseiller de l'Eurométropole de Strasbourg
13^e Adjoint au Maire de la Ville de Strasbourg**
- **3^e Vice-présidente : Catherine GRAEF-ECKERT
4^e Vice-présidente de la Collectivité européenne d'Alsace
Conseillère de l'Eurométropole de Strasbourg
Maire de la Commune de Lingolsheim**
- **4^e Vice-présidente : Lisa WILLIAMS
Directrice départementale adjointe des territoires du Bas-Rhin**
- **5^e Vice-présidente : Régine ALOIRD
Conseillère régionale Grand Est**
- **6^e Vice-présidente : Poste VACANT
(au 01/01/2021)**
- **7^e Vice-président : Claude STURNI
Maire de la Ville de Haguenau**
- **8^e Vice-président : Georges LINGENHELD
Vice-président « Industrie » et Membre du Bureau
de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole**
- **9^e Vice-président : Denis RIEDINGER
Président de la Communauté de Communes de la Basse Zorn**
- **Secrétaire : René SCHAAL
Conseiller de l'Eurométropole de Strasbourg
Maire de la Commune de Lipsheim**
- **Trésorier : Michèle KANNENGIESER
Conseillère de l'Eurométropole de Strasbourg
Maire de la Commune de La Wantzenau**

Sur 12 membres du Bureau, 7 membres ont également un pouvoir décisionnaire à l'EMS ou au SCOTERS.

La commission d'enquête s'interroge quant aux risques de confusion et de transparence dans les missions exercées par ces personnes au sein de l'EMS et de l'ADEUS.

La commission d'enquête recommande de veiller à bien séparer les fonctions d'ORDONNATEUR de la mission de celle de CONTRÔLEUR qui effectue les bilans des missions confiées afin de garantir une stricte impartialité dans le traitement des données.

Elle recommande de confier les bilans à réaliser à une instance totalement indépendante et localisée hors du territoire de l'EMS, ce qui permettra de fiabiliser les données dans un rapport de confiance et de bénéficier d'un regard nouveau et extérieur.

5.4.5 ECONOMIE

La commission d'enquête tient à préciser que l'Eurométropole de Strasbourg formulera une réponse à toutes les observations enregistrées dans le cadre de la présente enquête publique dans un délai de 6 mois.

5.4.5.1 COMMERCE

POINT DIVERS

Question : Quelle est la méthodologie utilisée par l'EMS avant toute inscription d'un projet ? Une analyse fine doit montrer les capacités de densification du tissu urbain (dents creuses et mutabilité du bâti existant) afin qu'il s'intègre harmonieusement au cadre de vie existant.

Réponse EMS :

L'inscription ou la réalisation d'un projet, qu'il soit au sein du tissu urbain (requalification urbaine) ou en extension de l'enveloppe urbaine et quelle que soit sa vocation, répond à la même logique.

Chaque demande de modification du PLU portant sur des projets d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une instruction technique préalable et d'un arbitrage politique. Les critères de choix sont les suivants :

- Validation d'un parti d'aménagement qui répondent aux orientations du PLU ;

- Garantie quant à la prise en compte des enjeux de santé et de sécurité publique.

Tout projet doit intégrer plusieurs thématiques transversales dès sa conception : la santé et sécurité publique (sites et sols pollués, qualité de l'air, risques Inondation et technologique...), déplacements, écologie et biodiversité, capacité des équipements à absorber la nouvelle opération, etc.

Dans le cadre d'un projet en extension de l'enveloppe urbaine, une ouverture à l'urbanisation peut être nécessaire. Cette ouverture est régie par l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme qui indique que la justification de l'ouverture à l'urbanisation doit porter sur l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

A titre d'exemple, la justification du projet pour l'extension d'une zone d'équipement dédiée aux services liés à la petite enfance à Entzheim démontre l'infaisabilité du projet sur une autre zone d'équipements située au Nord de la commune en raison du risque inondation auquel elle est soumise. Pour information, la délibération du Conseil métropolitain du 12 mai 2023 portant sur les ouvertures à l'urbanisation comprises dans la modification n°4 du PLU est annexée au présent document. Concernant les projets de requalification impliquant un changement d'usage d'un site inscrit en zone d'activité (UX) vers une zone à dominante mixte ou vers un usage plus sensible, l'Eurométropole de Strasbourg exige une étude des sols pour vérifier que la qualité des sols est bien compatible avec l'usage projeté. Voir réponse à l'ARS portant sur la qualité des sols, pour davantage d'explications.

Pour davantage de précisions sur les projets économiques, cf. réponse à l'avis MRAe. Erreur ! Source du renvoi introuvable. (point 156).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la méthodologie détaillée préalable à toute nouvelle implantation ou aménagement. Toutefois il convient de nuancer " adaptation de l'enveloppe urbaine à tout nouveau projet" et "adaptation d'un projet à l'enveloppe urbaine existante". Les enjeux ne sont pas les mêmes. La commission d'enquête privilégie le réemploi des friches.

Il faut maintenir un niveau d'offre de foncier économique permettant de répondre aux besoins, tout en veillant à la répartition territoriale de cette offre.

Question :

Lors des projets d'aménagement de zones artisanales, commerciales et /ou industrielles, est-il possible de recommander le recours aux énergies renouvelables : solaire thermique, éolienne, géothermie ?

Réponse EMS :

La modification n°3 du PLU approuvé en juin 2021 a notamment porté sur la traduction du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et du Schéma directeur des Energies approuvés par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en 2019.

Outre l'OAP thématique Air Climat Energie, des dispositions en matière d'énergie ont été définies à l'article 15 du règlement écrit. Ces dernières s'appliquent aux projets de nouvelles constructions ainsi qu'aux rénovations soumises à la réglementation thermique globale en vigueur.

On peut notamment citer à titre d'exemple, les extraits suivants de l'article 15 - Dispositions applicables à toutes les zones :

- Tout projet de construction, travaux, installations et toute opération d'aménagement d'ensemble doit, dès le stade de la première autorisation et dans les conditions exposées ci-après, justifier, dans sa conception et à l'échelle du projet, de la prise en compte des questions énergétiques, d'adaptation au changement climatique, et des enjeux relatifs à la qualité de l'air.

Ainsi, les projets d'aménagement de zones artisanales, commerciales et / ou industrielles sont à ce titre également concernés.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la politique mise en place dans ce domaine.

La commission préconise que toutes ces zones artisanales, commerciales et industrielles en cours de création ou en développement intègrent des mobilités douces.

Réponse EMS :

Avant toute chose, l'Eurométropole de Strasbourg précise qu'elle cherche à conforter les zones artisanales, commerciales et industrielles existantes sur son territoire. Ces dernières sont le plus souvent déjà desservies par les mobilités douces. La densification ou la requalification de certaines zones d'activité, notamment en friche, permet d'optimiser le foncier utilisé (Gestion économe du foncier au regard du ZAN) mais également de profiter d'infrastructures existantes liées aux mobilités douces à proximité immédiate du secteur.

Lors d'éventuels projets de création ou d'extension de zones d'activités économiques, l'intégration des mobilités douces et / ou des transports en commun est étudiée.

Ainsi, dans le cas de la requalification du site de l'EPSAN entre Vendenheim et Hoerdt par exemple, les mobilités alternatives à la voiture individuelle ont été étudiées afin de réduire la dépendance à ce mode de transport. Ainsi, ont été abordés :

- Les mobilités cyclables : il existe un aménagement cyclable le long de la rue de Ried qui permet de se raccorder à la commune de Hoerdt. En revanche, le site reste éloigné des gares TER les plus proches, comme Hoerdt (15 min à vélo du site) ou La Wantzenau (16 min).

Le site lui-même sera desservi par une piste cyclable traversant d'Est en Ouest le site, ainsi que l'aménagement d'une piste cyclable reliant Hoerdt à la RM301. Enfin, plus au Sud, des aménagements cyclables sont étudiés afin d'améliorer les continuités cyclables entre la ZAC des Vergers et l'EcoParc Rhénan. Ces aménagements pourront être utilisés afin d'accéder au Parc du Ried ;

- Les transports en commun : le site est bordé de manière immédiate par la ligne 201 entre Hoenheim et Pfaffenhofen et la ligne 74, entre Hoenheim, Vendenheim et Reichstett qui passe au Sud-Ouest du site. La ligne 72 entre Strasbourg et La Wantzenau apparaît davantage éloigné du site, desservant au mieux le lotissement du Golf.

Il est ainsi étudié l'implantation d'un nouvel arrêt de la ligne 201, permettant de desservir directement le site requalifié de l'EPSAN. La majeure partie du site se situerait dans un rayon de 500 mètres de l'arrêt de bus étudié et permettrait de disposer d'une solution alternative à l'autosolisme.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête encourage la prise en compte des mobilités alternatives à la voiture individuelle. La création de zones économiques doit être accompagnée par une qualité des dessertes.

La commission constate que l'implantation des équipements est certes privilégiée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, mais lorsqu'elle n'est pas possible, les superficies correspondantes ne doivent pas affecter la dotation foncière à vocation de développement économique : le principe « ERC » doit être pris en compte.

Réponse EMS :

Comme écrit dans le rapport de présentation du PLU « La zone UX couvre les espaces dédiés aux activités économiques. Cette vocation, spécialisée, nécessite un zonage particulier... Les articles 1 et 2 résultent du caractère spécialisé de la zone. Ils visent à exclure toute une série de destinations et à réserver les secteurs particuliers aux vocations et occupations du sol particulières qui les ont suscités. »

Il est vrai que l'article 2 admet « Les constructions et installations des services publics, y compris les aires d'accueil des gens du voyage réalisées par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Départemental des Aires d'Accueil des Gens du Voyage. »

Dans ce cas, effectivement le principe ERC est pris en compte et se justifie d'autant plus dans la conjoncture actuelle de raréfaction du foncier économique au sein de l'Eurométropole

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête souhaite que le principe ERC soit étendu à toutes les implantations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il convient de favoriser cette

sensibilité qui respecte l'unité paysagère dans les noyaux urbains et le traitement des nouvelles opérations d'aménagement.

Question : La localisation des implantations de surfaces à vocation économiques est-elle répartie et limitée en fonction du niveau de l'armature urbaine, et de façon croissante au fur et à mesure que l'on s'élève dans cette hiérarchie ?

Réponse EMS :

Pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins qui lui incombent, le PLU fixe pour ambition de développer environ 27 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, en lien avec l'évolution de l'emploi attendu pour les quinze prochaines années.

Cela implique à la fois d'agir sur la capacité des entreprises existantes sur le territoire à se développer, mais également d'être en mesure d'en accueillir de nouvelles. Développer l'emploi et accueillir de nouveaux établissements implique de disposer d'une offre foncière et immobilière adaptée, prioritairement au sein des espaces urbanisés, mais également sur du foncier en extension.

Repérées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOTERS, avec lequel le PLU doit être compatible, les zones d'activités remplissent un double objectif de développement économique et de création d'emplois dans le secteur où elles sont implantées. Le SCOTERS décrit également l'armature commerciale à l'échelle de son territoire. Les principes et la traduction au sein du PLU sont décrits dans la partie I. du présent mémoire.

Les zones de développement ont été inscrites dans une logique de gestion économe du foncier sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ; c'est pourquoi elles se situent en entrée de ville, en continuité avec des zones d'activités existantes, ou encore à proximité d'infrastructures routières et fluviales.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que s'appuyer sur l'armature urbaine existante est le moyen d'organiser un développement cohérent, équilibré et durable de l'espace. Cette armature urbaine assure un développement polycentrique du territoire de l'EMS, en offrant à chaque sous-espace du périmètre une centralité de proximité, puis en remontant les niveaux, la satisfaction de besoins plus spécialisés sans concentration excessive.

La commission considère que le développement de zones d'activités intercommunales devrait permettre la «fiscalité intégrée». Ce système veille à limiter les concurrences territoriales au bénéfice de la recherche de la cohérence et des complémentarités.

Réponse EMS :

Toutes les ZA sont de compétence intercommunale. L'Eurométropole de Strasbourg a mis en place depuis plusieurs années des mécanismes de solidarité communautaire comme suit :

Les mécanismes de solidarité communautaire, mis en place lors de l'instauration de la taxe professionnelle unique (TPU), sont maintenus, à savoir :

- l'attribution de compensation (AC), modifiée uniquement en cas de transfert de compétences. Elle est soit :

□ positive : du groupement vers la commune (73,78 M€) ;

□ négative : de la commune vers le groupement (2,49 M€).

- la dotation de solidarité communautaire (DSC), révisée par délibération du 29 septembre 2017. Elle s'élève à 14,96 M€.

Analyse de la commission d'enquête :

La réponse est dans notre question...

Point 141 – Encadrement de la constructibilité des “dark store” et “dark kitchen” - Eurométropole de Strasbourg

Ces activités commerciales font l'objet d'un encadrement spécifique s'appuyant essentiellement sur l'OAP existante. Les implantations de ces commerces sont conditionnées à la présence d'espaces dédiés à la livraison afin de générer le moins de nuisances possibles au voisinage.

Leur projet d'implantation dans une zone dédiée à l'écart des habitations leur permettra un développement sans générer de nouveaux flux et en restant localisés au sein d'un pôle déjà structuré.

Concernant les dark stores assimilés à des « entrepôts » avec une réglementation particulière, la commission s'interroge sur la prévision d'une restitution des locaux à leur activité d'origine – des commerces - en cas de changement de destination.

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg, via la modification n°4, cherche à encadrer les nouveaux types d'activité que constituent les « dark store » et « dark kitchen ». Les principes d'encadrement visent à localiser ce type d'activité, au sein des zones ou centres à vocation commerciale.

Par contre le PLU n'est pas habilité à conditionner leur implantation au regard de la fin de l'activité et d'une potentielle réaffectation à la vocation d'origine.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime qu'il faut limiter les concurrences entre projets de développement économique et favoriser en priorité la réalisation des zones économiques intercommunales. L'implantation de ces “dark store et kitchen” évoquent un point de vigilance à surveiller.

Point 143 – Projet de création d'une concession automobile – Souffelweyersheim (pointe de la Souffel II entre la voie ferrée et la RM35)

Il s'agit de la relocalisation de l'ensemble des activités d'un concessionnaire automobile à proximité du pôle automobile de Bischheim - Hoenheim dans un secteur à urbaniser (1AUXb1) sur 2,4 ha.

Question : Quelle est la superficie de l'espace de transition végétalisé à l'Est, le long de la RM 35 ? D'autres espaces arborés sont-ils prévus ?

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que la surface de l'espace de transition végétalisé à l'Est le long de la RM35 est d'environ 8000m² soit environ 33% de la surface totale du périmètre du projet, soit environ 18% de plus que le pourcentage de pleine terre minimal exigée par le règlement écrit du PLU en zone « IAUX ». La préservation de ces espaces végétalisés est garantie par l'inscription d'un « Espace Planté à Conserver ou à Créer » (EPCC) au règlement graphique du PLU. Par ailleurs, le projet prévoit l'aménagement d'aires de stationnement perméables et arborées ainsi que d'une toiture végétalisée afin de répondre aux exigences définies dans le règlement écrit du PLU.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête encourage le développement équilibré et maîtrisé du territoire. La qualité paysagère doit faire partie des objectifs lors de la prise en compte du choix de localisation de nouveaux sites d'aménagement.

Point 144 – Friche Coop'Choux route de Brumath à Vendenheim

Il s'agit concrètement d'une reconversion de friche artisanale vers du commerce par le biais d'un reclassement d'une partie du secteur Uxb4 en secteur Uxd4. Cette modification du zonage permettra l'implantation de nouveaux commerces de détail jusqu'à 1500 m² de surface de plancher.

Par ailleurs le reste du secteur Uxb4 est modifié en zone Uxd1 autorisant les activités tertiaires et le commerce – sans conditions de surface.

Question : Est-il prévu un périmètre de renaturation ?

Réponse EMS : Le site Coop'Choux est un secteur en friche depuis près de 10 ans et situé en entrée de ville de Vendenheim. L'évolution proposée au sein de la modification n° 4 du PLU doit permettre de requalifier ce secteur. En complément de cette modification de zonage, il a

été proposé, en lien avec le porteur de projet et la commune de Vendenheim, l'inscription d'un Espace planté à conserver ou à créer sur la partie Est du site, le long de la route de Brumath afin de disposer d'une frange végétalisée, prenant en compte la végétation existante sur le site. Concernant l'intégration des mobilités douces au projet, des infrastructures liées à ces mobilités (pistes cyclables notamment) existent déjà à l'Est du secteur depuis de nombreuses années, sur la route de Brumath, permettant de bénéficier d'une alternative à l'utilisation des véhicules motorisés afin d'accéder au secteur.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que le développement d'activités des zones économiques doit permettre d'équilibrer les fonctions urbaines existantes (friches, dents creuses), afin de répartir la pression de l'urbanisation sur un territoire plus large dans un souci d'optimisation. A ce titre elle rejoint les préconisations des OAP qui visent à promouvoir une localisation équilibrée des activités commerciales en priorité au sein des centralités urbaines.

La commission rejoint les réserves émises par la Préfecture 67 et par le SCOTERS et recommande de maintenir le zonage actuel.

Point 147 – Projet d'extension de la gravière HEL

MBACHER – Eschau / Illkirch Graffenstaden

Reclassement de trois parcelles de la zone A1 en secteur naturel N7 (0,45 ha) afin d'étendre une activité d'extraction.

Les boisements seront préservés, toutefois aucune protection n'est proposée dans le règlement graphique pour appuyer cette intention.

Réponse EMS :

Les boisements situés en dehors du périmètre d'exploitation de la gravière et constitutifs de la trame verte et bleue du territoire font d'ores et déjà l'objet d'un classement en espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE). Ces ECCE se situent en bordure de la gravière et visent à la préservation du corridor écologique du canal du Rhône au Rhin, à l'Est et à celle de la végétation arborée située à l'Ouest. Ils ne sont pas concernés par la présente modification.

En ce qui concerne les boisements présents sur le site du projet d'extension, la recommandation de l'Ae nous semble s'entendre à terme, dans le cadre du processus de remise en état du site, à la fin de la période d'exploitation.

Pour l'heure la gravière est exploitée, la DREAL suit les conditions de cette exploitation et le PLU tient compte de l'arrêté préfectoral d'exploitation, délivré en cohérence avec le Schéma régional des carrières et des gravières rhénanes. L'articulation du PLU avec ce document est décrite dans l'évaluation environnementale de la modification n° 4, dossier d'enquête publique, page 28.

Dans l'attente, il revient au porteur de projet de respecter le cadre réglementaire fixé par le Code de l'environnement.

Sur les Communes de ESCHAU et Illkirch-Graffenstaden, les gravières Helmbacher souhaitent intégrer 3 parcelles leur appartenant dans le périmètre d'extraction de graviers. Point n° 147. Avis Favorable.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête insiste sur les objectifs de reconstitution et de préservation de certains éléments paysagers afin d'améliorer la qualité et la pertinence de l'offre foncière économique.

POINT DIVERS : autres observations à interpréter

Observation N° 100 – Demande de reclassement d'une zone – Oberhausbergen

Le propriétaire de l'Intermarché souhaite agrandir sa surface de vente de 1500 m². Or le zonage actuel UXd4 ne le permet pas. Afin de pouvoir réaliser cet objectif, il faut reclasser le site en UXd1.

Réponse EMS :

Concernant l'intervention du propriétaire du supermarché « Intermarché » route de Mittelhausbergen à Oberhausbergen (N° 100-M4-RC/OBH).

La demande porte sur une extension d'environ 1 075 m² pour :

- relocaliser la réserve actuelle dans l'extension pour faciliter les livraisons ;
- remplacer la réserve actuelle par de la surface commerciale (environ 358 m²).

Considérant que :

- le secteur a connu un apport de population récent avec la réalisation de l'opération dite « Appelle Links » ;

- que le secteur n'est pas identifié par le SCOTERS comme un pôle majeur support d'activités commerciales mais que le SCOTERS est en cours de réflexion quant à son approche de l'urbanisme commerciale et que son travail avec le Cabinet Lestoux est très attentif aux besoins de proximité ;

- la commune émet un avis favorable à la demande du propriétaire de l'Intermarché ;
- que la Direction du développement économique et de l'attractivité de l'Eurométropole de Strasbourg confirme le rôle de commerce de proximité joué par le supermarché Intermarché pour les habitants du quartier Cronenbourg-Ouest, soit environ 15 000 habitants dont 8 000 dans le QPV de Cronenbourg, et l'opportunité de permettre un développement raisonné du point de vente en complémentarité de l'arrivée de nouveaux services de proximité place de Haldenbourg.

L'Eurométropole de Strasbourg propose de consulter le Syndicat mixte pour le SCOTERS avant de prendre une décision pour confirmer que le projet d'extension correspond à la logique des travaux de révision du SCOTERS quant aux dynamiques de proximité. Le cas échéant, l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la commune d'Oberhausbergen, est prête à revoir sa réglementation et à permettre cette extension, si elle s'avère, par ailleurs, compatible avec le SCOTERS actuellement en vigueur.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête rejoint l'avis de la commune de Oberhausbergen et approuve l'adaptation de la réglementation pour permettre l'extension de l'Intermarché en toute compatibilité avec les objectifs du SCOTERS.

Observation N° 284 – Demande de reclasser la zone artisanale – Holtzheim

Demande la création d'une zone mixte avec restauration et commerces concernant la parcelle 386 -section 4.

Réponse EMS :

Avant tout, il est précisé qu'il s'agit de la commune d'Holtzheim et non de la commune d'Hoenheim.

L'observation n°284 porte sur une demande de changement de zonage afin de pouvoir proposer un mixte de commerce et de restauration.

En l'état actuel des éléments à la disposition de l'Eurométropole de Strasbourg, cette demande ne semble pas nécessiter d'évolution du PLU :

- Les extensions des surfaces commerciales sont autorisées sous condition au sein de la zone UXb2 du règlement écrit ;
- Les dispositions de cette même zone autorisent également les restaurants.

Il revient au porteur de projet de vérifier que son projet respectera les conditions fixées au PLU, en lien avec la commune et le service instructeur des permis, s'il le souhaite.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas d'arguments à rajouter.

Observation N° 287 – KS Construction: Rue des 3 Maires

Question : Rue des 3 Maires : projet de construction du siège social de l'entreprise. Est-ce compatible avec le zonage actuel ?

Réponse EMS :

Cette observation expose une intention de localiser le futur siège social de l'entreprise KS. Il est fait état d'un descriptif sommaire de leurs intentions futures sans présenter de projet. Il n'est donc pas possible de formuler une réponse puisque l'intervenant n'expose pas de projet qui pourrait être analysé du point de vue des autorisations du droit des sols. Cette observation n'est pas liée à un quelconque point de la modification en cours.

En l'état actuel des connaissances réduites sur ce projet, l'Eurométropole de Strasbourg ne peut pas se prononcer sur ce point.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête encourage KS Construction à affiner leurs réflexion et projet afin de les soumettre aux services ad hoc.

5.4.5.2 DEVELOPPEMENT ET MODERNISATION DE ZONES D'ACTIVITES

Un état des lieux réactualisé des friches industrielles sur l'Eurométropole ainsi que de leurs possibilités de réaffectation industrielle ou tertiaire serait pertinent.

Réponse EMS :

Dans le cadre de l'inventaire détaillé des zones d'activités économiques prévu par l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme, comme expliqué dans la partie D : Économie, un travail de mise à jour d'inventaire a été réalisé sur les contours des espaces d'activités économiques et l'identification des parcelles propriétés métropolitaines et communales.

Il en ressort l'identification de 118 Espaces d'activité économique (EAE) représentant 3 400 ha.

Une fiche par EAE identifie les parcelles où la maîtrise foncière est publique. Il en ressort que ces parcelles correspondent principalement au domaine public.

https://partage.strasbourg.eu/share-access/sharings/mqQxz0zC.Fkkkk3_8

À partir de ces parcelles un recensement des reliquats de foncier nu hors domaine public a été réalisé (2ème fichier Excel joint). Ces reliquats représentent environ 50 ha de terrains mais seuls environ 9 ha seraient potentiellement mobilisables pour accueillir un projet de construction, le reste étant trop contraint par des problématiques environnementales ou déjà orienté vers d'autres nature de projet.

Une piste pour consolider le recensement mené par la banque des territoires est l'exploitation du fichier LOCOMVAC qui recense les locaux pour lesquels il n'y a pas de redevable CFE, mais certains d'entre eux n'y sont pas soumis ou n'ont fait aucune déclaration, cela ne signifie pas pour autant que le local est vacant. Il y a donc un important travail méthodologique de fiabilisation des données à réaliser.

Par ailleurs, le travail de la Banque des Territoires relève les unités foncières sur lesquelles il y a une vacance: or il peut y avoir le cas de figure d'une unité foncière qui accueille plusieurs locaux (co propriété par exemple) dont un seul seulement est vacant. Pourtant dans les travaux réalisés, c'est toute l'unité foncière qui est considérée comme vacante.

Le ratio de vacance est ensuite calculé par rapport au nombre total d'unités foncières de la zone. Cela augmente donc l'imprécision et tend à gonfler le chiffre de vacance.

A ce stade, le travail est donc en cours, il est complexe et les données doivent être fiabilisées. Il n'identifie aucun gisement foncier facilement exploitable. Pour autant, l'Eurométropole de Strasbourg poursuit son travail de fond et porte une ambition forte quant à la reconversion des friches et l'optimisation des zones économiques. Il s'inscrit dans une perspective de révision du PLU et s'inscrit dans la temporalité de la loi Climat et Résilience et de loi Mise en oeuvre de la trajectoire ZAN qui imposent une mise à niveau du PLU d'ici février 2028. Cette "mise à niveau" implique vraisemblablement une procédure de révision.

Par ailleurs, 13 projets de requalification urbaine sont prévus par modification n° 4 (requalification Marcot pour une programmation mixte à dominante résidentielle, requalification Stellantis pour un développement de l'habitat et une mixité fonctionnelle...).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse.

Point 148 – Projet d'extension de la chocolaterie SCHAAL – Geispolsheim (RM83)

Les observations émises demandent la préservation des bois et espaces arborés du voisinage. (obs 325 et 543)

Question : Le projet d'extension aura-t-il une incidence sur les espaces arborés voisins ?

Réponse EMS :

Cette observation émane de l'association Naturellement Solidaire et porte sur le point 148 du dossier de modification n°4 concernant le projet d'extension de la chocolaterie Schaal à Geispolsheim.

L'association s'interroge sur la proximité des futures constructions par rapport à la forêt attenante au site de projet.

Dans ce contexte, elle demande que des plantations d'arbres séparent les bâtiments de la lisière existante afin d'éviter tout impact négatif sur les boisements riverains, et que celles-ci apparaissent dans le règlement graphique et écrit.

L'association le mentionne, une lisière existe d'ores et déjà entre la rue de la Hardt et le site de projet. Elle est, en outre, couverte par un outil graphique de type Espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE). Cet outil vise à préserver les boisements existants.

Le site de projet est classé au PLU en UXb4. Cette zone prévoit un recul de 5 mètres minimum à la fois par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives.

La plantation spécifique de ce recul de 5 mètres n'est pas demandée par le PLU. Toutefois, sa présence et celle de la lisière existante classée en ECCE suffisent à garantir tout impact négatif sur les boisements.

Par ailleurs, il est rappelé que la fonctionnalité des milieux de type forestier peut être renforcée par la création d'une zone tampon. Les qualités écologiques, notamment pour la biodiversité, sont renforcées lorsque l'aménagement combine des strates arbustives ou herbacées. Ce principe de transition est inscrit à l'OAP thématique Trame verte et bleue. La marge de recul de 5 m pourra être aménagée en tenant compte de ce principe.

Au regard de ces éléments, il est proposé de ne pas donner suite à la demande de l'association.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête souhaite que les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue soient préservés, voire rétablis dans certains cas (s'il y a perturbation par des infrastructures routières ou autres).

Point 151- Confortement des activités et amélioration des mobilités – Illkirch Graffenstaden (rue de l'Industrie)

Le reclassement d'une partie du secteur Uxb5 en zone Udx3b permet de créer l'installation d'un pôle commercial.

Les destinations finales des futurs locaux ne sont pas encore connues (cf dossier de présentation) par conséquent on peut mener la réflexion de l'intégration d'une population sensible (EHPAD, petite enfance, etc...) dans le choix des attributions des constructions. Les localisation et conception du projet d'équipement public sont à affiner avec prudence en tenant compte de la qualité de l'air et de la pollution du site.

Réponse EMS :

Rue de l'Industrie à Illkirch-Graffenstaden, l'Eurométropole de Strasbourg en lien avec la commune estime qu'il est possible de nuancer l'approche de l'État. En effet, le commerce est déjà présent dans ce secteur qui a fait l'objet d'une étude détaillée par les services de l'Eurométropole de Strasbourg, étude confiée à un groupement d'étude spécialisé dans les cadrages urbains.

Il semble possible de limiter les secteurs où le commerce est autorisé autour des principaux commerces existants et notamment au Sud et ponctuellement en première ligne le long de la rue de l'Industrie. En tout état de cause, il semble difficile de contester le statut commercial du Sud du secteur où est notamment implanté Intersport.

La proposition de l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la ville d'Illkirch-Graffenstaden est de travailler la localisation et l'envergure de la zone UXD3D pour contenir et regrouper le commerce dans ce secteur autour des activités commerciales existantes

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête maintient qu'une localisation équilibrée dans un pôle commercial existant est préférable afin d'éviter toute concurrence avec les centralités urbaines et les sites commerciaux existants.

La commission préconise que l'EMS prenne des mesures environnementales d'accompagnement ou des compensations relatives à l'ensemble des équipements structurants qui seront nécessaires.

Par ailleurs toute pollution - même moindre – doit être prise en compte, notamment lorsqu'il s'agit de l'intégration d'une population sensible dans les attributions des constructions. Améliorer la qualité de vie pour les résidents et les bénéficiaires de ces structures doit être une composante des conditions d'aménagement du site.

Point 152 – Elargissement des vocations de la zone d'activités des Maréchaux – Mundolsheim (Sud)

Ce projet prévoit le reclassement d'un secteur de zone Uxb2 en secteur Uxb4 afin de permettre l'implantation de bureaux et autres activités tertiaires.

D'autres observations du public (obs 271-276-486) jugent l'offre de bureaux surdimensionnée et redondante.

Le dossier indique que le secteur UXb2 peut accueillir des ICPE -y compris SEVESO- sans s'assurer que les activités de bureaux soient compatibles avec d'éventuels risques anthropiques présents dans la zone...

Réponse EMS :

L'analyse de l'État nous invite à reconsidérer cette approche, dans une perspective plus vaste de disponibilité pour les industries, l'artisanat.

L'Eurométropole de Strasbourg et la commune de Mundolsheim entendent cette mise en garde, particulièrement dans la perspective de la mise en œuvre de l'objectif Zéro artificialisation nette.

Par ailleurs, le contexte du marché du Bureau brièvement décrit ci-dessus invite à la prudence.

De plus, d'un point de vue urbain, il est sans doute nécessaire de préciser l'intention première en :

- étudiant la possibilité et les conditions pour implanter préférentiellement le tertiaire à l'interface avec les secteurs d'habitation sur la partie Nord de la ZA des Maréchaux, délimitée au Nord de la RM63 ;
- étudiant la possibilité d'organiser par le zonage de manière à limiter géographique les parties de la zone où la vocation de bureau serait autorisée et garantir le maintien d'un potentiel significatif à destination d'activité industrielle et artisanale uniquement.

Ces études ne peuvent être fournies dans la temporalité de la modification n° 4 et nécessitent une analyse plus approfondie des hypothèses.

L'Eurométropole de Strasbourg et la commune de Mundolsheim suivent la recommandation de l'État et proposent de maintenir le zonage en vigueur et de ne pas ouvrir sa vocation au bureau. Le secteur est maintenu en zone UXB2

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve le maintien du zonage initial.

Point 156 – Ouverture partielle à l'urbanisation dans le cadre du projet de reconversion du site EPSAN – Vendenheim (RM 301)

Ce point ouvre à l'urbanisation une réserve foncière 2AUX sur 2,8 ha en la classant en deux secteurs 1AUXb2 et UXb2 dans la continuité du Parc d'activités industriel de Hoerd.

Le règlement intègre une zone naturelle N1 sur 4 ha et l'observation d'une association locale s'interroge sur la pertinence d'un tel classement intégrant la totalité des surfaces présentant un intérêt en tant que zone humide ainsi qu'écologique.

Réponse EMS :

Dans l'état actuel, ces zones permettent de dégager "clés en main" : 1 lot de 76 ares au Tanneries Sud à Ostwald.

En intégrant les projets engagés et leur date potentielle de livraison (dates approximatives car ces projets ne relèvent pas encore d'une phase opérationnelle), l'offre de l'EMS serait la suivante :

Il en ressort que l'Eurométropole de Strasbourg n'est pas en capacité malgré l'offre nouvelle à venir de répondre convenablement à la demande.

Il est donc légitime pour l'Eurométropole de Strasbourg d'envisager l'ouverture partielle de la zone IIAUX de Vendenheim d'autant plus qu'il s'agit d'un secteur à l'articulation entre l'Ecoparc Rhénan que l'Eurométropole de Strasbourg a développé et le projet de la Communauté de communes de la Basse Zorn de reconversion du site dit " EPSAN ". L'ensemble constitue un parc d'intérêt régional dont les retombées économiques et sociales bénéficient à l'ensemble des territoires. Pour mémoire, l'ouverture à l'urbanisation du site de l'EPSAN concerne 2,8 ha pour, en contrepartie, une fermeture de l'urbanisation d'une surface de plus de 4 ha – page 487 de la note de présentation.

La requalification du site de l'EPSAN, sur les bans communaux de Hoerd et de Vendenheim a fait l'objet d'une étude d'impact environnementale par le bureau d'études environnementales ECOLOR, au cours de l'année 2020.

L'étude naturaliste a pris en compte les quatre saisons en débutant à l'autonome 2019 pour se terminer à l'été 2020. L'analyse des inventaires a permis de définir les enjeux règlementaires et patrimoniaux concernant la faune, la flore, les habitats naturels ainsi que les zones humides.

Il ressort de l'analyse que les enjeux patrimoniaux sont globalement moyens avec localement des enjeux forts notamment concernant les éléments arborés du site.

Plus précisément, sur le secteur ouvert à l'urbanisation à Vendenheim, les enjeux environnementaux sont globalement faibles, avec localement des enjeux moyens, notamment autour d'un bosquet existant.

À ce titre, ce bosquet est repéré dans l'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle dédiée au secteur comme espace boisé à préserver.

Concernant le secteur au Sud de la RM301, l'étude environnementale a permis d'identifier la présence d'une zone humide, à proximité immédiate du cours d'eau du Neubaechel, correspondant globalement à la ripisylve du cours d'eau. Au vu des sensibilités écologiques, il a été proposé un déclassement de ce secteur en zone naturelle inconstructible pour une superficie totale de plus de 4 ha.

Au regard de ces éléments, la démarche ERC est bien appliquée :

- à l'échelle du projet par la préservation du bosquet au sein de l'OAP sectorielle ;
- à l'échelle du périmètre élargi, intégrant le Neubaechel et sa ripisylve, classés à ce jour en zones UX et IIAUX et qu'il est proposé de préserver par un classement en zone naturelle inconstructible

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a bien compris l'enjeu d'intégrer des pratiques alternatives dans une logique de valorisation économique. La gestion économe du sol constitue l'un des éléments fondamentaux des projets d'aménagement et de développement durable.

Un point de vigilance est à prendre en compte : l'accroissement de la consommation foncière est l'une des sources de perte de biodiversité et de potentiel agricole du territoire.

5.4.5.3 DEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE URBAINE ET PERI-URBAINE

Question : En matière de développement du secteur à vocation économique, à quelle hauteur les superficies viabilisées existantes doivent-elles être commercialisées avant que de nouveaux secteurs ne soient ouverts à l'urbanisation ? (Affectés aux activités économiques sur le territoire).

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg ne dispose plus d'offre foncière à vocation économique.

Elle a priorisé la requalification de secteurs en friches comme à Fegersheim, en bordure de la RM 1083 ou encore sur le site de l'ancienne raffinerie de Reichstett, où s'est développé l'Ecoparc Rhénan, une zone d'activités sur environ 80 ha. L'ensemble des lots est aujourd'hui occupé.

L'Eurométropole de Strasbourg est compétente pour l'aménagement de zones d'activités. Les projets de zones d'activités sont en cours à Eckbolsheim, Mundolsheim/Niederhausbergen, Illkirch-Graffenstaden ou encore à Fegersheim.

Les futures zones d'activités à Eckbolsheim et Mundolsheim/Niederhausbergen qui sont en phase pré-opérationnelles ont déjà été commercialisées.

La partie Nord de la zone d'activités « pôle d'Innovation d'Illkirch » est entièrement commercialisée ou sous compromis de vente.

Seul le projet à Fegersheim dont le parti d'aménagement n'a pas encore été validé ne fait pas l'objet de commercialisation effective. Le besoin de foncier à vocation économique est réel : l'Eurométropole de Strasbourg s'engage dans l'aménagement de nouvelles zones, par phase, en respectant les principes suivants :

- Inscrire ses choix de création/requalification de ZA dans une séquence ERC, au regard des enjeux environnementaux ; - développer une offre équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Les ouvertures à l'urbanisation doivent être motivées en vertu du code de l'Urbanisme. L'Eurométropole de Strasbourg précise les raisons qui l'ont conduite à ouvrir à l'urbanisation 2,8ha à Vendenheim, en lien avec le projet de requalification du site de l'EPSAN sur la communauté de communes de la Basse Zorn. -

Analyse de la commission d'enquête :

Le potentiel de développement de surfaces à vocation économique est réparti en fonction de l'armature urbaine. Le SCOTERS recommande par ailleurs que ce développement se fasse de façon privilégiée au travers d'un développement de zones d'activités intercommunales à fiscalité intégrée. Les spécificités d'un territoire doivent être valorisés pour les extensions et sites à créer.

Question : Ne peut-on développer ces surfaces sans impacter les zones agricoles ?

Réponse EMS :

Pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins qui lui incombent, le PLU fixe pour ambition de développer environ 27 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, en lien avec l'évolution de l'emploi attendu pour les quinze prochaines années.

Cela implique à la fois d'agir sur la capacité des entreprises existantes sur le territoire à se développer, mais également d'être en mesure d'en accueillir de nouvelles. Développer l'emploi et accueillir de nouveaux établissements implique de disposer d'une offre foncière et immobilière adaptée, prioritairement au sein des espaces urbanisés, mais également sur du foncier en extension.

Repérées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOTERS, avec lequel le PLU doit être compatible, les zones d'activités remplissent un double objectif de développement économique et de création d'emplois dans le secteur où elles sont implantées.

Les zones de développement ont été inscrites dans une logique de gestion économe du foncier sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ; c'est pourquoi elles se situent en entrée de ville, en continuité avec des zones d'activités existantes, ou encore à proximité d'infrastructures routières et fluviales. Par ailleurs, le PLU les classent en majorité en zone de réserve foncière de manière à :

- maîtriser leur urbanisation et définir les principes d'aménagement qui répondent aux ambitions de l'Eurométropole ;
- déterminer quand il est opportun de les rendre constructible et le cas échéant de définir leur programmation.

Sauf orientations spécifiques à certaines d'entre elles, comme la zone d'activités agricoles à Holtzheim, l'activité agricole n'a pas vocation à être maintenue sur ces sites, une fois aménagées.

Depuis l'approbation du PLU en 2016, les activités économiques ont été développées sur le territoire en accord avec la stratégie économique de l'Eurométropole de Strasbourg. Les contours de cette politique sont définis dans la feuille de route « Strasbourg Eco 2030 » et traduits en orientations dans le PLU.

Les zones d'activités concentrent 40 % des emplois de l'Eurométropole et la quasi-pénurie de foncier ne permet plus de répondre correctement au développement endogène, ni à l'accueil d'entreprises extérieures.

Depuis 2014, c'est près d'une quarantaine d'hectares de zones d'activités, aménagée par l'Eurométropole, soit environ 7 ha / an, qui ont été commercialisés sur le territoire, traduisant son dynamisme et son attractivité, tout en veillant à la gestion économe du foncier.

Outre l'inscription de zones d'activités dans le PLU, des projets de reconversion et de requalification de sites voient le jour sur le territoire de la collectivité.

Malgré une politique de réhabilitation des friches, l'Eurométropole de Strasbourg doit aménager des zones d'activités situées dans des secteurs déjà fléchés au sein du document d'urbanisme et dédiés à de l'activité, les secteurs en requalification ne suffisant pas à endiguer les demandes d'implantation d'entreprises. L'exemple de la reconversion de l'ancienne raffinerie de Reichstett est parlant puisque les 85 ha aménagés au sein de l'Ecoparc Rhénan sont aujourd'hui intégralement commercialisés.

Parallèlement à cela, certaines zones d'activités existantes réservées aux activités artisanales et industrielles s'essouffent, et leur dynamisme décline. Éviter leur affaiblissement est un véritable enjeu pour le territoire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime qu'il y a lieu de poser un certain nombre d'objectifs spécifiques sur des secteurs de terres agricoles au regard des choix de localisation des extensions urbaines. La préservation des surfaces de production agricole doit l'emporter en minimisant la consommation de sol liée aux besoins des populations en veillant au bon usage des espaces consommés (du point de vue des densités urbaines qui y seront implantées).

Question : Plusieurs points font mention de hauteur de bâtiments à intégrer dans le paysage existant. Les projets prennent-ils en compte la bonne intégration visuelle des aménagements (bâtiments, infrastructures...) au sein des différents niveaux de l'armature péri-urbaine ?

Réponse EMS :

L'intégration paysagère et visuelle des projets au sein de leur environnement est prise en compte par le biais de plusieurs outils réglementaires :

- l'OAP thématique Trame verte et bleue qui appréhende les enjeux de transition entre espaces urbains et trame verte et bleue ;
- Les OAP sectorielles qui fixent des principes d'aménagement en matière de lisière urbaine, d'épannelage des hauteurs de constructions, ...
- Les dispositions en matière de hauteurs des constructions autorisées par le règlement écrit. Les hauteurs autorisées ont été définies en coopération avec les communes, au regard de la capacité de densification des milieux urbains et des enjeux d'intégration dans leur environnement proche. Chaque zone du PLU a sa propre hauteur, définie au plan de zonage de manière à répondre au mieux aux spécificités de chaque territoire, quartier, îlot. A ce titre, on peut noter les propositions d'adaptation faites sur la commune de Schiltigheim dans le cadre de la modification n°4 du PLU.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la volonté de l'EMS de mettre en œuvre des politiques publiques favorisant le réemploi du bâti et des volumes existants. Toutefois il convient d'adapter la densification du tissu urbain à la mesure des capacités existantes.

Point 157 – Encadrement de la constructibilité au sein d'une zone agricole à l'Ouest afin de permettre un élevage équestre – Achenheim

Mise en place d'un secteur A5 sans logements

Réponse EMS :

La Chambre d'agriculture émet des réserves quant à la disposition particulière visant à interdire dans la nouvelle zone A5 (situé au Nord du Muelbach à Achenheim) les constructions à usage d'habitation. Elle demande que les interdictions de ce type soient justifiées par des motifs d'urbanisme.

Le cas d'Achenheim est justifié pour un motif paysager et environnemental :

implantation le long du Muelbach ;

L'Eurométropole de Strasbourg apportera des compléments de justifications dans la note de présentation.

En ce qui concerne l'implantation d'activités commerciales en lien avec l'activité agricole, il est proposé d'approfondir la proposition de la Chambre d'agriculture pour vérifier s'il est envisageable d'y donner suite dans le cadre de l'approbation de la modification n°4 du PLU.

En ce qui concerne la démarche de Zones d'activités agricoles (ZAA), l'Eurométropole veut différencier ces zones classées IAUXzaa d'une zone agricole et marquer une volonté politique de transition agricole vers une agriculture durable notamment en établissant :

un diagnostic foncier et agricole préalable à une réunion d'échange avec les agriculteurs ;

des entretiens individuels avec chacun, pour d'abord comprendre leur fonctionnement et leurs projets de développement, pour ensuite déterminer avec eux les moyens de cette transition agricole ;

proposant des équipements adaptés ;

un aménagement d'ensemble y compris paysager ;

une animation, un éco système d'activité cohérents.

Le rapprochement avec le terme de "Zone d'activité" s'entend uniquement sur les modalités d'aménagement que ces deux types de zones permettent et l'intérêt de développer une vision ensemble. Il s'agit de pouvoir aménager des voiries d'accès, réaliser les viabilisations primaires et développer une vision d'ensemble. Toutefois cette nouvelle zone sera dédiée à des activités agricoles, contrairement aux autres zones IAUX.

La commission d'enquête invite l'EMS à répondre à chacun des points énoncés dans le tableau

différenciation nécessaire du cœur urbain du village.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la volonté de l'EMS d'approfondir la réflexion en y associant tous les acteurs économiques concernés par ce projet.

Point 160 – Reclassement de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités vers une destination d'activité agricole – Holtzheim (Nord voie ferrée)

L'objectif est de créer une zone IAUXzaa et une zone IIAUXzaa dans une démarche d'implantation de zone d'activités agricoles.

Selon l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, les zones AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation alors que les terres agricoles relèvent d'un zonage agricole (article R.151-22). Les constructions agricoles sont donc permises dans un zonage ad hoc.

Réponse EMS :

La démarche de Zones d'activités agricoles (ZAA), classé IAUXzaa veut se différencier d'une zone agricole et marquer une volonté politique de transition agricole vers une agriculture durable notamment en établissant :

- un diagnostic foncier et agricole préalable à une réunion d'échange avec les agriculteurs ;
- des entretiens individuels avec chacun, pour d'abord comprendre leur fonctionnement et leurs projets de développement, pour ensuite déterminer avec eux les moyens de cette transition agricole.

Il s'agit de secteurs qui font l'objet d'un projet d'aménagement agricole, au même titre qu'une zone d'aménagement de zone d'activité dite "classique". Ainsi les outils de la collectivité en termes de gestion foncière, de financement des aménagements primaires comme les accès, la desserte en eau pour du maraichage, clôtures... y sont développés. C'est pourquoi l'Eurométropole propose de maintenir un zonage de type IAUXzaa afin de conserver les possibilités d'aménagements de voiries, d'équipements, de bâtiments (par exemple un point de vente, des serres...) mais de spécifier la vocation de la zone pour des activités liées à l'agriculture uniquement. Ce zonage induit également la mise en œuvre d'une vision d'ensemble et permet de garantir le développement d'un projet d'ensemble et d'éviter des opérations au coup par coup.

Analyse de la commission d'enquête :

La capacité de régulation de la consommation foncière ou de la localisation des extensions permet d'avoir une action indirecte sur l'agriculture. Le choix des zonages doit être réfléchi et argumenté avec bon sens et pertinence ; il faut assurer l'équilibre entre la nécessaire préservation des terrains agricoles indispensables à l'agriculture et les besoins du développement économique.

Point 163 - Développement de l'activité agricole – Kolbsheim (Ouest de la commune)

Réponse EMS : (concerne également point 165)

Il est rappelé que l'approche globale de préserver des espaces agricoles et naturels inconstructible – plus de 50 % du territoire métropolitain – s'inscrit pleinement dans la séquence « Eviter, réduire et compenser » exigée par le Code de l'environnement et rappelée par la MRAE Grand Est.

L'Eurométropole de Strasbourg a conçu sa politique d'aménagement du territoire en tenant compte de ces principes et en les appliquant à chaque évolution du PLU. Pour autant, elle doit également répondre aux besoins des activités agricoles pour répondre à l'orientation générale du PLU en faveur de l'agriculture de proximité.

L'extension des sous-secteurs agricoles constructibles sur les communes de Kolbsheim et d'Osthoffen se situe en dehors de la trame verte et bleue et hors des périmètres de protection du grand hamster et du crapaud vert

.A Kolbsheim, le projet de modification porte sur moins de 3 ha, soit 1,5 % des espaces agricoles classés en zone agricole au PLU. Au total, à l'entrée en vigueur de la modification n° 4 du PLU, la commune de Kolbsheim présenterait environ 180 ha de zones agricoles inconstructibles pour environ 19 ha de zones agricoles constructibles.

Analyse de la commission d'enquête :

La capacité de régulation de la consommation foncière ou de la localisation des extensions permet d'avoir une action indirecte sur l'agriculture. Le choix des zonages doit être réfléchi et argumenté avec bon sens et pertinence ; il faut assurer l'équilibre entre la nécessaire préservation des terrains agricoles indispensables à l'agriculture et les besoins de développement économique.

Point 164 – Implantation d'une grange de stockage agricole – La Wantzenau (rue de Rochechouart)

Le reclassement d'un secteur agricole de A1 en A4 a pour objectif l'implantation d'une grange suite à la démolition d'un bâtiment.

Réponse EMS :

La commune de Walbourg située au sein de la Communauté de communes Sauer Pechelbronn dispose d'un bâtiment alsacien à vocation agricole qui est menacé de destruction. Un horticulteur localisé rue de Rochechouart souhaiterait délocaliser ce bâtiment sur son terrain afin de le préserver. Néanmoins, le zonage actuellement présent sur son terrain ne permet pas cette délocalisation du bâtiment. L'usage qu'il en serait fait est un espace de stockage agricole.

Ainsi, la commune de La Wantzenau soutient ce projet, soucieuse de préserver et de mettre en valeur le patrimoine architectural alsacien.

À ce titre, la délocalisation de ce bâtiment alsacien, destiné à être utilisé comme espace de stockage à La Wantzenau contribue alors à la préservation du patrimoine alsacien.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve ce reclassement.

Point 165 – Développement de l'activité agricole – Osthoffen (Est)

Ce projet permet aux agriculteurs de développer leurs exploitations par la construction de nouveaux hangars liés à l'activité agricole – notamment à l'élevage- dans une zone A4 créée à cette fin à la place d'une zone A1.

Or la zone A4 autorise les constructions et installations pour une activité agricole, à l'exception des activités d'élevage.

Réponse EMS : (voir point 163)

A Osthoffen, le projet correspond à 10 ha supplémentaires, soit environ 3 % de l'ensemble des espaces agricoles classés en zone agricole au PLU. A l'entrée en vigueur de la modification n° 4 du PLU, le bilan serait de 294 ha classés en zone agricole inconstructible pour environ 17,5 ha classés en zones agricoles constructibles.

Pour l'Eurométropole de Strasbourg, comme pour les communes, ces propositions d'évolution s'inscrivent dans les orientations générales portées par le PLU dès 2016. Elles ne les remettent pas en cause. Les secteurs en question se situent en dehors de périmètres de protection réglementaire listés ci-avant.

Il est proposé de compléter la note de présentation avec ces éléments.

Analyse de la commission d'enquête (idem point 163) :

La capacité de régulation de la consommation foncière ou de la localisation des extensions permet d'avoir une action indirecte sur l'agriculture. Le choix des zonages doit être réfléchi et argumenté avec bon sens et pertinence ; il faut assurer l'équilibre entre la nécessaire préservation des terrains agricoles indispensables à l'agriculture et les besoins de développement économique.

Point 166 – Création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) – Plobsheim

Réponse EMS :

L'article invoqué par la MRAE est l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Le projet de modification n° 4 nous semble respecter ce cadrage. Par exemple, à Plobsheim, le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) concerne un secteur géographiquement limité qui correspond au zonage au secteur A9. De manière générale, il relève de la réglementation des zones A, et lorsque cela est nécessaire des règles spécifiques sont précisées pour le secteur A9. Ce sont bien l'ensemble des règles applicables aux zones A et au secteur de zone spécifique A9 qui s'appliqueront à l'issue de la modification n° 4 ce qui implique par exemple :

- un zonage d'étendue limitée : voir plan de zonage modifié ;
- une réglementation de la hauteur à 12 m hors tout, et une possibilité de réaliser des silos agricoles ;
- une emprise au sol de 50 % maximum.

L'ensemble du dispositif est exposé dans le dossier de modification 4 au niveau des documents :

- règlement écrit pages 156-160 - Dispositions applicables aux zones A ;
- règlement graphique - Extrait des Plans de zonage par commune, hors Strasbourg : sous dossier "Extraits des Plans de zonage Plobsheim" point 166.

L'ensemble des Stecal est traité dans cette logique.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve ce projet de STECAL.

5.4.6 - CREATION ET CONFORTMENT D'EQUIPEMENTS D'INTERETS COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Question :

Quel est le pourcentage prévu d'espaces verts et / ou arborés dans la réalisation des différentes restructurations et réorganisations, des réaménagements et extensions d'intérêt collectif ?

Réponse EMS

Tout d'abord, l'Eurométropole de Strasbourg précise que le pourcentage de pleine terre est défini à l'article 13 du règlement écrit pour chacune des zones existantes dans le PLU.

Les équipements sont situés soit en zone dédiée aux équipements (UE) soit en zone urbaine mixte. Le pourcentage prévu d'espaces verts dépend de la zone dans laquelle se situe l'équipement en question.

Depuis la modification n°3 du PLU, le règlement impose également un coefficient de biotope par surface pour toutes les zones, en complément du pourcentage de pleine terre / d'aménagements paysagers.

De plus, l'Eurométropole de Strasbourg rappelle que le respect de ce pourcentage est contrôlé au moment du dépôt d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire etc.) nécessaire à des travaux de réaménagement et/ou d'extension.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve les mesures préalables mises en place pour tous les aménagements détaillés ci-avant.

Point 172 – Réorganisation du pôle d'équipements et de loisirs – Eckwersheim (rte d'Olwisheim)

L'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation future une zone pour répondre aux besoins des associations sportives tout en améliorant les installations existantes. La réalisation de deux terrains de football (1ha), d'une promenade de santé paysagère le long de la route d'Olwisheim (50 a) d'un parking non imperméabilisé ainsi qu'un terrain d'initiation au VTT (3ha)

Observation N° 310 : Courriel - ALSACE NATURE

Point 172 : réaménagement du pôle équipement empiète sur zone ZNIEF de façon trop importante. Attention à l'ampleur du projet... nécessite une grande consommation d'espace (2,7 ha)

Réponse EMS :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUE s'inscrit à l'Est du pôle sportif d'Eckwersheim, dans le but de (ré)aménager le secteur. D'une superficie d'environ 2,7 ha, la zone ouverte ne s'inscrit sur aucun secteur ZNIEFF, que ce soit de type I (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique) ou de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes). La zone ZNIEFF la plus proche du site de projet est celle se situant du côté Est du Canal de la Marne au Rhin. Au-delà de la question de l'enjeu ZNIEFF, comme cela a été précisé dans la note de présentation, le projet s'inscrit dans un site peu contraint d'un point de vue environnemental : il n'est pas inscrit en zone NATURA2000, ni dans le Schéma régional de cohérence écologique. Le secteur n'est pas bordé par un cours d'eau pouvant constituer un habitat potentiel pour des espèces floristiques ou faunistiques. Par ailleurs, en l'état actuel de nos connaissances, il n'est pas inventorié au sein des zones à dominante humide.

Ces éléments sont indiqués dans la note de présentation du projet de modification. Elle peut faire l'objet de compléments, si nécessaire. En cohérence avec la réponse donnée dans la partie dédiée aux réponses à la MRAE, le projet est soumis à un examen au cas par cas quant à sa soumission à évaluation environnementale « Projet ». Il est proposé de vérifier si ce point est bien mentionné dans la note de présentation.

Si une partie du site est aujourd'hui occupé par des cultures céréalières, la vocation d'équipements est bien inscrite au PLU depuis son élaboration en 2016, classement déjà existant au POS communal.

À ce titre, il est proposé de maintenir ce point en l'état. En revanche, une attention particulière devra être prise concernant l'aménagement éventuel d'un nouveau parking, au vu du parking existant à proximité immédiate du site et des besoins en stationnement. La possibilité de mutualiser le stationnement est offerte par l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones. Cet élément peut être rappelé dans le dossier de modification, de manière à répondre aux enjeux de gestion économe du foncier.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve les recommandations de la MRAe et souhaite que l'EMS en tienne compte dans l'élaboration du projet. Par ailleurs, la commission préconise une relecture des aménagements et de l'utilisation projetée du foncier qui paraît abusive.

Point 173 – Extension du pôle d'équipements destiné à la petite enfance - Entzheim (rue du Tramway)

Ce Point de modification et le précédent (**point 172**) ouvrent à l'urbanisation 3,4 ha de réserve foncière en 2AU pour des équipements publics.

A Entzheim (**point 173**) le projet est situé directement sur des zones à dominante humide.

Aucun bilan entre la consommation d'espace prévue et le reclassement de ces deux zones urbaines ou à urbaniser en zone naturelle (N) du PLUi ou en réserve foncière (2AU) n'est réalisé.

Réponse EMS :

A Entzheim, le site identifié au point 173 pour permettre l'extension du pôle d'équipement de la petite enfance a été choisi au regard de sites alternatifs, plus au nord. Cette implantation a été abandonnée en raison de son caractère inondable. La logique d'évitement a été privilégiée sous l'angle de la préservation de la zone d'expansion des crues et la prévention des biens et des personnes contre le risque d'inondation. Le choix du site a été effectué en hiérarchisant les enjeux environnementaux, comme le préconise la MRAE Grand Est : l'enjeu de sécurité publique a été priorisé, sachant qu'il s'agit en outre d'accueil de jeunes enfants.

Le dossier actuel mentionne une suspicion de zone humide. Cela correspond à l'état de connaissance actuel des collectivités. La vérification de cette éventualité relève de la phase opérationnelle. Il est proposé de compléter la note de présentation sur ce point.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête souhaite que les sites sensibles pour l'implantation d'activités - tant pour les extensions de l'offre existante que pour les sites à créer - soient impactés au minimum. Un traitement paysager de qualité doit être mis en œuvre pour assurer une bonne intégration des structures et aménagements.

Point 176 – Développement d'équipements publics en entrée de la commune de Geispolsheim (Est de la commune)

Ce secteur étant concerné par la présence de lignes THT (225kv) cet aspect lié à la sécurité (respect des servitudes d'utilité publique associées) est à prendre en considération. L'autre enjeu porte sur l'exposition des futurs usagers et travailleurs aux champs électromagnétiques générés par ces lignes.

Observation N° 325 – Courriel ALSACE NATURE – Point 176 : ne pas impacter les terres agricoles

Réponse EMS :

Le point 176 du dossier de modification n°4 concerne le développement d'équipements publics en entrée Est de la commune de Geispolsheim.

Dans son observation, l'association s'oppose à cette évolution du PLU. Elle juge le dossier "imprécis sur la justification du projet qui consomme 3,34 ha de terres agricoles" et pointe les fortes tensions qui existent sur la disponibilité de terrains agricoles et naturels.

Le point n°176 du dossier de modification n°4 inscrit un emplacement réservé (ER) sur une partie d'une zone d'équipements située en entrée Est de la commune. Un ER permet de réserver une emprise foncière pour y réaliser à terme un projet d'intérêt général. L'inscription de cet ER affiche la volonté de la commune de poursuivre l'acquisition du foncier dans cette zone afin de poursuivre la création d'équipements publics dans la continuité des infrastructures existantes.

Bien que les parcelles soient actuellement cultivées, leur vocation d'équipement est affichée dès 2016 dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, et avant cela, dans le PLU communal de Geispolsheim.

Ainsi, conformément au règlement de la zone UE1 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, tout développement d'une activité agricole ou toute construction de bâtiment en lien avec une telle activité sont interdits.

L'évolution présentée au point n°176 du dossier de modification n°4 n'impactent donc pas des parcelles destinées à l'activité agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête comprend les spécificités d'un territoire qui demande à être valorisé par ces équipements ; toutefois la sécurité et le bien-être de la population doivent être pris en compte...

Point 177 – Confortement des équipements publics – Geispolsheim (rue T. Ungerer)

L'observation d'une association locale préconise un parc arboré conséquent, d'une surface de 40% au moins par rapport au projet total (**obs 325**)

Réponse EMS :

Le point 177 du dossier de modification n°4 concerne le confortement des équipements publics situés rue Tomi Ungerer.

L'association demande que soit prévue dans le règlement de la zone urbaine à vocation d'équipements « UE1 » une surface conséquente pour le parc arboré correspondant à un pourcentage d'au moins 40% de la surface.

Le projet de parc est prévu dans la destination de l'emplacement réservé (ER) GEI 88. A ce stade, l'ER n'a pas vocation à donner des principes d'aménagement aussi précis. La surface dédiée à chacun des équipements prévus sera précisée en phase pré-opérationnelle.

Observation N°325 – Courriel - ALSACE NATURE : Prévoir des plantations arborées
Concernant le **point 177** : le confortement des équipements publics situés rue Tomi Ungerer.

Réponse EMS :

L'association demande que soit prévue dans le règlement de la zone urbaine à vocation d'équipements « UE1 » une surface conséquente pour le parc arboré correspondant à un pourcentage d'au moins 40% de la surface.

Le projet de parc est prévu dans la destination de l'emplacement réservé (ER) GEI 88. A ce stade, l'ER n'a pas vocation à donner des principes d'aménagement aussi précis. La surface dédiée à chacun des équipements prévus sera précisée en phase pré-opérationnelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête pense que les politiques d'aménagement doivent prendre en compte et respecter les dimensions culturelles et paysagères des espaces qu'elles concernent dans la perspective d'un ensemble global cohérent et harmonieux.

POINT 182 - Développement d'un site de gestion des déchets verts – Lipsheim

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg prend note du fait que la CDPENAF sera vigilante à la prise en compte des enjeux environnementaux lors de la réalisation des aménagements.

Le maintien et le développement d'un site de gestion de déchets "verts" sur la Commune de Lipsheim fait l'objet du point n ° 182. Le classement en zone N8 sera en définitive une régularisation, la zone étant déjà concernée par le "projet". La CDPENAF note tout de même que le "projet" risque d'impacter 1200 m² de prairies permanentes, Avis Favorable.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête comprend la nécessité de réaliser de telles infrastructures, mais l'impact environnemental est assez conséquent. L'application du principe ERC doit être méticuleux.

Point 190 – Relocalisation de la maison de retraite de la Fondation St Vincent de Paul – Schiltigheim (rue St Charles)

Ce point prévoit la relocalisation de la maison de retraite de la fondation St Vincent de Paul liée à la maison de retraite avec le site de production Heineken qui génère des zones de dangers impactant l'établissement.

La société Heineken ayant annoncé son départ sous trois ans, le risque justifiant le projet de relocalisation aura disparu (obs 451).

Toutefois aucune indication n'est fournie quant au devenir des bâtiments existants, ni sur l'avenir du vaste parc arboré. La relocalisation elle-même reste floue sur les nouveaux locaux envisagés.

Question : Peut-on prévoir une nouvelle réglementation pour toutes les grandes opérations afin d'y associer le public (qui bénéficiera des équipements). Une concertation préalable réelle, en permettant aux personnes de donner leurs points de vue pour améliorer le projet.

Réponse EMS :

En préambule, il est précisé que le projet de modification n°4 du PLU soumis à enquête publique ne porte pas sur le site d'activités Heineken.

La Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg partagent le point de vue de la nécessité d'une réflexion globale sur le devenir de ce secteur.

Concernant l'association du public, la philosophie d'action de la ville de Schiltigheim est bien d'associer les habitants permettant à ces derniers d'exprimer leur point de vue sur le sujet. Cette philosophie est soutenue et appuyée par l'Eurométropole de Strasbourg.

À ce stade, c'est néanmoins les démarches de cessation d'activité (loi Florange) qui sont d'actualité au vu de la position de l'entreprise Heineken de stopper son activité sur son site à Schiltigheim. S'agissant d'une démarche de cessation d'activités, l'État est le pilote et coordinateur.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête encourage une réflexion approfondie du projet de relocalisation et privilégie une reconversion diversifiée du site actuel. Il s'agit d'identifier un territoire en assurant un dimensionnement proportionné à la taille du pôle de proximité (paysager, de loisirs, de services, commercial...)

Question :

Peut-on prévoir une nouvelle réglementation pour toutes les grandes opérations afin d'y associer le public (qui bénéficiera des équipements). Une concertation préalable réelle, en permettant aux personnes de donner leurs points de vue pour améliorer le projet.

Réponse EMS :

En préambule, il est précisé que le projet de modification n°4 du PLU soumis à enquête publique ne porte pas sur le site d'activités Heineken.

La Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg partagent le point de vue de la nécessité d'une réflexion globale sur le devenir de ce secteur.

Concernant l'association du public, la philosophie d'action de la ville de Schiltigheim est bien d'associer les habitants permettant à ces derniers d'exprimer leur point de vue sur le sujet. Cette philosophie est soutenue et appuyée par l'Eurométropole de Strasbourg.

À ce stade, c'est néanmoins les démarches de cessation d'activité (loi Florange) qui sont d'actualité au vu de la position de l'entreprise Heineken de stopper son activité sur son site à Schiltigheim. S'agissant d'une démarche de cessation d'activités, l'État est le pilote et coordinateur.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête encourage la démocratie participative lorsqu'elle est constructive.

Point 192 – Création d'un collège route de Hausbergen et pérennisation d'un équipement culturel – Schiltigheim / Strasbourg Cronembourg

La CEA souhaite modifier une phrase du projet en insistant sur la phrase : « la croissance des effectifs de collégiens sur les communes du Nord de l'EMS nécessite la création d'un nouveau collège que la CEA se propose d'implanter en accord avec la ville de Schiltigheim ».

Il est demandé un élargissement de la zone constructible d'implantation du collège, le plan fourni étant succinct.

Les enjeux écologiques impliquent d'appliquer la séquence Eviter, Réduire, Compenser dès à présent.

L'observation 453 propose quant à elle un nouveau site : sur une friche industrielle (terrain Schutzenberger inscrit en PAG ou la future friche Heineken).

Le site Heineken étant classé en UXb1 il serait possible de le classer en PAG également en attendant d'avoir un projet plus précis.

Réponse EMS :

La remarque de la CeA concernant le point 192 porte sur différents éléments. Il est proposé de répondre à cette observation point par point :

1) Demande de modifier la justification concernant la réalisation d'un collège sur le secteur

La CeA, compétente en matière d'aménagement de collège sur le territoire, souhaite que la justification concernant l'implantation et la construction d'un collège soit modifiée par la justification suivante : "La croissance des effectifs de collégiens sur les communes du nord de l'EMS nécessite la création d'un nouveau collège que la Collectivité européenne d'Alsace se propose d'implanter en accord avec la Ville de Schiltigheim"

Il est proposé de modifier le dossier de modification en ce sens.

2) Une confusion concernant la largeur d'un emplacement réservé

La mention '30' sur le plan fait référence à la largeur de l'emplacement réservé (en l'occurrence, 30 m), et non à la vitesse des véhicules.

3) L'élargissement de la zone constructible du collège

La Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rappeler que la zone UE1 proposée pour la création d'un collège et de ces équipements connexes (restauration scolaire et équipement sportif) est établi sur le périmètre de l'emplacement réservé.

Les collectivités se proposent de se rapprocher de la CeA pour vérifier s'il y a lieu d'étendre ou non le périmètre en question, avant l'approbation du dossier

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête avait demandé à l'Eurométropole un inventaire des friches existantes... La volonté est de réserver aux pôles les mieux desservis et les plus accessibles – notamment en transport collectif – les créations et aménagements de tels équipements.

POINT 193 – Relocalisation des crèches des Hôpitaux Universitaires de Strasbourg (HUS) – Strasbourg Centre

Le site est situé en dehors de toute zone inondable ou de zone de vigilance pour la qualité de l'air. En revanche il est concerné par des pollutions résiduelles aux métaux lourds.

Le dossier ne précise pas si les études de pollution concluent à la compatibilité des usages concernant l'accueil d'établissements sensibles (crèches notamment).

Réponse EMS :

L'Eurométropole de Strasbourg confirme que les Hôpitaux Universitaires de Strasbourg ont mené les études préalables nécessaires pour garantir que le projet est compatible avec l'état sanitaire des sols et sous-sols.

Ce travail de vérification préalable a été effectué en associant le service expert de l'Eurométropole de Strasbourg et l'Agence régionale de santé (ARS) du Grand Est.

Les éléments précisés dans la note de présentation de la modification n° 4 du PLU sont reprises ci-dessous. Il est toutefois nécessaire de mettre à jour la note de présentation concernant le forage, l'admission des forages. Les études complémentaires ont confirmé la possibilité d'utilisation des eaux souterraines (cf ci-après, partie barrée).

Au droit des Hôpitaux Universitaires de Strasbourg, le projet de relocalisation de la crèche porte sur les bâtiments économiques et techniques à l'entrée Est du site de l'Hôpital Civil (PGIL). Ce site a accueilli les anciennes cuisines des hôpitaux et la lingerie/buanderie en partie nord du bâtiment. Ce bâtiment comporte un sous-sol accueillant actuellement des chambres froides et divers stockages. Une pollution des sols en hydrocarbures créant un panache dans les gaz du sol a été mise en évidence en deux endroits dans le sous-sol. Les sols de surface présentent des impacts en métaux lourds. Une première étude environnementale a été menée en juillet 2022 (Diagnostic environnemental – Socotec réf EK2L1/22/435, daté du 12/07/2022). Celle-ci concluait sur la nécessité de réaliser des études complémentaires afin de vérifier la compatibilité sanitaire des milieux avec le projet de crèche. Un diagnostic complémentaire comprenant une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) ainsi qu'un plan de gestion a donc été effectué en septembre 2022 (Diagnostic complémentaire – Plan de gestion - Socotec réf EK2L1/22/591-1, daté du 25/11/2022).

Ces études complémentaires mettent en évidence une compatibilité entre les teneurs mesurées et les usages projetés, sous condition toutefois de respecter certaines dispositions constructives et préconisations conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.

Les restrictions d'usage des sols suivantes s'appliqueront au droit du secteur, permettant ainsi de garantir à la fois le respect des dispositions constructives préconisées par les études complémentaires dans le cadre du projet de crèche, mais aussi la compatibilité sanitaire du secteur avec tout autre projet d'aménagement :

1. Sont interdits :

- l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement au droit des zones de pollution du site ;
- les constructions à usage d'habitat.

2. Sont admis :

- la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
- les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :

- soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
- soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

La culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant a minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.

La plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géo synthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

3. Les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :

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

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 41] des sols, inscrites au plan de vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des restrictions d'usage applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête émet des réserves quant à l'implantation de structures à destination des populations sensibles (crèches) sur site pollué. Il n'existe pas de pollution "maîtrisée"...

Point 199 - Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics – Strasbourg – Neuhof

Mise en conformité pour l'extension de l'Aire de Grand Passage (AGP) de l'EMS

Réponse EMS :

A Strasbourg, la traduction réglementaire au PLU de l'aire de grand passage au Sud du Neuhof est délimitée sur un périmètre excluant les zones humides : l'évitement est privilégié et priorisé à l'échelle du secteur, à l'instar de la majorité des zones humides au sein du projet de territoire (cf chiffres données à la réponse ci-avant) ;

L'Aire de Grand Passage (AGP) de l'Eurométropole de Strasbourg se situe à proximité de deux sites Natura 2000 :

- FR4211810 concernant la vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim ;
- FR4201797 concernant le secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin.

L'aire est implantée en dehors des espaces qui présentent un intérêt écologique.

Il s'agit de boisements et haies ainsi que d'une prairie de fauche situés au Nord et à l'Est. La modification n'a pas vocation à faire évoluer leur classement actuel au PLU.

Au sein de cette zone de prairie, une dépression à végétation humide est observée à l'Est, et non comprise par l'évolution du zonage proposé.

Les espaces concernés par l'évolution du zonage sont entièrement artificialisés. Il est précisé que la ripisylve du cours d'eau du Weisswasser qui borde le site est couverte par un espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE). Le classement en zone naturelle inconstructible de la ripisylve garantit la préservation de ce milieu. L'ECCE, quant à lui, assure la préservation de la végétation.

Si l'AGP se situe en-dehors des sites Natura 2000, il convient de déterminer si elle serait susceptible à la marge d'avoir une incidence sur les habitats et les espèces de ces sites Natura 2000.

Concernant les éventuels impacts du projet sur le site Natura 2000 FR4211810 - Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim :

Au regard des éléments dont dispose l'Eurométropole de Strasbourg aujourd'hui, il est déjà possible de noter que :

- le nombre d'individus que pourrait abriter le secteur de projet n'est pas comparable au nombre de couples qu'abrite la zone de protection spéciale (ZPS) ;
- le défrichement éventuel de boisement alluvial constituant l'habitat principal des oiseaux d'intérêt communautaire n'est pas prévu dans ce point de modification ;
- le point de modification ne prévoit pas de destruction de bras mort ou de prairies alluviales accueillant ces espèces ;

- les oiseaux sont des espèces mobiles qui peuvent profiter de mesures d'aménagement transitoires leur permettant d'établir leur lieu de nourrissage ou de reproduction en dehors de la zone concernée.

En ce qui concerne l'aire de grand passage à Strasbourg située à proximité directe de la zone spéciale de conservation, le document d'objectifs (DOCOB) permet d'indiquer que :

- le projet est situé à proximité d'une zone localisée à enjeux « habitats » notamment pour les forêts. Or il n'y a pas de forêt sur le site concerné par le projet. Le projet ne prévoit d'ailleurs pas de porter atteinte aux forêts à proximité ;

- le projet se situe à proximité directe d'une zone à enjeu concernant un oiseau inscrit dans l'annexe I de la directive oiseaux. Il s'agit de la Bondrée apivore (*Pernis apivorus* (Linnaeus, 1758)). Cet oiseau migrateur préfère la présence alternée de massifs boisés et de prairies. À noter qu'il ne s'agit dans ce cas que d'une présence potentielle de l'oiseau en tant que nicheur. L'utilisation actuelle du projet ne convient pas à l'écologie de l'espèce qui préfère les forêts pour la nidification et les milieux ouverts à semi-ouverts pour la chasse ;

- le projet n'accueille pas d'oiseaux hivernants à proximité directe ;

- quelques espèces remarquables sont localisées à proximité du projet notamment : le Cuivré des marais (*Lycaena dispar* (Haworth, 1802)), le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo* (Linnaeus, 1758)) et le Triton crêté (*Triturus cristatus* (Laurenti, 1768)).

Il faut ajouter que le site est déjà occupé depuis plusieurs années, la modification actuelle ne risque aux continuités écologiques (ECCE). Le classement en zone naturelle inconstructible de la ripisylve garantit la préservation de ce milieu. L'ECCE, quant à lui, assure la préservation de la végétation.

Si l'AGP se situe en-dehors des sites Natura 2000, il convient de déterminer si elle serait susceptible à la marge d'avoir une incidence sur les habitats et les espèces de ces sites Natura 2000.

Concernant les éventuels impacts du projet sur le site Natura 2000 FR4211810 - Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim :

Au regard des éléments dont dispose l'Eurométropole de Strasbourg aujourd'hui, il est déjà possible de noter que :

- le nombre d'individus que pourrait abriter le secteur de projet n'est pas comparable au nombre de couples qu'abrite la zone de protection spéciale (ZPS) ;

- le défrichement éventuel de boisement alluvial constituant l'habitat principal des oiseaux d'intérêt communautaire n'est pas prévu dans ce point de modification ;

- le point de modification ne prévoit pas de destruction de bras mort ou de prairies alluviales accueillant ces espèces ;
- les oiseaux sont des espèces mobiles qui peuvent profiter de mesures d'aménagement transitoires leur permettant d'établir leur lieu de nourrissage ou de reproduction en dehors de la zone concernée.

En ce qui concerne l'aire de grand passage à Strasbourg située à proximité directe de la zone spéciale de conservation, le document d'objectifs (DOCOB) permet d'indiquer que :

- le projet est situé à proximité d'une zone localisée à enjeux « habitats » notamment pour les forêts. Or il n'y a pas de forêt sur le site concerné par le projet. Le projet ne prévoit d'ailleurs pas de porter atteinte aux forêts à proximité ;
- le projet se situe à proximité directe d'une zone à enjeu concernant un oiseau inscrit dans l'annexe I de la directive oiseaux. Il s'agit de la Bondrée apivore (*Pernis apivorus* (Linnaeus, 1758)). Cet oiseau migrateur préfère la présence alternée de massifs boisés et de prairies. À noter qu'il ne s'agit dans ce cas que d'une présence potentielle de l'oiseau en tant que nicheur. L'utilisation actuelle du projet ne convient pas à l'écologie de l'espèce qui préfère les forêts pour la nidification et les milieux ouverts à semi-ouverts pour la chasse ;
- le projet n'accueille pas d'oiseaux hivernants à proximité directe ;
- quelques espèces remarquables sont localisées à proximité du projet notamment : le Cuivré des marais (*Lycaena dispar* (Haworth, 1802)), le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo* (Linnaeus, 1758)) et le Triton crêté (*Triturus cristatus* (Laurenti, 1768)).

Il faut ajouter que le site est déjà occupé depuis plusieurs années, la modification actuelle ne risque ainsi pas d'engendrer de nuisances supplémentaires.

Analyse de la commission d'enquête :

S'il s'agit là d'une régularisation d'un fait avéré, la commission d'enquête n'a pas d'arguments à soumettre.

POINT DIVERS

Observation N° 284 - Mme P.V demande à faire évoluer la zone artisanale pour un site mixte avec commerces et restauration.

Réponse EMS :

Avant tout, il est précisé qu'il s'agit de la commune d'Holtzheim et non de la commune d'Hoenheim.

L'observation n°284 porte sur une demande de changement de zonage afin de pouvoir proposer un mixte de commerce et de restauration.

En l'état actuel des éléments à la disposition de l'Eurométropole de Strasbourg, cette demande ne semble pas nécessiter d'évolution du PLU :

- Les extensions des surfaces commerciales sont autorisées sous condition au sein de la zone UXb2 du règlement écrit ;
- Les dispositions de cette même zone autorisent également les restaurants.

Il revient au porteur de projet de vérifier que son projet respectera les conditions fixées au PLU, en lien avec la commune et le service instructeur des permis, s'il le souhaite.

En lien avec les orientations générales du PLU et les réponses apportées ci-avant sur le volet « Economique », l'Eurométropole de Strasbourg, en coopération avec la commune d'Holtzheim n'envisage pas d'évolution du zonage sur cette zone d'activités dédiée à l'artisanat et à l'industrie.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse de l'EMS.

5.4.7 - EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Dans certains secteurs en devenir, les aménagements se multiplient et nécessitent la mise en place de plusieurs emplacements réservés.

N'y a-t-il pas un risque de fragmentation des quartiers ? Il faut que l'ensemble reste harmonieux et agréable à vivre.

De nombreuses liaisons piétonnes et pistes cyclables sont programmées, mais rares sont les ER en ce sens dans les zones artisanales et/ou commerciales où l'on ne peut accéder qu'en voiture...

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'aménagement de cheminements doux s'inscrit dans l'orientation générale du PADD « Une métropole des proximité ». Les emplacements réservés inscrits à cet effet visent à :

- créer des liaisons inter-quartiers ;
- relier les centralités depuis les zones résidentielles pour accéder facilement aux services de proximité et aux équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- faciliter les déplacements à pied ou à vélo, notamment pour les trajets du quotidien en aménageant des infrastructures adaptées et sécurisées ;
- encourager les modes de déplacement alternatif à la voiture individuelle, avec l'ambition de préserver et d'améliorer la qualité de l'air.

Ce sont ces objectifs qui guident l'inscription d'ER en faveur de l'aménagement de cheminements doux,

en priorité dans les zones urbaines à dominante d'habitat. Encourager les déplacements alternatifs à la voiture au sein des zones d'activités commerciales est également porté par l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans les zones commerciales les ER ne sont pas toujours nécessaires :

- la restructuration de la Zone commerciale Nord a permis de déployer le maillage d'infrastructures en faveur des piétons et des cyclistes, par le biais d'un programme mis en œuvre au sein d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- en règle générale, le réseau viaire présente des gabarits relativement larges et suffisants pour permettre l'aménagement des infrastructures nécessaires pour faciliter les déplacements doux.

Mais lorsque c'est nécessaire des ER sont mis en place au sein des zones d'activités, comme c'est déjà le cas dans le PLU en vigueur sur le secteur de la zone commerciale de la Vigie par exemple.

La modification n° 4 du PLU porte l'inscription d'ER pour favoriser les modes doux, de manière ponctuelle dans certaines communes ou comme à Strasbourg, au sein de la Ceinture verte, par exemple. Une démarche globale de complément des ER, dans les zones d'activités comme dans les zones urbaines n'est pas à l'ordre du jour du projet de modification n° 4 du PLU. Le PLU pourrait faire l'objet d'inscription complémentaire, notamment dans les zones d'activités, dans le cadre de procédure ultérieure, sur la base d'une démarche spécifique.

Questions d'ordre général :

Qui émet la demande initiale de modification / suppression / création d'un ER ?

Comment sont arbitrés ces choix ?

Y a-t-il une vérification sur place et une comparaison au foncier pour évaluer la faisabilité ?

Dans le cas d'un projet, pourquoi le projet n'est-il pas évoqué ou développé d'avantage pour justifier l'ER ?

Les communes étaient-elles informées de tous les ER ? Si oui, y a-t-il eu des remontées de ces incohérences de leur part ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'emplacement réservé (ER) est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi). Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour permettre des projets contribuant, par exemple, à répondre à des besoins d'équipements collectifs, à favoriser la mixité sociale, la mobilité, l'amélioration du cadre de vie, la biodiversité...

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements...

Le projet, pour lequel l'ER est inscrit, relève de l'intérêt général et non de l'intérêt particulier.

Les ER permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;

- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction - ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

La modification, la suppression ou l'inscription d'un emplacement réservé (ER) peut être demandée par tout un chacun : une collectivité publique (Etat, Région, Département, Intercommunalité, Commune etc.), un particulier, une entreprise, une association etc.

Les ER sont définis en lien avec la collectivité ou les institutions bénéficiaires, en fonction de leurs compétences.

Comme tout autre évolution du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg constitue le dossier en coopération avec les communes et les informe dès lors qu'elles ne sont pas à l'initiative de la demande.

Les demandes d'inscriptions, évolutions d'ER sont instruites en lien avec les services thématiques et font l'objet d'arbitrage dans les comités de pilotage (thématique et/ou du PLU) ainsi qu'au sein des instances communales.

Une procédure de modification dure environ deux ans entre l'instruction des demandes, leur arbitrage, la concertation, la consultation des autorités, l'enquête publique et la phase d'approbation. Aussi, des projets peuvent se déclencher, avant l'entrée en vigueur de la procédure. Par ailleurs, le fond cadastral fait l'objet de mise à jour régulière mais ne relève pas du document de planification. Les phases de concertation, d'enquête publique et les échanges avec les élus et techniciens du territoire permettent d'avoir un retour sur les évolutions de terrain.

- Suppression d'emplacements réservés existants (ER)

Point 201 de la M4 : suppression d'emplacements réservés existants après acquisition foncière, évolution ou abandon des projets.

ECKWERSHEIM

- Observation 410 : ECK 1 - Demande la suppression de l'ER (LGV)
- Observation 331 (mairie) : EKW 2 - Demande suppression de l'ER car abandon du projet

OBERHAUSBERGEN

- Observation 406 : OBH 57 - maintenir cet ER tant qu'il y aura une clôture en bois et que le recul sur le terrain n'a pas été effectué

STRASBOURG

- Observations 569- 213 : NEU 13 - à supprimer

- Observation 568 : NEU 13 – à supprimer et inscrire un ER de 5 m rue des Romains (du N°4 au N° 6)

Points divers par communes

ECKWERSHEIM

- Observations 58 et 60 : ECK 14 – demande la suppression car n'a plus de raisons d'être
- Observation 407 : ECK 22 – demande de rajouter un ER pour mieux fluidifier la circulation

OBERHAUSBERGEN

- Observation 398 : ER B7 – demande la suppression de l'ER car la voie verte est aménagée

STRASBOURG

- Observation 147 : ROB 46 – à remplacer par un EPCC
- Observation 185 et 215 : ROB 6 – à supprimer ou à réduire car correspond à un espace boisé.
- Observation 237 : ROB 30 et 33 – 61 rue de l'Angle à supprimer car n'est pas bénéfique
- Observation 259 : ER 19 - 20 - 21 - demande la suppression
- Observation 310 : demande l'abandon d'un ER suite VLIO
- Observation 313 : ROB C 23 (OAP carpe Haute) renommé en ROB 71 - demande le classement de cette zone en espaces verts et loisirs – sports
- Observation 516 : ROB 3 – à supprimer ou revoir pour permettre projet immobilier Pourtalès
- Observation 367 : LWA 44 - Projet contradictoire : liaison piéton/cycles en bordure de cours d'eau. Or on prône la non- artificialisation des sols
- Observation 453 : ER CRO1 – opposé à sa suppression car prolongement rue de Hochfelden indispensable

- Ajustements d'emplacements réservés existants (ER)

OBERHAUSBERGEN

Point 204 : Ajustement de l'emplacement réservé OBH 8, rue de Mittelhausbergen

- Observation 403 (commune) : La commune demande un ajustement de l'ER section 5 parcelles 196 et 268

STRASBOURG – Montagne Verte

Point 205 : Ajustement de l'emplacement réservé EMV1, allant de la rue de l'Abbé Lémire à l'extrémité Sud de la route de Schirmeck

- Observation 581 :

NEU 28 - demande des plantations arborées pour limiter la vitesse

NEU 21 - s'inquiète de l'ouverture au trafic

NEU 23 - s'inquiète du report de circulation

NEU 29 - la création d'une liaison piéton risque de devenir un axe de circulation routière

NEU 37 et 39 - risque de spéculation sur les terrains avec la création d'une nouvelle voie

NEU 36 - quel est l'intérêt de cette liaison ? Etude d'impact a-t-elle été effectuée ?

Points divers par communes

ECKWERSHEIM

- Observation 560 - rue d'Oberhausbergen Parcelle 237 souhaite conserver clôture et accès côté rue

OBERHAUSBERGEN

- Observations 406 et 492 : OBH 46 et OBH 47 - demande le déplacement vers le sud de ces ER en zone IIAUE
- Observations 436 et 565 : OBH 33 et OBH 34 - demande d'élargir ces ER
- Observation 540 - OBH 64 - 7 rue du Moulin. ER doit être implanté partiellement sur son terrain parcelle 268. Demande des garanties.

STRASBOURG

- Observation 541 : NEU 34 - Préciser que cet ER sert également pour l'aménagement d'une piste cyclable

5.4.8 LA COMMUNE DE MITTELHAUSBERGEN

Les Modifications souhaitées par la commune de Mittelhausbergen (observation n°373) :

Bien que non citée dans le projet de modification n° 4 du PLUi, la commune de Mittelhausbergen a adressé officiellement un courrier les points de modification qu'elle souhaite cependant voir pris en considération.

Réponse EMS :

Tout d'abord, l'Eurométropole de Strasbourg rappelle que les modalités d'intervention de la commune de Mittelhausbergen s'inscrivent dans un contexte particulier lié à un changement de mandature politique récent.

Ensuite, elle constate que les demandes formulées par la commune s'inscrivent dans plusieurs thématiques portées par la présente procédure. En effet ces demandes ont pour objectifs la préservation du cadre de vie des habitants par le développement de la nature en ville et le renforcement du maillage piéton-cycle au sein de la commune, afin d'améliorer l'accès à différents équipements d'intérêt public.

Enfin, elle précise qu'à l'image des demandes formulées préalablement à l'enquête publique par ailleurs, celles de la commune de Mittelhausbergen font actuellement l'objet d'une instruction technique. L'Eurométropole de Strasbourg propose de donner suite aux demandes qui relèvent réglementairement du champ d'application de la modification et qui sont cohérentes aux orientations du PLU et au contenu de la modification n°4 du PLU.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission salue la volonté de l'EMS d'associer la commune de MITTELHAUSBERGEN à la procédure en cours.

5.4.9 REGLEMENT GRAPHIQUE ET REGLEMENT ECRIT

Des difficultés de lecture et de compréhension de certains documents écrits et cartes compris dans le dossier d'enquête publique ont parfois été émises par certaines PPA et le public.

Ces dernières procèdent ainsi de quelques imprécisions et de rares erreurs et incohérences détectées dans le règlement écrit, alors que la qualité de certains plans a posé problème (lisibilité perfectible, absence dans la légende de la signification du trait bleu délimitant les secteurs géographiques après application des points de modification, échelle de certaines cartes pas adaptée pour permettre de bien situer un secteur dans son environnement,..).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que les observations faites dans le procès-verbal de synthèse ont reçu des réponses satisfaisantes de la part de l'EMS.

Elle note en particulier que la qualité des plans sera revue et les précisions demandées apportées, tout comme la consolidation des règlements avant approbation du dossier, si cela s'avère nécessaire, afin d'éviter toute erreur d'interprétation.

5.5 SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AUX ABORDS

5.5.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

VOIR 1 – 2 – 3 – GÉNÉRALITÉS -

La présente enquête publique est une enquête conjointe portant sur la modification N°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que sur la création de 6 périmètres délimités des abords (PDA) sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur trois communes de l'EMS.

L'enquête s'est déroulée du lundi 04 septembre 2023 au vendredi 06 octobre 2023 inclus, soit durant 33 jours consécutifs, aux dates et heures préalablement définies avec les services des différentes mairies.

Au total 55 permanences se sont tenues dans les 33 communes membres de l'Eurométropole où le public avait à sa disposition le dossier d'enquête ainsi qu'un registre papier bleu pour recueillir les observations.

Ces mêmes éléments d'informations et le registre dématérialisé étaient consultables sur le site internet déjà évoqué relatifs à l'enquête conjointe du PLUi.

5.5.2 LE PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉS DES ABORDS

Le projet de création de 6 périmètres délimités des abords est porté par trois communes : Strasbourg, Schiltigheim et Oberschaeffolsheim.

Les différentes propositions sont identifiées comme suit :

STRASBOURG :

- poste d'aiguillage de la SNCF
- maison BOWE
- portail Mélanie
- château de Pourtalès

SCHILTIGHEIM

- église protestante
- brasserie Schutzenberger
- brasserie Fischer

OBERSCHAEFFOLSHEIM

- monument funéraire Jean-François Melchior

5.5.3 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSE DE LA DRAC (Direction régionales des affaires culturelles)

LES OBSERVATIONS RECUEILLIES POUR LE COMPTE DES PDA SONT AU NOMBRE DE 16 :

Obs N° 8 : OBERSCHAEFFOLSHEIM c/ Le monument funéraire Jean-François Melchior

Obs N° 51 : OSTHOFFEN c/ Eglise St Jacques : demande la création d'un PDA sur ce périmètre

Obs N° 57 : OSTHOFFEN c/ Eglise St Jacques : demande la création d'un PDA sur ce périmètre

Obs N° 63 : OSTHOFFEN c/ Eglise St Jacques : demande la création d'un PDA sur ce périmètre

Obs 71 : OSTHOFFEN c/ Demande la création d'un PDA autour de l'église St Jacques

Obs N° 127 : STRASBOURG c/ Espaces plantés autour de la place St Florent

Obs N° 179 : STRASBOURG c/ Quel impact de PDA à Strasbourg et Schiltigheim sur logements étudiants

Obs N° 225 : STRASBOURG c/ Maison BOWE : demande la création d'un EPCC pour limiter l'urbanisation aux alentours

Obs N° 240 : STRASBOURG c/ Château de Pourtalès : Favorable au PDA

Obs N° 342 : KOLBSHEIM c/ Demande l'inscription dans le patrimoine de la commune un monument à la mémoire du GCO

Obs N° 445 : SCHILTIGHEIM c/ Demande la réduction du périmètre car hauteur Tour Steinmetz pas de cohérence paysagère

Obs N° 446 : SCHILTIGHEIM c/ Demande la réduction du périmètre car hauteur Tour Steinmetz pas de cohérence paysagère

Obs N° 473 : STRASBOURG c/ Portail Mélanie : Restaurant Coq Blanc gêne le passage car lieu privé

Obs N° 476 : ILLKIRCH GRAFFENSTADEN c/ Maison BOWE : Demande inscription d'un EPCC sur le parc pour éviter urbanisation

Obs N° 494 : ILLKIRCH GRAFFENSTADEN c/ Demande le classement du Cercle St Symphorien en PDA

Obs 550 : OBERSCHAEFFOLSHEIM c/ Monument Funéraire n'a plus de sens car J-François Melchior n'est plus enterré sur le lieu .

Analyse de la commission d'enquête :

- Concernant les observations N° 51, 57 et 63 : La demande de création d'un PDA sur le périmètre de l'Eglise St Jacques à OSTHOFFEN
La commission approuve cette demande.
- Concernant les observations N° 225,476 : Création d'un EPCC sur le parc de la Maison BOWE à STRASBOURG
La commission approuve cette demande.
- Concernant les observations N° 445, 446 : Demande la réduction du périmètre aux abords à SCHILTHEIM au motif de l'incohérence de l'intégration de la Tour Steinmetz (hauteur inappropriée)
La commission approuve cette demande.
- Obs N° 494 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN c/ Demande le classement en PDA du Cercle St Symphorien
La commission d'enquête estime que ce projet mérite une réflexion approfondie des ABF.

DIVERS :

- Observation N° 8

Demande la non- opposabilité de l'ABF aux équipements « énergie verte »

Réponse ABF :

- ⇒ L'objectif principal de ce nouveau perimetre, comme argumente dans la note jointe **a** l'enquete publique, est de conserver une harmonie au cceur du centre ancien, qui reste plus large que les perspectives directes sur l'edifice protege. De plus, compte tenu du denivele inherent au paysage **a** l'approche de la commune d'Obershaeffolsheim, les per ceptives plongeantes sur ce cceur de village ancien preserve sont integre au nouveau perimetre, et ce afin de preserver et poursuivre cette coherence paysagere et urbaine re marquable.
- ⇒ Les remarques soulevees quant **a** l'utilisation des energies renouvelables n'entrent pas dans le cadre du PDA. En effet, le PDA est une servitude d'utilite publique et n'a pas dereglement propre.

- Observation N° 179

S'interroge sur l'impact de PDA à Strasbourg et Schiltigheim sur la création de logements étudiants qui sont rendus plus difficiles (contraintes).

Réponse ABF :

⇒ **Le PDA est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Son rôle est de permettre la réalisation des projets tout en préservant les caractères des lieux et mettant en valeur un espace urbain et/ou paysager précis, se basant sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'objectif premier est d'accompagner les projets afin qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement paysager et bâti.**

⇒ **OSTHOFFEN**

Réponse ABF :

On peut noter que la commune d'Osthoffen, ne fait pas parti des différents Périmètres Délimités des Abords proposés aujourd'hui. L'absence de proposition dans le cadre de la modification n°4 du PLUI de l'EMS n'obère pas la mise en œuvre d'un nouveau périmètre à terme sur la commune d'Osthoffen.

- Observation N° 51

Demande la création d'un PDA pour préserver le Château d'Osthoffen, l'église St Jacques et le cœur historique du village d'Osthoffen face au projet de construction d'une résidence de 40 logements dans ce même périmètre en IAUA2 7 m ET).

- Observation N° 57

S'oppose à la bétonisation de la zone rue du Parc où se situent les bâtiments historiques. Demande l'instauration d'un PDA

Réponse ABF :

⇒ **Cet espace est en grande partie protégé au titre du PLU; il est en effet classé en zone naturelle et, pour partie, identifié comme « espaces contribuant aux continuités écologiques ». Seule la partie entre l'église et la rue du Parc est classée en zone à urbaniser. Cette zone étant dans le périmètre de protection de 500 m du monument historique et aux abords de ce dernier, tout projet de travaux dans cette zone doit faire l'objet d'un accord de l'architecte des bâtiments de France.**

- Observation N° 63

S'étonne que les abords du Château d'Osthoffen ne soient pas concernés par un PDA.

Réponse ABF :

⇒ Le PDA (servitude d'utilité publique) n'est pas l'outil adapté pour déterminer la constructibilité des parcelles. Seul le PLU (document d'urbanisme) peut définir ces zones. Les parcelles concernées étant aux abords du monument historique de la commune, tous les travaux prévus dans cette zone doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte des bâtiments de France. La mise en place d'un PDA ne modifie pas la servitude applicable aujourd'hui sur ces terrains.

- Observation N° 71

Propose la création d'un PDA pour l'église St Jacques et le cœur historique du village (en réaction au permis de construire accordé pour 40 logements)

Réponse ABF :

⇒ L'article L621-30 du code du Patrimoine prévoit, qu'en l'absence de PDA, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. Les parcelles concernées sont dans cette situation, la création d'un PDA ne modifierait pas la protection au titre des abords sur ces parcelles.

STRASBOURG

- Observation N° 127

Place St Florent : demande s'il est possible de repérer les espaces plantés autour de l'église St Florent, et d'agrandir ceux existants dans les îlots proches.

Demande l'identification dans le règlement de la clôture de l'église St Florent comme élément patrimonial à préserver.

- Observation N° 225

A Neudorf Musau : Demande la protection de la maison Bowé ainsi que ses abords. Protéger le terrain adjacent contre toute constructibilité (instauration d'un EPCC ?)

- Observation N° 476

Demande la création d'un EPCC dans le jardin de la maison Bowé pour la sauvegarder de toute constructibilité aux alentours.

- Observation N° 240

Favorable au classement en PDA du Château de Pourtalès

Réponse ABF :

- ⇒ **N'appelle pas de réponse de l'architecte des bâtiments de France/ pas du champ de compétence seul de l'architecte des bâtiments de France**

- Observation N° 473

Devant le restaurant Le Coq Blanc rue Mélanie : le passage est condamné car il appartient au restaurant. Or PDA à cet endroit.

Réponse ABF :

N'appelle pas de réponse de l'architecte des bâtiments de France/ pas du champ de compétence seul de l'architecte des bâtiments de France

KOLBSHEIM

- Observation N° 342

Demande l'inscription dans le patrimoine de la commune du monument à la mémoire de la lutte contre le GCO.

- Observation N° - Mr H. P. :« 3 octobre 2023 PHILIPPE HAAG Madame le Commissaire Enqueteur, Par la presente, dans le cadre de l'enquete publique relative a la modification n°4 du PLUI EUROMETROPOLE,je me per mets d'effectuer de nouvelles observations ecrites. Pour commencer, nous vous remercions d'avoir ameliore la consultation des documents, ainsi que d'avoir pris en compte pour partie nos observations pre liminaires. Nous sommes proprietaires fonciers de l'UNITE FONCIERE sise 19, rue Principale 67120 KOLBSHEIM, et nous souhaitons deposer une requete sur 3 points: La propriete fonciere constituee des parcelles section 2 n°240 (73,12 ares) et n°248 (84,60 ares), soit une unite fonciere d'un seul tenant d'une superficie totale d'environ 1 57 22 m², accessible par la Rue Principale et par la placette de retournement au bout de la Rue des Vosges. La parcelle n°248 est constructible ; la parcelle n°240 est non constructible, mais uniquement accessible en passant par la parcelle n°248. Dans le projet de modification n°4 du PLUI, nous constatons, le maintien de l'inscription d'un EPCC (espace plante a creer ou a conserver), d'une superficie annoncee de 750 m², situee suivant, le document graphique, en plein milieu de notre propriete sans tenir compte d'un aménagement paysager coherent in situ.

ESPACE PLANTE A CONSERVER OU A CREER Pour la parcelle n°248 section 2

(potentiellement constructible), subsiste l'implantation d'un EPCC de 750 m², place en plein milieu du verger du corps de ferme, qui représente une atteinte à la propriété privée. Pour résumer nous n'avons plus la possibilité de disposer de notre propriété librement, puisqu'est imposée la zone à planter ou à arborer. Alors même que nous avons toujours eu le souci de préserver l'environnement du corps de ferme et que nous souhaiterions pouvoir le faire demain encore, cela représente un préjudice économique et moral inacceptable, voire une spoliation pure et simple. Pour mémoire : le pré (section 2 n°240) injustement intégré dans le périmètre de remembrement du GCO malgré nos observations, alors que des parcelles dans une situation identique ne l'ont pas été, sera amputé de 5 à 10% de sa surface lors du remembrement en cours par prélèvement sur une autre parcelle certes, mais le préjudice est fait. Enfin, étant le seul propriétaire foncier de Kolsheim concerné par l'implantation de cet espace boisé, nous nous sentons victimes d'une injustice de traitement flagrante. Pour mémoire concernant une précédente enquête publique (avril-mai 2016) concernant MITTELHAUSBERGEN (parcelles 96, 182 section 1 et n° 45, 88, 133 section 2, soit une superficie totale de 1 54 22 m², unité foncière desservie par la Rue Principale et la Rue Eugène DELA CROIX), également grevée d'une obligation de création d'un EPCC, les conclusions de l'enquête publique ont maintenu la constructibilité des parcelles donnant sur la rue DELACROIX, mais faute de transcription dans le PLUI graphique, à ce jour ma parcelle reste inconstructible aux yeux de la mairie, d'où un grave préjudice à nouveau.

MORCELLEMENT ET EMPLACEMENT RESERVE KOL 05 et KOL 06 Pour mémoire, mon unité foncière est déjà impactée par deux emplacements réservés KOL05 (section 2 n°248 : zone de retournement) et KOL06 (section 2 n°240 - cheminement doux) depuis la dernière modification du PLUI à Kolsheim. Ce même potentiellement inaccessible la parcelle n°248. Concernant ces deux premiers points, nous demandons une fois encore à revoir l'implantation de cet espace boisé, tant par sa localisation uniquement sur notre unité foncière et par son positionnement imposé en plein milieu de notre unité foncière. Pourquoi ne pas l'implanter en périphérie de notre unité foncière : nord, sud ou est? voire ouest pour former une sorte d'écran anti bruit.

BATIMENTS REMARQUABLES Notre propriété foncière comprend plusieurs bâtiments dits remarquables dans le projet de modification du PLUI. Les règles d'urbanisme sont vastes et floues. Nous reposerons la question de la compatibilité avec la préservation du bâti (loi climat n°2021-1104 du 22 août 2022), en particulier en termes de contraintes énergétiques (panneau solaire, véranda bioclimatique, isolation extérieure...). Une réponse factuelle, claire et complète s'impose. Nous demandons que ces points soient conformes aux règles d'économie d'énergie et écologique et soient évoqués dans le projet de PLUI dans le chapitre "Bâtiments remarquables", afin que ces dispositions légales puissent être réalisées, dans le respect du caractère architectural du bâti existant. »

Réponse ABF :

- ⇒ Les bâtiments identifiés au PLUI et situés sur la parcelle 248 sont dans le périmètre de protection de 500 m autour des 2 monuments historiques

(domaine du chateau et puits) de la commune et aux abords du puits situe place de la Mairie. Aussi, les travaux susceptibles de modifier l'aspect exterieur d'un immeuble, bati ou non bati, sur cette parcelle, sont soumis à l'accord de l'architecte des batiments de France. Celui-ci se prononce au, suivant le type de bati, son annee de construction, les materiaux utilises, la presence ou non de modenatures et decors et la composition generale de la construction existante...

⇒ Les autres points n'appellent pas de reponse de l'architecte des batiments de France.

SCHILTIGHEIM

- Observation N° 445

Demande la réduction du périmètre aux abords de la rue du Barrage. Pas de cohérence avec la tour Steinmetz.

Réponse ABF :

⇒ La creation d'un PDA a pour objectif d'adapter la protection des abords aux espaces qui presentent un interet patrimonial et concourent à la mise en valeur du monument, en coherence avec le territoire, la topographie et l'environnement general qui en constitue le cadre, en supprimant le critere du champ de visibilite. La note justificative jointe au projet de trace justifie ce dernier.

- Observation 446

Signale que les exigences des ABF sont incohérentes avec la transition énergétique.

Tour Steinmetz dispose de deux façades orientées Sud et Ouest : idéales pour panneaux solaires ou photovoltaïques.

Signale l'incohérence de l'extension des zones PDA où un permis de construire toiture terrasse plate a été accordé, et climatiseur visible.

Réponse ABF :

⇒ L'objectif du PDA est de recentrer la consultation de l'ABF sur les secteurs presentant les enjeux les plus forts en terme d'enjeux et d'interet patrimoniaux, architecturaux et paysagers. Le trace du PDA peut etre inferieur ou superieur au trace de protection actuel de 500m.

ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

- Observation N° 494

Cercle St Symphorien : demande le classement en bâtiment exceptionnel (angle rue de la Buisserie / rue de la Poste)

OBERSCHAEFFOLSHEIM

- Observation N° 550

Estime que le périmètre ancien et nouveau est disproportionné par rapport à l'emprise visuelle du monument funéraire.

Le monument a perdu de sa valeur car il a été déplacé et ne matérialise plus l'emplacement de la tombe du chevalier.

Demande le maintien d'une cohérence architecturale du vieux village.

Les dispositifs de production d'énergies durables ne doivent pas être opposables par les ABF.

Réponse ABF

- ⇒ L'objectif principal de ce nouveau périmètre, comme argumenté dans la note jointe à l'enquête publique, est de conserver une harmonie au cœur du centre ancien, qui reste plus large que les perspectives directes sur l'édifice protégé. De plus, compte tenu du dénivelé inhérent au paysage à l'approche de la commune d'Obershaeffolsheim, les perspectives plongeantes sur ce cœur de village ancien préservé sont intégrées au nouveau périmètre, et ce afin de préserver et poursuivre cette cohérence paysagère et urbaine remarquable.
- ⇒ Les remarques soulevées quant à l'utilisation des énergies renouvelables n'entrent pas dans le cadre du PDA. En effet, le PDA est une servitude d'utilité publique et n'a pas de règlement propre.

FIN DU RAPPORT

L'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête publique, l'analyse de l'ensemble des observations émises par le public ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire viennent clore le présent rapport.

RIXHEIM, Le 20 décembre 2023

Les membres de la commission d'enquête :

**Sophie ACKER
Patrick ALTHUSSER
Marc REIBEL
Mélanie GOETHMANN
Brigitte REIBEL**