

## Mémoire en réponse à la commission d'enquête

*10 novembre 2023*

**Enquête publique portant sur  
la modification n° 4 du Plan local d'urbanisme  
de l'Eurométropole de Strasbourg et sur  
la création de 6 périmètres délimités des abords  
proposés par l'Architecte des bâtiments de France**





## Mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg

ERRATUM : le présent document comporte une erreur matérielle p. 113 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 rapport de la commission d'enquête - Tome 1 - qui rend compte de la réponse de l'Eurométropole de Strasbourg dans son mémoire en réponse.

### Préambule

L'enquête publique qui s'est déroulée du 4 septembre au 6 octobre 2023 porte sur la modification n° 4 du PLU et sur la création de 6 Périmètres délimités des abords de Monuments Historiques.

Le présent mémoire en réponse porte sur le projet de modification n° 4 du PLU. Le second point de l'enquête publique conjointe, à savoir la création de 6 périmètres délimités des abords des Monuments historiques, est porté par l'Etat. Pour davantage de lisibilité, il fait l'objet d'un mémoire en réponse spécifique.

### Eléments de contexte portant sur le PLU

Le PLU a été élaboré sur la période 2011 à 2015. Il a fait l'objet d'une concertation du public lors de sa phase d'élaboration, puis d'un examen conjoint des personnes publiques associées et d'une enquête publique. Il a été adopté dans sa première mouture le 16 décembre 2016.

Une révision du PLU a été engagée pour intégrer les nouvelles communes issues de la fusion entre l'Eurométropole de Strasbourg et la Communauté de communes des Châteaux. Cette révision générale a permis de poser un premier bilan du PLU et de confirmer les objectifs initiaux du PLU de décembre 2016.

Le PLU révisé en 2019 :

- régit les droits à construire. Le dispositif réglementaire s'applique à tout porteur de projet, public comme privé ;
- présente le projet de territoire métropolitain à l'horizon 2030/2035. Chacune des phases, d'élaboration et de consultation a été menée en coopération avec les communes membres de l'EPCI ;
- fixe les grands objectifs de l'Eurométropole de Strasbourg. Il intègre le Programme local de l'habitat (PLH) et le Plan de déplacements urbains.

Premier document d'urbanisme établi à l'échelle intercommunale, le PLU de l'Eurométropole entre dans le champ de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui indique que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre l'équilibre entre les différentes thématiques d'aménagement du territoire.

Au regard de cet objectif d'équilibre, le PLU doit être appréhendé dans la globalité de ses composantes stratégiques comme réglementaires. Il ne peut être lu exclusivement sous l'angle d'une seule thématique. Environnement, Habitat, Mobilité, Economie ne sont pas à hiérarchiser mais bien à concevoir comme de chacun des piliers à la politique de l'Eurométropole en matière de planification territoriale.

Depuis son entrée en vigueur début 2017, le PLU a connu plusieurs procédures de modification dite de droit commun.

Ces procédures visent à faire évoluer le cadre réglementaire, dans le respect des orientations générales fixées dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elles n'ont pas vocation à remettre en cause le projet de territoire et les objectifs fixés lors de l'élaboration puis la révision.

La modification n° 4 du PLU, à l'instar des précédentes, s'inscrit dans cette logique de mise à jour, d'adaptation du document d'urbanisme pour tenir compte des besoins du territoire, de sa population, de ses usagers.

Les outils mis en œuvre et proposés sont pour beaucoup déjà existants et mis en œuvre dans le PLU en vigueur, notamment ceux en faveur de la préservation du patrimoine, qu'il soit bâti ou végétal ou encore des servitudes d'urbanisme en faveur du logement social comme les secteurs de mixité sociale (SMS).

De nouvelles démarches viennent également enrichir le PLU, pour l'adapter aux ambitions métropolitaines et aux défis de transition qu'elle soit écologique, énergétique, sociale ou solidaire. Sur ce plan, la Ceinture verte, le déploiement des parcs solaires sur des sites ciblés et ponctuels, les dispositions de prévention contre les coulées d'eaux boueuses, les zones d'activités agricoles (ZAA) sont autant d'initiatives que l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec les communes, propose de mettre en œuvre au sein de son PLU.

Cette volonté de développer des outils adaptés aux défis actuels auxquels l'urbanisme et l'aménagement du territoire sont confrontés est marquée dès l'élaboration du PLU et au fil de chacune des modifications.

Les OAP thématiques Trame verte et bleue, Air Climat Energie, mais aussi les dispositifs tels que le plan de vigilance qui regroupe un cadrage réglementaire concernant les enjeux de santé et de sécurité publique comme les restrictions d'usage liés aux sites et sols pollués, les zones de vigilance quant à la qualité de l'air le long de certaines voies ou encore celles liées cavités et galeries souterraines, en constituent autant d'exemples concrets.

Le projet de modification n°4 du PLU a fait l'objet d'une étape de concertation préalable accompagnée d'une campagne de communication, visant à mobiliser le public de manière la plus large possible. Dans la même perspective, une campagne de publicité a été menée en phase d'enquête publique. Elle répond à l'ambition de l'Eurométropole de Strasbourg d'aller au-delà du cadre réglementaire et des seuls annonces et affichages légaux - Annexe sur la campagne de communication ci-jointe.

# 1. La modification n° 4 et son apport aux politiques publiques soutenues par le PLU

## A. Cadre de vie et patrimoine : les espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)

La préservation des espaces de jardin, des espaces de nature en ville est un enjeu de planification depuis l'époque des POS. Il concerne aussi bien les espaces privés que l'espace public et le sujet mobilise de nombreux outils complémentaires : identification des arbres remarquables, zonages différenciés, prescription quant aux pourcentages de pleine terre à la qualité des aménagements...

Parmi tous ces outils les Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) jouent un rôle important, ils préservent mais aussi « organisent » la constructibilité. En identifiant des espaces libres dans la ville, ils dessinent en creux une organisation du bâti.

Ainsi, ils participent à la qualité paysagère d'un quartier ou d'un îlot, préservent des fonctionnalités écologiques et contribuent à maintenir des espaces de récréation.

Les POS et les PLU de la CUS utilisaient l'outil ; le PLU intercommunal dès son approbation en décembre 2016 a repris et porté leur développement. Depuis, à chaque modification ou révision du PLU, les communes complètent leur analyse des espaces laissés libres et le PLU s'enrichit de nouveau EPCC.

Sur quels principes ces avancées sont-elles fondées ?

- une solide approche technique et analyse environnementale. Nombreuses sont les publications de recherche cf. annexes, les travaux des agences d'urbanisme – dont l'ADEUS qui soulignent les apports environnementaux, sociaux des espaces de nature en ville. La pandémie nous a rappelé qu'ils jouaient un rôle dans la santé publique, le bien-être ;
- une articulation avec l'ensemble du système réglementaire du PLU. Il s'agit d'organiser la constructibilité en lien avec les règles de hauteur, de prospect de pleine terre et de s'adapter au parcellaire, au tissu urbain ;
- un lien fort avec le terrain. Outre l'analyse et la méthode, les propositions de créations des EPCC reposent sur la connaissance des acteurs communaux (élus, associations, citoyens) ;
- une bonne compréhension des dynamiques nationales. Protéger ces espaces de respiration dans la perspective de l'objectif Zéro artificialisation nette est un enjeu de qualité de vie. Une manière d'accompagner l'évolution des communes ;
- un dialogue technique avec des territoires similaires à celui de l'Eurométropole de Strasbourg. L'habilitation à créer et réglementer les EPCC réside dans le Code de l'urbanisme et toutes les métropoles, les communautés d'agglomération, les intercommunalités sont amenées à s'y intéresser. Lyon, Nice, Orléans, Grenoble sont des sources d'inspiration.

Les éléments ci-dessous illustrent ces principes d'interventions et explicitent les critères qui guident le travail d'identification.

L'adaptation au terrain, le respect de la connaissance des quartiers des communes en fait partie intégrante. De la même manière, l'Eurométropole de Strasbourg veille au partage d'une méthode, d'une base de connaissance partagée. Ainsi, le travail de la modification n° 4 du PLU s'est appuyé sur l'atlas du non bâti réalisé par l'ADEUS et communiqué à tous les acteurs de terrains.

C'est cet équilibre entre proximité et approche globale que recherche le PLU. Ainsi, la modification n° 4 du PLU s'est engagée avec un partage des principes d'intervention et l'explication de l'atlas du non bâti à tous les maires et élus de quartiers (plusieurs réunions entre octobre et décembre 2021 et diffusion des supports). Elle se poursuit avec l'apport de l'enquête publique.

### **Les bienfaits de la nature en ville**

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg présente comme particularité d'être doté d'un maillage dense d'espaces naturels. Qu'ils correspondent à des réservoirs de biodiversité ou à des espaces de nature en ville, ils constituent des éléments du patrimoine commun. Leur identification et leur préservation relève de l'intérêt général.

La nature en ville constitue une des conditions permettant l'acceptation sociale de la densité urbaine et la garantie d'un cadre de vie de qualité. En effet, les solutions fondées sur la nature contribuent à l'adaptation au changement climatique de notre territoire, et in fine à son habitabilité. L'Eurométropole de Strasbourg y attache une importance particulière puisqu'un des axes de son Plan climat inclut un volet d'atténuation et un volet d'adaptation, de même que l'Etat qui porte également fortement ce point dans le Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC) dont le 3è plan est en préparation.

Les bienfaits du végétal en ville sont multiples. Cela a été démontré dans une publication de Plante et Cité de Juillet 2013, qui synthétise plus de 200 publications scientifiques.

Il ressort de cette étude que les espaces plantés jouent sur la santé humaine et le bien-être, le lien social et l'identité collective, la biodiversité, la régulation thermique, la qualité de l'air, l'écoulement des eaux, la valorisation du bâti, l'approvisionnement en produits végétaux, le tourisme et l'attractivité.



Source : LARRAMENDY S., CHOLLET M., 2022. Végétal et espaces de nature dans la planification urbaine - Recueil de fiches actions. Plante & Cité, Angers, 154 p. <https://www.plante-et-cite.fr/ressource/fiche/674/vegetal-et-espaces-de-nature-dans-la-planification-urbaine-recueil-de-fiches-actions/n:25>

Le sujet des espaces de nature dans la planification urbaine se trouve à la croisée de plusieurs enjeux pour les collectivités. L'émergence du concept de solutions fondées sur la nature tend à exprimer un nouveau regard porté sur le végétal et les espaces de nature, comme porteurs de solutions.

- Offrir une qualité de vie aux habitants, contribuer à leur santé et leur bien-être

Le végétal et les espaces de nature font partie intégrante de la qualité du cadre de vie du point de vue des habitants.

De nombreux travaux de recherche ont prouvé les effets bénéfiques des espaces de nature en ville sur la santé physique (diminution du risque d'obésité, pratique de l'exercice) et mentale des habitants (réduction des manifestations du stress, relaxation, recentration des pensées sur l'instant présent, accélération des rétablissements post-traumatiques).

Les espaces de nature en ville favorisent la pratique d'activités physiques et récréatives. La pandémie de Covid 19 a rendu encore plus visible ce lien et ce besoin, les citadins les plus éloignés des espaces verts ayant particulièrement ressenti leur manque.

- Stopper la perte de biodiversité

Un million d'espèces animales et végétales sont aujourd'hui menacées d'extinction, notamment au cours des prochaines décennies, ce qui n'a jamais eu lieu auparavant dans l'histoire de l'humanité.

Sur le terrain, localement, chacun à l'échelle de sa propre vie peut mesurer et ressentir cette perte de biodiversité : moins de papillons dans les champs, de moineaux...

Dans les villes et les bourgs, les espaces publics paysagers sont des supports importants de biodiversité. Ces espaces adossés aux espaces verts privés (jardins, boisements...) forment des corridors écologiques constitutifs de la Trame verte et bleue.

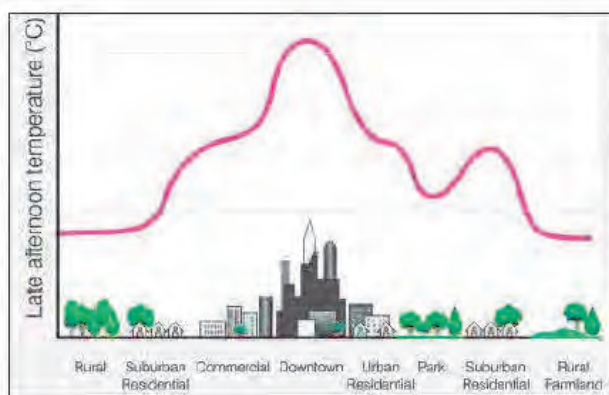
- Préserver les ressources en eau

L'eau est une ressource rare et précieuse. Elle peut manquer en été, être trop abondante à d'autres moments, être polluée.

Il convient de préserver les ressources en eau, de protéger les milieux humides, de gérer les eaux pluviales, de prévenir les pollutions et d'inscrire les espaces publics paysagers dans le « grand cycle de l'eau » (cycle naturel de l'eau : évaporation - pluie - ruissellement - infiltration). Les espaces naturels en ville permettent l'infiltration des eaux de pluie vers la nappe phréatique et favorisent ainsi le maintien du cycle de l'eau.

- S'adapter au changement climatique

Localement, les effets du réchauffement climatique se font sentir : aléas climatiques plus fréquents, périodes de canicules, de sécheresse, îlots de chaleur urbain, propagation de certaines maladies sur les végétaux, inondations, crues.



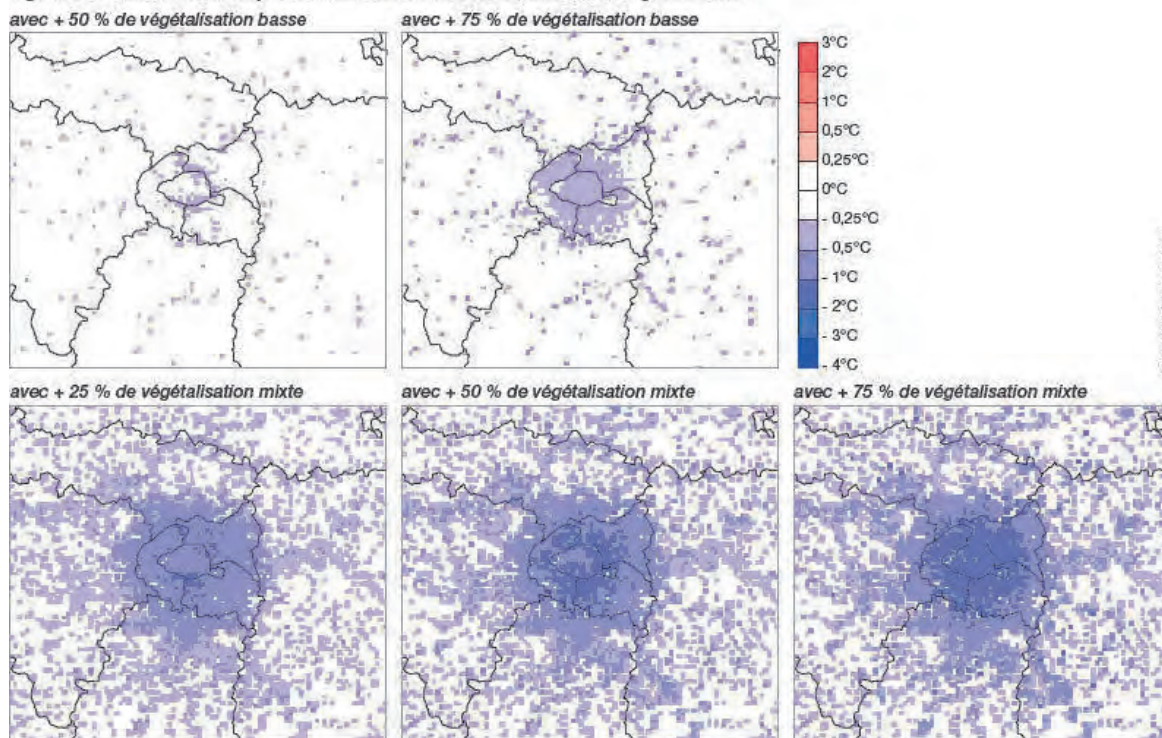
**Figure 10. Ilot de chaleur urbain : différence de température entre le centre-ville et le milieu rural<sup>53</sup>**

Sources : <http://www.new-learn.info/packages/euleb/fr/glossary/index.html> (17/03/2013)

La végétation joue un rôle prépondérant dans l'adaptation des territoires au réchauffement climatique et notamment dans les milieux urbains où l'îlot de chaleur est exacerbé.

Les cartes ci-dessous illustrent les variations de température minimale nocturne dans les rues, à 2 m du sol, obtenues par la végétalisation de 25, 50 et 75 % des surfaces disponibles au sol, avec de la végétation basse ou de la végétation mixte arborée.

**Figure 3 – Variations de température nocturne selon les scénarios de végétalisation**

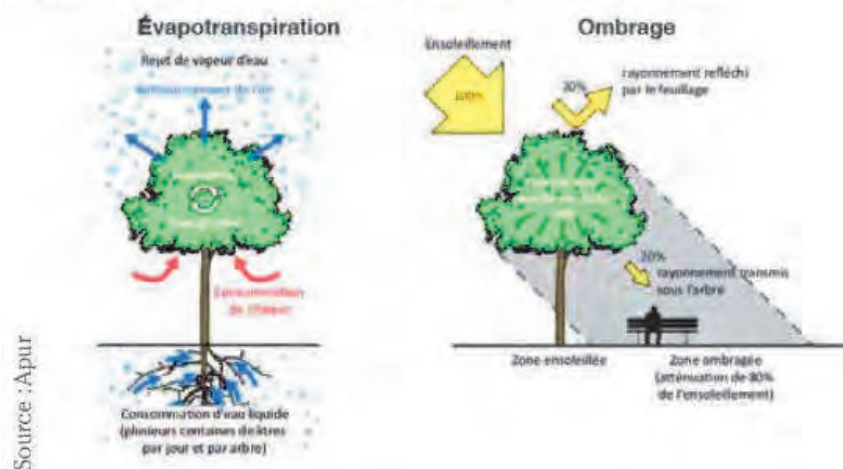


Source et crédits : Cécile de Marck.

Sources : Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France – CNRS – Météo France – Note rapide Environnement n°662 septembre 2014

Les arbres réduisent la sensation de chaleur (phénomène d'évapotranspiration notamment la nuit qui permet de faire baisser la température de quelques degrés), leur ombrage, offrent des espaces moins chauds aux habitants.

**Figure 1 – Effets rafraîchissants de la végétation**



Source : Apur

Source : APNOR



- Préserver le patrimoine culturel et naturel, la qualité des paysages

Les bénéfices associés au végétal et aux espaces de nature sont, en tête, la « qualité du cadre de vie des habitants », suivie par celui d'identité du territoire au même titre que le patrimoine architectural.

Il y a un lien fort entre patrimoine naturel et patrimoine culturel, historique et des usages locaux. La qualité des paysages, richesse de la biodiversité sont également des atouts pour le développement touristique.

**Tableau 1 : Répartition des bienfaits du végétal en ville par catégorie**

Catégorie de bienfaits	Bienfaits
Santé humaine et bien-être individuel et collectif	<b>Santé humaine et bien-être</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Association entre accès à un parc et activité physique accrue</li> <li>- Réduction de l'obésité</li> <li>- Réduction du stress</li> <li>- Proximité et vue sur un espace vert</li> <li>- Amélioration de l'état de santé ressenti</li> <li>- Amélioration de l'état de santé psychologique</li> <li>- Réduction du bruit</li> <li>- Confort thermique</li> <li>- Longévité</li> </ul>
	<b>Lien social et identité collective</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opportunités d'interactions sociales</li> <li>- Participation à l'attachement communautaire</li> <li>- Éducation et sensibilisation à l'environnement</li> </ul>
Environnement et équilibres naturels	<b>Biodiversité</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces verts urbains constituent des hotspots de biodiversité</li> <li>- Les aménagements végétaux à l'échelle de la ville peuvent contribuer à la construction d'une trame verte fonctionnelle</li> </ul>
	<b>Régulation thermique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rafrâichissement de l'atmosphère et des surfaces</li> <li>- Préservation des revêtements</li> <li>- Meilleure efficacité énergétique pour les bâtiments</li> </ul>
	<b>Qualité de l'air</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Filtration des particules atmosphériques</li> <li>- Absorption des polluants</li> <li>- Puits de carbone</li> </ul>
	<b>Écoulement des eaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise du risque d'inondation</li> <li>- Recharge des ressources souterraines</li> <li>- Qualité des eaux</li> <li>- Protection et stabilisation des sols</li> </ul>
Valorisations économiques des bienfaits du végétal en ville	<b>Valorisation du bâti</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus-value immobilière</li> </ul>
	<b>Produits végétaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Source de produits alimentaires</li> <li>- Source de matériaux pour l'aménagement via la valorisation des déchets verts</li> <li>- Source de combustible</li> </ul>
	<b>Tourisme et attractivité</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des aménagements végétaux participe à l'image de la ville</li> <li>- La qualité du cadre de vie envoie un signal fort susceptible de contribuer au développement social et économique</li> </ul>

Sources : PROVENDIER D., LAILLE P., 2013. Les bienfaits du végétal en ville - Synthèse des travaux scientifiques et méthode d'analyse. Plante & Cité, Angers, 36 p. / [https://www.plante-et-cite.fr/projet/fiche/32/beneveg\\_les\\_bienfaits\\_du\\_vegetal/n:24](https://www.plante-et-cite.fr/projet/fiche/32/beneveg_les_bienfaits_du_vegetal/n:24)

## Des espaces de nature qui bénéficient à tous

Dans ce contexte, la question de la place de la nature en milieu urbain est essentielle étant donné qu'elle constitue une réponse possible aux enjeux environnementaux et de santé publique.

Ainsi, qu'ils soient publics ou privés, les espaces de nature en ville bénéficient à tout un chacun au regard des services rendus et présentés ci-avant. Sans préjuger de leur vocation – certains sont des parcs publics, d'autres des jardins et espaces privatifs - Ils constituent un bien commun que l'Eurométropole de Strasbourg, en coopération avec les communes, entend préserver.

Les collectivités mobilisent les leviers dont elles disposent pour garantir un juste équilibre entre espaces à bâtir et espaces de nature en ville.

L'enjeu de leur préservation répond à plusieurs orientations du projet de territoire métropolitain défini au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. Plusieurs outils réglementaires sont mis en œuvre ou participent à leur atteinte dans l'intérêt général. Ils sont détaillés ci-après.

Néanmoins, le sujet de la préservation et du renforcement du végétal et des espaces de nature apparaît encore souvent secondaire et en forte tension avec le besoin de développement ressenti par les collectivités comme l'habitat, les infrastructures de déplacement, les activités commerciales et économiques, etc.

Pour être à la hauteur des enjeux, il est nécessaire de mener une stratégie globale basée sur la complémentarité de divers leviers. En actionner un seul ne suffit pas.

Le déploiement d'espaces plantés dans le cadre de la modification n° 4 du PLU est un des leviers qui participe au renforcement de la nature en ville.

À noter que l'Eurométropole de Strasbourg met en place depuis de nombreuses années des actions pour protéger et valoriser son patrimoine végétalisé.

Cela leur a valu d'être primées au concours Capitale Française de la Biodiversité en 2012, 2014, 2017 et 2023 pour, notamment, la transversalité de la prise en compte de la thématique à différentes échelles, du document de planification à végétalisation citoyenne.

En dépit du fait que les ambitions et l'intérêt général que revêtent ces outils de préservation de la nature sont compréhensibles et souvent attendues, l'enquête publique a pu mettre en évidence des interrogations particulières sur le détail et la localisation de leur mise en application.

L'objet de cette note est de préciser les attendus de l'outil Espaces plantés à créer ou à conserver (EPCC), de le mettre en perspective parmi les autres outils de préservation de la nature en ville, de montrer leur complémentarité, d'exposer la manière dont ils sont identifiés, de montrer des exemples d'autres collectivités et de proposer de recalibrer des EPCC qui le nécessiteraient.

### **Présentation de l'outil graphique : « Espaces plantés à créer ou à conserver »**

Les espaces plantés à conserver ou à créer concernent principalement les zones urbanisées de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le but de renforcer la place de la nature en ville et de préserver des espaces végétalisés urbains qui peuvent jouer la fonction de « pas japonais » au sein du réseau écologique existant à l'échelle de l'agglomération.

Cet outil qui existait déjà dans certains POS et PLU communaux de l'agglomération, a commencé à être généralisé à l'ensemble des communes de l'Eurométropole lors de l'élaboration du PLU intercommunal. Depuis, les communes complètent leur dispositif de préservation de leurs espaces plantés au gré des évolutions du PLU. C'est une des raisons pour laquelle, il peut être observé des disparités entre les communes.

Cet outil graphique a été principalement utilisé dans les zones U, pour les ensembles suivants en particulier :

- des espaces végétalisés ponctuels ou linéaires, comme les espaces publics, cours d'eau, etc. en milieu urbain ;
- des parcs urbains ;
- des cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins.

Ces espaces concernent davantage l'échelle fine, c'est-à-dire les espaces verts urbains, jardins privatifs en cœur d'îlot, jardins « de devant », arbres d'alignement ou ponctuels, etc. et non les continuités écologiques les plus structurantes du territoire, telles que figurant à l'OAP Trame verte et bleue.

Ainsi, la contribution de ces espaces au fonctionnement écologique global ne saurait se traduire par le même niveau de dispositions réglementaires que dans les espaces identifiés au titre de l'article R.151- 43-4 du Code de l'urbanisme.

Cela s'explique notamment en raison de la vocation de ces espaces situés en milieu urbain et répondant à divers usages sociaux (jardins privatifs, sports/loisirs, etc.).

Il en résulte des choix réglementaires différents de ceux applicables aux « espaces contribuant aux continuités écologiques ». Par exemple, les constructions de faible emprise tels que les abris de jardins, ont été autorisées dans les secteurs couverts par cette trame, car elles répondent à ces usages sociaux. Cette disposition permet

de conserver un usage « social » a minima de ces espaces, sans pour autant porter atteinte de manière notable à leurs caractéristiques ayant justifié leur classement.

L'outil « espace planté à conserver ou à créer » a été essentiellement utilisé au règlement graphique pour identifier :

- des espaces végétalisés ponctuels ou linéaires en milieu urbain ;
- des parcs urbains ;
- des cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins.

Les EPCC sont indifféremment institués sur des espaces publics et privés.

Les règles définies à l'article 2 fixant les aménagements, constructions et travaux autorisés en leur sein portent, selon le projet de règlement soumis à enquête publique :

- les espaces d'agrément et *circulations réservés aux piétons cheminements perméables* ;
- les **accès aux constructions** ;
- les *gloriettes / abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur hors tout de 3 mètres* ;
- les *bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'unité foncière concernée* ;
- les **aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public** ;
- les *opérations inscrites en emplacement réservé*.

Il est précisé que la mention « *les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public* » ne concerne que les espaces publics et non les EPCC inscrits sur des jardins privés, dont les propriétaires gardent la jouissance.

Les espaces concernés par les EPCC, qu'ils soient publics ou privés sont identifiés à la fois pour leur aspect paysager, au sens de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, car ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie des habitants et au maintien et au renforcement de la nature en ville, au sens de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Comme précisé ci-avant, les objectifs poursuivis et l'instauration d'EPCC ont une dimension d'intérêt général.

Cependant, il convient de rappeler leur portée juridique et ses limites :

- le PLU fixe les règles qui s'y appliquent au travers de son dispositif réglementaire (règlement écrit et graphique, OAP) ;
- l'inscription d'EPCC n'implique pas de droits d'expropriation et de préemption pour les collectivités ;
- ils ne donnent pas lieu à des compensations ou autres abattements de la taxe foncière pour les propriétaires.

Ces principes sont également applicables à d'autres outils réglementaires mobilisés dans le cadre du PLU.

### **La mise en perspective des EPCC avec les autres outils de préservation de la nature ou qui y concourent au sein du PLU**

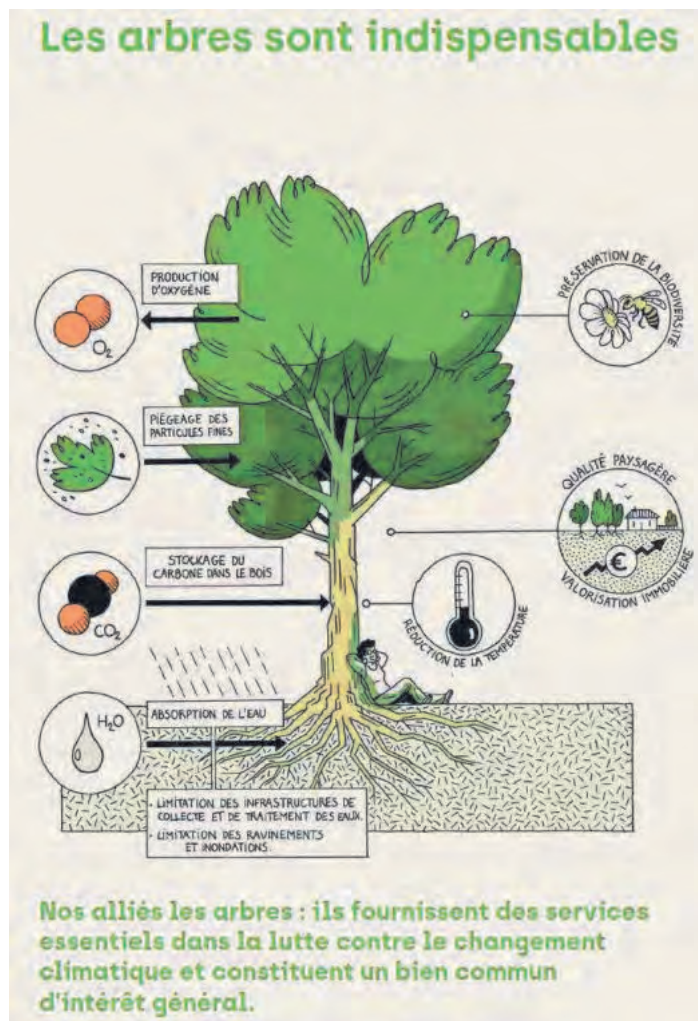
Pour répondre à la question de savoir si d'autres outils du PLU ont été envisagés, il convient de les présenter. S'ils peuvent être complémentaires, l'EPCC est l'outil qui répond le mieux aux objectifs qui lui sont attribués.

Les EPCC sont utiles dans le sens où ils permettent de localiser précisément les espaces de nature qui sont intéressants de préserver, ou de créer. Comme vu précédemment, ils sont particulièrement adaptés à repérer les parcs urbains, les cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins. Ils sont complémentaires d'un panel d'autres outils de préservation de la nature en ville.

#### Les arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer

Les outils « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » et « alignements d'arbres à conserver ou à créer » visent la protection des arbres et sont régis par l'article L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ils apparaissent dans le règlement graphique du PLU pour identifier ponctuellement un ou plusieurs arbres dont la présence marque fortement l'espace public par sa position ou sa taille. Ces arbres peuvent se situer sur l'espace

public comme privé. Les arbres repérés le sont en priorité pour des raisons patrimoniales, mais ils participent également à d'autres objectifs poursuivis par le PLU, comme le maintien et le renforcement de la place de la nature en ville sous toutes ses formes. Un ou des arbres peuvent être repérés dans un EPCC.



Source : CAUE 77 • Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne « Arbres hors forêt »

Il est intéressant d'indiquer que le PLU de la Métropole de Nantes préconise d'évaluer la valeur des arbres supprimés pour chaque projet et qu'ils soient remplacés par des arbres de valeur équivalente.

À cet effet, est appliqué un barème de valeur des arbres qui est établi sur la base de 4 critères précis limitant autant que possible les erreurs d'appréciation : espèce et variété, valeur esthétique et état sanitaire, situation (pour des raisons biologiques, les arbres ont plus de valeur en ville qu'en zone rurale) et dimensions.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg investit également le principe de remplacement par des arbres de valeur équivalent ou contribuant à la biodiversité. Néanmoins la collectivité n'a pas mis en œuvre de barème de l'arbre à ce stade, estimant que ce type de dispositif est très normatif et mérite une réflexion approfondie avant une éventuelle mise en œuvre.

#### Les jardins de devant à conserver ou à créer

Les « jardins de devant à conserver ou à créer » identifient des espaces non bâtis de dimensions régulières qui participent à la qualité de la rue et à la cohérence d'ensemble d'un espace public. Lorsque ce symbole ne couvre pas un jardin de devant existant, son inscription est destinée soit à compléter les continuités existantes, soit à atténuer le caractère « minéral » de la rue.

L'outil « jardin de devant » est instauré sur les parcelles privées. Il est régi par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout comme les EPCC.

### Des marges de recul des constructions

Des marges de recul des constructions peuvent être identifiées par rapport à la lisière forestière des grands massifs boisés pour préserver un espace de transition nécessaire au fonctionnement écologique ou des marges de recul des constructions identifiées le long des cours d'eau et fossés pour maintenir la continuité écologique.

Elles concourent à la préservation des milieux en interdisant les constructions en leur sein. Le long des cours d'eau, elles peuvent être combinées avec d'autres trames graphique comme les « Espaces contribuant aux continuités écologiques » ou ECCE – voir description ci-après, afin de préserver la végétation qui les accompagnent.

### Des emplacements réservés

Des emplacements réservés peuvent être instaurés pour la renaturation des cours d'eau et les aménagements végétalisés des berges.

### Les zonages agricoles et naturels

Les zonages N1 / N2 / A1 / A2, globalement inconstructibles, permettent de préserver de l'urbanisation des réservoirs de biodiversité et certains corridors écologiques. Ces outils sont représentés dans le règlement graphique du PLU par une trame graphique spécifique ou un secteur de zone à part entière.

Les parcs et espaces verts urbains importants de par leur superficie, leur caractère historique et/ou le rôle central et social qu'ils peuvent jouer à l'échelle d'un quartier, sont généralement protégés dans le PLU par un zonage naturel.

Les autres parcs et espaces verts urbains de moindre importance n'ont pas été identifiés par un secteur de zone spécifique. Leur préservation est généralement assurée par la trame graphique « Espace planté à conserver ou à créer ».

### Les espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE)

Le règlement graphique du PLU identifie à la fois des " espaces contribuant aux continuités écologiques " (ECCE) et des " espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)". Ils permettent la mise en œuvre du PADD, en particulier les orientations relatives à la préservation et remise en bon état des continuités écologiques pour les ECCE et celles relatives au développement de la nature en ville sous toutes ses formes pour les EPCC.

Au PLU également en vigueur, le règlement graphique du PLU comporte environ 4 400 ha d'espaces " contribuant aux continuités écologiques ", repérés au titre de l'article R.151-43-4° du Code de l'urbanisme.

Globalement, il s'agit d'éléments arborés et arbustifs susceptibles de servir de milieux relais entre les réservoirs de biodiversité. A ce titre, ce sont prioritairement les éléments situés au sein des secteurs de corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, tels que définis dans l'OAP Trame Verte et Bleue, qui ont été identifiés.

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.

Au regard de ces éléments, il peut être revu le classement de certains espaces identifiés en zone agricole et naturelle en EPCC à la demande des communes mais qui relèvent davantage de l'outil ECCE.

À noter qu'au regard de la nature des espaces sur lesquels ils portent et de leurs fonctionnalités les ECCE et les EPCC font l'objet de règles pour certaines communes et pour d'autres distinctes.

Au sein des espaces contribuant aux continuités écologiques et des espaces plantés à conserver ou à créer, sont admis certains usages spécifiques pour des motifs de sécurité, d'entretien, de gestion forestière et de restauration/renaturation de milieux naturels.

Concernant les espaces contribuant aux continuités écologiques, l'article 1 interdit plusieurs occupations et utilisations du sol, afin de permettre la mise en œuvre des objectifs poursuivis par cette trame. L'article 2 autorise en revanche divers travaux (restauration du milieu naturel, aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, etc.) car ils peuvent aller dans le sens d'une remise en bon état des continuités écologiques. De plus, les cheminements et aménagements de berge, permettent de préserver dans leur ensemble les ripisylves (localisation en haut de berge, caractère ponctuel de certains aménagements, etc.).

Les secteurs repérés par la trame " espaces plantés à conserver ou à créer " participent prioritairement au maintien et au renforcement de la nature en ville sous toutes ses formes. Les occupations et utilisations du sol rendues possibles à l'article 2 permettent de conserver un usage à minima de ces espaces (souvent situés en milieu urbain dense et donc avec un usage " social "), de façon proportionnée, sans pour autant porter atteinte de manière notable à leurs caractéristiques ayant justifié leur classement. L'obligation de planter un nouvel arbre pour tout arbre abattu s'inscrit par ailleurs dans ces objectifs.

#### Les articles du règlement écrit qui permettent de valoriser la nature en ville

L'article 2 applicable à toutes les zones du règlement écrit, permet les travaux de renaturation et restauration de milieux naturels, les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges de cours d'eau, y compris dans les terrains couverts par la trame graphique « espace contribuant aux continuités écologiques », « espaces plantés à conserver ou à créer » et dans les marges de recul.

L'article 13 applicable à toutes les zones du règlement écrit réserve une superficie pour des aménagements paysagers végétalisés en pleine terre de 10 % à 60 % des terrains selon les zones, pour renforcer les continuités écologiques en milieu urbain. Ce même article réserve une superficie de 10 % de l'équivalent de la pleine terre traitée en toiture ou façade végétalisée pour renforcer les continuités écologiques en milieu urbain.

En outre, dans les zones où le potentiel de densification est le plus important (UB, UD, zones à urbaniser etc.), le règlement fixe des obligations en matière d'espaces végétalisés complémentaires, sur toiture ou en façade. Il s'agit là de dispositions innovantes, peu ou pas utilisées jusque-là dans les documents d'urbanisme.

Les articles 15 du règlement écrit, instaurés dans le volet Air-Climat-Énergie, participent à la valorisation de la nature en ville en ce qu'il introduit de nouveaux outils dans le règlement, comme le coefficient de biotope par surface.

La valeur ajoutée des EPCC par rapport à ces dispositions visant à définir un taux d'aménagements paysagers végétalisés en pleine terre des terrains selon les zones, est de pouvoir les localiser.

#### Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP thématiques et notamment l'OAP « Trame verte et bleue » (TVB), cartographie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et y exige le respect de principes d'aménagement pour préserver la biodiversité, perpétuer les services environnementaux rendus et participer à l'amélioration du cadre de vie. Cette OAP TVB, même si elle porte des exigences supplémentaires sur les secteurs de projet situés à proximité de la TVB, s'applique sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle vise à augmenter la part du végétal en ville, entre autre en faveur de la biodiversité « ordinaire » (et pas uniquement dans les secteurs de « continuités écologiques » qui sont cartographiés).

Les OAP sectorielles tiennent compte de la nécessité de préserver, d'éviter ou de réduire les continuités écologiques : Ceinture verte, Parc Naturel Urbain, Coteaux de Hausbergen, Plan d'eau de Plobsheim, Vallée de la Souffel, etc.

## L'identification des EPCC

En préalable, il convient de rappeler que la contribution au maillage écologique est réalisée à l'échelle d'espaces verts urbains, de jardins privatifs en cœur d'îlot, etc. et qu'elle repose sans distinction sur les espaces publics et privés.

L'Eurométropole de Strasbourg préserve les espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine aux motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en référence à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ou d'ordre écologique, en référence à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour les traduire au règlement graphique du PLU, tout comme de nombreuses agglomérations françaises.

**Les cœurs d'îlots de jardins privés classés en « cœurs de jardins » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme - PLUm d'Orléans (45)**

Le règlement du PLUm protège 599 cœurs d'îlots au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ils sont délimités au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires.

Dans ces périmètres, sont seulement admis :

1. Les travaux et changements de destination des constructions existantes.
2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent document
3. les piscines, dont la margelle imperméable n'excède pas 1 m de large ainsi que les installations qui leur sont indispensables : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc.
4. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, aires vélos, cheminements doux, bancs de compostage, serres, légères, etc.
5. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces.
6. les clôtures ajourées.

À Orléans, le nombre de cœurs de jardins protégés ont progressé car des propriétaires privés nous ont demandé le classement. Ils ont conscience qu'ils ont un patrimoine de biodiversité à protéger et ils souhaitent, avec leurs voisins, s'unir pour qu'il soit durablement protégé.

CLAIRE TREVENTY,  
RESPONSABLE DU BUREAU D'ARCHITECTURE

Cœurs d'îlots protégés à Orléans  
Espace boisé classé  
Crédits : plan de zonage PLUm arrêté d'Orléans Métropole, Géoportail

L'identification des EPCC est néanmoins propre à chaque collectivité, même si des similitudes sont observées.

Par exemple, la Métropole de Nantes a repéré des espaces plantés, en tant qu'Espaces paysagers à protéger (EPP), avec les services des espaces verts compétents des communes de sa Métropole et complété par une analyse réalisée par photo-interprétation pour plus de précision.

La Métropole de Nice a identifié ses espaces paysagers à protéger (EPP) sur les informations transmises par les communes ou issues des documents d'urbanisme locaux pré existants.

Une des spécificités de l'Eurométropole de Strasbourg est qu'elle s'est appuyée sur l'expertise de l'ADEUS, l'Agence d'urbanisme de la Région de Strasbourg, pour établir une première analyse des espaces non bâtis dans

« l'enveloppe urbaine » c'est-à-dire les « espaces urbanisés », tels que définis par le Code de l'urbanisme, des 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le repérage cartographique porte sur les espaces non bâtis d'au moins 3 ares d'un seul tenant. Cette surface minimale se justifie du fait des capacités matérielles des équipes de l'ADEUS à couvrir la surface conséquente que représente l'enveloppe urbaine de l'Eurométropole de Strasbourg (près de 14 000 ha).

Lors du repérage, le trait délimitant les espaces non bâtis a été positionné en recul d'environ 6-7 m par rapport aux limites d'emprise des constructions principales existantes, de manière à conserver un espace tampon.

Les principaux types d'espaces non bâtis cartographiés sont :

- des jardins attenants aux habitations ;
- des espaces boisés ;
- des espaces verts attenants à des équipements ou activités économiques ;
- des parkings ;
- des délaissés d'espaces publics ;
- des délaissés situés sur des emprises d'acteurs institutionnels (SNCF, terrains militaires, etc.).

La surface totale de ces espaces non bâtis repérés est d'environ 2 000 ha, sur l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce travail a été réalisé en 2022, et s'intitule : « Atlas des espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine de l'Eurométropole ».

Cet atlas donne une photographie à l'instant « T » des espaces non bâtis. Il s'agit d'une information brute, qui ne comprend aucune indication ni recommandation quant au devenir réglementaire des espaces identifiés, en matière de droits à construire et/ou de leur préservation en espace non bâti.

Afin d'aider la collectivité dans ses choix, cet atlas comprend diverses couches d'informations géographiques tels que le cadre réglementaire existant, la couverture végétale, les continuités écologiques ou des sensibilités environnementales particulières.

Pour rappel, l'action de la collectivité s'inscrit dans les objectifs généraux de l'urbanisme, définis aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme. Ils visent à atteindre l'équilibre entre différents besoins qui y sont détaillés, parmi lesquels la lutte contre l'artificialisation des sols (Art. L.101-2-6° bis). En la matière, l'article L.101-2-1 dispose que la lutte contre l'artificialisation des sols « résulte de l'équilibre entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le renouvellement urbain ;
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- la qualité urbaine ;
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la renaturation des sols artificialisés.

L'analyse des espaces non bâtis entre dans l'équation de cet équilibre, d'autant plus que plus de 75 % de l'espace urbanisé reste de l'espace privé.

L'atlas a été partagé avec les équipes communales ou de quartiers de manière à ce que chacun bénéficie d'une somme de connaissance homogène au moment de déployer son expertise de terrain.

Néanmoins, les aménagements urbains étant toujours liés à un contexte local singulier (géographique, écologique, social), les indicateurs proposés ci-après ne doivent pas être envisagés comme des normes mais bien comme des outils méthodologiques.

De cette première expertise de l'ADEUS, les espaces libres de construction, globalement recouvert de végétation, ont ensuite été questionnés les uns après les autres, lors de séances de travail associant les communes et l'Eurométropole de Strasbourg.



Pour être retenus, ces espaces plantés devaient :

- avoir une épaisseur suffisante, de l'ordre de 6 m de largeur environ, pour répondre aux enjeux de préservation de la nature ordinaire ;
- être déjà globalement recouverts de végétation. De fait les espaces non bâtis et non plantés, comme les parkings, les places publiques non végétalisées, les cours intérieures, etc. n'ont pas été retenus à priori. Cela ne veut pas dire que des espaces non plantés ne peuvent pas être pris en compte dans le périmètre d'un EPCC. En effet, des constructions de moins de 30 m<sup>2</sup> environ, situées en cœur d'îlot par exemple, ne sont pas exclues des espaces plantés car ces constructions correspondent davantage à des annexes, des garages ou des abris plutôt qu'à des habitations ;
- respecter une distance de 5 m environ avec les constructions à usage d'habitation de manière à ce que des extensions des constructions, des vérandas, des carports, des pergolas, des escaliers, etc. puissent être autorisés.

En revanche, n'étaient généralement pas retenus les espaces libres de construction, situés au droit des voies et des emprises publiques et desservis par les réseaux et suffisamment dimensionnés pour accueillir une construction à vocation d'habitation.

Les occupations et utilisations autorisées au sein des EPCC du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, mentionnées dans le règlement écrit, à l'article 2, 12° des dispositions applicables à toutes les zones, sont également à prendre en considération.

Sont autorisés dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » les usages et occupations des sols, suivants :

- les espaces d'agrément et circulations réservés aux piétons ;
- les accès aux constructions ;
- les gloriottes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur hors tout de 3 m ;
- les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 m autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'unité foncière concernée ;
- les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public (note : cela ne signifie pas que des espaces publics peuvent être installés dans les espaces privés) ;
- les opérations inscrites en emplacement réservé.

NB : ces dispositions sont celles actuellement en vigueur dans le PLU opposable. Le projet de modification n°4 du PLU propose quelques ajustements présentés ci-avant dans le chapitre Présentation de l'outil graphique : « Espaces plantés à créer ou à conserver »

Le nombre, la taille et l'intérêt des espaces plantés par rapport au cadre de vie, à la biodiversité, à la régulation thermique, à la qualité de l'air, l'écoulement des eaux, etc. varient selon les zones urbaines.

L'identification des espaces plantés diffère selon la typologie du bâti. Certaines formes urbaines présentent plus d'espaces libres de construction ou d'espaces verts que d'autres.

L'intérêt de préserver des espaces plantés est plus important lorsqu'ils sont moins nombreux.

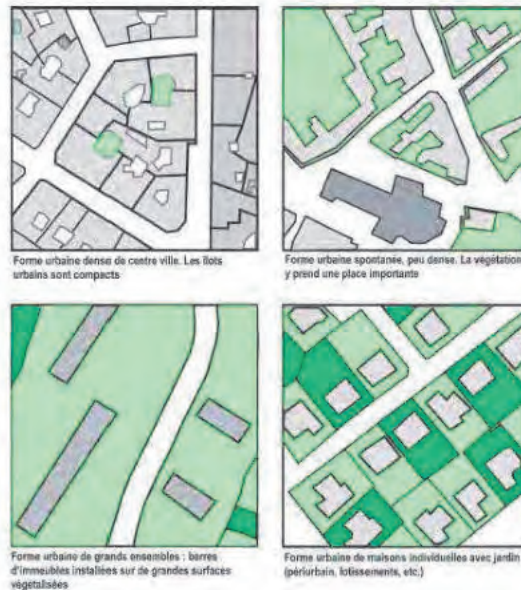


Figure n°2 : Dessin des typologies de formes urbaines  
<http://www.mavilledemain.fr/Lexiques/55-forme-urbaine.html>

Source : Formes urbaines et biodiversité - Un état des connaissances, PUCA, Morgane Flégeau

La morphologie des espaces bâtis a servi de base pour la classification des zones urbaines du PLU.

C'est la raison pour laquelle, il est pertinent de prendre en considération ces formes urbaines dans l'identification des espaces plantés.

### Les centres anciens des communes

La zone urbaine UAA correspond aux centres anciens des communes. Elle a une vocation mixte, regroupant habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Cette zone, d'un point de vue de l'occupation du sol, est l'une des plus dense du PLU. De ce fait, les espaces plantés, sont moins nombreux que dans les secteurs pavillonnaires ou les grands ensembles d'immeubles collectifs.

« De façon générale, dans les formes urbaines denses, les espaces végétalisés apparaissent comme des refuges pour la biodiversité animale et végétale. Ils constituent des habitats potentiels pouvant héberger une majorité de taxons de petite taille ». Source : Formes urbaines et biodiversité - Un état des connaissances, PUCA, Morgane Flégeau.



### Légende

Schéma d'une structure urbaine classique :

- Centre urbain dense (centre-ville, centre historique)
- Périphérie dense et continue (banlieue)
- Périphérie peu dense et discontinuë (quartiers de lotissements, maisons avec jardin)
- Tissu urbain lâche (noyaux villageois anciens)
- Réservoir de biodiversité (forêt, zone naturelle protégée, etc.)

Correspondance avec les catégories du corpus :

- Urban dense
- Urban peu dense

Figure n° 7 : Schéma de la structure urbaine

Sources : Formes urbaines et biodiversité - Un état des connaissances, PUCA, Morgane Flégeau

Les espaces libres existent de manière éparsée et sont souvent situés à l'arrière des granges où est stocké le matériel agricole. Il s'agissait de jardins, qui constituaient des cœurs d'îlot. Considérant que ces bâtiments n'étaient pas à vocation d'habitation, il n'est pas forcément instauré de marge de recul de l'ordre des espaces plantés de 5 m environ.

### Exemple du PLU



Extrait plan de règlement - Centre ancien de la commune de Vendenheim

### Les secteurs de faubourgs

La zone urbaine (UB) à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), identifie les tissus bâtis anciens des quartiers.

Ces secteurs identifient soit des ensembles assez denses, soit des secteurs où l'habitat est plus diffus. Ils permettent parfois des constructions en second rang, sur du parcellaire organisé en lanière profonde, c'est-à-dire implantées à l'arrière d'une ligne de construction de premier rang.

La pression foncière est d'autant plus forte que ces espaces sont peu nombreux.

Tout comme dans la zone UA, des espaces libres existent de manière éparse. L'identification de chacun de ces espaces est également étudiée au cas par cas.

À noter qu'au sein de cette zone, d'autres outils du PLU peuvent utilement être mis en place, comme les jardins de devant ou les arbres remarquables.

### Les secteurs pavillonnaires

La zone urbaine (UCA) identifie les tissus bâtis à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Dans cette zone, souvent aménagée dans le cadre d'opération d'aménagement sous forme de lotissement, les fonds de parcelles constituent des cœurs d'îlots.

Ces espaces ne sont pas, ou peu sur-bâti et sont majoritairement plantés.

Le calibrage de ces EPCC tient compte de la possibilité de réaliser des extensions mesurées des constructions à usage d'habitation. Une marge de recul de l'ordre de 5 m environ est instaurée par rapport aux constructions à vocation principale d'habitation existantes.



Extrait plan de règlement - Zone pavillonnaire de la commune d'Ostwald

Les espaces plantés présentent des formes géométriques plus régulières que dans les centres anciens ou dans les secteurs de faubourg.

#### Les secteurs d'immeubles collectifs et les secteurs de grands ensembles collectifs

Dans ces secteurs correspondant aux zones urbaines à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs, de secteurs de renouvellement urbain et/ou de grands projets, les espaces verts situés aux pieds des immeubles sont intéressants à préserver.

À noter que les zones de parking ne sont pas repérées.

#### Les zones spécialisées

Les espaces plantés des zones spécialisées, comme les zones d'activités, d'équipement, etc. sont pris en considération car ils présentent les mêmes bénéfices que dans les autres secteurs des zones urbanisées. Les implantations des constructions et les formes urbaines sont très disparates.

Au sein de ces zones, il n'y a pas de forme urbaine de type « cœur d'îlot », mais des espaces plantés relativement consistants sont toutefois intéressants à préserver.

#### Les zones agricoles et forestières

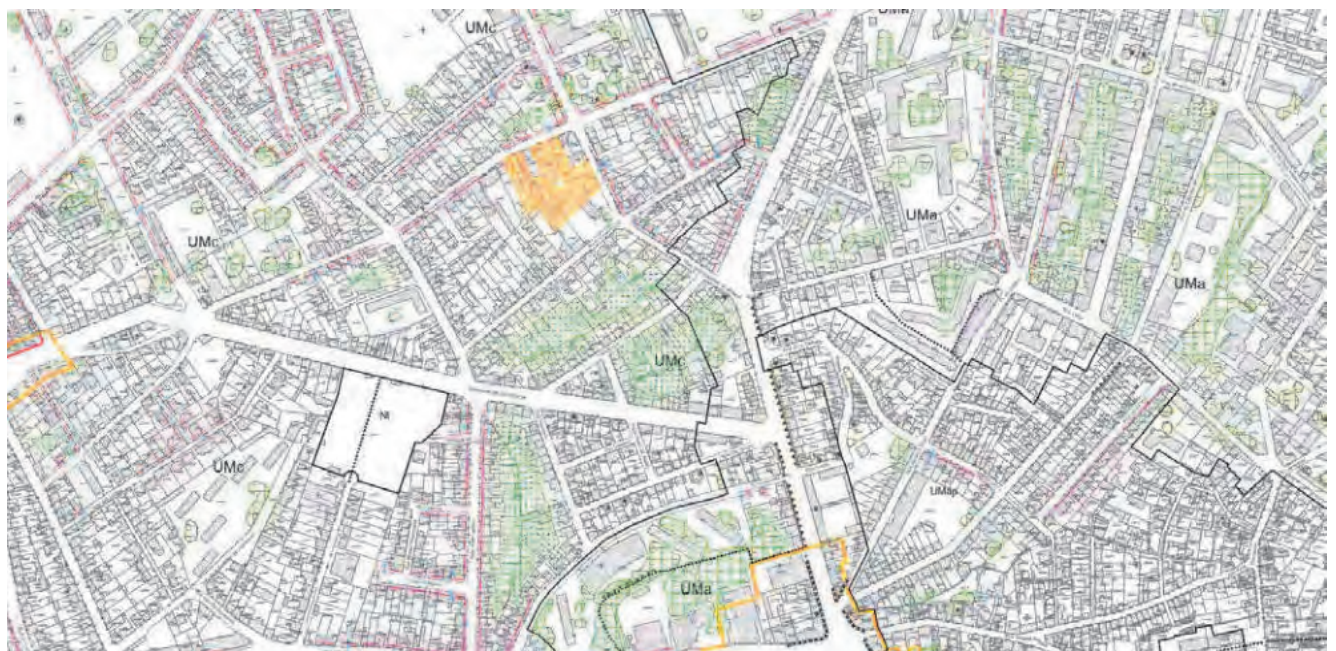
Considérant que l'EPCC est un outil de préservation urbain, il ne devrait pas être présent dans les zones A et N. L'outil adéquat serait plutôt l'ECCE en zones A et N.

En revanche, il est possible d'instaurer des ECCE dans les zones urbaines.

### **Exemple de représentation graphique des espaces plantés à préserver dans les PLU des autres Métropoles françaises**

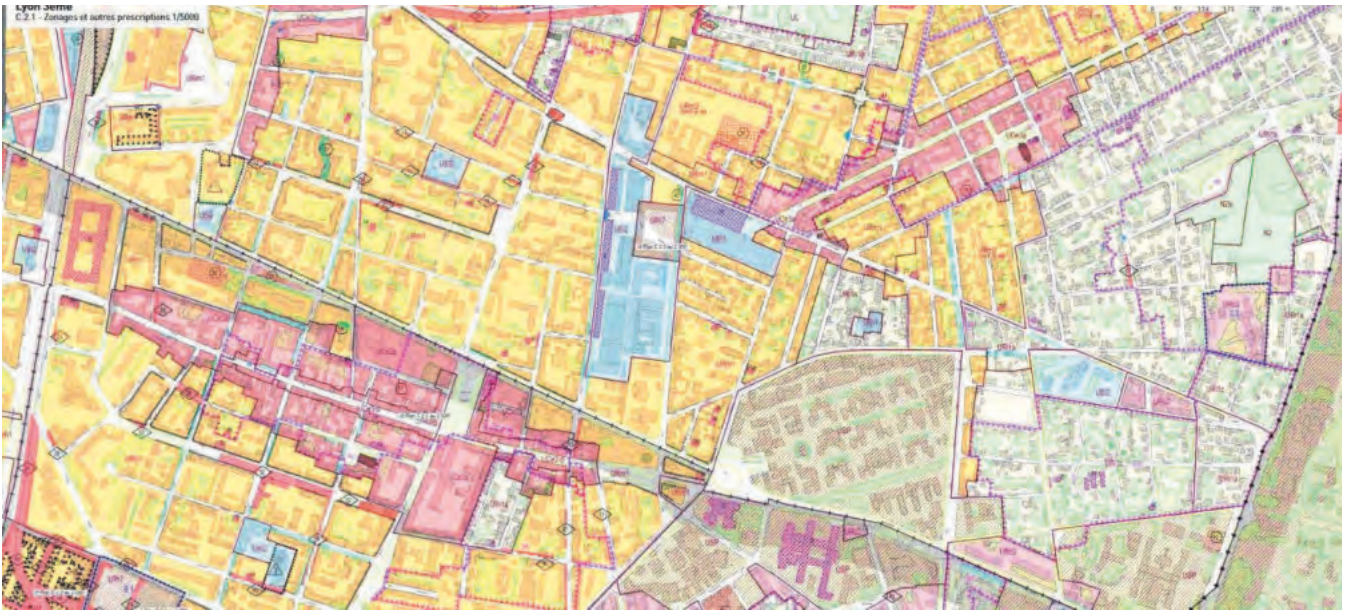
#### Les Espaces paysagers à protéger (EPP) du PLU de Nantes métropole

Les cœurs d'îlots végétalisés ou les houppiers ont été représentés par une trame Espaces paysagers à protéger sur le plan du règlement graphique par des motifs surfaciques verts triangulaires.



Extrait du plan de règlement du PLU de Nantes Métropole

Les Espaces paysagers à protéger (EPP) du PLU de Lyon Métropole

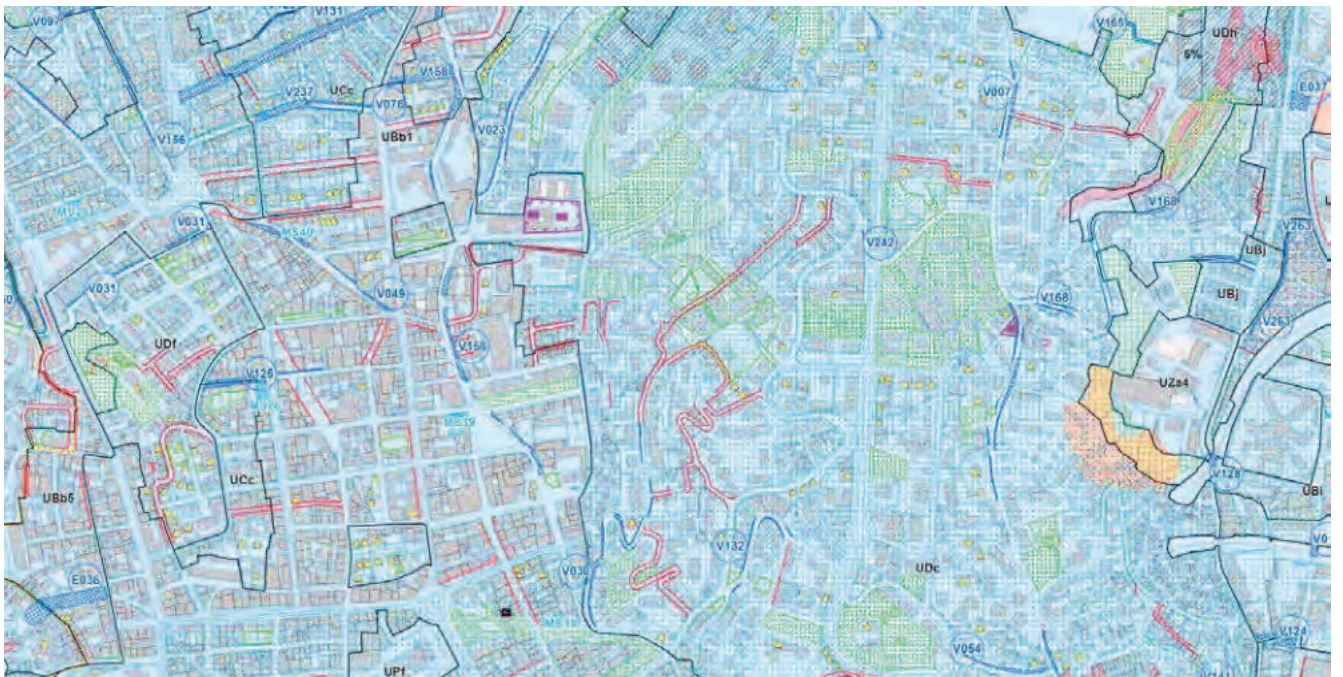


Extrait du plan de règlement du PLU de Lyon Métropole

Les Espaces paysagers à protéger (EPP) du PLU de Nice Métropole



Extrait du plan de règlement du PLU de Nice Métropole- Commune de Nice

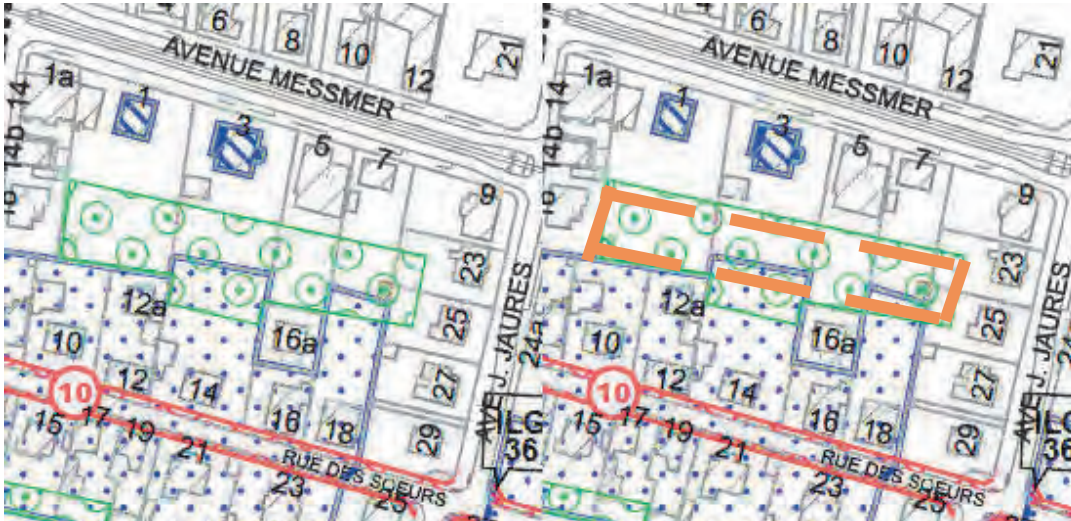


Extrait du plan de règlement du PLU de Nice Métropole- Commune de Cagnes

## Proposition d'ajustement des espaces plantés à créer ou à conserver

Ces propositions sont données à titre d'illustration des évolutions possibles, au regard des explications données ci-avant. Elles doivent être validées en lien avec les communes concernées et en tenant compte des observations enregistrées dans le cadre de l'enquête publique.

### Commune d'Illkirch-Graffenstaden



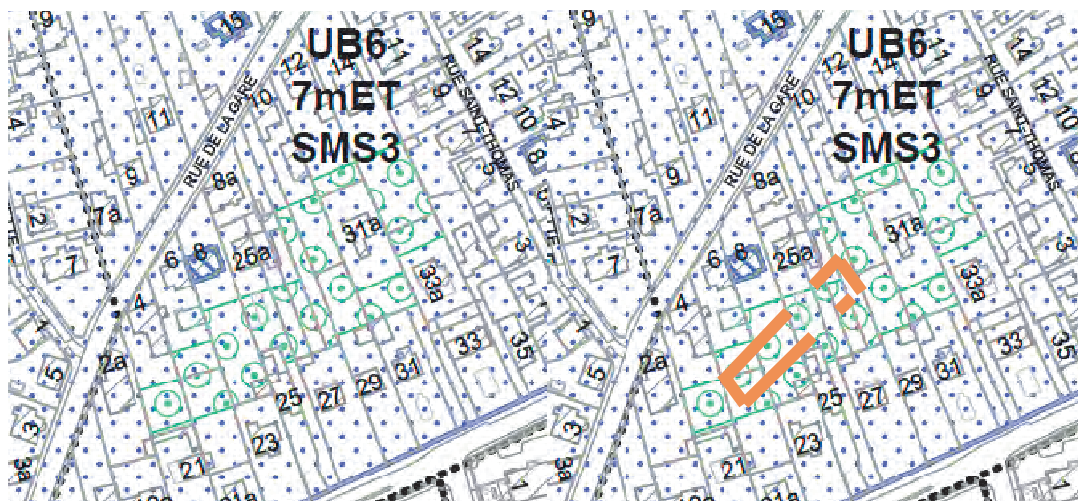
Proposition de réduire l'épaisseur de l'EPCC de quelques mètres du côté de l'avenue Messmer de manière à permettre des constructions en second rang, un permis de construire est déjà accordé. De la même manière, de l'autre côté de l'îlot, du côté de la rue des sœurs, l'EPCC peut également être légèrement réduit pour autoriser d'autres constructions en second rang.

### Commune de Mundolsheim



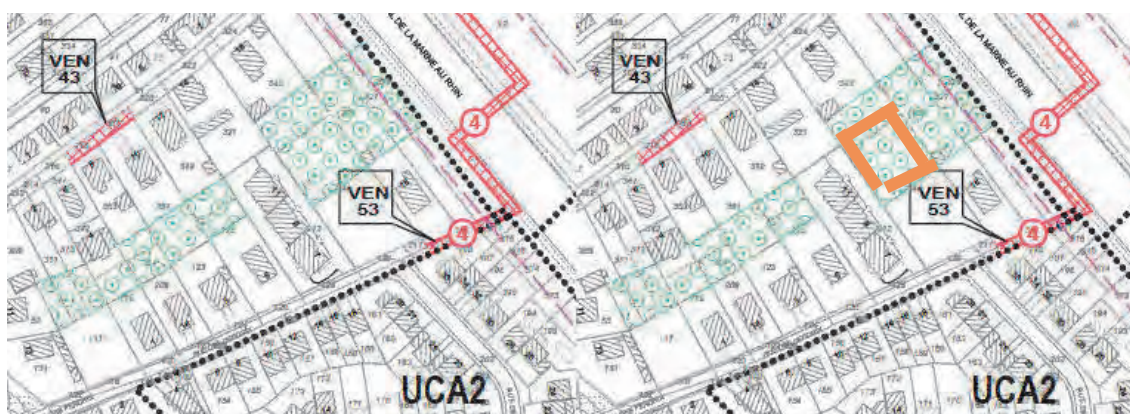
Proposition de réduire l'EPCC de manière à préserver le cœur d'îlot tout en préservant des possibilités d'extensions des constructions existantes.





Proposition de réduire l'EPCC de manière à préserver le cœur d'îlot tout en préservant des possibilités d'extensions des constructions existantes.

#### Commune de Vendenheim

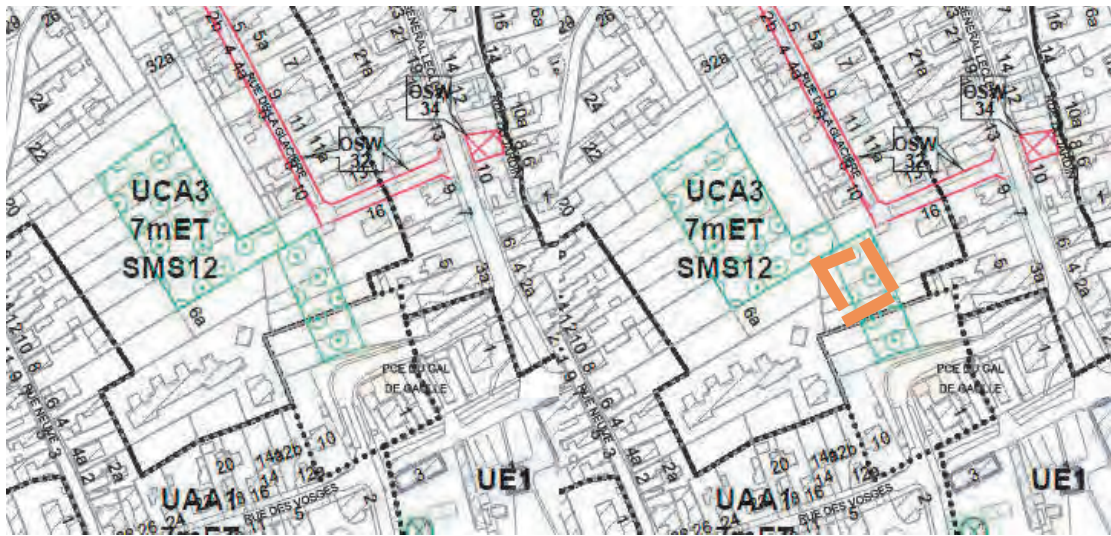


Proposition de réduire l'EPCC au droit du canal de la Marne au Rhin de manière à autoriser des constructions le long du canal, comme c'est le cas actuellement tout du long du canal, tout en préservant le cœur d'îlot.



Proposition de réduire l'EPCC en cœur d'îlot car il est trop proche des constructions existantes, ce qui limite les évolutions potentielles des constructions existantes, tout en préservant le cœur d'îlot.

Commune d'Ostwald



Proposition de réduire l'EPCC au droit de la rue des Vosges de manière à autoriser une construction tout en préservant le cœur d'îlot.

Commune de Souffelweyersheim



Proposition de décaler un EPCC situé rue des Roses, car il est trop près de la construction, ce qui ne laisse pas de possibilité d'évolution de la construction existante.

Commune de Strasbourg



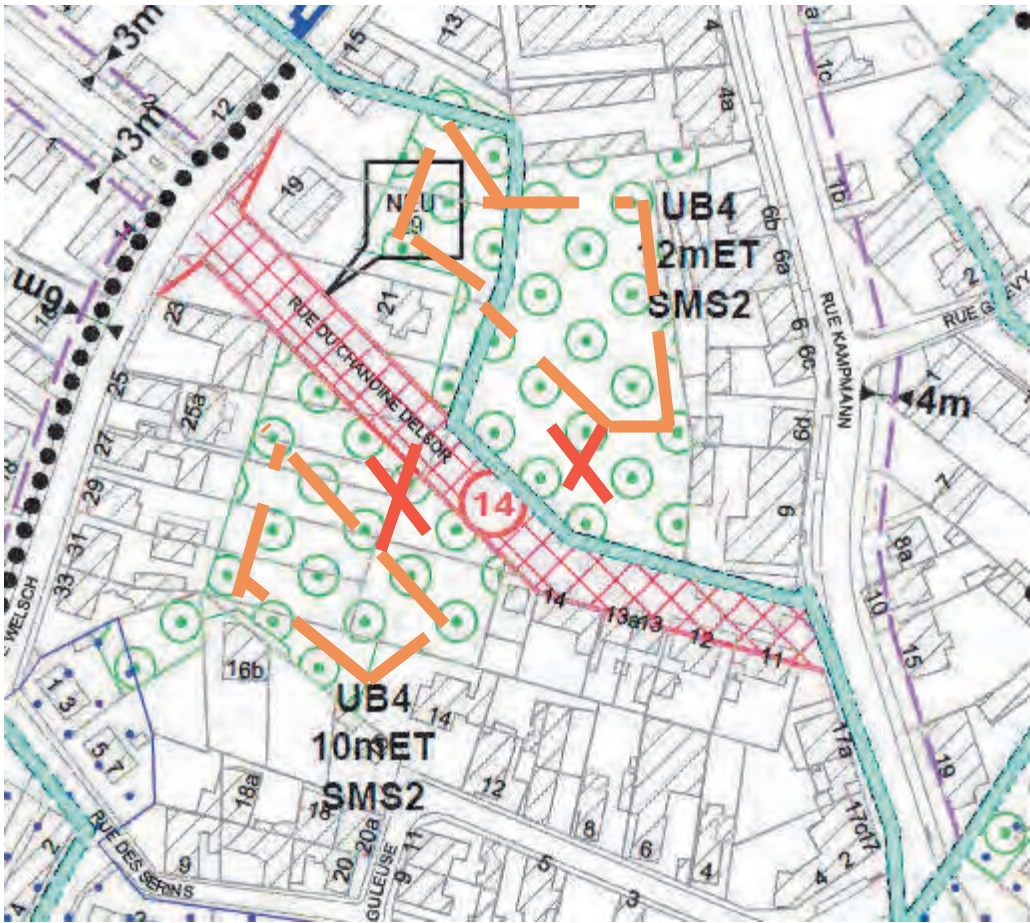
Demande d'agrandir les EPCC existants et de repérer des arbres à conserver dont la présence marque fortement l'espace par leur position et leur taille en complément de l'EPCC, dès lors que le principe d'extension a été proposé par les propriétaires dans le cadre des observations enregistrées.



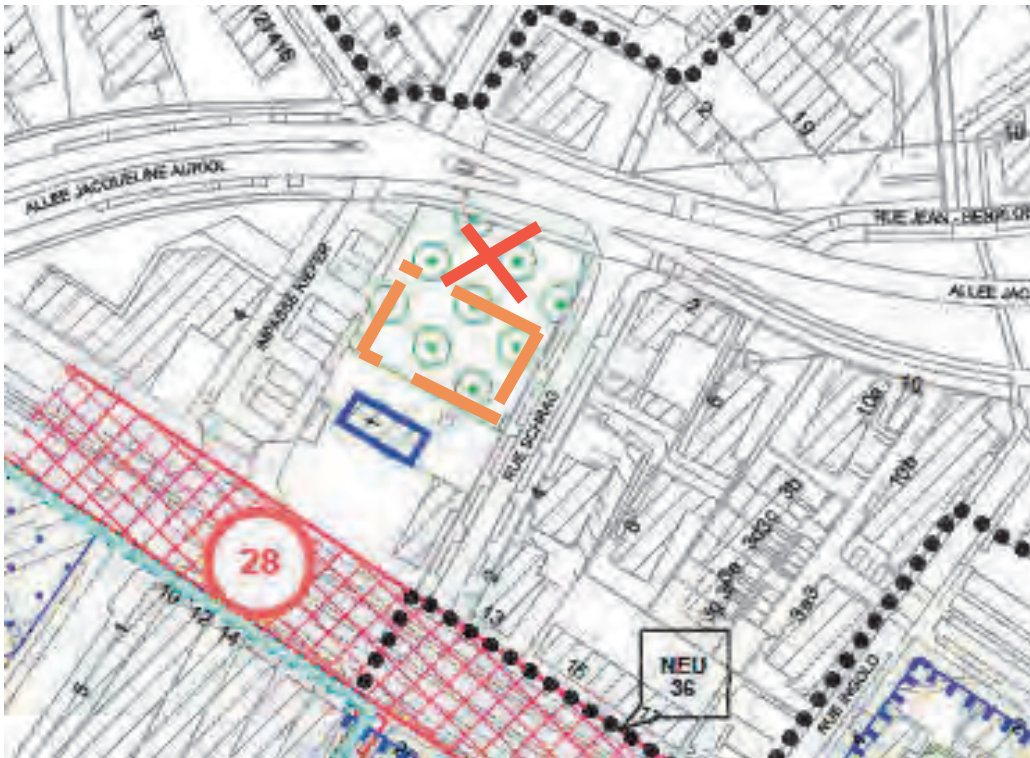
Proposition de ne pas instaurer un EPCC au droit de la rue Constant Strohl, de manière à ce qu'une construction puisse être autorisée. La partie de l'EPCC située au cœur d'îlot reste pertinente.



Proposition de réduire l'EPCC situé entre la rue Saint Ignace et la rue de Jésuites.



Proposition de réduire l'EPCC de part et d'autre de la rue du Chanoine Delsor, de manière à pouvoir autoriser des constructions, tout en préservant les cœur d'îlot qui seront formés avec les rue Kampmann et Welsch.



Proposition de réduire l'EPCC au droit de l'allée Jacqueline Auriole.

## B. Transition énergétique

Les évolutions proposées dans le cadre de la modification n° 4 du PLU ont fait l'objet d'observations de la part des autorités, des personnes publiques associées et du public. Les observations sont diversifiées et hétérogènes sur les enjeux en matière de transition énergétique et la manière de les traduire au niveau du PLU.

L'avis favorable de l'Etat qui distingue et rappelle le droit quant aux attentes exigées à chaque étape - planification territoriale d'une part, phase de projet d'autre part - et l'approche de la MRAE Grand Est qui privilégie une démarche unique marquent des positions divergentes.

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rappeler ses ambitions et la stratégie qu'elle met en place pour les atteindre. Ces éléments viennent compléter les explications données p. 85 de la note de présentation de la modification n° 4 du PLU.

### I. Une politique ambitieuse en matière de transition énergétique

L'Eurométropole de Strasbourg a approuvé son premier Schéma directeur des énergies (SDE) en 2019. Le SDE correspond à la feuille de route de l'Eurométropole pour atteindre les objectifs du volet « Énergie » du Plan-Climat, définissant la stratégie qui permet d'atteindre 100 % d'énergie renouvelable (EnR) en 2050.

Le SDE prévoit de contribuer à l'objectif de neutralité carbone du territoire à l'horizon 2050 en agissant, d'une part, sur la production locale d'énergie renouvelable et de récupération et, d'autre part, sur la maîtrise et la réduction de la consommation énergétique locale.

Précisément, l'objectif du SDE est de réduire de 50 % les consommations énergétiques sur le territoire et d'arriver à un mix énergétique local avec 100 % d'énergies renouvelables (EnR) et de récupération dont la moitié est produite localement d'ici 2050.

Par délibération du 4 février 2022, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a décidé d'engager une révision de son Schéma directeur des énergies.

Cette révision s'impose notamment par l'évolution des hypothèses de développement de la géothermie profonde aujourd'hui remise en cause suite aux épisodes sismiques survenus fin 2020. Les conséquences de la guerre en Ukraine sur les sources d'approvisionnement énergétique confirment la nécessité de cette transition et l'importance de cette révision.

Elle s'inscrit également dans la perspective de contribuer aux objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone, feuille de route de la France pour lutter contre le réchauffement climatique, adoptée en avril 2021. Elle porte l'ambition d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et réduire l'empreinte carbone de la consommation des Français.

L'ambition de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de transition énergétique s'appuie sur un mix énergétique où l'énergie solaire représente l'une des sources présentant un développement potentiel important : c'est dans ce cadre qu'elle a initié une stratégie solaire.

La stratégie solaire de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvée par délibération le 17 décembre 2021, élément central de la stratégie de développement des EnR, représente la feuille de route opérationnelle pour atteindre les objectifs en matière de développement de l'énergie solaire sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle cible tous types de projets (au sol, sur toiture, flottant, ombrières, agrivoltaïsme, etc.), à travers quatorze actions concrètes et chiffrées. Le niveau d'ambition requiert des efforts massifs dans tous les secteurs, public comme privé.

### II. Encourager la production d'EnR par le biais du PLU : ce qui est aujourd'hui en vigueur

La modification n° 3 du PLU, approuvée en juin 2021 a permis d'intégrer au document de planification, le Plan Climat Air Énergie territorial (PCAET) ainsi que le Schéma directeur des énergies (SDE) de l'Eurométropole de Strasbourg.

De manière concrète, les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'air, d'énergie et de climat se traduisent réglementairement dans les documents suivants, aujourd'hui déjà en vigueur :

- une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Air Climat Energie ;
- des règles définies au règlement écrit - dispositions applicables à toutes les zones – article 15 concernant l'isolation thermique des constructions, le raccordement au réseau de chaleur, les obligations en matière de production d'énergie solaire...
- des règles définies au règlement graphique – plan de vigilance pour identifier les secteurs dans lesquels un avis de l'autorité organisatrice de la distribution des énergies, en l'occurrence l'Eurométropole de Strasbourg, est demandé.

Par ce dispositif, l'Eurométropole de Strasbourg priorise le déploiement des EnR dans les zones urbaines de son territoire.

A l'instar des autres besoins du territoire, l'optimisation foncière et la sobriété foncière sont recherchées au travers de la mixité des usages des espaces artificialisés.

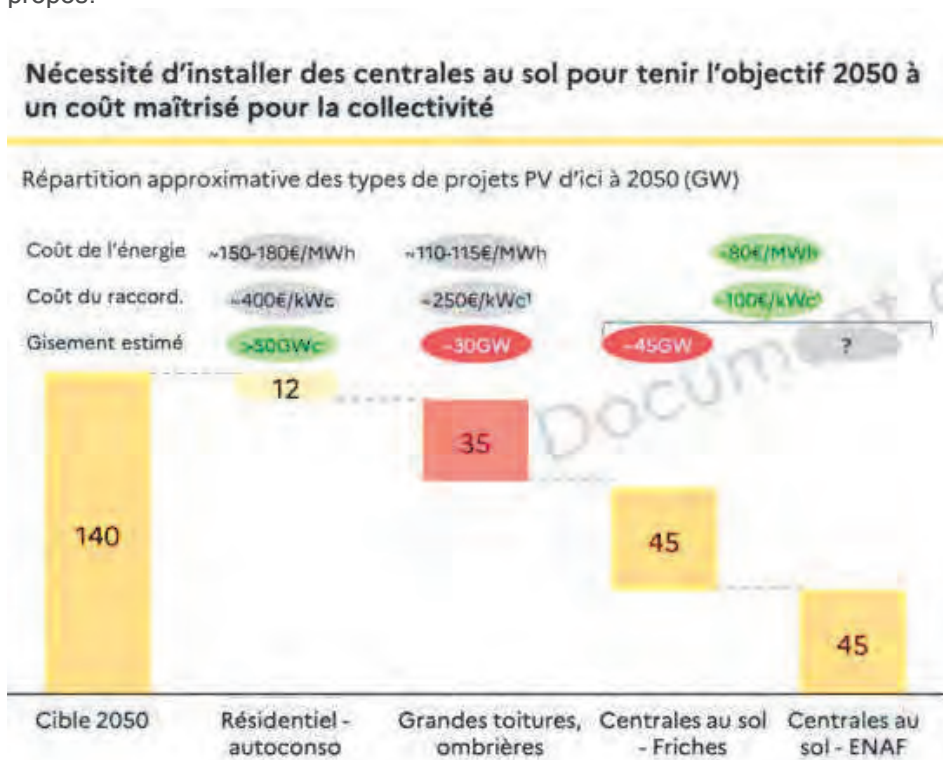
Chaque opération, qu'elle soit publique ou privée, doit intégrer la question énergétique dès la conception du projet, dès lors qu'elle crée une nouvelle surface de plancher. Les constructions neuves comme les rénovations lourdes - soumises à la réglementation thermique globale - doivent développer les EnR.

Ainsi, le PLU priorise le déploiement des EnR au sein des zones urbanisées, sur les espaces artificialisés, comme le soulève la Chambre d'Agriculture d'Alsace dans le cadre de son avis.

### III. Encourager la production d'EnR par le biais du PLU : les avancées de la modification n° 4 du PLU

Pour rappel, la France est le seul pays européen à ne pas tenir ses objectifs de développement des énergies renouvelables et dans ce cadre, l'État vise à accélérer le déploiement des énergies renouvelables en priorisant les zones artificialisées. Le secrétariat général à la planification écologique (SGPE) explique qu'il faudra à court terme mobiliser au maximum les terrains délaissés et friches industrielles en utilisant les possibilités de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, puis trouver le bon équilibre pour répartir les installations complémentaires à l'atteinte des objectifs.

Les objectifs nationaux d'installations photovoltaïques sont clairs : pour atteindre les 140 GW installés en 2050, l'équipement des bâtiments résidentiels, les grandes toitures, ombrières et friches au sol ne suffisent pas. Il est nécessaire d'implanter 45 GW sur des sols de type espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Le tableau ci-après extrait du document de travail du Secrétariat Général à la Planification Écologique (SGPE) illustre le propos.



L'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de sa planification énergétique ambitionne de développer la production d'EnR à sa propre échelle, en cohérence avec les objectifs nationaux et ceux fixés à l'échelle régionale par le SRADDET.

A l'échelle locale, le principe national de priorisation du déploiement des EnR sur les espaces artificialisés, inscrit dans les objectifs de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, est repris.



## 5 avancées concrètes permises par cette loi

- **Diviser par 2 le temps d’instruction des projets et les sécuriser face aux recours :** jusqu’à 5 ans de délai réduit pour un projet solaire photovoltaïque, jusqu’à 2 ans de délai réduit pour les projets éoliens en mer et encore 2 ans de moins en cas de seconde tranche via l’anticipation des études réalisées par l’État.
- **Mobiliser en priorité les terrains déjà artificialisés** pour installer des panneaux photovoltaïques. En potentiel, c’est l’équivalent d’une dizaine d’années au moins de ce que nous devons déployer au minimum chaque année en photovoltaïque d’ici 2050 pour atteindre nos objectifs.
- **Remettre les élus et leurs territoires au centre du jeu.** Ils doivent être des partenaires de la transition énergétique en définissant eux-mêmes des zones dédiées à l’accélération des énergies renouvelables.
- **Ouvrir la voie à des contrats de long terme** pour les entreprises et les collectivités locales pour le biogaz, le photovoltaïque et l’éolien. Ce texte leur donne des outils pour se protéger de l’envolée des prix de l’énergie sur les marchés.
- **Mieux partager la valeur des projets d’énergies renouvelables sur leur territoire d’implantation,** en mettant en place un soutien financier des porteurs de projets aux collectivités territoriales, notamment pour accompagner les administrés dans la transition énergétique et protéger la biodiversité.

*Extraits de la présentation de la loi du 10 mars 2023  
Site du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires*

Les estimations menées dans le cadre de la révision du SDE et du Sprint solaire indiquent toutefois que le foncier mobilisable dans les zones urbaines n’est pas suffisant pour répondre aux besoins du territoire et de ses usagers.

Cette stratégie répond aux objectifs fixés en matière de développement de l’énergie photovoltaïque sur le territoire : on comptait environ 12,5 MWc d’installations photovoltaïques installées sur le territoire en 2020, tandis que les objectifs s’établissent à 57 MWc en 2030 et 376 MWc en 2050.

Le Schéma directeur des énergies renouvelables est actuellement en cours de révision, et, pour être en cohérence avec la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), porte l’objectif photovoltaïque de l’EMS à 693 MWc en 2050.

A raison de 1 MWc par hectare, la surface totale à installer en panneaux photovoltaïque sur le territoire de l’Eurométropole de Strasbourg est de 693 ha. Cette surface totale comprend indifféremment les parcelles privées ou publiques. Pour rappel, il s’agit ici de répondre aux objectifs en terme d’énergie photovoltaïque et à cette surface s’ajoutent les surfaces correspondant aux autres énergies renouvelables à développer sur le territoire.

Aussi, l’Eurométropole de Strasbourg s’est engagée dans une recherche de nouveaux sites pour déployer la production d’énergie solaire sur son territoire.

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.

## C. Mobilités

### Orientations générales du PLU :

L'Eurométropole de Strasbourg mène une politique ambitieuse en termes de déplacements et de mobilités. Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg tient lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) et de Programme local de l'habitat (PLH). Cela formalise et renforce le lien entre transport et urbanisme, au sein d'un document unique et réglementaire.

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) « Déplacements » du PLU correspond à l'ancien PDU arrêté en janvier 2012 et fixe les objectifs propres aux problématiques de mobilité à l'horizon 2030. Le PLU intercommunal permet également de mieux lier les orientations de transports avec celles d'urbanisme dans une logique d'ensemble.



Carte extraite du PADD du PLU de l'EMS

La recherche d'une meilleure articulation entre déplacements et urbanisme a conduit à proposer, au travers du PLU, des solutions adaptées aux différents besoins du territoire qui ne sont pas les mêmes selon qu'on se situe en cœur de métropole ou en périphérie.

L'objectif est de mettre en œuvre au travers du PLU les outils permettant la constitution de combinaisons de solutions en matière de mobilité, tout en favorisant l'intermodalité. Ainsi, des objectifs ciblés ont été définis pour chaque secteur géographique.

Pour les communes périphériques, le principe reste de favoriser les déplacements en transports en commun qui sont très pertinents à cette échelle, notamment vers le cœur de métropole, mais également de communes périphériques à communes périphériques.

Ce développement, historiquement radial (en direction du cœur de métropole), est complété par un maillage permettant de ne plus rendre obligatoire le passage par le centre. La desserte des zones d'urbanisation future est également anticipée.

#### Les outils mis en œuvre :

En accord avec les orientations définies ci-avant, le PLU met en œuvre les outils permettant la constitution d'un réseau de transports en commun maillé performant à toutes les échelles de territoire : emplacements réservés, travées de principe etc.

Les déplacements à vélo sont également favorisés, tant dans la proximité immédiate (à l'échelle de la commune et du quartier) que sur des distances plus longues, matérialisées notamment par le réseau cyclable hyper-structurant métropolitain Vélostras.

L'ensemble des projets d'aménagement de voiries intègrent systématiquement le vélo. Les types d'aménagements sont multiples : bandes et pistes cyclables, voies vertes, zones 30, zones de rencontre, espaces de stationnement qualitatifs, etc. De nouveaux types d'aménagements sont également expérimentés telle que la « vélorue ».

Un autre objectif est de favoriser le déploiement et l'usage des vélos à assistance électrique. Ainsi, Strasbourg conserve sa première place des villes françaises de plus de 200 000 habitants dans le baromètre des villes cyclables françaises publié par la Fédération des usagers de la bicyclette (FUB) en mars 2018.

Dans le cœur de métropole, l'objectif est de trouver un équilibre entre maintien des familles, dynamisme économique et pression sur le stationnement, nécessaire pour garantir un cadre de vie de qualité. Une cohabitation apaisée et sécurisée entre les différents usagers (piétons, cycles, véhicules) y est également recherchée.

En dehors des limites du territoire métropolitain, l'objectif est d'améliorer la grande accessibilité du territoire, afin de concourir à la construction d'une métropole jouant pleinement son rôle de capitale européenne : à la fois attractive, ouverte sur le monde et durable. Ceci passe par l'intégration d'une dimension économique et commerciale aux politiques de transport ou encore le développement d'une bonne connectivité avec les bassins de vie et d'emplois extérieurs.

Ces grands principes territoriaux sont déclinés dans le PLU au travers :

- du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- du Programme d'orientations et d'actions (POA) « Déplacements » ;
- de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Déplacements » ;
- des OAP sectorielles ;
- du règlement graphique et du règlement écrit.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg fixe les objectifs propres aux problématiques de mobilité à l'horizon 2030. Parmi les grands objectifs affichés, on peut citer la diminution de l'usage individuel de la voiture par diverses actions, le développement de la marche et du vélo au quotidien ou encore la fluidification du trafic et la fiabilisation du temps d'accès à la métropole.

Des domaines d'actions ont été approfondis car répondant aux attentes actuelles des habitants. La volonté de développer une offre ferroviaire urbaine efficace a été réaffirmée. Le maillage routier et sa meilleure optimisation selon l'usage est un enjeu fort en lien avec l'amélioration de la qualité de l'air. Le développement des modes actifs à toutes les échelles du territoire, que ce soit sur des déplacements quotidiens de proximité ou des déplacements supérieurs à 3 km, se retrouve au cœur des actions proposées. Enfin, les services aux usagers

via une tarification et une billettique simples, équitables et intégrées sont un axe important du POA « Déplacements ».

L’Orientation d’aménagement et de programmation « Déplacements », pièce opposable, complète le POA en encadrant certains principes en lien avec les déplacements et la mobilité à l’échelle des projets (hiérarchisation du réseau viaire existant, Vélostras, principe d’organisation de la voirie routière, piétonne et cycle dans les nouvelles extensions).

Le règlement écrit encadre la desserte et le stationnement dans les opérations d’aménagement (articles 3 et 12). Par exemple, en limitant le stationnement motorisé dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ou en obligeant à la réalisation de stationnements vélos de qualité sur l’ensemble du territoire, l’article 12 est un outil puissant en faveur du développement des alternatives à la voiture et au changement des pratiques.

En complément, les OAP sectorielles définissent les modalités de desserte des zones d’urbanisation future, permettant d’assurer la parfaite prise en compte des grands principes énoncés à l’échelle des projets.

L’Eurométropole de Strasbourg ne s’engage pas seule dans ces actions. Elle est accompagnée par des partenaires institutionnels tels que l’État ou la Région, ainsi que des compagnies de transports telles que la SNCF, la CTS etc.

#### La modification n°4 :

##### → Le développement du vélo

Les évolutions du PLU relatives au développement des modes actifs : évolution des normes de stationnement, création de nouvelles liaisons modes actifs etc., portées par la modification n°4, ont pour but de répondre aux objectifs fixés par le nouveau plan vélo de la collectivité.

En effet, l’Eurométropole de Strasbourg a voté le 25 juin 2021 un nouveau plan vélo dont l’objectif est de débloquer 100 millions d’euros pour l’aménagement de 120 km supplémentaires de pistes cyclables d’ici à 2026. Il s’agit de constituer un maillage de niveau métropolitain qui sera complémentaire d’aménagements locaux réalisés ou programmés. Ce maillage métropolitain sera complété d’autres mesures visant à faciliter la cohabitation des modes sur de mêmes espaces pacifiés dans les zones résidentielles (zones 30, zones de rencontre...). Ce plan prend la suite des différentes générations de schémas directeurs vélo élaborés précédemment.

Les constats des limites du réseau existant ont été partagés avec les communes : bien que déjà largement développé, le réseau principal d’itinéraires cyclables souffre d’un manque de cohérence (type d’aménagement très variable, selon les périodes de réalisation), de continuité (réalisations « opportunistes » à la faveur des réaménagements de voiries, points durs non traités, coupures urbaines obligeant à des détours...) et est inégalement réparti sur le territoire (absence d’aménagement entre villages le long d’anciennes départementales, lien avec les territoires voisins de l’Eurométropole...).

Le projet de maillage vélo eurométropolitain résulte d’échanges approfondis avec les maires de l’ensemble des 33 communes de l’Eurométropole au cours des derniers mois. Ce dialogue, conduit sur le territoire de chacune des communes, a permis d’identifier dans le détail les limites du réseau actuel et de partager les aménagements métropolitains à réaliser en priorité. La priorisation a été réalisée pour répondre aux trois principaux objectifs :

- Créer les conditions nécessaires à la pratique du vélo en dehors du secteur central déjà bien maillé, tant pour les déplacements locaux (centre bourg, accès aux établissements scolaires, déplacement vers les zones d’achats) que pour les déplacements plus longs (accès aux zones d’emplois, rabattement vers Vélostras) ;
- Résorber les conflits piétons-cyclistes, notamment dans les centralités de l’agglomération et sur les pénétrantes déjà aménagées où l’usage des modes actifs a beaucoup augmenté ;
- Préparer le réseau cyclable à accueillir l’augmentation de la fréquentation (part modale vélo EMS : 8 % en 2009, 11 % en 2019, objectif 16 % en 2030).

##### → Le développement des transports en commun

Les évolutions du PLU relatives au développement des transports en commun, portées par la modification n°4, ont pour but d'être en cohérence avec les propositions portées par le Schéma Directeur des Transports en Commun (SDTC) à l'horizon 2025.

En effet le SDTC, approuvé par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 25 juin 2010, propose des perspectives de développement de divers modes de Transport en commun exploités en site propre (TCSP) de type tramway ou Bus à haut niveau de service (BHNS), associés à des restructurations progressives du réseau bus.

L'élaboration de ce schéma directeur est fondée sur la prise en compte d'éléments de contexte prégnants tels que :

- La dégradation des performances des lignes de bus urbains, notamment en termes de vitesse commerciale (allongement des temps de parcours), de productivité et de régularité des services offerts ;
- Un contexte financier faisant peser des charges importantes sur le budget de l'Eurométropole ;
- La nécessité de mieux articuler la desserte en transport collectif et le développement territorial, selon une vision globale du réseau et de son attractivité, en s'inscrivant dans les projets de développement durable de l'agglomération strasbourgeoise. Dans cette perspective, le développement des réseaux de transports collectifs devra notamment être cohérent avec les orientations du Plan Climat territorial de l'Eurométropole de Strasbourg qui rendent indispensable le développement des réseaux de transport selon une vision globale de mobilité durable.

Ce schéma directeur prévoit que la mise en œuvre effective du concept global envisagé à l'horizon 2025 pourra être menée par étapes successives afin de garantir une réalisation effective des mesures prévues, en échelonnant les investissements dans le temps. Le phasage est défini en trois étapes, respectivement 2010-2015, 2015-2020, 2020-2025.

L'étape 3 de la mise en œuvre du SDTC a été délibérée par l'Eurométropole de Strasbourg le 28 septembre 2018. Elle identifie cinq enjeux majeurs pour la poursuite du développement du réseau de Transport en commun en site propre (TCSP) de l'Eurométropole de Strasbourg :

- Garantir la robustesse du réseau par effet de maillage du nœud central ;
- Créer une desserte directe Gare / Wacken et Institutions Européennes ;
- Sécuriser et renforcer la desserte Gare / Université ;
- Développer le statut de la gare comme pôle d'échange et de diffusion majeur ;
- Insérer une branche supplémentaire du réseau tramway vers la route de Brumath.

## D. Économie

L'analyse faite par l'État du projet de modification n° 4 pointe plusieurs questions relevant de la régulation de l'urbanisme commercial. Sur plusieurs sujets, l'analyse de l'État est critique et se conclut par un avis défavorable :

- Point 144 : à Vendenheim, le long de la route de Brumath, le reclassement d'une zone UXB4 pour une partie en secteur UXD4 pour une autre partie en UXD1 est contesté par l'Etat au motif que ces évolutions sont incompatibles avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) et que le reclassement en zone UXD1 n'est pas justifié ;
- Point 151 : à Illkirch-Graffenstaden, rue de l'Industrie, l'analyse de l'État le conduit à émettre un avis défavorable au reclassement de la zone UXB5 en zone UXD3D qui autorise les activités commerciales. Là aussi, l'État estime que cette évolution du zonage n'est pas compatible avec les orientations du SCOTERS en matière d'urbanisme commercial.

L'avis de l'État conteste également la proposition de faire évoluer le zonage de la zone d'activités des maréchaux à Mundolsheim de UXB2 à UXB4. Cette fois l'analyse de l'État questionne l'opportunité de faire évoluer une zone industrielle et artisanale en y autorisant l'implantation de bureaux en plus d'autres activités. L'analyse souligne que « Cette évolution ne semble pas opportune à la lecture de l'introduction de la partie économique de la notice de présentation, qui expose le contexte actuel de forte demande émanant des entreprises industrielles et artisanales sollicitant des espaces pour leurs activités ».

**L'Eurométropole de Strasbourg a abordé ces remarques avec les maires de chacune des communes concernées.**

Avant d'exposer son analyse des positions de l'État, elle souhaite expliciter les principes d'urbanisme commercial qui régissent le SCOTERS et le PLU.

### I. Les orientations du SCOTERS en matière d'urbanisme commercial et leur déclinaison dans le PLU

#### **Le SCOTERS**

Le SCOTERS en vigueur propose une régulation des implantations commerciales basées sur une étude menée par un Cabinet spécialisé en 2013. Cette étude a été co-pilotée par les EPCI membre du SCOTERS dont l'Eurométropole de Strasbourg qui en a logiquement repris les orientations dans son PLU.

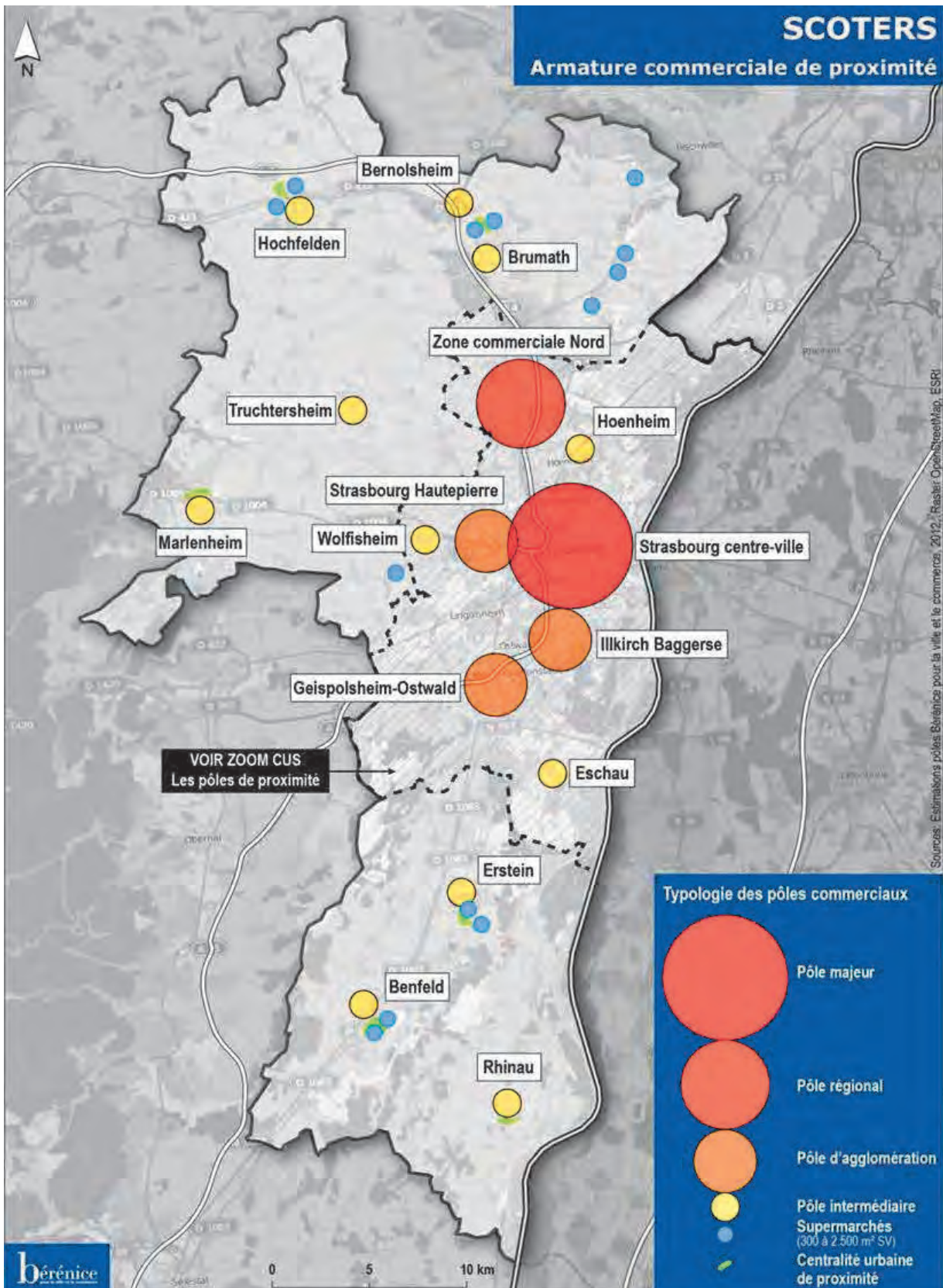
Ces orientations consistent à établir une lecture de la hiérarchie des pôles commerciaux sur le territoire du SCOTERS et de leur interaction avec les territoires voisins. Les objectifs poursuivis par les orientations sont de plusieurs natures :

- affirmer le commerce comme un élément de la vie locale, de la proximité ;
- organiser les pôles commerciaux, leur maillage du territoire ;
- préserver les commerces de centre-ville et de proximité ;
- s'adapter aux nouveaux usages ;
- promouvoir un développement commercial responsable, notamment en matière de consommation foncière.

**L'ambition du SCOTERS est de proposer une stratégie conçue à l'échelle du grand territoire et de moderniser sans rompre les équilibres...**

- Strasbourg est le moteur d'attractivité, son développement est un enjeu pour l'ensemble du territoire.
- L'offre de périphérie est vieillissante et son évolution est stratégique.
- La proximité est un enjeu de qualité de vie au centre du dispositif du PLU.





Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg réglemente l'urbanisme commerciale dans la ligne directe de ces orientations.

Il identifie l'armature commerciale de l'Eurométropole de Strasbourg.

•Le pôle majeur : le centre-ville de Strasbourg.

• **Le pôle structurant régional** : la Zone commerciale Nord.

• **Les pôles structurants d'agglomération, au nombre de 3** :

- Auchan HautePierre, Auchan Baggersee, Leclerc La Vigie.
- les pôles intermédiaires, au nombre de 3 : Super U Eschau, Super U Hœnheim, Super U Wolfisheim.
- les pôles de proximité : l'ensemble des centralités urbaines, à savoir les centres-villes, centres villages et centres de quartiers.

**Il propose un encadrement réglementaire spécifique pour :**

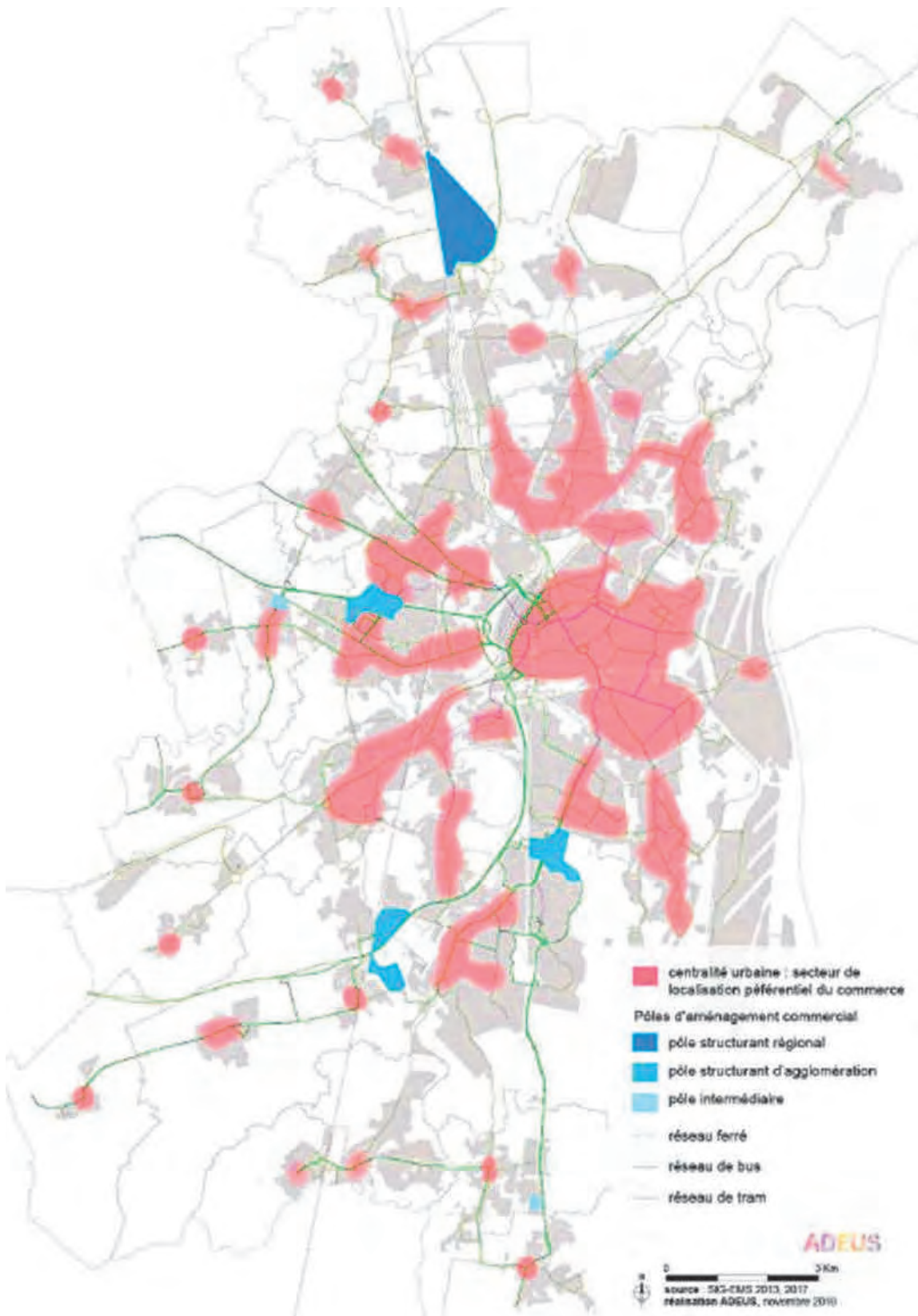
- le commerce isolé, le long d'axes de déplacements :
  - Ikea ;
  - Fegersheim ;
  - la zone « Intermarché » à Oberhausbergen ;
  - les sites d'accessibilité internationale (air, fer, route, eau) ;
- **les entrepôts liés au commerce (drive etc.) qui sont autorisés soit :**
  - au sein des zones commerciales existantes ;
  - sur des axes de flux préexistants en continuité du tissu urbain.

Ces dispositions ont été prises en vertu de la loi ALUR du 24 mars 2014 et du cadre législatif fixé : les drives sont considérés comme du commerce et sont soumis à autorisation d'exploitation commerciale par la Commission départementale d'autorisation commerciale (CDAC).

**Et lorsque le commerce souhaite se développer en dehors de centralités identifiées à l'armature urbaine, il doit respecter les principes suivants :**

- l'extension de surfaces commerciales existantes est autorisée sans dépasser 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Ponctuellement, des développements plus importants sont admis lorsqu'ils correspondent à des centralités futures et à la double condition ;
- de s'inscrire dans un projet générant environ 3 000 habitants supplémentaires ;
- d'améliorer la desserte en transport en commun.

**Ces principes sont réglementaires et figurent dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce » du PLU qui comporte la cartographie de l'armature commerciale suivante.**



### **Suite à donner :**

Concernant les questions d'urbanisme commercial soulevées sur la commune de Vendenheim, **l'Eurométropole de Strasbourg confirme que le zonage UXD1 est inadapté au Nord de la commune, le long de la route de Brumath.**

L'enjeu de dynamiser la friche est réel et partagé entre l'Eurométropole de Strasbourg et la commune, pour autant l'emploi du zonage UXD1 est inadapté, il relève des polarités commerciales, il est par exemple utilisé sur la Zone commerciale Nord. **Il s'agit ici d'une erreur matérielle qu'il faut corriger suite à la remarque opportune de l'État.**

Concernant **la friche dite Coop' Choux** l'analyse faite par l'État de l'armature commerciale et des orientations qui en découlent est stricte.

Dans sa première analyse de l'Avis de l'État et de l'ensemble des avis des personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale, l'Eurométropole de Strasbourg l'avait nuancée sur 3 aspects :

- il y a un enjeu à créer les conditions d'une réhabilitation de cette friche, en entrée de Ville et d'agglomération. Imaginez que le commerce puisse jouer un rôle dans ce processus peut s'envisager si l'on peut formuler des garde-fous sur la question des installations, notamment vis-à-vis des commerces de proximité, en centre-ville ;
- l'analyse du SCOTERS ouvre d'ailleurs une discussion sur l'encadrement des surfaces commerciales qui pourraient s'implanter. La piste mérite d'être envisagée, d'autant plus que le SCOTERS est engagé dans une procédure de révision et qu'il a produit un diagnostic territorial actualisé sur la question de l'urbanisme commerciale ;
- la commune de Vendenheim est en attente d'une action de redynamisation et attentive à l'équilibre de l'offre commerciale sur son territoire.

Le comité de pilotage du PLU qui s'est tenu le 25 octobre dernier a permis de partager de nouvelles informations :

- la commune de Vendenheim est en contact avec un porteur de projet qui propose 3 cellules commerciales pour dynamiser le site. Un petit commerce alimentaire, un magasin de cycles destiné notamment à la réparation et qui fonctionnent dans la logique de l'économie sociale et solidaire et un petit surface équipement de la personne.

Considérant que :

- ce secteur est à l'abandon depuis plus de 10 ans ;
- le SCOTERS - qui est actuellement en révision et qui a mené avec le Cabinet Lestoux une réflexion sur la modernisation des principes d'urbanisme commercial - propose sur ce site une approche par l'encadrement des surfaces ;
- le porteur de projet propose un développement très limité de l'activité alimentaire qui du fait de son envergure ne peut pas déséquilibrer le commerce de centre-ville.

**L'Eurométropole de Strasbourg et la commune de Vendenheim propose d'encadrer la taille des cellules commerciales et de veiller que l'implantation commerciale au Nord de la commune soit limitée au seul secteur Coop Choux.**

**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.**

**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 m<sup>2</sup> pour :**

- relocaliser la réserve actuelle dans l'extension pour faciliter les livraisons ;
- remplacer la réserve actuelle par de la surface commerciale (environ 358 m<sup>2</sup>).

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.**

## **II. Zone d'activité et offre de bureau. mettre en perspective les questions sur la ZA de Mundolsheim**

Malgré un contexte économique difficile, l'activité sur l'immobilier de bureaux sur 2022 reste importante avec un volume de demande placée s'élevant à 73 830 m<sup>2</sup> (supérieure à la moyenne décennale de 66 790 m<sup>2</sup>).

Cependant, elle accuse une légère baisse de 2,77 % par rapport à 2021 en lien avec une offre disponible immédiate de 117 640 m<sup>2</sup> qui poursuit sa baisse, -15,5 % par rapport à 2021. Le niveau 2022 de cette offre immédiate est quasiment équivalent à celui relevé en 2018, taux le plus bas depuis ces dix dernières années.

La demande placée relative au marché des bureaux, dans la continuité des années précédentes, reste largement portée par l'offre de seconde main pour 89 %. Le neuf ne représente que 11 % des transactions.

L'augmentation de la demande placée sur l'offre de seconde main annonce une baisse générale de l'offre.

### **Suite à donner :**

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 autoriser 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.**

## E. Habitat

### Droit à construire et production de logements

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle que sur la question d'un possible impact des mesures de régulation de la constructibilité (EPCC, zonage UCA4,5,6 UB6) elle a indiqué son analyse dans un premier document remis en octobre 2023 à la commission d'enquête. Ce document détaille les principes d'intervention de l'Eurométropole de Strasbourg, le contexte de crise de la production de logements dans lequel intervient la modification n° 4 et détaille ses premières pistes pour affiner son dossier de modification n° 4.

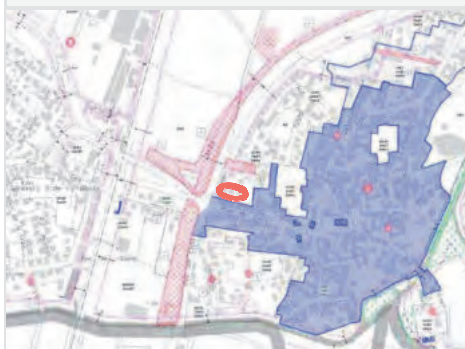
Le document est annexé à la présente.

Pour faciliter la compréhension, l'Eurométropole de Strasbourg livre ici une courte synthèse de son analyse :

- il n'y a pas de modification structurelle dans les équilibres des droits à construire. Les évolutions proposées relèvent bien de la procédure de modification, dans le cadre de l'économie générale du document tel qu'il est défini par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Quelques chiffres pour illustrer ce propos. L'objectif initial du PLU était de permettre 60 % de la production de logements dans le tissu urbain, le reste se faisant en extension urbaine. L'évaluation du PLU montre que c'est 80 % de la production de logements qui se fait dans le tissu urbain. L'Eurométropole de Strasbourg, comme dans les précédentes modifications accompagne les communes pour adapter au mieux les règles en tenant compte de la morphologie urbaine et les spécificités de ses territoires. Ces adaptations tiennent également comptes des enjeux de nature en ville (Voir titre I du présent mémoire). L'Eurométropole de Strasbourg considère qu'il s'agit d'ajustements car :
  - l'évolution des zones UCA 4,5 et 6 ou UB6 proposée dans le dossier représente moins de 4 % des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat. Cela vient notamment du fait que depuis l'approbation les communes, à leur rythme et en tenant compte de leur retour 'expérience ont progressivement et régulièrement équilibré les zonages. La modification n° 4 est typique de ce travail en partenariat avec les communes ;
  - à l'échelle de chaque commune, les EPCC représentent au maximum 11 % des zones urbaines mixtes (PLU opposable + Modification n°4 dans son état actuel) ;
- l'Eurométropole de Strasbourg souligne que les zonages qu'elle emploie et notamment les zones UCA4 à 6 ont permis la production de logements sur son territoire, y compris sous la forme de petit collectif et que ces zonages « déclenchent » bel et bien les seuils des secteurs de mixité sociales qui imposent la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux dans les opérations. Ces dispositions de régulation de l'urbain et des projets ne s'opposent pas à l'objectif de production de logement, au contraire il contribue à des projets bien inséré dans le tissu existant et donc à leur qualité et à leur acceptabilité par la population qui est attaché au respect de son patrimoine.

### Pourcentages demandés en UCA 4 :

- Emprise au sol : 30 % max
- Pleine terre : 40 % min
- CBS : 50 % min



### Pourcentages demandés en UCA 5 :

- Emprise au sol : 30 % max
- Pleine terre : 40 % min
- CBS : 50 % min



- l'Eurométropole de Strasbourg a considéré, en lien avec les communes, qu'elle pouvait poursuivre son travail d'optimisation de ces zones d'extension urbaine, ceci dans la perspective de l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN). Elle proposait à l'enquête publique un dossier reclassant environ 35 ha de zone AU soit 5,5 % de ses zones d'habitat. Néanmoins, elle entend la vigilance de l'État et a engagé un dialogue avec les communes pour donner suite, considérant qu'il était possible de renvoyer ce sujet à une révision prochaine.

La politique de gestion du PLU par l'Eurométropole de Strasbourg et ses communes consiste à examiner systématiquement les remarques des acteurs et à évaluer les suites et améliorations qu'elle peut proposer. Aussi, l'Eurométropole de Strasbourg confirme-t-elle son approche de ce sujet et propose les ajustements évolutions suivantes :

- préciser les justifications des EPCC et leur mise en œuvre : cf. partie I ;
- à Mundolsheim, éviter la généralisation du zonage UCA5 et confirmer les zonages actuellement en vigueur ;
- à Mundolsheim, confirmer le zonage UCA6, au pied des coteaux ;
- à Vendenheim et à Oberhausbergen, confirmer les zones AU existantes et renoncer à leur reclassement en zone A ou N. Par cette mesure les communes et l'Eurométropole de Strasbourg agissent sur 80 % des surfaces concernées par la critique de l'État ;
- à Geispolsheim, confirmer le reclassement de la zone IAU en zone IIAU. Le potentiel de développement est confirmé. Le reclassement permet à la commune qui a développé plusieurs lotissements de gérer sa capacité d'accueil et notamment l'impact sur les équipements. Par ailleurs, la zone IIAU permet une approche urbaine et foncière globale, ce qui est favorable au développement d'une programmation équilibrée, particulièrement sur le volet du logement social ;



- à Lampertheim, de confirmer le reclassement des zones AU en zones AU à vocation d'équipement. Le développement de l'habitat ne peut se faire sans anticipation des besoins en équipements.
- à Oberschaeffolsheim, de confirmer l'extension de la zone UCA6 en lieu et place d'une zone UCA2 dans un périmètre au Nord de l'avenue du Général de Gaulle.

Enfin, l'Eurométropole de Strasbourg souligne qu'historiquement elle cherche à valoriser les solutions innovantes de constructions. Dès la loi SRU et ses principes d'optimisation foncière, elle a travaillé ses réponses à l'injonction de construire la ville en valorisant l'existant. Ainsi, elle souhaite promouvoir et valoriser les opérations en surélévation, dégager de nouveaux potentiels de constructibilités.

Lors du Copil du 25 octobre 2023 le choix a été fait de soutenir les demandes exprimées dans le cadre de l'enquête publique pour valoriser et autoriser les opérations en surélévations. Afin de rendre cette possibilité attractive, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite l'accompagner de dispositions visant à :

- moduler l'obligation de création de stationnement pour les m<sup>2</sup> créés en sur élévation ;
- considérer que l'emprise au sol des bâtiments impliqués ne change pas ou peu et qu'à ce titre les m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires ne génèrent pas de nouvelles obligations en matière de pleine terre.

### **Bail réel solidaire (BRS) et logement en Prêt locatif aidé et d'intégration (PLAI)**

Le Bail réel solidaire (BRS) est un produit relativement récent mais qui connaît un succès grandissant. Il est reconnu dans sa dimension sociale et peut entrer dans la comptabilité des communes pour satisfaire aux exigences de la loi SRU qui demande que 25 % des résidences principales correspondent à une offre sociale.

Pour autant, les communes comme l'Eurométropole de Strasbourg doivent être attentives aux conditions de développement du BRS car :

- il correspond au segment « haut » de l'offre de logement social, il est assimilé au PLS et ne répond pas au logement dit « très social » comme le PLAI ;
- il correspond à une offre d'accession à la propriété et non à une offre locative ;
- il relève d'un montage particulier : la propriété du bâtiment et des logements est dissociée de la propriété du sol. Celle-ci relève d'un gestionnaire particulier, les Offices Fonciers Solidaires. Depuis peu, la promotion privée peut développer ce type de service, au même titre que les bailleurs et structures publiques ;
- il permet un modèle économique attractif et intéresse la collectivité dans la perspective d'équilibrer des opérations mixtes qui développent également d'autres segments de logements sociaux comme le locatif et notamment le PLAI. Sa généralisation sans diversité peut poser question ;
- son agrément n'est pas délivré par les services de l'Eurométropole de Strasbourg, contrairement aux autres segments de l'offre sociale.

Ces éléments, ainsi que le constat d'un faible taux d'opérations en PLAI, pourtant essentiels, a poussé l'Eurométropole de Strasbourg à réfléchir à un encadrement réglementaire du BRS et à un soutien au PLAI.

La discussion est complexe et doit être regardée également sous l'angle des montages et contraintes opérationnels. Aussi, l'Eurométropole de Strasbourg a proposé un questionnaire aux communes et aux opérateurs pour mieux comprendre leurs attentes, contraintes et problématiques. Les questionnaires sont annexés à la présente. L'annexe comporte également une synthèse de résultats de l'enquête sollicitée auprès des communes et des acteurs du logement aidé.

Les observations livrées par les communes et les professionnels sont hétérogènes et défendent des approches non convergentes. Certaines ne sont pas envisageables, à ce stade, au regard du cadre législatif.

Ainsi, les propositions de l'Eurométropole de Strasbourg visent à ajuster le dispositif en vigueur. Une refonte du volet Habitat du PLU s'inscrit dans le cadre d'une révision et permettra d'ouvrir le débat sur l'ensemble des pistes de réflexion.

Au vu des résultats de cette enquête, l'Eurométropole de Strasbourg en lien avec ses communes s'est donc posée la question de la lisibilité et des objectifs essentiels : qu'est-ce qu'il est important d'encadrer ? Les principes qu'elle dégage sont résumés ci-dessous :

- **Le BRS constitue une nouvelle forme d'habiter qui permet de :**
  - développer une offre abordable en accession sociale sécurisée pour les ménages sous plafond de ressource, de manière pérenne ;
  - proposer une solution aux blocages des parcours résidentiels dans le parc social et le parc locatif privé ;
  - contribuer aux objectifs SRU ;
  - contribuer à l'objectif inscrit au PLU de 100 logements en accession sociale sécurisée par an ;
  - améliorer l'équilibre des opérations quand elles portent une part de logement locatif social (part difficile à équilibrer aujourd'hui).
- **Contribution aux objectifs SRU :**
  - le BRS est assimilé au logement social de type PLS : les produits « PLS et assimilés » sont limités à 30 % dans la comptabilité SRU de l'État ;
  - les objectifs SRU pour les communes déficitaires imposent une part minimale de 30 % de PLAI.
- **Nouvel élément de contexte :**
  - de nouveaux OFS sont en train d'être créés : OFS de l'EPF Alsace, OFS d'Habitat et Humanisme en lien avec Nexity, création possible d'un OFS par ICADE... ;
  - ce nouveau produit devient attractif y compris pour la promotion immobilière dans un contexte de crise du logement ;
  - 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.

#### **La collectivité a donc tout intérêt :**

- à permettre le développement de ce dispositif qui répond au besoin en accession sociale et par une offre pérenne (plus intéressant que le PSLA) et permet de générer de l'auto financement pour financer le LLS quand porté par des acteurs qui produisent les deux ;
- à mettre en place des règles au sein du PLU permettant de cadrer la production en BRS - objectif de 100 logements par an - pour éviter qu'elle se fasse au détriment du LLS - objectif de 1100 logements par an.

Pour parvenir à une réponse adaptée, l'Eurométropole de Strasbourg a étudié 2 scénarios :

#### **Scénario 1**

- **Maintien de la part de BRS autorisée au sein des SMS à 30 % max de la part de LLS à produire en cohérence avec les objectifs de la loi SRU** (conformément à certaines observations, modification du point 110 avec abandon du passage de 30 à 20 % de la part de BRS dans la part de LLS exigés au sein des secteurs de SMS et au sein des OAP).
- L'intégration d'une part de BRS dans la part de LLS à produire reste conditionnée à la réalisation de 30% de PLAI.

#### Avantages :

- Prise en compte d'une observation : enjeu faible autour de ce passage de 30 à 20 % dès lors que la règle sur les 30 % de PLAI est maintenue.
- Le maintien des 30 % de PLAI permet de cadrer voire limiter l'action des BRS portée par des promoteurs immobiliers (obligation d'entente avec un bailleur pour la réalisation de la part en PLAI).

#### Inconvénients :

- Ne donne pas suite à l'ensemble des remarques reçues qui cependant vont dans des directions différentes et vont parfois dans le sens d'une refonte du volet Habitat du PLU.

## Scénario 2

- **Modification de la règle :**
  - **Suppression du plafond de 30 % maximum de BRS dans la part de LLS à produire.**
  - **Imposer une part de 30 % de PLAI dans la part des LLS à produire dans les communes déficitaires** (sauf logements pour lesquelles la réglementation impose un autre type de financement).

### Avantages :

- Prise en compte de certaines observations/propositions formulées dans le cadre de l'enquête.
- Déconnexion entre l'exigence des 30 % de PLAI (loi SRU) et le BRS.
- Intégration de l'exigence SRU dans le PLU (portée réglementaire lors de l'instruction des permis) : meilleure réponse aux attentes de l'État.

### Inconvénients :

- Hors communes déficitaires, plus d'encadrement du BRS avec le risque d'une production supérieure aux besoins et consommatrice de foncier insuffisant pour produire la part de LLS.
- En commune déficitaire, risque de disparition du segment de production en PLUS qui serait remplacé par du BRS (équilibre d'opération).
- Changement de règle qui ne figurait pas dans la V1 soumis à enquête publique et correspondant à une autre stratégie.

### Position de l'Eurométropole de Strasbourg :

**Après examen en Comité de Pilotage du PLU du 25 octobre 2023, l'Eurométropole de Strasbourg se positionne en faveur du scénario 1.**

## F. Les réponses aux avis et interventions ciblés par la commission d'enquête

### 3.1 AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE GRAND EST :

<b>SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA MRAe</b>
<p>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.</p>
<p><b>ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR</b></p>
<p>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.</p>
<p><b><u>Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :</u></b></p> <p>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 récapitulant les 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.</p>
<p>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.</p>
<p><b><u>Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :</u></b></p> <p>Il s'agit d'une recommandation de principe. L'Eurométropole de Strasbourg n'est pas l'auteur 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 encontre.</p>
<p>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.</p>

**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 \(ecologie.gouv.fr\)](https://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)**

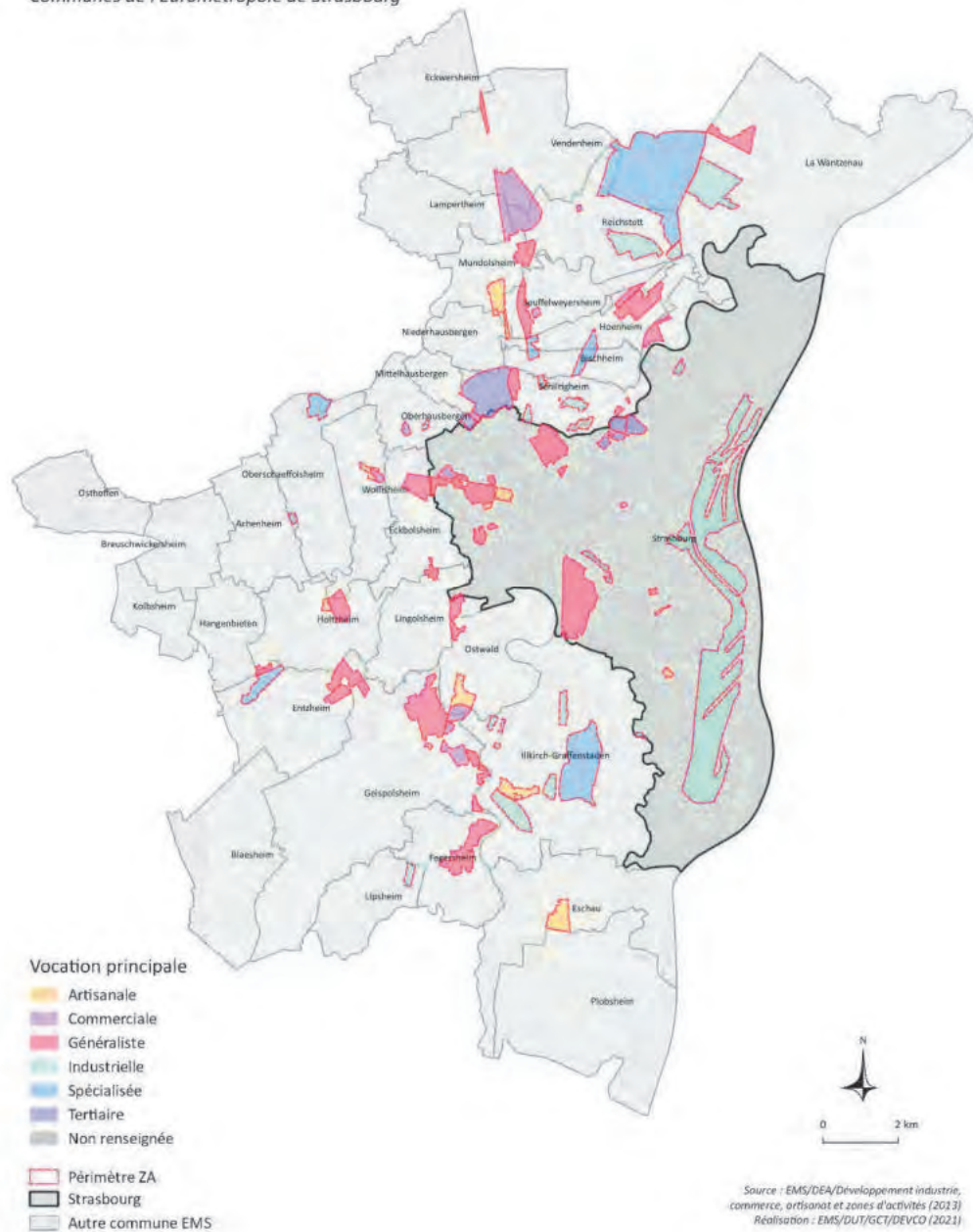
L'Ae recommande d'objectiver les arguments liés au remplissage à 100 % des zones d'activités à proximité

**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 disponible 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 Rhéna 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<sup>er</sup> 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 Hoerdt 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 natures 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 PROCÉDURES

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.

1- Modération foncière : Surface de développement urbain dans l'enveloppe urbaine. Ouverture à l'urbanisation IIAU vers IAU/U Reclassement AU vers A/N	Suivi existant Indicateurs complémentaires Indicateurs complémentaires
2- Emission GES/consommation d'énergie/ production renouvelable locale	
3- Qualité de l'air : Surfaces en U, IAU, IIAU en zone de vigilance PPA.	Indicateurs complémentaires
4- Qualité de l'eau : Surfaces en U, IAU, IIAU et emplacements réservés en périmètre de captage	Suivi existant
5- Qualité des sols : Surfaces en U, IAU, IIAU et emplacements réservés en zone agricoles de la BDOCS 2012.	Indicateurs complémentaires
6- Sols pollués : Surfaces en U, IAU, IIAU en zone de restriction d'usage	Suivi existant
7- Zone inondable : Surfaces en U, IAU, IIAU et emplacements réservés en zone inondable par submersion	Indicateurs complémentaires
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.	Indicateurs complémentaires

10- Zones humides : Surfaces en U, IAU, IIAU et emplacements réservés en zone humide : a. Zone humide remarquable b. Zone humide patrimoniale et ordinaires fonctionnelle c. Zone humide ordinaire dégradée	Indicateurs complémentaires Indicateurs complémentaires 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)
<b>Modération foncière : Surface de développement urbain en extension</b>	logements : 240 ha activités : 580 ha	/	/	logements : 260 ha activités : 600 ha	logements : 260 ha activités : 600 ha	/	/	/
<b>Consommation liée à l'ouverture à l'urbanisation IIAU vers IAU/U</b>	/	-5 ha	-0,8ha	/	/	-8ha	/	-11,2 ha
<b>Reclassement AU vers A/N</b>	/	+0,2 ha	/	+50 ha	/	+16 ha	- 3 ha	+35 ha
<b>Bilan</b>	/	-4,8 ha	-0,8 ha	+50 ha	/	+8 ha	-3 ha	+23,8 ha
<b>Emission GES/consommation d'énergie/production renouvelable locale</b>	/	/	/	/	/	Mise en place d'un volet Climat / Energie dans le règlement et OAP Développement photovoltaïque lacustre	OAP sectorielle avec principes de construction bioclimatique	/
<b>Qualité de l'air : Surfaces en zone de vigilance PPA.</b>	U : 1596 ha I/IIAU : 13 ha	/	/	U : 1598 ha I/IIAU : 14 ha	U : 1598 ha I/IIAU : 14 ha	/	/	Mise à jour du volet stratégique Air
<b>Autres</b>						Mise en place d'un volet Air dans le règlement et OAP		

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		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 coulé 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	/	/	/

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

#### **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 PLU 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 centennial 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 m<sup>2</sup> 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 pris 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 soucis 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 PLUI

### **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'Ae 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 expliqué 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 m<sup>2</sup> 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'Etat 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 non 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<sup>ème</sup> 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 PLU 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.

**La commission d'enquête invite l'EMS à répondre à chacun des points énoncés dans le tableau ci-dessus.**

### 3.2 AVIS DE L'ETAT – PRÉFECTURE DU BAS-RHIN :

<b>SYNTHÈSE DE L'AVIS DE L'ETAT</b>
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 aout 2023.
L'avis détaillé comporte 3 chapitres où sont abordés les thèmes suivants :
<b>1. INCOHERENCES INDUITES PAR LE PROJET DE MODIFICATION VIS-A-VIS DE CERTAINES POLITIQUES PUBLIQUES</b>
<b>2. DISPOSITIONS DU PROJET DE MODIFICATION ENTRANT EN CONFLIT AVEC LA REGLEMENTATION</b>
<b>3. REMARQUES SUR LA CLARTE ET LA PRECISION DU DOCUMENT D'URBANISME RESULTANT DU PROJET DE MODIFICATION</b>
<p><b>En préambule</b>, 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'État 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'État 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>
<b>Ce sont ces points de divergence qui sont synthétisés ci-après :</b>

## 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 PLUI est une opportunité pour combler ce retard, et un tableau joint démontre que les objectifs prévus par le projet de PLUI 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 PLUI. 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 :

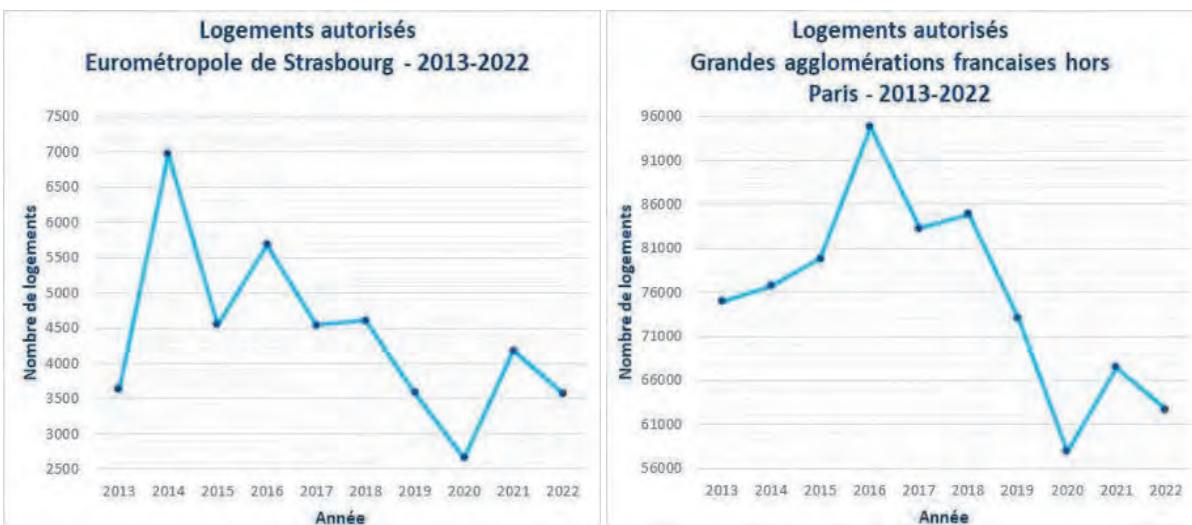
La convention de délégation des aides à la pierre ne constitue pas, au sens du Code de l'urbanisme, un document de planification qui s'impose au PLU. L'Eurométropole de Strasbourg entend le souci de l'État de s'assurer de la cohérence des actions publiques. Néanmoins, il n'y a pas d'incompatibilité du 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).

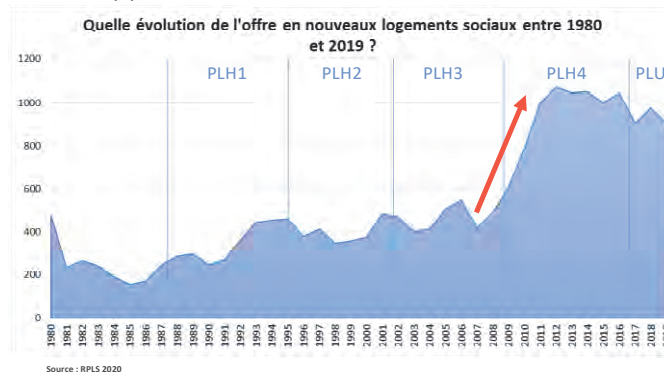
Le rebond des autorisations de construire entre 2020 et 2021 a même été plus fort dans l'Eurométropole de Strasbourg : plus que 50 % alors qu'en moyenne, en dehors de Paris, les grandes agglomérations constatent un rebond de leur production qui reste inférieur à 20 %, en moyenne.

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.

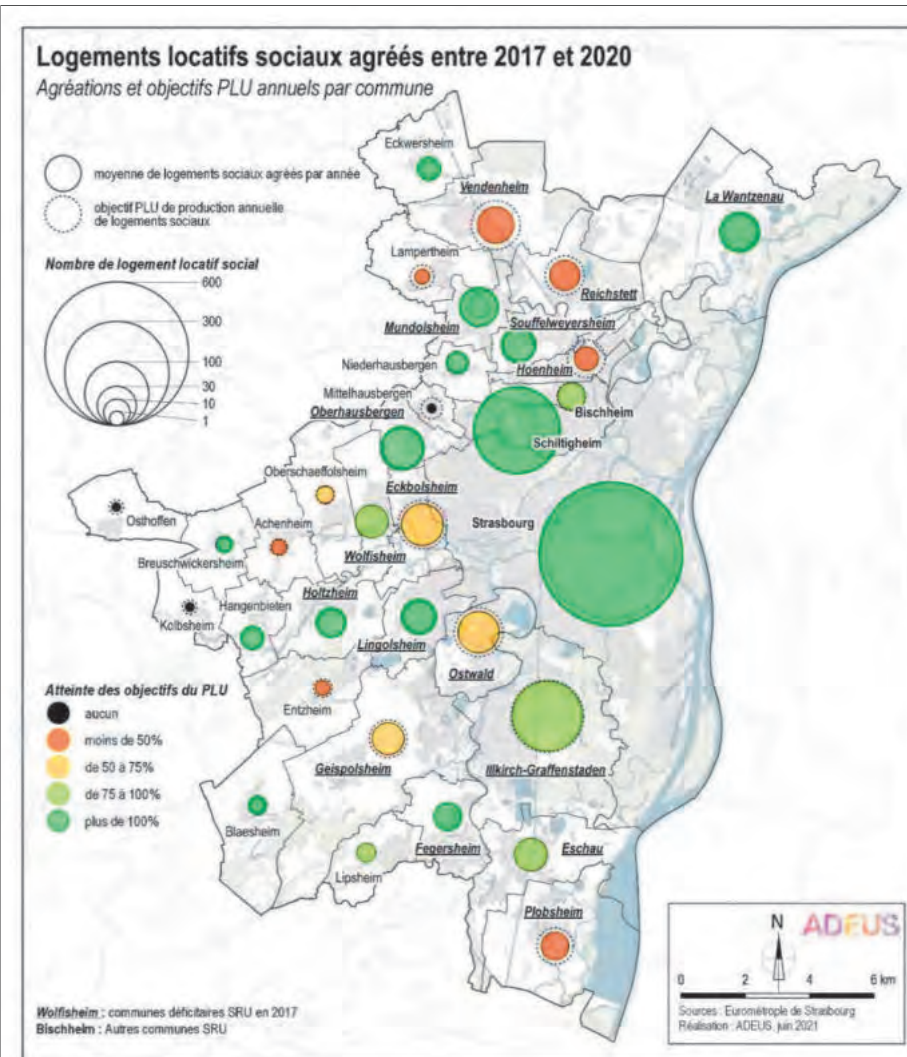
Entre 2017 et 2020, les objectifs de production de logements sociaux ont été atteints avec une moyenne de 1 322 logements sociaux agréés par an (dont 109 conventionnements ANAH/recomposition de l'offre ANRU.)



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.

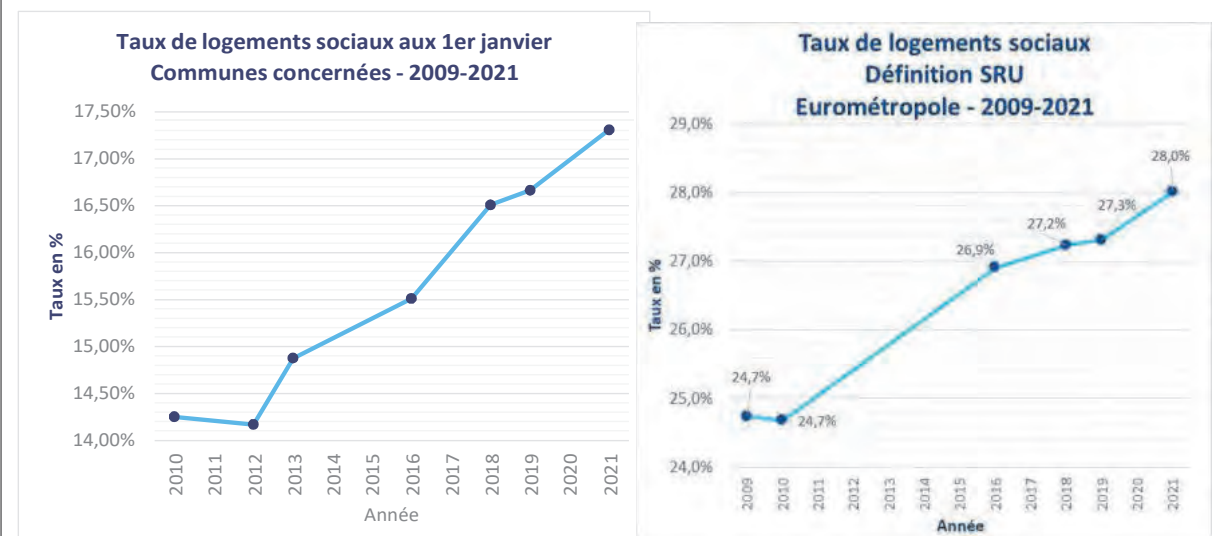
Il faut également souligner le rôle considérable que joue l'Eurométropole de Strasbourg dans le développement du logement social pour l'ensemble du bassin de vie bas-rhinois et au-delà. Ainsi parmi les logements sociaux ordinaires agréés dans le Bas-Rhin entre 2018 et 2022 près de 60 % se situent dans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



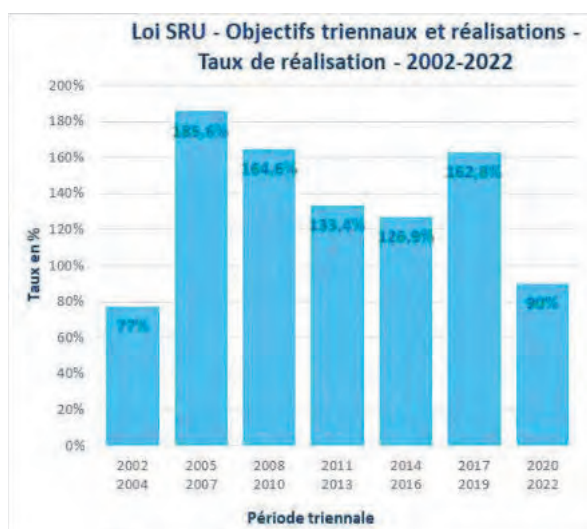
Même les communes qui respectent le seuil des 25 % ont continué, non seulement, à produire des logements sociaux, mais encore elles ont augmenté sa part dans leur parc. C'est-à-dire qu'en moyenne, le parc social s'y est accru plus vite que l'ensemble du parc. Depuis 2010, les communes déficitaires ont vu la part des logements sociaux passer de 14,5 % à 17,25 %, avec une augmentation continue et régulière.

Enfin, si les différentes communes ont peiné, pendant cette période de crise (depuis 2020), à respecter les objectifs de l'article 55 de la loi SRU, il est notable que depuis 2005, les communes de l'Eurométropole de Strasbourg concernées ont fait plus, (ensemble) que de respecter ces objectifs.

La réalisation des objectifs a oscillé entre 127 % et 186 %.

Malgré la crise récente, la réalisation des objectifs a tout de même atteint 90%.

Si l'on considère l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg, la part de logements sociaux est passée de 24,7 % à 28 % depuis 2009. Ce qui représente un effort considérable en terme de construction de logements sociaux et qui accentue le décalage entre une Eurométropole qui construit du logement social et le reste du département où la part du logement social reste très faible, ce qui tend à accentuer la concentration de pauvreté dans l'Eurométropole de Strasbourg.



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 m<sup>2</sup>, et de classer 4 316,6 m<sup>2</sup> 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 conduit 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<sup>er</sup> 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 4.4.3 « 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 39.

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 photovoltaïques 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 m<sup>2</sup> 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. DISPOSITIIONS 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, clotures... 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.

**La commission d'enquête invite l'EMS à répondre à chacun des points énoncés dans le tableau ci-dessus.**

### 3.3 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU BAS-RHIN :

<b>SYNTHÈSE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE du BAS-RHIN</b>
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.
<b>PARTIE ENVIRONNEMENT :</b>
La Chambre salue la réduction de l'impact du projet de modification du PLUI sur les surfaces agricoles
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.
<b><u>Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :</u></b>
<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> <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 :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Planifier avec les élus locaux le déploiement des énergies renouvelables dans les territoires</li><li>2) Simplifier les procédures d'autorisation des projets d'énergies renouvelables</li><li>3) Mobiliser les espaces déjà artificialisés pour le développement des énergies renouvelables</li><li>4) Partager la valeur des projets d'énergies renouvelables avec les territoires qui les accueillent.</li></ol> <p>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 ».</p>

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.

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).

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.

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.

Ces éléments peuvent être précisés dans la note de présentation de la modification n° 4 du PLU.

### **PARTIE PAYSAGE & CADRE DE VIE**

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.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 remboursements en cours, il est impossible d'identifier et de contacter tous les exploitants concernés.

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 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).

### **PARTIE MOBILITES**

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)

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

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.

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 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).

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

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 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'activité 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'était donc pas encore possible de définir des secteurs de zone spécifique, d'autant plus que le zonage actuel permet la réalisation de ces projets.

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

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 ;
- 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 ensemblière. 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 ci-dessus.**

### 3.4 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS :

SYNTHÈSE DE LA CDPENAF
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.
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.
<b>Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :</b>  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.
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
<b>Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :</b>  Cf. réponse à l'avis de l'Etat sur le même sujet, partie 3.23.1, point 20.
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'Eurométropole de Strasbourg pour une large concertation locale et une surveillance de l'artificialisation des sols. Avis favorable.
<b>Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :</b>  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).
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.
<b>Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :</b>  L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de cet avis.  La Commune de Lingolsheim souhaite moderniser ses équipements collectifs, La CDPENAF remarque que le projet est concerné par une "zone à dominante humide" et que des espaces sont déjà aménagés. (Point n° 181). Elle recommande une bonne prise en compte des enjeux

environnementaux, Avis favorable.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 m<sup>2</sup> de prairies permanentes, Avis Favorable.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Une expertise écologique a été réalisée sur ce site et a mis en lumière :

- 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).

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.

**La commission d'enquête invite l'EMS à répondre à chacun des points énoncés dans le tableau ci-dessus.**



### 3.5 AVIS DE LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE :

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA CEA
Par courriels des 8 & 22 juin 2023, la CEA a formulé ses observations à l'EMS :
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><b><u>Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :</u></b></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 mentionnés 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><b>Domaine des Collèges</b></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><b><u>Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :</u></b></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"><li>- 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 ;</li><li>- 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.</li></ul> <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>

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.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

**La commission d'enquête invite l'EMS à répondre à chacun des points énoncés dans le tableau ci-dessus.**

### 3.6 AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE LA SANTÉ :

#### SYNTHÈSE DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE

L'ARS a émis observations et réserves par courrier du 23 mai 2023, suite au dossier transmis par la DREAL le 24 avril 2023.

#### REGLEMENT ECRIT :

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.

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.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Concernant les coulées d'eaux boueuses, l'Eurométropole de Strasbourg propose, pour répondre à la demande des autorités :

- 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.

Concernant les enjeux liés à la qualité des sols, l'Eurométropole de Strasbourg 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.

Extrait de la note de présentation de la modification n° 4 du PLU - p.68 :

*"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).*

*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 œuvre 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 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 l'Eurométropole de Strasbourg dédié au plan de vigilance.*

*Un tableau synoptique résume tous les indices à la fin du titre II du règlement écrit, partie intitulée « prescriptions réglementaires particulières ».*

Concernant la demande de l'ARS portant sur la zone UE3 à Cronembourg, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'y donner suite.

Enfin, l'Eurométropole souhaite informer qu'une erreur matérielle a été identifiée et qu'elle souhaite la corriger dans le dossier d'approbation.

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.

#### **PLANS DES RISQUES : REGLEMENT GRAPHIQUE**

Rematierialiser (carte stratégique AIR) les zones de surveillance aux abords des axes routiers

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### **OAP AIR-CLIMAT-ENERGIE**

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.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 choix d'aménagement effectués mettent en avant le principe de moindre exposition.

#### **OAP TRAME VERTE ET BLEUE**

Prise en compte essences allergènes

L'ARS souhaite que ces documents soient complétés par une approche plus fine des essences à privilégier pour aboutir aux objectifs de santé escomptés.

#### **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".

## DEMINERALISATION ET POLLUTION DES SOLS

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.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

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 »*.

Suite à l'observation de l'ARS, l'Eurométropole propose les évolutions suivantes :

- adapter la définition de la surface à prendre en compte dans le tableau présenté page 36 du règlement écrit de la Ceinture verte, en précisant *« des espaces plantés de pleine terre avec régénération du sol, intégralement fonctionnels, décompactés, et compatibles avec leur nouvel usage en conformité avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués »*;
- un complément éventuel au sein de l'OAP Ceinture verte, qui rappellerait les procédures réglementaires à mettre en place par les porteurs de projet en phase opérationnelle sur cet enjeu.

## PREVENTION MALADIES VECTORIELLES

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.

### 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".

## 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.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

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'applique 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.

Les projets de parc solaire lacustre et de la station de lavage de déblais terreux (Entzheim-Geispolsheim et Lingolsheim) sont situés dans un périmètre de protection éloignés des eaux potables tout comme une vingtaine d'autre plan d'eau.

Ce périmètre de protection éloignés des eaux potables est une des servitudes d'utilités publiques, transmises par les services de l'État. Ce dernier ne manquera pas de vérifier qu'elles soient bien prises en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation des gravières, car elles relèvent de leurs compétences.

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.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

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 de 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 desurveillance de la qualité de l'air, ainsi que le projet sur Niederhausbergen (point 186 ; devenir de l'ancienne prison)

Idem pour le projet extension et réaménagement de l'école T. Ungerer à Fegersheim (Point 174).

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.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole prend bonne note de la remarque de l'ARS concernant le point de reclassement d'une zone d'urbanisation future en zone d'activité agricole, elle propose de compléter la note de présentation pour mentionner l'enjeu de la protection de la ressource en eau.

Le projet de requalification du secteur de l'école des Prunelliers à Bischheim est partiellement situé dans un secteur de surveillance aux abords des axes routiers. La prise en compte de la qualité de l'air sera prise en considération lors de la définition du projet. Le projet devra notamment tenir compte de l'article 15 alinéa 9 au sein du règlement écrit du PLU applicable à toutes les zones. Il en va de même pour le projet d'extension et de réaménagement de l'école T Ungerer à Fegersheim.

Concernant le point n° 186 à Niederhausbergen, l'Eurométropole de Strasbourg propose de donner suite à la demande de l'ARS et de compléter la note de présentation en conséquence.

Concernant le point 176 sur la commune de Geispolsheim, l'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de l'alerte de l'ARS sur la présence de lignes électriques THT et ne manquera pas de la transmettre à la commune pour prise en compte en phase opérationnelle.

S'agissant du site Stellantis à Strasbourg (Point 127)

L'Eurométropole de Strasbourg partage la vigilance des autorités et des personnes publiques associées quant aux enjeux de santé et de sécurité publique. A ce titre, il sera vérifié que le cadre réglementaire proposé répond :

- Aux enjeux de sécurité quant à l'évolution du PAC ADIENT ;
- Aux enjeux de sécurité quant à l'accessibilité au site ;
- Aux enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air et des sols.

Le règlement écrit et graphique pourra, le cas échéant être consolidé, avant l'approbation du dossier si cela s'avèrerait nécessaire.

**La commission d'enquête invite l'EMS à répondre à chacun des points énoncés dans le tableau ci-dessus.**

### 3.7 AVIS DE LA SNCF :

<b>SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA SNCF</b>
<p>L'Eurométropole a saisi la SNCF par mail du 02 mai 2023. 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>
<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.</p> <p><b>Secteur Gare de Strasbourg :</b> 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 les possibilités d'implantation de la gare routière et les parkings.</p> <p><b>Emplacements réservés :</b> 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 (27.800m<sup>2</sup>) 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.</p>
<p><b><u>Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :</u></b></p> <p>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 <i>“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).”</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Concernant l'ER LAM 2 à Lampertheim :</p>



**ERRATUM** : la présente réponse 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 rapport de la commission d'enquête - Tome 1 - qui rend compte de la réponse de l'Eurométropole de Strasbourg dans son mémoire en réponse.

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 fasse l'objet d'une réunion publique afin de présenter le projet à la population quand les études seront suffisamment avancées.

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.

**La commission d'enquête invite l'EMS à répondre à chacun des points énoncés dans le tableau ci-dessus.**

### 3.8 AVIS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA REGION DE STRASBOURG :

<b>SYNTHÈSE DE L'AVIS DU SCOTERS</b>
<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 5 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><b>Il constate,</b></p>
<p><b>Au chapitre environnemental</b> L'EMS souhaite adapter le territoire au changement climatique, lutter contre la perte de la biodiversité et à engager 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 Energie va dans le sens escompté. Le projet de "trame nocturne" et le développement des énergies renouvelables sont encouragées tout en notant que le projet sur la Commune d'Oberschaeffolsheim se situe dans une zone écologique ou paysagère à préserver.</p>
<p><b>Au chapitre Paysage et cadre de vie</b> 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><b>Au chapitre des mobilités,</b> 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><b>Au chapitre de l'habitat,</b> 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><b>Au chapitre économie,</b> 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><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b> Le projet comporte des projets au niveau scolaire, sportif ou culturel et nécessitent des adaptations tant règlementaires qu'environnementales.</p>
<p><b>Evolution des emplacements réservés :</b> 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 règlementer les implantations, géographiquement parlant, des "e-commerces". Dans toute opération d'urbanisme, les circulations douces, les risques au niveau de la santé publique (qualité d'air-eau-bruits) devront être pris en compte.</p>

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

Sur l'attention à apporter au site Coop'Choux à Vendenheim, voir la partie dédiée à l'économie – Partie I.

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.

**En conclusions, 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.**

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Concernant le point sur le site Coop Choux, voir la partie dédiée à l'économie - Partie I

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.

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.

**La commission d'enquête invite l'EMS à répondre à chacun des points énoncés dans le tableau ci-dessus.**

## **1. OBSERVATIONS RÉSULTANT DES CONSULTATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS POSÉES:**

Les observations réceptionnées sont recensées et analysées dans la grille de synthèse jointe en annexe du procès-verbal de synthèse.

### **OBSERVATIONS ARRIVÉES APRES LA CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :**

Deux observations ont été réceptionnées hors délai le 9 octobre 2023 :

**L'une sur la sémantique dans le règlement écrit du PLUi – Mme C. JADOT** Propose une meilleure harmonisation entre les tableaux sur le point de la Ceinture verte. S'interroge sur la distinction des expressions suivantes :

« surface minérale perméable » et « surface minérale perméable sans géotextile »  
« plantations de type intensive sur dalle ou toiture végétalisée » et « plantations sur dalle ou toiture végétalisée »

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de cette observation et propose d'harmoniser les expressions entre le tableau du coefficient de biotope et le tableau des compensations dans le cadre du 'Zéro imperméabilisation nette', si la commission en est d'accord malgré la réception après délai de cette observation.

En effet, la demande vise à rendre plus lisible et d'éviter de mauvaise interprétation lors de l'insctruction des demandes d'autorisation du droit des sols.

#### **L'autre concerne le quartier de la gare à HOENHEIM – Société civile LERO**

Evoque les priorités à mettre en œuvre dans le cadre du projet de restructuration du quartier :

- Sort du délaissé le long de la route de la Wantzenau
- Accès à la zone par la route de la Wantzenau
- S'interroge sur l'habitat collectif envisagé et son impact environnemental

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise qu'il s'agit d'un complément à une observation parvenue dans les délais de l'enquête publique. De fait, il est proposé d'en tenir compte et de répondre point par point :

- d'une part le terrain mentionné par le pétitionnaire a toujours été classé, depuis l'élaboration du PLU intercommunal, en zone urbaine à vocation d'activités « UX ». L'ensemble du secteur a fait l'objet d'une étude de cadrage urbain, réalisé par l'Eurométropole de Strasbourg en coopération avec la commune de Hoenheim. Les conclusions de cette étude ont montré l'importance de conserver la séparation entre la zone d'activités existante et le secteur voué à être requalifié. Pour toutes ces raisons, l'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune, ne souhaite pas donner suite à cette demande ;
- les collectivités sont conscientes du potentiel danger généré par la multiplication des accès à la route de La Wantzenau. Le projet défendu par les collectivités prévoit l'aménagement d'un bouclage qui empruntera des accès existants à la route de La Wantzenau, afin de ne pas en créer de nouveau. Ces éléments sont expliqués dans la note de présentation ainsi que dans 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. Enfin, l'Eurométropole de Strasbourg précise que des réflexions seront menées en phase pré-opérationnelle en faveur de l'aménagement d'une signalétique garantissant la sécurité de l'ensemble des usagers du secteur ;
- à ce stade, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg règlemente la hauteur maximum des

futures constructions et définit des principes d'aménagement au sein de l'OAP mentionnée ci-avant. Il ne peut pas donner de précision sur la programmation du projet, que ce soit en termes par exemple de nombre de logements ou d'organisation des bâtiments. Ces éléments seront définis en phase pré-opérationnelle ;

- l'Eurométropole de Strasbourg précise que l'état sanitaire actuel du site et les arbres existants le long de la voie ferrée constituent les seuls enjeux environnementaux identifiés à ce stade à l'échelle de ce secteur. Concernant les arbres, le projet de modification prévoit là où ils sont localisés l'aménagement d'un parc public, qui devra tenir compte de la végétation existante. Concernant l'état sanitaire des sols, la collectivité a déjà réalisé une étude permettant de définir l'état de la pollution. Cette étude a permis de définir des restrictions d'usage qui devront être prises en compte dans le cadre du projet, parmi lesquelles notamment plusieurs mesures de dépollution. Ces éléments sont également expliqués dans la note de présentation. L'objectif pour la collectivité, au-delà de la production de logements locatifs sociaux, est l'amélioration de l'état sanitaire du site.

## 4.1 ENVIRONNEMENT :

### 4.1.1 DÉFINITION DES ZONES D'ACCELERATION DU DÉVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES :

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables met en place plusieurs leviers réglementaires pour faire face à l'urgence climatique.

L'accélération du déploiement des énergies renouvelables à court terme est nécessaire pour lutter contre le dérèglement climatique, garantir notre sécurité d'approvisionnement et baisser la facture énergétique des entreprises et des ménages.

Dans le cadre de cet objectif, les communes ont été conviées à planifier et définir des zones d'accélération où elles souhaitent prioritairement voir des projets s'implanter.

Les communes qui définiront des zones d'accélération pourront ainsi bénéficier d'avantages particuliers (modulation tarifaire – possibilité de définir des zones d'exclusion – meilleure valorisation des appels d'offres).

Le délai de 6 mois prévu par la loi afin de définir les zones d'accélération a débuté fin du mois de juin. Les communes ont jusqu'au 31 décembre 2023 pour réaliser la remontée des zones à l'Etat sous forme de cartographie. Il ne s'agit pas d'une date butoir. Cette date permettra aux communes plus avancées de bénéficier plus rapidement des avantages associés aux zones d'accélération.

L'association Alsace Nature propose d'envisager d'abord le développement du photovoltaïque sur des lieux identifiés comme les zones commerciales et les zones d'activités (ombrières sur les parkings et panneaux solaires sur les toits plats des bâtiments) avant de dénaturer des sites naturels pour accueillir des parcs photovoltaïques lacustre.

Les intercommunalités pourront également être associées à l'élaboration de cette cartographie.

#### **Question :**

L'EMS est-elle associée au travail d'identification des futures zones d'accélération prioritaires par les communes ?

L'EMS envisage-t-elle dans ce cadre de développer l'implantation d'énergies renouvelables dans les zones commerciales et les zones d'activités ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Par un courrier en date du 29 juin 2023, la Ministre de la Transition Écologique rappelle aux élus locaux qu'ils sont, grâce à leur connaissance de leur territoire, au cœur de la stratégie de transition énergétique du Gouvernement. En complément de la sobriété énergétique, l'accélération du déploiement des EnR à court terme est nécessaire pour lutter contre le dérèglement climatique, garantir la sécurité d'approvisionnement et baisser les factures énergétiques.

Ainsi, il revient aux maires de définir les zones d'accélération où ils souhaitent prioritairement voir des projets s'implanter. Les zones déjà artificialisées et avec une forte acceptation seront à prioriser. Les ZAER concernent l'énergie produite à partir de sources non fossiles renouvelables définies dans l'article L.2011-2 du Code de l'énergie. Parmi ces sources non fossiles renouvelables, l'Eurométropole de Strasbourg est concernée par : l'énergie éolienne, l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque, l'énergie géothermique, l'énergie ambiante, l'énergie hydroélectrique, la biomasse, les gaz des stations d'épuration d'eaux usées et le biogaz.

Les communes qui définiront les ZAER pourront bénéficier d'avantages particuliers (modulation tarifaire, possibilité de définir des zones d'exclusion, meilleure valorisation des appels d'offres) qui seront précisés par décrets. La loi d'accélération du déploiement des EnR vise à partager la valeur des projets d'EnR avec les territoires d'accueil via deux mécanismes :

- dans les appels d'offres, contributions financières obligatoires aux projets des collectivités sur la transition énergétique, contre la précarité énergétique ou en faveur de la biodiversité ;
- encadrement des prises de participation des collectivités et/ou des citoyens.

Les zones pourront être incluses dans les documents d'urbanisme, via des modifications simplifiées. L'ensemble de décrets qui préciseront doit être publié courant 2024.

Chacune des 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg doit présenter ses propres ZAER par source et par type d'EnR. L'exercice de planification s'applique tant sur le foncier public (État, EMS, communes, etc.), que privé (entreprises, particuliers, associations, etc.) et repose sur la concertation avec la population.

Le travail consiste ainsi pour chaque commune, à déterminer de façon cartographique l'emprise affectée à chaque source et type d'EnR, tenant compte :

- des capacités renouvelables déjà installées ;
- des projets d'EnR en cours (d'initiative publique ou privée) ;
- du potentiel de l'ensemble des EnR disponibles sur le territoire, y compris la géothermie profonde ;
- des enjeux patrimoniaux, environnementaux, des risques naturels et technologiques, des contraintes aéronautiques et des projets d'aménagements ;
- de l'adhésion du public ;
- de la solidarité indispensable entre les communes du fait de leurs particularités.

La cartographie des ZAER attendue par l'État doit être cohérente avec les objectifs territorialisés du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Les modalités de définition de ces zones sont précisées par des décrets non encore publiés mais la procédure est très encadrée par la loi et les délais sont contraints :

- 1) Les élus locaux, en tant que chefs de file proposent les zones sur leur territoire ;
- 2) Une concertation (modalités libres) doit être menée avec la population sur les zones proposées par l'élu local ;
- 3) Une délibération en conseil municipal acte que la concertation a eu lieu et que les zones proposées sont concertées avec le public ;
- 4) Un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'intercommunalité (sans délibération) ;
- 5) En clôture des étapes précédentes, les zones sont envoyées par les élus locaux au référent Préfectoral pour le 31 décembre 2023, via une interface cartographique en ligne.

En effet, l'Eurométropole de Strasbourg a proposé un accompagnement technique aux communes qui le souhaitent afin de faciliter la procédure d'inscription de ses zones d'accélération dans les délais proposés par l'État. Néanmoins, le rôle de l'intercommunalité est très limité, et les communes sont les seules à pouvoir proposer des zones.

Dans ce cadre contraint, les propositions sont encore inconnues, mais il existe un consensus pour classer l'ensemble des toitures industrielles, des zones d'activités et des zones commerciales en tant que « zones d'accélération solaire ».

#### 4.1.2. LES PROJETS DE PARCS PHOTOVOLTAÏQUES

De nombreuses contributions - Particuliers à titre individuel, Associations - reflètent une inquiétude sur ces projets, notamment l'inquiétude vis-à-vis des parcs lacustres prévus et leur impact sur l'avifaune.

##### Questions :

Tous les sites potentiels ont-ils été étudiés ?

Pourquoi ne pas prioriser des sites déjà artificialisés ?

A-t-on fait un recensement des grandes surfaces de toitures existantes ?

Les préconisations de la MRAe souhaitant une étude environnementale au cas par cas seront-elles suivies ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La procédure de modification n° 4 proposant un zonage photovoltaïque sur les zones artificialisées est l'aboutissement de la mesure d'évitement portant sur la planification même des usages du territoire.

En effet, 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 soumise 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 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 :

- 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 1500 m<sup>2</sup> 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 équipables 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 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 uniquement de mettre en conformité le PLU avec la possibilité d'implantation de centrales photovoltaïques. 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.

Concernant les préconisations de la MRAe : la proposition de sites pour l'accueil de centrales solaires flottantes sur des gravières à Eschau, Geispolsheim, Lingolsheim et La Wantzenau, 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) (évitement) ;
- 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).

En effet, chaque site fera l'objet d'une évaluation environnementale réglementaire qui définira la pertinence de l'installation. Ainsi, le PLU pourrait exiger la conservation et/ou l'amélioration de la fonctionnalité des écosystèmes des sites concernés en complément de l'application des résultats de l'évaluation environnementale.

#### **4.1.3. ETANG DU WOLFERT A LA WANTZENAU :**

De très nombreuses contributions - Particuliers à titre individuel, pétitions, Associations - demandent le classement pur et simple de l'ensemble de cette zone à protéger, y compris les berges.

##### **Question :**

Comment justifier qu'une activité d'extraction soit possible dans un site répertorié comme à protéger par le SCOTERS ?

##### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le SCOTERS, au sein de son Document d'orientations et d'objectifs (DOO) précise qu'au sein des zones humides remarquables à préserver inscrits dans sa cartographie page 22, différents aménagements sont interdits, comme les gravières. Néanmoins, selon la cartographie du SCOTERS, le site est bordé à l'Est par cette zone humide qui n'est pas comprise au sein de ce périmètre.

Par ailleurs, les autorisations d'exploitations sont accordées par la Préfecture et font l'objet d'un arrêté préfectoral. Le dernier renouvellement en date a été effectué en juillet 2014, pour une durée de 20 ans, soit jusqu'en 2034. Lors du renouvellement, l'entreprise GSM a déposé un dossier de demande de dérogation au titre de la législation sur les espèces protégées.

Enfin, le site d'exploitation à La Wantzenau (Hohrain et Wolfert confondus) sont classés au sein du Schéma régional des carrières (SRC) comme zone d'intérêt. Selon ce même document, ces gisements particuliers sont à préserver de l'urbanisation afin de maintenir un approvisionnement continu du territoire régional voire extra-régional/international.

Aussi, l'Eurométropole de Strasbourg constate que l'exploitant dispose des autorisations nécessaires

pour exploiter le site (voir 4.2.1 pour davantage de précisions sur le site du Wolfert).

Une forte mobilisation s'est déroulée dans le cadre de l'enquête publique en faveur de la préservation de l'étang du Wolfert, de ces abords et de l'abandon de l'activité d'extraction de gravier. L'opinion exprimée demande le classement en zone naturelle inconstructible (N1). L'objectif de préservation du Wolfert est aussi porté par la commune de La Wantzenau.

Si l'Eurométropole de Strasbourg entend et comprend l'objectif de préservation du site du Wolfert qui a été reconquis par la nature, elle est également attentive au droit et à la hiérarchie des normes. Elle souhaite connaître l'avis de la commission d'enquête avant de se positionner sur ce sujet suite à l'enquête publique.

#### **4.1.4. CHANGEMENTS DE ZONAGE :**

De nombreuses questions touchent au changement de zonage - de zones naturelles vers des zones à construire - qui paraissent, à certains, dirigés en fonction du propriétaire du foncier (EMS ou Commune)

Ex : Terrains situés à côté de l'aéroport du Polygone, composés de verdure et arborés.

A l'inverse, des propriétaires privés s'insurgent contre l'évolution du zonage de (ou d'une partie) de leur propriété en zone non constructible (changement de zone ou protection).

##### **Question :**

Comment et sur quelle base ou cartographie ces changements ont-ils été initiés ? A-t-on tenu compte des derniers changements cadastraux ? (Constructions récentes par exemple).

##### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 figure 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 de 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).

#### **4.1.5. DÉPLACEMENTS DOUX :**

Plusieurs particuliers relèvent que des projets de déplacements doux nécessiteront des revêtements qui vont artificialiser des sols au détriment d'espaces déjà « verts ».

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise d'une part qu'elle cible en priorité, autant que cela est possible et lorsque cela est cohérent (liaison courte et sécurisée), des espaces déjà imperméabilisés. La collectivité mène actuellement une étude. De manière générale, ces éléments sont pris en compte en phase pré-opérationnelle. Chaque projet fait l'objet d'une étude au cas par cas visant à définir des aménagements propres à chaque site, en fonction des enjeux identifiés.

#### **4.1.6. FOCUS SUR DES PROJETS IDENTIFIÉS :**

Il est intéressant de noter quelques projets précis méritant des réponses :

##### **Questions :**

Une partie de l'emprise du Consulat de Turquie à Strasbourg (classé en espaces vert) sera-t-elle rendue constructible ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La partie arrière du consulat de Turquie côté rue Toreau fait l'objet d'un emplacement réservé destiné à la création d'un poste de transformation au profit de la société d'Electricité de Strasbourg. Cet équipement relève de l'exploitation d'un service public.

##### **Questions :**

Un collège prévu à Schiltigheim empiètera largement sur un espace vert arboré - quelles mesures ERC ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le site ciblé pour le projet de collège ne présente aucune caractéristique environnementale particulière. L'inscription d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un collège à Schiltigheim s'inscrit sur une certaine emprise **qui ne préjuge pas** des contours fins du projet d'aménagement final, et donc de la place de la végétation sur site.

Par ailleurs, les espaces boisés situés au Sud de l'emplacement réservé sont préservés par le biais d'un **Espace planté à conserver ou à créer est inscrit** (environ 17 ares).

#### **Questions :**

D'autres projets sont positionnés sur des espaces verts arborés comme la Forêt Kreuzlegert à Ostwald entre autres, quelles mesures ERC ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le reclassement de ce secteur en zone naturelle les secteurs voués à l'urbanisation, classés IAUB dans le règlement du PLU, situé au droit de l'arrêt de tramway Bohrie, a pour vocation de donner une nouvelle centralité à la ville et d'être une porte d'entrée du nouveau quartier du Bohrie. Il est à proximité immédiate du centre culturel du Point d'eau, d'un groupe scolaire, d'un équipement sportif et de la place festive.

En outre, ce secteur d'urbanisation pourrait contribuer à la production de logements sociaux, et permettre à la commune de se rapprocher des 25 % de logements aidés.

Plus en détail, ce secteur est situé dans le périmètre de la ZAC des rives du Bohrie qui fait partie d'un projet d'aménagement dont la qualité majeure réside en une place importante laissée à la nature. En effet, sur les 50 ha d'emprise du projet, seuls 30 % seront urbanisés. Les 70 % restants sont dédiés à des espaces de pleine terre non artificialisés. Ces espaces, initialement dévolus à de l'agriculture intensive, ont été rendus à la nature. Ils sont occupés par une prairie hygrophile, un espace de renaturation, deux espaces boisés, mais également par des jardins familiaux, un espace de maraîchage et un espace de promenade autour de l'étang du Bohrie.

En référence à l'orientation d'aménagement et de programmation : « secteur de la ZAC des rives du Bohrie » du PLU, ce secteur nommé îlot I, a pour vocation de marquer l'entrée du quartier des Rives du Bohrie et de représenter une centralité dans le prolongement de l'Hôtel de Ville et des commerces à l'Est de la rue du Général Leclerc. Cette OAP prévoit aussi que de la définition d'un projet d'aménagement sur cet îlot I, soit élaboré en concertation avec les habitants. Des adaptations du projet initial de la ZAC des rives du Bohrie ont été réalisées.

Le comité de pilotage en charge du projet, a modifié la constructibilité l'îlot H, à l'occasion de l'avenant n° 2 à la concession et de la modification n° 2 du dossier de réalisation de la ZAC des Rives du Bohrie pour palier à la baisse de la constructibilité des îlots de « l'île » et de « la ville à quai ». Cet arbitrage a été intégré dans le PLU lors de la procédure de modification n° 3.

Pour mémoire, les hauteurs maximales des constructions autorisées ont été augmentées sur l'îlot H, de 25m HT à 33m HT, pour réaliser les 15 500 m<sup>2</sup> de surface plancher sur l'îlot H nécessaire pour équilibrer le bilan de l'opération. Aujourd'hui, les modalités d'ouverture à urbanisation des îlots H1 et H2, situés au Nord-Est de la ZAC, en compensation de ce secteur IAUB, correspondant à l'îlot I de cette ZAC, sont en cours de discussion entre l'aménageur, l'EMS et votre commune.

Cette demande de reclassement de ces deux secteurs d'urbanisation en zone naturelle soulève plusieurs questions à diverses échelles et niveaux de compétence. A l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, des investissements lourds ont été faits lors de l'installation de la ligne de tramway et des voies de circulation et aménagements connexes. Il conviendrait désormais de les valoriser.

La réalisation de l'opération d'aménagement des rives du Bohrie est de compétence métropolitaine. La réduction de la constructibilité pourrait remettre en cause le bilan économique de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) des rives du Bohrie. Il conviendrait de mener à terme les discussions

puis de valider les modalités d'urbanisation des derniers îlots, avant de classer l'îlot I de la ZAC, en une zone naturelle.

A l'échelle communale, il faudrait exposer en quoi il est pertinent, en terme d'équilibre des politiques publiques, de revenir sur la constructibilité de ces secteurs centraux, où se concentrent de nombreux équipements, où des investissements lourds ont été réalisés pour assurer une bonne desserte en transports en commun et d'exposer en quoi la réduction de la production de logements ne remet pas en cause les des objectifs de production de logements sociaux pour atteindre le seuil des 25 % de logements aidés.

Préalablement au reclassement de ces secteurs en zone naturelle, il revient à la commune d'exposer ses motivations de manière à ce qu'elles puissent être soumises à l'arbitrage des élus de compétence de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces principes de déclassement devront être suffisamment justifiés pour être intégrés dans une procédure d'évolution du PLU sans quoi, ce type d'évolution risque de fragiliser l'évolution du PLU, parce que trop faiblement motivée. Au regard de ces éléments, il n'est plus à démontrer que les mesures ERC avaient déjà été étudiées.

#### **4.1.7. ATLAS DE LA BIODIVERSITÉ :**

Suggestion émise par Alsace Nature :

Propose de créer un atlas de la biodiversité par Commune afin d'appréhender au mieux les protections à mettre en place.

**Question :**

L'EMS envisage-t-elle l'élaboration d'un tel outil ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg a engagé un projet d'Atlas de la biodiversité en 2021 sur l'ensemble de son territoire. Le projet, d'une durée de deux ans, se termine fin 2023 et sera rendu public au printemps 2024.

L'effort d'inventaire réalisé par les partenaires naturalistes (ODONAT et ses associations fédérées, le Conservatoire botanique d'Alsace Lorraine) a permis de mettre en avant des secteurs à enjeux, qui feront l'objet d'une analyse par les services de l'Eurométropole de Strasbourg ; l'objectif étant d'intégrer ces enjeux aux politiques publiques portées par la collectivité.

L'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est couvert par cette démarche.

#### **4.1.8. SANTÉ PUBLIQUE :**

Comment un document comme le PLUI, peut-il aider à combattre le moustique tigre qui se développe de façon exponentielle - éviter stagnation d'eau sur toitures, parkings, surfaces artificialisées ?

#### **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".

#### **4.1.9. ZONES HUMIDES :**

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2018 sur l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg dans le cadre d'une réflexion sur la prise en compte des zones humides dans son Plan Local d'Urbanisme intercommunal et pour renforcer sa politique de préservation de la trame verte et bleue. Cependant aucun document graphique intègre ce

zonage actuellement.

**Questions :**

Comment l'inventaire a t'il été repris dans le PLU ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Une première étude zones humides a été réalisée en 2012-2013 afin d'alimenter le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, alors en phase d'élaboration, sur le territoire des 28 communes qui composaient alors la Communauté urbaine de Strasbourg.

Un second inventaire a été réalisé, en 2018 dans le cadre de la révision du PLU visant à étendre le périmètre du document d'urbanisme sur le territoire des nouvelles communes de l'Eurométropole de Strasbourg suite à la fusion avec la Communauté de communes des Châteaux.

Ces études ont été réalisées en deux phases :

- Une première phase bibliographique, qui a permis, sur la base de documents existants, de définir les secteurs où des zones humides étaient suspectées ;
- Une deuxième phase opérationnelle, qui a constitué un outil d'aide à la décision pour définir les secteurs à enjeux (zones d'urbanisation future IAU et IIAU) au regard de l'étude bibliographique et via la réalisation de sondages pédologiques qui ont confirmé ou informé le futur classement de certains secteurs à enjeux dans le PLU.

La protection des zones humides est ainsi intégrée au PLU par le biais de plusieurs outils :

- l'OAP thématique « Trame verte et bleue » (TVB) qui englobe les zones humides du territoire au sein de ses différentes strates (corridors, réservoirs) ;
- le classement en zone agricole et naturelle de la majeure partie des zones humides ;
- les OAP sectorielles qui intègrent la préservation de ces zones humides *in situ* quand elles existent ;
- le choix des zones d'urbanisation future – A noter que plusieurs d'entre elles ont été abandonnées au regard des enjeux environnementaux (logique d'évitement) lors de l'élaboration et de la révision ;
- l'instauration d'une marge de recul inconstructible le long des cours d'eau : les zones humides du territoire étant souvent situées à leurs abords. Cette marge de recul est traduite sur le plan de zonage du PLU.

Ce point est abordé plus en détail dans la partie précédente présentant les réponses sur les avis des autorités et personnes publiques associées.

**Questions :**

Après l'adhésion de communes supplémentaires à l'EMS pourquoi l'inventaire n'a pas été réalisé sur ces dernières ?

Le principal intérêt de l'inventaire est de protéger ces milieux dont la moitié aurait disparu lors du siècle dernier. Ces milieux contribuent également à la lutte contre le réchauffement climatique et peuvent jouer un rôle important lors d'inondations ou de ruissèlements. Des problématiques qui sont bien présentes sur le territoire de l'EMS et pour lesquelles des outils sont développés afin de tenter de les réduire.

L'inventaire des zones humides permet également de décliner la séquence éviter/ réduire / compenser.

Or lorsqu'on lit le PLU sur aucun document ne figure les zones humides inventoriées.

Ainsi il apparaît difficile au porteur de projet de prendre connaissance de cet inventaire et ainsi d'éviter ces zones. Des projets sont ainsi en cours dans des zones identifiées sans que le porteur de projet n'en ai pris connaissance.

En effet une étude environnementale n'est pas systématique et les découvertes de ce zonage peuvent apparaître dans un stade très avancé du projet, limitant les possibilités d'évitement.

**Questions :**

Pourquoi cet inventaire n'apparaît-il pas clairement dans les documents graphiques du PLU ? Un règlement écrit pourrait-il être créé pour favoriser la séquence éviter ?  
Un nouvel inventaire moins précis a été réalisé par la DREAL en 2023, dans le but de décliner la séquence éviter, celui-ci pourrait-il être intégré également ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Lors de la révision du PLU pour intégrer les 6 nouvelles communes, une démarche identique a été menée : des études environnementales pour guider les choix en matière de politique d'aménagement du territoire, de préservation des enjeux environnementaux et de démarche ERC.

L'observation n'est pas fondée. La prise en compte des zones humides au sein du PLU est expliquée en réponse à l'avis de la MRAE, partie 3.1.

#### **4.1.10. ENVIRONNEMENT POINT 15**

Apparemment le porteur de projet n'était pas au courant de l'inventaire réalisé par l'EMS et en a réalisé un de son côté dont le périmètre est différent de celui de l'EMS.

**Question :**

Comment l'EMS va trancher dans ce type de cas ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Il revient à chaque porteur de projet et à chaque étape d'établir l'état des lieux et les éventuelles incidences des projets sur l'environnement.

L'étape « planification » est soumise à une évaluation environnementale, l'étape projet également, en ce qui concerne les projets de parc solaire. Ce cadre réglementaire est précisé dans l'avis de l'Etat.

L'Eurométropole de Strasbourg a vérifié la rigueur de l'analyse et l'équilibre entre les enjeux et conclut que l'EPCC n'est pas nécessaire.

## 4.2 PAYSAGE ET CADRE DE VIE

### 4.2.1 PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS 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 loisir et de rencontre des habitants.

L'intérêt écologique du site en balance du 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 futur.

#### **Questions :**

Pourquoi cet étang qui est relativement petit comparé à la gravière exploitée à proximité n'a pas fait l'objet d'une exploitation jusqu'ici ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément des réponses apportées au point 4.1.3. :

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.

#### **Questions :**

Quel est le temps exact d'exploitation restant pour cet étang ?



### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cf. réponse ci-dessus.

#### **Questions :**

Y a-t-il une volonté d'acquérir le site de l'étang du Wolfert dans le domaine public ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément des réponses apportées au point 4.1.3. :

Au regard de sa volonté de préserver l'étang du Wolfert, la commune de La Wantzenau dialogue avec l'exploitant. Néanmoins, le site gaviérable étant en cours d'exploitation, la question est prématurée.

#### **Questions :**

Lors de l'extension des ECCE sur ce secteur pourquoi l'Est de l'étang n'a pas été également intégré ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément des réponses apportées au point 4.1.3. :

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.

#### **Questions d'ordre générale :**

Quels 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 ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

CF partie I. portant sur la préservation des espaces de nature.

#### **Questions :**

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.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 la 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.

#### **Questions :**

Dans le choix définitif l'EMS a-t-elle portée une vigilance pour consolider les connexions de la trame verte et bleue avec cet espace ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément des éléments de réponse apportés dans la partie I. :

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 résilliant 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'inscrit 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.

#### **Point 26 : Préservations des éléments de nature en ville**

Quelques observations émettent un avis positif concernant l'instauration des EPCC et 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 propriété 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 :**

Quels 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 entendu 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 ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Les réponses de l'Eurométropole de Strasbourg figurent au titre I. du présent mémoire en réponse.

#### **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 ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

##### **Questions :**

Cette autorisation d'urbanisme crée-elle une inégalité de traitement entre ancien propriétaire et nouveau projet de construction ? Quel est l'outil utilisé ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

## 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'activité 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 ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

- 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 concerné par ce classement. Il est cependant évoqué des cas particuliers.

#### Question :

Comment a été choisi 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, qu'elles sont ces cas particuliers et comment ont-ils été traités ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 CO<sub>2</sub> 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.

- 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 référencée par les différents outils existants.

**Question :**

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 ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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).

- 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.

**Questions :**

Quels sont les choix qui ont motivé les limites de chaque périmètre, périmètre soumis à compensation et périmètre où la compensation peut être appliquée ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

- 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 dans la préservation de l'environnement et des sols non ou peu imperméabilisés actuellement ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### **4.2.3 PATRIMOINE BÂTI :**

- 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.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

- Des inscriptions complémentaires de patrimoine bâti sont proposés par le public. Cf synthèse des observations en annexe

**Question :**

Est-ce que ces éléments peuvent être ajoutés ?

Quelles sont les critères d'intégration ? Et par qui cela est réalisé ?

Sur ces EIUP et bâtiments identifiés l'ABF émet-elle un avis ? Quel rôle joue-t-elle ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### **4.2.4 QUALITÉ 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 petite parcelle (inférieur ou égale à 5 ares) encore non bâtie ou issue d'une division foncière, la surface constructible (20 %) apparaît limitante pour une construction nouvelle notamment pour les familles. Cette disposition ne rentre-elle pas en conflit dans certains cas avec la densification ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**



La superficie moyenne des terrains situées en zone UCA6, dû à une évolution de sous-secteurs UCA2 ou 3 vers UCA6, est d'environ 1 130 m<sup>2</sup>, soit 11,30 ares. Les terrains de moins de 5 ares correspondent par ailleurs à environ 13 % des terrains concernées par ces évolutions de zonage.

A ce titre, il apparaît que peu de terrains de moins de 5 ares seraient impactées 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en R+1 par exemple, démontrant que même avec de petits terrains, des constructions restent envisageables et permettent une densification, douce, de la ville.

- Des habitants signalent des changements de zonage a 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 ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

- **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 proposé il est indiqué que les clôtures ne sont pas obligatoires si le lot est matérialisé par une volige ou des bordurettes et accompagnées 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 ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 public 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.

## MOBILITÉS :

### 4.2.5 AVIS DES PPA :

Des consultations des PPA, il ressort deux problèmes majeurs :

- les évolutions projetées du dispositif réglementaire en matière de stationnement vélo sur toutes les zones du PLUi (point 75) ;
- l'intégration de plusieurs projets de cheminements piétons et cyclables pouvant entraîner l'inscription d'emplacements réservés localisés sur des espaces agricoles.

#### **PREFECTURE DU BAS-RHIN**

L'arrêté du 30 juin 2022 impose que pour les nouvelles constructions, un minimum de places de stationnement vélo soit prévu sur le terrain d'assiette des projets (dès un ensemble de 2 logements neufs : 1 place vélo pour 1-2 pièces et 2 places vélo pour les 3 pièces et plus).

La nouvelle rédaction de l'article 12 du règlement pourrait dispenser l'EMS des obligations de stationnement de vélo sur place, en justifiant de l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public ou privé pour les places non réalisées sur place.

La problématique du stationnement vélo a également été pointée par des particuliers, une association et des sociétés de promotion immobilière (point n° 75).

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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. Les réflexions concernant l'écriture de l'article 12 relatif au stationnement des vélos se poursuivront en tenant compte notamment des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.

#### **MRAE**

Plusieurs points de modification proposent la création/l'élargissement d'emplacements réservés pour des accès ou du stationnement (76, 77, 78) sur les communes de Breuschwickersheim, Geispolsheim et Schiltigheim. Le dossier ne précise pas si les stationnements seront perméables. Il serait souhaitable 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 PLUi.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise qu'il n'est pas possible en phase prospective où le PLU tient son rôle, de réglementer les matériaux à utiliser pour la réalisation de places de stationnement. Néanmoins, il oblige déjà d'une part à la plantation d'arbres dans le cadre des opérations d'aménagement d'aires de stationnement : 1 arbre planté pour 4 places de stationnement réalisées. D'autre part, le coefficient de biotope intégré dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, encourage notamment les porteurs de projet à la réalisation de surfaces minérales perméables, peu importe l'usage future de la surface minérale.

Néanmoins, en phase pré-opérationnelle, l'Eurométropole de Strasbourg dispose de cahiers de prescriptions fixant des matériaux ou éléments à utiliser pour l'aménagement des espaces publics. A ce titre, l'Eurométropole de Strasbourg privilégiera les stationnements aménagés à l'aide de matériaux perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **CHAMBRE AGRICULTURE**

S'agissant de la localisation de chemins piétons et de pistes cyclables sur des parcelles agricoles à Achenheim, Breuschwickersheim, Osthoffen, Lampertheim, Souffelweihersheim et Hoenheim, il vous est notamment demandé de les inscrire de manière cohérente, en concertation avec les professionnels locaux.

## **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

## **SYNTHESE DES OBSERVATIONS - classées par ordre d'importance :**

La partie III. du projet de modification relative aux mobilités comporte 35 points répartis en 4 parties (stationnement, liaisons piétons/cycles, liaisons tous modes de déplacement et transports en commun). Elle a suscité un peu plus d'une centaine d'observations intéressant l'Eurométropole et 10 communes.

La consultation du public a tout d'abord fait ressortir une très forte mobilisation contre les points de modification n° 86 et 101, tous 2 localisés sur la commune de Mundolsheim.

### **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 emplacements réservés (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 ?

## **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 afin de pouvoir créer une liaison modes actifs plus directs entre le Sud de la commune et la zone d'équipements existante au centre de la commune. Ces demandes d'échelle communale ont été soutenues par l'Eurométropole de Strasbourg, afin de :
  - Compléter le maillage piéton-cycle intra-communal en cohérence avec les objectifs du Plan des mobilités actives (PAMA) de l'Eurométropole,
  - 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.

- 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 m<sup>2</sup> correspond à une moyenne du prix du m<sup>2</sup> 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 ;
- Le mode de calcul de la taxe foncière l'impôt associe valeur cadastrale et taux votés par les collectivités territoriales. Elle est fixée, indépendamment de la zone dans laquelle se situe le bien.  
*Le site du ministère de l'Economie précise :*  
*« Pour être soumise à cette taxe, une propriété doit remplir deux critères :*
  - être fixée au sol ( à titre d'exemple : les caravanes et les baraquements mobiles sont exonérés de taxe foncière sauf s'ils sont fixés par des attaches de maçonnerie),
  - présenter le caractère de véritable bâtiment.*Les biens immobiliers concernés par cette taxe sont essentiellement les locaux suivants :*
  - maison ou appartement,
  - parking,
  - sol des bâtiments et terrains formant une dépendance indispensable et immédiate d'une construction,
  - bateau utilisé en un point fixe et aménagé pour l'habitation, le commerce ou l'industrie,
  - bâtiment commercial, industriel ou professionnel,
  - installation industrielle ou commerciale (hangar, atelier, cave, etc.),
  - terrain à usage commercial ou industriel ou utilisé, dans certaines conditions, pour la publicité. »
- 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 piétons et cyclistes sur ces cheminements.

Les propositions visent à sécuriser la circulation cycliste et notamment à faciliter l'accès aux écoles, à pieds ou à vélo. Cela étant dit, compte-tenu des permis de construire nouvellement déposés sur l'emprise des ER proposés, de la mobilisation par les habitants du quartier concernés de la commune de Mundolsheim dans le cadre de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune de Mundolsheim proposent de retirer les points n°86 et 101 du dossier de modification n°4 du PLU.

Des réflexions entre la Commune et l'Eurométropole de Strasbourg seront engagées afin d'étudier des solutions d'aménagement possibles dans l'emprise des voiries existantes, qui permettraient de répondre aux attentes de la commune.

### **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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n° 86, page 139.

**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.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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. Disposition 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 m<sup>2</sup> et que tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup>. 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, quelque 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 au 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 terme 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 m<sup>2</sup> : 0 places ;
- au-delà de 300 m<sup>2</sup>: 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> en zone I à IV ;
- 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> 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
- Equipements 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.

#### **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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n°75, page 141.

#### **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.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n° 75, page 141.

#### **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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n° 75, page 141.

#### **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.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n° 75, page 141.

#### **Questions :**

Comment seront différenciés les arceaux visiteurs des autres ?

Quels moyens permettront un respect satisfaisant de cette différenciation ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 œuvre de cette règle pourront être apportées au sein d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

**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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

En outre, le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan des emplacements des bicyclettes, en distinguant ceux destinés aux visiteurs.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir réponse formulée ci-dessus concernant le point n° 75, page 141.

**4.3.3. ÉVOLUTIONS PORTÉES PAR LE SCHEMA DIRECTEUR DESTransports 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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

**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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### **Secteur Bohrie à 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.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### **Emplacements réservés 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.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### **4.3.4. 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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise qu'il est proposé de modifier l'Orientations 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.

#### **4.3.5. 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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 ;

- 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 œuvre 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 ;
- 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'îlot arboré existant. La réalisation d'une voirie tous modes n'est donc plus d'actualité ;
- 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.

#### **4.3.6. FOCUS SUR DES POINTS IDENTIFIES :**

##### **Point 190 - relocalisation de la maison de retraite de la fondation saint-vincent de paul, ruesaint 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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

##### **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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que le pétitionnaire était déjà intervenu dans le cadre de la phase de 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.

**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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### **4.3.7. PERSPECTIVES EN MATIERE DE MOBILITES FUTURES :**

**Question :**

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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### 4.4. HABITAT :

Plusieurs aspects sont abordés dans ce thème :

##### 4.4.4. 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.

##### 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 :

- développer une offre abordable en accession pour les ménages sous plafond de ressource, de manière pérenne ;
- proposer une solution aux blocages des parcours résidentiels dans le parc social et le parc locatif privé ;
- 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 ;
- 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 :

- 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.
- 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.**

## **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 :

- 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.
- 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.

#### **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.

### Questions :

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 rafraîchissement des logements dans la nuit, favoriser l'implantation de toiture végétale pour une meilleure isolation thermique et un rafraîchissement et installer des protections solaires sur les façades exposées.

- 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 dévalorisation 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 laniérées. 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.

### 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.

**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.

**BISCHHEIM**

**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.

## **HANGENBIETEN :**

**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.

## **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.

#### **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.

#### **ILLKIRCH GRAFFENSTADEN - courrier de la mairie**

Demande une homogénéité des dispositions réglementaires sur l'ensemble du territoire et la suppression de certaines exceptions 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

**Question :**

Quelle est la position de l'EMS ?

**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.

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.

Concernant la demande relative aux EPCC :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg p. 132.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

#### Concernant la demande relative aux zones UX :

La commune d'Illkirch-Graffenstaden souhaite qu'elle 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.

#### 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.

#### 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.

#### **Obs 372 - Bouygues immobilier pour le site des grands Moulins Becker**

##### **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.

#### **LAMPERTHEIM**

##### **Obs 260 - Sté WOHLACTIF**

Demande 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 IAU2, 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 motivé à demandé ce déclassement, notamment afin de répondre à l'avis de l'Etat :

- Des contraintes importantes en termes de constructibilité existent sur le secteur:
  - o 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.
  - o 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 IAU. 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).

#### **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 composant 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.

**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.

#### **Question :**

Quelle est la position de l'EMS ?

#### **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.

## **OSTOFFEN**

Plusieurs observations 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.

## **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.

## **SOUFFELWEYERSHEIM - courrier de la mairie**

**Obs 469** - demande que le BRS de 30% de logements soit uniquement appliqué sur des projets 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.

### **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.

**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.

**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 ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### **Point 125 - Obs 374 - Projet de la Foncière grand est**

##### **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.

#### **Obs 378 - STRADIM - Projet sur la friche Peugeot**

##### **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 règlementaires (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.

### Obs 516 - FONCIERE d'ALSACE

Demande la levée de l'ER ROB3 ou la réduction de celle-ci.

#### 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.

### 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 réglementaires 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.

#### **4.4.4. LES OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL :Obs500 - Mme Caroline RALL - 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).

##### **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.

**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 .:

## 4.5. ECONOMIE :

### 4.5.1. LE COMMERCE :

#### **POINT 142 – EMS : Encadrement de la constructibilité des « dark stores » et « darkkitchen »**

##### **Question :**

Les dark stores étant assimilés à des « entrepôts » avec une réglementation particulière, l'EMS a-t-elle prévu la restitution des locaux à leur activité d'origine – des commerces - en cas de changement de destination ?

##### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### **POINT 143 – SOUFFELWEYERSHEIM : Projet de création d'une concession automobile, secteur Pointe de la Souffel II, entre la voie ferrée et la RM 35**

##### **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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 8 000 m<sup>2</sup> 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.

#### **POINT 144 – VENDENHEIM : Elargissement des vocations sur la friche Coop'Choux route de Brumath**

Au vu de la mixité des activités (école de danse, parc de loisirs pour enfants, etc...) proposée sur ce secteur, il serait opportun de privilégier une part importante aux mobilités douces et sécurisées.

##### **Question :**

Est-il prévu un périmètre de renaturation ?

##### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.



## 4.5.2. DEVELOPPEMENT ET MODERNISATION DE ZONES D'ACTIVITÉS

Un état des lieux réactualisé des friches industrielles sur l'Eurométropole ainsi que de leurs possibilités de réaffectation industrielle ou tertiaire serait pertinent.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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](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 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.

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...).

### **Questions :**

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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 technologie...), 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).

#### Questions :

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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

Toutes ces zones artisanales, commerciales et industrielles en cours de création ou en développement intègrent-elles des mobilités douces ? Ne peut-on y accéder qu'en voiture ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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, a été abordé :

- 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 (16min). 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 Rhéna. 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.

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 » est-il pris en compte ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

La localisation des implantations de surfaces à vocation économiques est-il réparti et limité 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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

Ce développement de zones d'activités intercommunales permet-il la « fiscalité intégrée » ? Ce système veille à limiter les concurrences territoriales au bénéfice de la recherche de la cohérence et des complémentarités.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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€.

#### **POINT 148 – GEISPOLSHHEIM : Projet d'extension de la Chocolaterie Schaal, le long de la RM 83**

##### **Question :**

Le projet d'extension aura-t-il une incidence sur les espaces arborés voisins ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cf. réponse à l'observation n°543, page 178.

### **4.5.3. DEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE URBAINE ET PERI-URBAINE**

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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 RM1083 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.

#### **Questions :**

[Ne peut-on développer ces surfaces sans impacter les zones agricoles ?](#)

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 de Strasbourg 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.

#### **Questions :**

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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### **4.6. - CRÉATION ET CONFORTEMENT D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT 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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

##### **POINT 190 – SCHILTIGHEIM : Relocalisation de la maison de retraite de la Fondation St Vincent de Paul, rue St Charles.**

Ce point mérite une réflexion profonde car il y a un risque d'évolution important de ce secteur suivant le choix retenu pour l'avenir. Envisage-t-on de faire ou de créer une sorte de « site de mémoire industrielle et patrimoniale » ? Il serait intéressant de conjuguer un espace arboré (parc) avec le passé historique de Heineken.

##### **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 de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

##### **Commune de BISCHHEIM :**

**Observation N° 287 :** KS Construction - Monsieur M.S.

##### **Question :**

Rue des 3 Maires : projet de construction du siège social de l'entreprise. Est-ce compatible avec le zonage actuel ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

### **Commune d'ECKWERSHEIM :**

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...

### **Question :**

Quelle est la position de l'EMS ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 (voir capture d'écran ci-après).

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 constitué 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 l'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.

#### **Commune de GEISPOLSHEIM :**

Observation N°325 - Courriel - ALSACE NATURE

- Point 176 : veiller à ne pas impacter les terres agricoles
- Point 148 : Eviter d'impacter les boisements riverains
- Point 177 : Prévoir des plantations arborées

#### **Question :**

Quelle est la position de l'EMS ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'observation en question émane de l'association Naturellement Solidaire.

Concernant le point 148 : Se référer à la réponse à l'observation n° 543 ci-dessous.

Concernant le point 176 : 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.

Concernant le point 177 : 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) GEI88. 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° 543 - Courriel : ASSOCIATION NATURELLEMENT SOLIDAIRE - Mme S.

- Point 148 : Demande la plantation d'arbres séparant les bâtiments de la lisière

**Question :**

Quelle est la position de l'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.

**Commune de HOENHEIM :**

Observation N° 284 : Mme P.V.

Demande à faire évoluer la zone artisanale pour un site mixte avec commerces et restauration.

**Question :**

Quelle est la position de l'EMS ?

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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 : lorsqu'une surface commerciale est pré-existante, elle peut s'étendre pour atteindre une surface de plancher totale de 1500m<sup>2</sup>;
- les dispositions de cette même zone autorisent également les restaurants ;
- Par ailleurs, le projet de modification n°4 du PLU propose de préciser que les activités artisanales peuvent disposer d'un local de vente de 100m<sup>2</sup> dès lors que les enjeux de santé et sécurité publique sont pris en compte (alinéa 2.4. de l'article 2 des zones UX page 98 du projet de règlement soumis à l'enquête publique).

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.

#### 4.7. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

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 proximités ». 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.

#### 4.8. SIX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AUX ABORDS :

##### REMARQUES D'ORDRE GENERAL :

Les plans sont trop flous.

Les propriétaires craignent de faire face à des frais supplémentaires lors de rénovation et/ ou de réhabilitation lorsqu'il s'agit d'un bâtiment classé. Trop de contraintes.

Le périmètre délimité semble – dans certains cas – ne plus coller à la réalité architecturale sur le terrain : un manque de cohérence et d'harmonie se fait sentir...

Il y a un manque flagrant d'information lors de ces enquêtes. Par ailleurs elles sont souvent couplées et masquées par une enquête parallèle

##### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'enquête publique qui s'est déroulée du 4 septembre 2023 au 6 octobre 2023 est une enquête publique conjointe. Elle porte à la fois sur le projet de modification n° 4 du PLU et la création de 6 périmètres délimités des abords (PDA) de Monuments historiques (MH), à Oberschaeffolsheim, Schiltigheim et Strasbourg.

La création des 6 PDA est proposée par l'Architecte des bâtiments des France sous la responsabilité de la Préfète de Région. Les réponses aux projets de PDA relèvent des services de l'Etat et ont été transmis en date du 10 novembre 2023 à la commission d'enquête.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite néanmoins apporter des réponses aux questions ci-après qui portent sur les outils du PLU en faveur de la préservation du patrimoine.

##### **Questions :**

Qui décide des bâtiments à répertorier en « intéressant » ou « exceptionnel » ?

##### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'identification de l'ensemble des objets à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale est un travail long et méticuleux qui n'a pas pu être mené à terme dans le cadre de l'élaboration du PLU.

C'est pourquoi, dès sa conception, le PLU a entendu que ce processus soit amené à se poursuivre, voire à se généraliser à l'ensemble des communes, au fur et à mesure des procédures d'évolutions du PLU.

Ainsi la modification n° 4 est l'occasion de compléter ce dispositif.

La démarche d'identification du patrimoine bâti est pilotée par l'ADEUS, en lien avec les services de l'Eurométropole de Strasbourg et réalisée par l'ADEUS ou des prestataires habilités en la matière, comme le CAUE.

Ces travaux d'identification du patrimoine s'appuient en grande partie sur l'expertise de l'Inventaire régional, réalisé dans le cadre du projet de loi Malraux de 1964, qui consiste à inventorier les richesses culturelles de la France.

L'Inventaire régional relève d'une démarche scientifique et a fait l'objet de deux campagnes d'investigation (1975 puis 1992). Il couvre la totalité du territoire alsacien, sauf les communes de Colmar et Strasbourg. L'expertise de l'Inventaire distingue les bâtiments « sélectionnés », de très grande valeur et les bâtiments « repérés », de valeur patrimoniale moindre.

Le travail d'investigation de l'ADEUS ou des prestataires habilités en la matière, re-questionne l'ensemble de ce patrimoine identifié par l'Inventaire.

En effet, l'exploitation de l'Inventaire régional peut se heurter à quelques erreurs d'adresses aujourd'hui inexistantes (vérification par source terrain, source Open Street Map, source SIG).

Les travaux sur le patrimoine prennent également en considération, lorsqu'il existe, le patrimoine déjà repéré au plan de zonage du PLU en vigueur. Ce dernier est réinterrogé afin de vérifier le bienfondé de la protection.

Les travaux tiennent aussi compte d'éventuels éléments complémentaires proposés par les communes. Ils écartent du recensement les « coups partis » signalés par la commune, c'est-à-dire du patrimoine dont la démolition est programmée.

Les travaux intègrent les bâtiments inscrits / classés au titre de la législation sur les Monuments historiques (source base Mérimée).

Dans le cadre de cette identification du patrimoine, l'ADEUS ou des prestataires habilités en la matière, peuvent être force de proposition. Ils peuvent être amenés à proposer à la protection certains bâtiments ou éléments de paysage qui présentent une valeur patrimoniale, soit pour des raisons d'apport qualitatif dans le paysage urbain et d'ambiance, soit pour des questions de cohérence du recensement à l'échelle de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il y a cependant des limites à cette démarche d'investigation.

Le patrimoine postérieur à la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle n'est pas pris en compte car trop récent. Le fait de ne pas pouvoir entrer sur les propriétés privées, car cela nécessite une autorisation, implique que les enquêtes de terrain soient faites depuis l'espace public. La prise de connaissance du patrimoine situé en fond de parcelles est réduite.

L'identification des éléments à valeur patrimoniale et leur évaluation se base sur plusieurs critères, aussi bien positifs que négatifs.

Les critères positifs de l'évaluation du patrimoine bâti sont :

- l'intérêt historique : l'ancienneté du bâti est un critère important pour l'Inventaire régional. Certains bâtiments relativement simples, voire pauvres, sont repérés par l'Inventaire pour des raisons d'ancienneté du bâti. L'ancienneté du bâti est, dans la plupart des cas, informée à l'Inventaire. En l'absence de datation, il peut être déduit en fonction du mode constructif du bâti ou par les dates inscrites sur les façades. Est considéré comme ayant un « intérêt historique », le bâti antérieur à la 2<sup>ème</sup> moitié du 19<sup>ème</sup> siècle ou ayant marqué l'histoire locale (valeur de mémoire) ;
- l'intérêt dans le paysage urbain : il s'agit d'un critère important, car il influe sur l'ambiance urbaine. Un bâtiment ancien de bonne facture, très visible dans l'espace public, qui par exemple ferme une perspective de rue ou s'inscrit à un angle de rues, avec un impact fort dans le paysage urbain, pourra être préservé à ce titre. Sa préservation peut être justifiée sur ces aspects-là, comme par exemple des corps de ferme tardifs de bonne facture, qui peuvent être préservés pour leur grande visibilité depuis l'espace public. À noter qu'un élément végétal peut tout autant jouer un rôle qualitatif dans le paysage urbain ;
- l'intérêt architectural : la qualité architecturale dépend notamment de la forme du bâti, des détails constructifs ou de décors. Ces aspects sont pris en compte pour apprécier l'intérêt architectural d'un bâtiment.

Les critères négatifs de l'évaluation du patrimoine bâti sont :

- les dégradations : au fil du temps, les bâtiments peuvent avoir subi des modifications significatives telles que rénovations, extensions, surélévations, etc. Certaines peuvent porter préjudice à la qualité du bâtiment, voire contrarier la valeur patrimoniale initiale du bâtiment ;
- le mauvais état du bâtiment : le bâtiment peut avoir subi des dégradations liées à un déficit d'entretien. Certains bâtiments peuvent être en friche, menaçant ruine.

### Questions :

Pourquoi les propriétaires ne sont-ils pas concertés préalablement et associés à la réflexion ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La modification du PLU a fait l'objet d'une concertation préalable à l'enquête publique, qui s'est déroulée à partir de novembre 2022 et a fait l'objet d'un bilan de la concertation en mars 2023. Un temps fort s'est déroulé du 22 novembre au 23 décembre 2022 : 4 réunions publiques ont été organisées par grands secteurs.

A ce titre, cette concertation a permis, en amont de l'enquête publique, de donner à voir aux habitants les modifications proposées, notamment la question de l'identification patrimoniale. La délibération de bilan de la concertation a été mise à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Certaines communes ont souhaité mener des démarches complémentaires, à leur propre initiative (réunion publique, atelier de travail, visite de terrain, ...).

En phase d'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg, soucieuse de mobiliser le public le plus large possible, a mené une campagne de communication volontariste et qui dépasse le cadre réglementaire et les annonces légales – cf synthèse de la campagne de communication en annexe.

### Questions :

Certains projets sont obérés : photovoltaïque, etc... Ne peut-on les autoriser lorsqu'ils ne sont pas visualisés depuis les abords ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, 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.

### Questions :

Lors d'une vente, la propriété est-elle impactée par ce classement ? En défaveur du propriétaire ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Les outils mis en œuvre au sein du PLU visent à répondre aux orientations générales du PLU, dont la préservation du patrimoine commun fait partie.

A l'instar des EPCC pour le patrimoine végétalisé, les outils concernant le patrimoine bâti définissent des règles en faveur de leur préservation, dans l'intérêt général.

La qualité patrimoniale d'un bâtiment participe à sa valeur, ainsi que son environnement proche. Parfois même, la valeur est directement induite de la richesse patrimoniale du bien immobilier et de la tipicité



d'un quartier. Définir des règles de préservation à l'ensemble de chaque ensemble ou chaque bâtiment participe à garantir la qualité d'un quartier, d'un cadre de vie et indirectement la valeur immobilière.

Quand bien même le bâtiment est classé en bâtiment intéressant ou exceptionnel, le propriétaire reste libre de modifier l'organisation intérieure du bâti ou encore de le rénover : par exemple, la réhabilitation d'un corps de ferme afin de la transformer en plusieurs logements, tout en conservant sa volumétrie, son implantation ou encore ses modénatures.

L'Eurométropole de Strasbourg a pour ambition de préserver ces richesses patrimoniales. Les outils existants au PLU en vigueur et qu'il est proposé de compléter par le biais de la modification n° 4 du PLU s'inscrivent dans cette ambition :

- en imposant de respecter les implantations et volumétries des bâtiments pré-existants pour les bâtiments intéressants ;
- en interdisant la démolition des bâtiments exceptionnels, présentant un caractère plus remarquable.
- et avec la modification n° 4 du PLU, en encadrant davantage les travaux de rénovations de manière à préserver les éléments architecturaux spécifiques qui font la spécificité d'un quartier, d'un bâtiment.

Les critères d'identification des bâtiments faisant l'objet d'outils réglementaires sont précisés au sein du tome 4 du rapport de présentation – Exposé des motifs du règlement. Il est proposé de vérifier que le travail d'inventaire et de traduction réglementaire proposés par les expertises extérieures dans le cadre de la modification n°4 du PLU répondent bien aux critères fixés au tome 4 du rapport de présentation.

#### **4.9. LA COMMUNE DE MITTELHAUSBERGEN :**

Compte tenu de son entrée in extremis dans le process démocratique de l'enquête publique, celle-ci fera l'objet d'un focus identifié et signalé.

##### **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 par courrier les points de modification qu'elle souhaite cependant voir être pris en compte.

Les points intéressent en premier lieu la partie consacrée aux mobilités, avec pour objectif principal la sécurisation des parcours permettant aux enfants de la commune de rejoindre le futur groupe scolaire et de multiplier les points d'accès au Jardin des Sources pour éviter un engorgement dans certaines rues :

- création prioritaire d'axes de déplacements doux et augmentation de la porosité du tissu urbain aux piétons, avec en conséquence une maîtrise des modifications foncières par la création de zones réservées.

S'agissant ensuite de la préservation des éléments de nature et de paysage, différents espaces verts auraient vocation à être préservés par un classement EPCC, afin d'agrémenter ces parcours et conserver une forte végétalisation des quartiers.

Enfin, la réservation de certains terrains périphériques est considérée comme essentielle pour la maîtrise de la périphérie du groupe scolaire et la préservation de son développement éventuel

##### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

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.

#### 4.10. QUESTION SUR L'ENSEMBLE DES PROJETS RELEVANT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Certains points portent sur des modifications pour accompagner des projets qui sont déjà validés par arrêté préfectoral (cf OBS 130) ou dont le permis est déjà en cours d'instruction.

Ainsi la modification apparaît plus comme une simple régularisation formelle plutôt qu'un nouveau projet.

Cet état de fait pourrait être interprété comme contraire à l'objet d'une modification, la suite n'étant pas certaine d'être favorable.

Ainsi des projets pourraient se retrouver autorisés mais considérés comme illégaux par rapport au PLU.

##### **Question :**

Dans le cas de projets ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire ou d'aménager en cours de validation, voire autorisé, pourquoi les documents joints au permis ne sont-ils pas soumis à la commission d'enquête ?

##### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg se tient à la disposition de la commission pour toute demande de documents ou d'informations complémentaires.

L'observation concerne une exploitation agricole existante à Oberschaeffolsheim.

Un premier permis a effectivement été délivré en date du 29 mars 2012, modifié ensuite en date du 3 juillet 2020. Il s'agit donc de tenir compte d'un état de fait.


Aujourd'hui, le propriétaire souhaite un logement de fonction dûment justifié mais non autorisable dans les conditions actuelles du PLU.

Au regard de ce contexte, l'Eurométropole propose de donner suite à la demande.

#### FIN DU MÉMOIRE EN REPONSE

---

**STRASBOURG, le 10 novembre 2023**

Madame Danielle DAMBACH Vice-Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg






**Eurométropole de Strasbourg**  
**Guillaume SIMON**  
 Chef de Service  
 Service Aménagement du territoire  
 et projets urbains  
 1 parc de l'Etoile  
 67076 Strasbourg Cedex

Dossier suivi par :  
 Luc HOULLEBREQUE  
 l.houllebreque@alsace.cci.fr  
 Pierre-François HERVIE  
 pf.hervie@alsace.cci.fr

Strasbourg, le 17 novembre 2023

**Objet : Projet de modification n°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg**

Monsieur le chef de service,

Par courrier daté du 5 juin 2023, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace Eurométropole sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, et je vous en remercie.

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLU, amène la CCI à formuler des observations développées dans le document joint au présent courrier.

Vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à cette contribution, je vous prie d'agréer, Monsieur le chef de service, mes salutations très distinguées.

**Olivier SCHMITT**  
 Directeur Attractivité et  
 Développement des Territoires

*PJ : Observations de la CCI Alsace Eurométropole*



**PLU de l'Eurométropole de Strasbourg  
Modification n°4**

**Observations de la CCI Alsace Eurométropole**

La CCI Alsace Eurométropole a pris connaissance du projet de modification n°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et a analysé le dossier réceptionné le 5 juin 2023.

Nous saluons la qualité générale des documents composant le dossier d'élaboration. L'analyse du dossier amène toutefois des observations développées ci-dessous.

**1. Environnement**

Le contexte de cette modification en matière de consommation d'espace est particulier. En effet, la prise en compte de la loi ZAN fait émerger de nombreuses réflexions à ce sujet. La CCIAE a su prendre pleinement conscience des problématiques environnementales auxquelles nous faisons désormais face et la perte de certaines zones d'activités économiques futures au profit de zones naturelles ou forestières est acceptée.

Néanmoins, dans ce même contexte, l'ensemble des parties prenantes en matière d'urbanisme n'a que peu de maîtrise sur l'évolution future réelle de nos villes. Aussi, la CCIAE souhaite rappeler que l'importance des zones d'activités économiques hors milieu urbain ou en périphérie urbaine réside avant tout dans la possibilité d'y implanter des activités économiques étant potentiellement incompatibles avec les secteurs à dominante d'habitat du fait de leur typologie d'activités. Maintenir une balance entre développement durable et développement économique reste primordial pour que l'Eurométropole puisse conserver son attractivité.

Dans un même temps, cela implique la préservation de secteurs intra-urbains accueillant des activités économiques ne provoquant pas de nuisances, qui pourront être retravaillés de manière plus durable afin de solidifier la trame verte et bleue urbaine.

Sur la thématique de l'énergie, l'alignement du PLU avec le schéma directeur des énergies est nécessaire pour aligner les nouvelles politiques énergétiques et les documents d'urbanisme. Nous remarquons toutefois que les nécessaires ajustements du PLU permettant l'émergence de nouvelles stations d'avitaillement pour les véhicules sont absentes de la modification. La mise en place effective du projet de Zone à faibles émissions mobilité ne pourra être possible

qu'avec un maillage territorial des structures d'avitaillement nécessitant la libération du foncier indispensable à leur constitution. L'Eurométropole de Strasbourg a un rôle crucial à jouer et doit rendre compatible ses politiques d'urbanisme avec la mise en place rapide d'infrastructures d'avitaillement, en premier lieu près des sites générateurs de transport (Zone industrielle et portuaire, Marché Gare, Plaine des Bouchers ...) ainsi qu'à proximité immédiate des axes structurants de circulation.

## 2. Paysage et cadre de vie

### **Point 72 : Quartier de Koenigshoffen - Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement entre la route des Romains et la rue de la Chartreuse**

Dans le cadre d'une éventuelle mutation du territoire, qui pourrait correspondre à des besoins en termes de logement ou d'équipement, il est logique d'anticiper la mutation de certaines zones. Néanmoins, nous soulignons qu'il est tout aussi important de maintenir un équilibre entre les différentes fonctions nécessaires au bon fonctionnement d'une commune et ainsi de maintenir – notamment - sur ce secteur des activités économiques. De plus, la perte sur le territoire de Koenigshoffen d'activités économiques générant de l'emploi et d'un supermarché de grande surface impliquent la création de nouveaux flux routiers de plus longues distances, au détriment des anciens flux routiers de proximité.

### **Point 73 : Quartier de la Meinau – Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement de l'avenue de Colmar et de la rue du Languedoc**

Nous soulevons ici une remarque identique à celle du précédent point, au vu de l'emplacement du secteur sur un axe stratégique, desservi par les transports en commun. Néanmoins, une réflexion peut être portée sur l'espace de stationnement du magasin Darty, dont une partie pourrait être davantage valorisée, là encore au vu de son implantation.

### **Point 74 : Quartier du Neudorf – Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement de la rue de Ribeauvillé et de la rue de Kientzheim**

Comme dans le cas du quartier de Koenigshoffen, la suppression d'un supermarché de grande taille dans un territoire aussi dense en population pourrait impliquer la création de nouveaux flux de plus longue distance. Néanmoins, la présence d'un autre supermarché Auchan à environ 630 mètres remettrait en question cette hypothèse. La conservation d'un espace dédié aux activités économiques ne provoquant pas de nuisances peut cependant rester une opportunité pour développer la vie économique du quartier et diminuer certains flux de mobilité.

### 3. Mobilités

#### **Cohérence entre objectifs et moyens des politiques de mobilité**

Le rayonnement et l'attractivité du territoire amène de nombreux salariés à se déplacer vers l'Eurométropole pour leur activité professionnelle. Dans cette perspective, le projet initial du réseau express métropolitain européen (REME) devait permettre de développer massivement l'offre de trains et de cars express afin d'obtenir une desserte plus qualitative des territoires liés à l'Eurométropole de Strasbourg.

Malheureusement, les politiques publiques mises en œuvre au travers du PLU sont parfois décorrélées de la mise en place effective des mesures permettant leurs réussites<sup>1</sup>.

Nous déplorons ainsi la mise en œuvre partielle du REME.

Le choc de l'offre de mobilité a placé l'opérateur ferroviaire sous très forte pression et dans l'incapacité de remplir sa mission, cela au moment même où l'on demande à la population de préférer le train à la voiture individuelle.

Par ailleurs, les contraintes nouvelles du REME ont entraîné des répercussions hors de l'EMS, notamment sur la ligne structurante TER 200 Strasbourg-Bâle qui a vu sa régularité être impactée depuis 11 mois. Cette ligne draine plus de 48% de voyageurs abonnées circulant quotidiennement sur la ligne et représentant plus de 3 millions de voyages par an. Un étalement plus progressif et réaliste de l'offre ferroviaire proposée par le REME permettrait d'éviter les effets de bord sur le reste du réseau alsacien.

#### **Amélioration de l'information sur la disponibilité de l'offre de stationnement en ouvrage**

Parmi les mesures principales aux problématiques de mobilité, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg fixe la diminution de l'usage individuel de la voiture. Pour ce faire, la collectivité s'est dotée de parkings en ouvrage raccordés à l'offre de transport public afin de favoriser la multimodalité.

Il apparaît que l'offre de parkings P+R et de parking en ouvrage souffre encore de trop peu de visibilité sur sa disponibilité et sa tarification.

Un fléchage dynamique des parkings en ouvrage pour les clients extérieurs aux différentes entrées de la Ville permettrait de valoriser l'offre de stationnement (affichage dynamique avec système de comptage en bordure des infrastructures routières, application smartphone avec mise à jour dynamique de la disponibilité du stationnement, permettant également l'achat et la gestion d'un ticket de stationnement dématérialisé à distance ...).

### 4. Habitat

Selon la Fondation Abbé Pierre, 4,3 millions de Français sont mal logés et 2,3 millions de ménages sont en attente d'un logement social. Cette problématique n'épargne pas l'Eurométropole de Strasbourg qui doit se doter rapidement de nouveaux logements pour les salariés des entreprises du territoire.

---

<sup>1</sup> Cf. infrastructures d'avitaillement et ZFEm évoqué en page 1.



Il est possible de contribuer à la sobriété foncière, en développant une densification « douce », une reconstruction de la ville sur la ville accompagnée d'un travail pédagogique auprès des riverains. L'intérêt général doit prévaloir sur les intérêts particuliers. Les droits à construire du PLU doivent pouvoir s'appliquer de plein droit.

**Point 122 : Quartier de la Montagne Verte – Projet de requalification du site Gremmel**

Le projet de requalification du site Gremmel propose une mutation intéressante à la friche actuelle. La mixité de fonctions prévue pour la zone ainsi que les espaces verts et la désimperméabilisation des sols sont autant d'arguments en faveur de ce projet.

## 5. Économie

**Point 141 : Encadrement de la constructibilité des dark stores et dark kitchen**

La CCIAE partage le bilan présenté sur l'augmentation progressive des implantations de ce type de commerces et de leurs impacts sur la vie d'un quartier – que ce soit en termes de nuisances ou d'animation.

La nouvelle réglementation proposée est donc jugée satisfaisante.

**Point 143 : Projet de création d'une concession automobile, secteur Pointe de la Souffel II, entre la voie ferrée et la RM35**

À la vue de la localisation de la zone et de sa morphologie et surface, le projet de création d'une concession automobile est jugé comme pertinent et idéal pour son devenir.

Entre une accessibilité au site satisfaisante, la proximité d'autres concessions automobiles et la possibilité de mettre à profit une friche enserrée entre deux axes de transport denses, il s'insère en effet parfaitement dans cette zone.

Nous nous interrogeons cependant sur la destinée des sites d'activités existants du concessionnaire situés sur le quartier de HautePierre à Strasbourg et dans la commune d'Illkirch-Graffenstaden. La vocation économique de ces sites doit être maintenue.

**Point 144 : Élargissement des vocations sur la friche Coop' Choux, route de Brumath à VENDENHEIM**

L'autorisation d'implantation de commerces de détail sur le secteur ne nous paraît pas pertinente. En effet, le site est situé entre 2 zones commerciales disposant encore de capacité d'accueil. Les nouvelles implantations pourraient concurrencer les zones commerciales attenantes, voir vider la centralité de ses commerces.

**PLU de l'Eurométropole de Strasbourg**  
**Modification n°4**  
**Observations de la CCI Alsace Eurométropole**  
**et réponses apportées par l'Eurométropole de Strasbourg**

La CCI Alsace Eurométropole a pris connaissance du projet de modification n°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et a analysé le dossier réceptionné le 5 juin 2023. Nous saluons la qualité générale des documents composant le dossier d'élaboration.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole prend bonne note de l'avis globalement favorable de la CCI Alsace Eurométropole sur le projet de modification n°4 du PLU.

L'analyse du dossier amène toutefois des observations développées ci-dessous.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Les réponses de l'Eurométropole de Strasbourg sont apportées, point par point, ci-après.

**1. Environnement**

Le contexte de cette modification en matière de consommation d'espace est particulier. En effet, la prise en compte de la loi ZAN fait émerger de nombreuses réflexions à ce sujet. La CCIAE a su prendre pleinement conscience des problématiques environnementales auxquelles nous faisons désormais face et la perte de certaines zones d'activités économiques futures au profit de zones naturelles ou forestières est acceptée.

Néanmoins, dans ce même contexte, l'ensemble des parties prenantes en matière d'urbanisme n'a que peu de maîtrise sur l'évolution future réelle de nos villes. Aussi, la CCIAE souhaite rappeler que l'importance des zones d'activités économiques hors milieu urbain ou en périphérie urbaine réside avant tout dans la possibilité d'y implanter des activités économiques étant potentiellement incompatibles avec les secteurs à dominante d'habitat du fait de leur typologie d'activités. Maintenir une balance entre développement durable et développement économique reste primordial pour que l'Eurométropole puisse conserver son attractivité.

Dans un même temps, cela implique la préservation de secteurs intra-urbains accueillant des activités économiques ne provoquant pas de nuisances, qui pourront être retravaillés de manière plus durable afin de solidifier la trame verte et bleue urbaine.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg partage la vigilance de la CCI Alsace quant à la nécessité de préserver du foncier à vocation économique. Cela est indispensable pour répondre au besoin d'emplois de la population et à la vocation métropolitaine du territoire, en cohérence avec les orientations générales du PADD.

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle qu'elle propose, dans le cadre de son mémoire en réponse, de retirer certains points concernant les propositions de reclassement de zones à Achenheim, Oberhausbergen et Vendenheim.

Elle précise que le reclassement en zone agricole et naturelle qui est proposé au sein du dossier d'enquête publique porte essentiellement sur des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat.

Seuls 4,3 ha de zone UX et IIAUX sont proposés au reclassement en zone naturelle à Vendenheim. Ce reclassement a pour objectif de préserver les espaces sensibles écologiquement en lien avec le Neubaechel. Ce reclassement s'inscrit dans la séquence ERC liée à l'ouverture à l'urbanisation de 2,1 ha dédié au développement économique à Vendenheim, dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble de requalification du site de l'EPSAN. Il s'agit de concilier développement économique et préservation des espaces à enjeux environnementaux dans la perspective du ZAN.

Sur la thématique de l'énergie, l'alignement du PLU avec le schéma directeur des énergies est nécessaire pour aligner les nouvelles politiques énergétiques et les documents d'urbanisme. Nous remarquons toutefois que les nécessaires ajustements du PLU permettant l'émergence de nouvelles stations d'avitaillement pour les véhicules sont absentes de la modification. La mise en place effective du projet de Zone à faibles émissions mobilité ne pourra être possible qu'avec un maillage territorial des structures d'avitaillement nécessitant la libération du foncier indispensable à leur constitution. L'Eurométropole de Strasbourg a un rôle crucial à jouer et doit rendre compatible ses politiques d'urbanisme avec la mise en place rapide d'infrastructures d'avitaillement, en premier lieu près des sites générateurs de transport (Zone industrielle et portuaire, Marché Gare, Plaine des Bouchers ...) ainsi qu'à proximité immédiate des axes structurants de circulation.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le PLU de l'Eurométropole n'est pas incompatible avec la demande de la CCI. Le type d'équipements visés est autorisé au sein des zones d'activités citées.

## 2. Paysage et cadre de vie

### **Point 72 : Quartier de Koenigshoffen - Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement entre la route des Romains et la rue de la Chartreuse**

Dans le cadre d'une éventuelle mutation du territoire, qui pourrait correspondre à des besoins en termes de logement ou d'équipement, il est logique d'anticiper la mutation de certaines zones. Néanmoins, nous soulignons qu'il est tout aussi important de maintenir un équilibre entre les différentes fonctions nécessaires au bon fonctionnement d'une commune et ainsi de maintenir – notamment - sur ce secteur des activités économiques. De plus, la perte sur le territoire de Koenigshoffen d'activités économiques générant de l'emploi et d'un supermarché de grande surface impliquent la création de nouveaux flux routiers de plus longues distances, au détriment des anciens flux routiers de proximité.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg partage les enjeux pointés par la CCI dans son avis concernant l'intérêt de préserver et favoriser la mixité des fonctions au sein des zones urbaines à dominante d'habitat. En

cohérence avec l'orientation du PADD « métropole des proximités », il s'agit d'offrir à la population les services et commerces de proximité au plus de près du lieu de vie des habitants.

C'est avec l'ambition d'encadrer une potentielle mutation à venir qu'elle propose ces évolutions.

L'objectif des servitudes d'urbanisme dans l'attente d'un projet d'aménagement global (PAG) est bien de définir un parti d'aménagement, une programmation sur des sites qui peuvent potentiellement muter vers du « tout logement ». Il est à noter que les sites évoqués par la CCI sont tous classés en zone urbaine à dominante d'habitat. Une opération de requalification, en l'état du PLU, pourrait présenter une programmation exclusivement à destination de l'habitat.

La servitude d'urbanisme n'empêche pas aux usages actuels de perdurer, elle permet aux collectivités d'étudier quels sont les invariants à traduire au PLU pour garantir un projet qualitatif en cas de requalification du site.

**Point 73 : Quartier de la Meinau – Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement de l'avenue de Colmar et de la rue du Languedoc**

Nous soulevons ici une remarque identique à celle du précédent point, au vu de l'emplacement du secteur sur un axe stratégique, desservi par les transports en commun. Néanmoins, une réflexion peut être portée sur l'espace de stationnement du magasin Darty, dont une partie pourrait être davantage valorisée, là encore au vu de son implantation.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

CF réponse ci avant concernant le point 72.

**Point 74 : Quartier du Neudorf – Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement de la rue de Ribeauvillé et de la rue de Kientzheim**

Comme dans le cas du quartier de Koenigshoffen, la suppression d'un supermarché de grande taille dans un territoire aussi dense en population pourrait impliquer la création de nouveaux flux de plus longue distance. Néanmoins, la présence d'un autre supermarché Auchan à environ 630 mètres remettrait en question cette hypothèse. La conversion d'un espace dédié aux activités économiques ne provoquant pas de nuisances peut cependant rester une opportunité pour développer la vie économique du quartier et diminuer certains flux de mobilité. 3

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

CF réponse ci avant concernant le point 72.

### 3. Mobilités

**Cohérence entre objectifs et moyens des politiques de mobilité**

Le rayonnement et l'attractivité du territoire amène de nombreux salariés à se déplacer vers l'Eurométropole pour leur activité professionnelle. Dans cette perspective, le projet initial du réseau express métropolitain européen (REME) devait permettre de développer massivement l'offre de trains et de cars express afin d'obtenir une desserte plus qualitative des territoires liés à l'Eurométropole de Strasbourg.

Malheureusement, les politiques publiques mises en oeuvre au travers du PLU sont parfois décorrélées de la mise en place effective des mesures permettant leurs réussites.

Nous déplorons ainsi la mise en oeuvre partielle du REME.

Le choc de l'offre de mobilité a placé l'opérateur ferroviaire sous très forte pression et dans l'incapacité de remplir sa mission, cela au moment même où l'on demande à la population de préférer le train à la voiture individuelle.

Par ailleurs, les contraintes nouvelles du REME ont entraîné des répercussions hors de l'EMS, notamment sur la ligne structurante TER 200 Strasbourg-Bâle qui a vu sa régularité être impactée depuis 11 mois. Cette ligne draine plus de 48% de voyageurs abonnés circulant quotidiennement sur la ligne et représentant plus de 3 millions de voyages par an. Un étalement plus progressif et réaliste de l'offre ferroviaire proposée par le REME permettrait d'éviter les effets de bord sur le reste du réseau alsacien.

#### **Amélioration de l'information sur la disponibilité de l'offre de stationnement en ouvrage**

Parmi les mesures principales aux problématiques de mobilité, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg fixe la diminution de l'usage individuel de la voiture. Pour ce faire, la collectivité s'est dotée de parkings en ouvrage raccordés à l'offre de transport public afin de favoriser la multimodalité.

Il apparaît que l'offre de parkings P+R et de parking en ouvrage souffre encore de trop peu de visibilité sur sa disponibilité et sa tarification.

Un fléchage dynamique des parkings en ouvrage pour les clients extérieurs aux différentes entrées de la Ville permettrait de valoriser l'offre de stationnement (affichages dynamiques avec système de comptage en bordure des infrastructures routières, application smartphone avec mise à jour dynamique de la disponibilité du stationnement, permettant également l'achat et la gestion d'un ticket de stationnement dématérialisé à distance ...).

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette remarque ne porte pas sur le projet de modification n°4 du PLU et que les leviers aux constats posés ne relèvent pas le PLU.

La mise en œuvre du REME a connu certaines difficultés en phase de lancement. La Région Grand Est et la SNCF, avec l'appui de l'Eurométropole de Strasbourg, travaillent à poursuivre son déploiement avec le niveau de service attendu par les usagers.

#### **4. Habitat**

Selon la Fondation Abbé Pierre, 4,3 millions de Français sont mal logés et 2,3 millions de ménages sont en attente d'un logement social. Cette problématique n'épargne pas l'Eurométropole de Strasbourg qui doit se doter rapidement de nouveaux logements pour les salariés des entreprises du territoire.

Il est possible de contribuer à la sobriété foncière, en développant une densification « douce », une reconstruction de la ville sur la ville accompagnée d'un travail pédagogique auprès des riverains. L'intérêt général doit prévaloir sur les intérêts particuliers. Les droits à construire du PLU doivent pouvoir s'appliquer de plein droit.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément des réponses apportées dans la partie I consacrée à la nature en ville et à la politique de l'habitat du mémoire en réponse, l'Eurométropole souhaite réaffirmer que par le biais des outils proposés dans le cadre de la modification n°4 du PLU, elle a pour ambition :

- D'organiser à l'échelle des îlots, des quartiers, des communes, les espaces à densifier et ceux à préserver ;
- De définir une politique en faveur du logement pour tous ;

Cette organisation doit permettre de maintenir des espaces dédiées aux fonctionnalités diverses (écologiques, hydrologiques, oasis de fraîcheur, loisirs et détente). Ces espaces qu'ils soient publics ou privés revêtent un intérêt général. Ils constituent par ailleurs un des facteurs de l'acceptabilité de la densification des territoires. Ces enjeux sont entrecroisés et les outils mis œuvre pour trouver l'équilibre ne sont pas antinomiques. Les éléments rappelés dans le mémoire en réponse illustrent cette recherche d'équilibre.

L'Eurométropole salue l'affirmation par la CCI, pour répondre notamment aux besoins des salariés des entreprises du territoire, de faire prévaloir l'intérêt général sur les intérêts particuliers.

**Point 122 : Quartier de la Montagne Verte – Projet de requalification du site Gremmel**

Le projet de requalification du site Gremmel propose une mutation intéressante à la friche actuelle. La mixité de fonctions prévue pour la zone ainsi que les espaces verts et la désimperméabilisation des sols sont autant d'arguments en faveur de ce projet.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de l'avis favorable de la CCI Alsace.

**5. Économie****Point 141 : Encadrement de la constructibilité des dark stores et dark kitchen**

La CCIAE partage le bilan présenté sur l'augmentation progressive des implantations de ce type de commerces et de leurs impacts sur la vie d'un quartier – que ce soit en termes de nuisances ou d'animation.

La nouvelle réglementation proposée est donc jugée satisfaisante.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de l'avis favorable de la CCI Alsace.

**Point 143 : Projet de création d'une concession automobile, secteur Pointe de la Souffel II, entre la voie ferrée et la RM35**

À la vue de la localisation de la zone et de sa morphologie et surface, le projet de création d'une concession automobile est jugé comme pertinent et idéal pour son devenir.

Entre une accessibilité au site satisfaisante, la proximité d'autres concessions automobiles et la possibilité de mettre à profit une friche enserrée entre deux axes de transport denses, il s'insère en effet parfaitement dans cette zone.

Nous nous interrogeons cependant sur la destinée des sites d'activités existants du concessionnaire situés sur le quartier de HautePierre à Strasbourg et dans la commune d'Illkirch-Graffenstaden. La vocation économique de ces sites doit être maintenue.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de l'avis favorable de la CCI Alsace.

Il est précisé que le projet de modification n°4 du PLU ne prévoit pas l'évolution de vocation des sites d'Illkirch Graffenstaden et de HautePierre à Strasbourg.

**Point 144 : Élargissement des vocations sur la friche Coop' Choux, route de Brumath à VENDENHEIM**

L'autorisation d'implantation de commerces de détail sur le secteur ne nous paraît pas pertinente. En effet, le site est situé entre 2 zones commerciales disposant encore de capacité d'accueil. Les nouvelles implantations pourraient concurrencer les zones commerciales attenantes, voir vider la centralité de ses commerces.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément des réponses d'ores et déjà apportées au sein du mémoire en réponse, l'Eurométropole relaie un courrier du Maire de Vendenheim à la commission d'enquête.