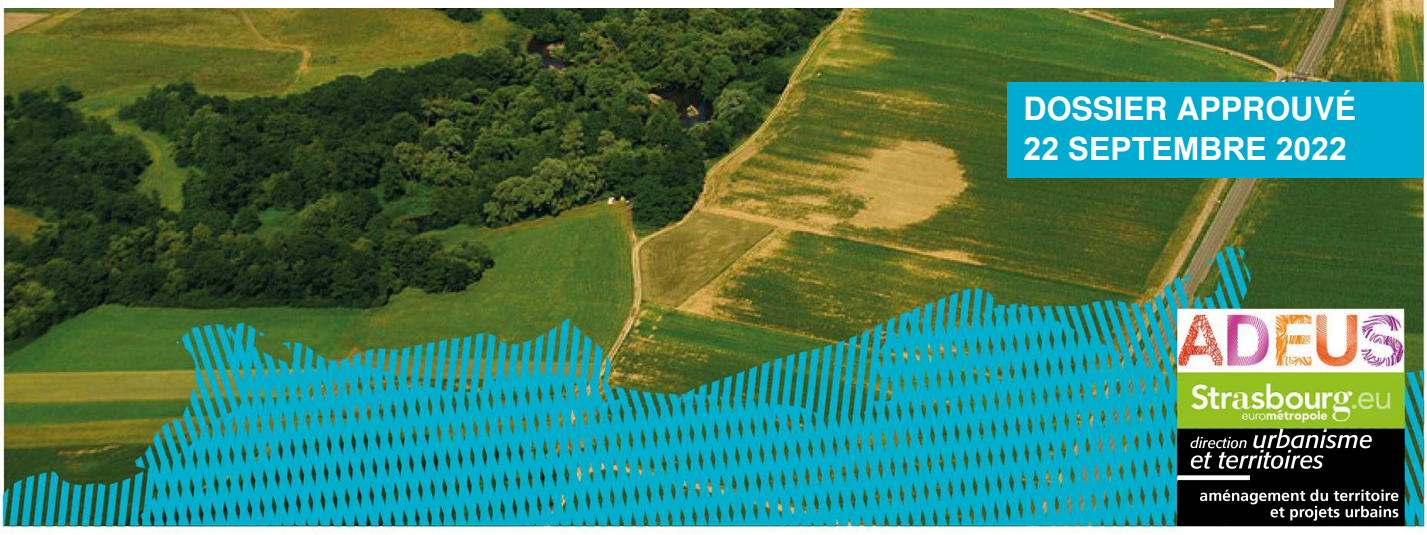
1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 7

1.10. Procédures d'évolution du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg



DOSSIER APPROUVÉ
22 SEPTEMBRE 2022

ADEUS
Strasbourg.eu
eurométropole
direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

- RÉCAPITULATIF DES PROCÉDURES -

PROCÉDURE	DATE D'APPROBATION
PLU approuvé	16 décembre 2016
Modification simplifiée n° 1	29 septembre 2017
Modification n° 1	23 mars 2018
Modification simplifiée n° 2	29 juin 2018
Mise en compatibilité n° 1	3 décembre 2018
Modification simplifiée n° 3	19 décembre 2018
Mise à jour n° 1	8 mars 2019
Modification n° 2	27 septembre 2019
Révision n° 1	27 septembre 2019
Modification simplifiée n° 4	18 décembre 2020
Modification n° 3	25 juin 2021
Mise en compatibilité n° 2	25 juin 2021
Mise en compatibilité n° 3	22 septembre 2022

SYNTHÈSE DES PIÈCES MODIFIÉES

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

PAR PROCÉDURE

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : **+33 (0)3 68 98 50 00**
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**
Site internet : **www.strasbourg.eu**

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation MS1
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 33
Plan de zonage au 1/5000e	N° 12
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	

8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du CEMS du 29-09-2017

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N° 1

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	1.3– Etat initial de l'environnement Pages 174, 175, 177 et 179
Tome 4	1.4– Explications des choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) Page 38 1.5– Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA) Page 59 1.6– Exposé des motivations du règlement Pages 18, 19, 35, 43, 54, 65, 91, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 142, 154, 159, 160, 162, 169, 174 et 177
Tome 5	1.7– Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées Pages 19, 20, 33, 41, 62, 63, 64, 74, 94, 96, 97, 109, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 154, 165, 187, 190, 198, 219, 241, 260 et 268
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation M1
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	3.1.-Thématique Habitat La liste des SMS et STL, ainsi que la carte de localisation des SMS et STL dans l'Eurométropole de Strasbourg, en annexe du POA Habitat, sont modifiées. Pages 149 et 151

	3.2.- Thématique Déplacements La carte « Périmètre des différentes zones de PDU » est mise à jour Page 180
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	**Carte OAP générale (Tome 1)**
Tome 1 : OAP Thématiques	- OAP « Trame verte et bleue » (Plans parties Nord-Ouest, Centre Ouest et Sud-Ouest + page 59) - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (pages 101 à 103)
OAP Métropolitaines	- Commune de Strasbourg - Neudorf / Port du Rhin : OAP « Cœur métropolitain Deux-Rives » (pages 135 à 144)
OAP Intercommunales	- Communes de Mittelhausbergen et Oberhausbergen : « Porte des Hausbergen » (pages 216, 217, 217 a, 217 b et 218 a)
Tome 2 : OAP Communales	**Modifiées** - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur Espace Leclerc » (pages 98 et 99) - Commune de La Wantzenau : « Secteur Trissermatt » (pages 156 et 159) **Ajoutées** - Commune d'Entzheim : « Secteur Terres de la chapelle – Zone UXd4 » (pages 38 a et b) - Commune de Reichstett : OAP « Secteur au nord de la RD 63 » - zone IAUXd (pages 256 a et b) - Commune de Schiltigheim : OAP « Secteur de la friche industrielle Istra » (pages 256 c, d, e, f et g) - Commune de Schiltigheim : OAP « Secteur Fischer Sebim » (pages 256 h, i, j, k, l, m et n)
5. Règlement écrit	- **Dispositions applicables en toutes zones** o Article 1 : page 9 o Article 2 : pages 10, 11 et 12 o Article 4 : page 14 o Article 10 : page 17 o Article 12 : pages 19, 22 et 24 o Article 13 : page 25 o Article 15 : page 26 o Prescriptions règlementaires particulières : pages 27 et 28 - **Zone UB** o Article 7 : page 45 - **Zones UCA** o Article 6 : page 52 - **Zones UCB** o article 6 : page 58 o article 7 : page 59

	- **Zones UD** o article 6 : page 64 - **Zones UX** o article 2 : pages 80, 81 et 82 - **Zone UY** o article 12 : page 90 - **Zone IAUB** o article 13 : page 105 - **Zones IAUx** o article 2 : page 111 - **Lexique** : page 151
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 3, 4, 7, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 45, 47, 48, 50, 52, 55, 58, 59, 64, 65, 66, 68, 73 et 74
Plan de zonage au 1/5000e	N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 21 et 22
Plan vigilance au 1/5000e	N° 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18 et 19
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	EKB55 – GEI4 – HOE21 – LIN43 – NIH H1 – NIH29 – OSW66 – REI2 – NEU38 – VEN15 – VEN25 – VEN78 – VEN79 – VEN80
Emplacements réservés mixité sociale	NIH H1
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du CEMS du 16-12-2016 – Approbation du PLU Délibération du CEMS du 16-12-2016 – Instauration du DPU Délibération du CEMS du 29-09-2017 – MS1 Délibération du CEMS du 23-03-2018 – M1

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation MS2
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	- Commune d'Ostwald : « Secteur de la ZAC des Rives du Bohrie » (pages 229, 231 et 233)
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 3, 4, 5, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 26, 29, 36 et 74
Plan de zonage au 1/5000e	N° 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 22
Plan vigilance au 1/5000e	

7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	BIS5 – EKB4 – ESC24 – HOE15 – HOE28 – LWA3 – LWA26 – LIN22 – NIH9 – NIH10 – NIH11 – OBH4 – OBH5 – OBH9 – OBH10 – OBH19 – OBH21 – OBH22 – OBH25 – OBH26 – OBH27 – OBH29 – OBH30 – OBH32 – OBH34 – OBH42 – OBH44 – OBH52 – OBH58 – OBH59 – REI3 – SCH122 – SCH123 – ROB6 – VEN8 – VEN33 – VEN38 – VEN68
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du CEMS du 29-06-2018 – MS2

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE N°1

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation de la DUP sur le Schwemmloch emportant mise en compatibilité du PLU
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	- Commune de La Wantzenau : « Secteur du Schwemmloch » (pages 150,151 et 153)
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 4
Plan de zonage au 1/5000e	N° 3 et 6
Plan vigilance au 1/5000e	

7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Arrêté préfectoral du 3 décembre 2018

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation MS3
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	- Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'Innovation » (page 129)
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	
Plan de zonage au 1/5000e	
Plan vigilance au 1/5000e	

7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du CEMS du 19-12-2018 – MS3

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE A JOUR N°1

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation du PPRI Zorn Landgraben Note de présentation du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	
Plan de zonage au 1/5000e	
Plan vigilance au 1/5000e	

7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	Dossier de PPRi Zorn Landgraben Dossier de PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Arrêté de mise à jour n° 1 du 8 mars 2019

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N° 2

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	1.3. Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA) Page 88 1.4. Exposé des motivations du règlement Pages 44, 47, 54, 65, 69, 81, 94, 103, 108, 125, 127, 148, 149, 152, 158, 182, 183, 194 et 202
Tome 5	1.5. Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées Pages 28, 57, 58, 62, 95, 101, 124, 134, 152, 157, 198, 199, 203, 206, 211, 217, 226, 229, 231, 232 et 234
Tome 6	1.9. Entrées de ville 3.6. Commune de Lipsheim Pages 5, 30, 31, 32, 33 et 34
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation de la modification n° 2
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	3.1.-Thématique Habitat La liste des SMS et STL, ainsi que la carte de localisation des SMS et STL dans l'Eurométropole de Strasbourg, en annexe du POA Habitat, sont modifiées. Pages 149 et 151 - Ajout de 6 SMS 4 à Lingolsheim et SMS 12 sur tout le reste de la commune - Ajout de SMS 3 à Geispolsheim (zones IAUA2)

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Carte OAP générale (Tome 1)
Tome 1 : OAP Thématiques	- OAP « Critères de localisation préférentielle du commerce » - carte 8 Page 75 - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » Pages 101 à 103
OAP Métropolitaines	- OAP « Zone Commerciale Nord » Pages 192, 195, 197, 198, 199 et 203
OAP Intercommunales	**Ajoutée :** - Commune de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden : « Grands moulins » Pages 223, 224, 225, 226 et 227
Tome 2 : OAP Communales	**Modifiées** - Commune de Geispolsheim : « Entrée Nord route d'Entzheim » Pages 66, 67 et 68 - Commune de Lipsheim : « Secteur Niedermatt » Pages 162, 163, 164, 165, 166, 167 et 168 - Commune de Niederhausbergen : « Secteur Sud » Pages 200 à 202 - Commune de Plobsheim : « Secteur du canal » Pages 239 et 240 - Commune de Reichstett : « Secteur Nord » Pages 250, 251, 253, 254, 255 et 256 - Commune de Strasbourg : « Secteur Jésuitenfeld-Neuhof » Pages 282, 283 et 284 **Ajoutées** - Commune d'Illkirch-Graffenstaden « Cercle Saint-Symphorien » Pages 130a, 130b, 130c et 130d - Commune de Lingolsheim : Quartier des Hirondelles - Commune de Hoenheim : « Secteur Route de La Wantzenau » Pages 90a, 90b, 90c et 90d - Commune de Schiltigheim : « Requalification du secteur Alsia » Pages 256 o à 256 s - Commune de Schiltigheim : « Requalification du secteur Air Product » Pages 256 t à 256 x - Commune de Strasbourg : « Secteur Fischacker » Pages 380 f, 380 g, 380 h, 380 i et 380 j
5. Règlement écrit	- **Dispositions applicables à toutes les zones** o Article 1 : page 9

	o Prescriptions règlementaires particulières : pages 27 et 28 - **Zone UX** o Article 2 : pages 80 et 82 o Article 6 : page 84 - **Zone UY** o article 13 : page 90 - **Zone IAUB** o article 13 : page 105 - **Zone A** o Article 2 : pages 132 et 133 - **Zone N** o Article 2 : page 140
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 et 77
Plan de zonage au 1/5000e	N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21 et 22
Plan vigilance au 1/5000e	N° 2, 5, 8, 9, 11, 12, 18 et 19
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	**Modifiés** : BIS21 - BIS63 - BIS104 - BIS105 - ENT3 (supprimé) - GEI2 - GEI3 - GEI4 - GEI5 - GEI17 - GEI8 (supprimé) - GEI11 (supprimé) - GEI15 (supprimé) - GEI16 (supprimé) - GEI18 (supprimé) - GEI21 (supprimé) - GEI22 (supprimé) - GEI23 (supprimé) - GEI54 (supprimé) - GEI55 (supprimé) - GEI56 (supprimé) - GEI58 (supprimé) - GEI66 (supprimé) - GEI79 (supprimé) - GEI85 (supprimé) - LWA4 - LIN30 - LIN44 - LIP1 - LIP2 - LIP3 (supprimé) - MUN5 - OBS4 (supprimé) - OBS12 - OBS14 (supprimé) - OBS17 - OBS19 (supprimé) - OBH3 - OBH27 - OBH33 - OBH49 - OBH50 (supprimé) - OSW2 - PLO6 - SCH6 - SCH53 - SCH129 - NEU21 - CEN4 (supprimé) - ROB62 - ROB63 (supprimé) - ROB64 (supprimé), ROB65 - ROB66 - VEN15 - VEN31 - VEN45 **Créés** : EKB55 - HOE30 - LAM13 - LAM 14 - LIP10 - PLO57 - SCH142 - EMV23 - NEU39 - VEN81
Emplacements réservés mixité sociale	Suppression de la totalité des ERMS de la commune de Holtzheim
8. Annexes	

Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	8.17. Périmètre de sursis à statuer
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 27 septembre 2019

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 4

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation de la modification simplifiée n° 4
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 60 et 65
Plan de zonage au 1/5000e	N° 18
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	

Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 18 décembre 2020

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N° 3

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	1.2. - Diagnostic territorial Page 308 (Cartographie « Proximité et linéaires commerciaux »)
Tome 3	
Tome 4	1.5. - Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA) Pages 77 à 106 1.6. - Exposé des motivations du règlement Pages 11, 12, 16, 26, 30, 32, 36, 39, 46, 121, 138 à 141, 150, 156, 157, 159, 162, 163, 168, 170 à 173, 178 à 183, 188, 191, 192
Tome 5	1.7. - Évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées Pages 72, 74, 77, 80, 84, 90, 108, 117, 158, 162, 164, 165, 168 à 171, 173, 175, 177, 180 à 198, 200 à 205, 208 à 218, 220 à 224, 226 à 267
Tome 6	1.9. - Entrées de Ville Pages 5, 6, 12 à 15a, 26 à 29
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation de la modification n° 3
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Carte OAP générale (Tome 1)
Tome 1 : OAP Thématiques	**Modifiée** :

	- OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (page 99) **Ajoutée** : - OAP « Air-Climat-Energie » (page 66a)
OAP Métropolitaines	- Secteur d'enjeux d'agglomération : « Arc Ouest » (page 105)
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	**Modifiées** : - Commune d'Eckbolsheim : « Secteur Jean Monnet » (page 23) - Commune d'Eschau : « Secteur centre » (page 57) - Commune d'Eschau : « Secteur Liberté » (page 71) - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur route Burkel » (page 151) - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'innovation » (page 163) - Commune de Lipsheim : « Secteur Niedermatt » - Commune d'Oberschaeffolsheim : « Secteur Nord-Mittelweg » (page 259) - Commune d'Oberschaeffolsheim : « Secteur Ouest » (page 263) - Commune d'Ostwald : « Secteur de la ZAC des Rives du Bohrie » (page 299) - Commune de Plobsheim : « Coin des Lièvres » (page 309) - Commune de Strasbourg : « Secteur Carpe-Haute – Jacoutot » (page 419) **Ajoutées** : - Commune de Souffelweyersheim « Secteur Pointe de la Souffel II » (page 372a) - Commune de Souffelweyersheim « Secteur route de Brumath » (page 372f) - Commune de Strasbourg « Secteur Petit Marais - Singrist » (page 424a) - Commune de Strasbourg « Secteur Weeber – Bourgogne - Baggersee » (page 424f)
5. Règlement écrit	**Titre I : Dispositions générales** - Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols – page 3 **Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones** - Articles 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 et 15 – pages 9, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 28, 29, 30 et 31

	Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines - Zone UAA : articles 13 et 15 – pages 42 et 43 - Zone UAB : articles 11, 13 et 15 – page 48 - Zone UB : articles 11, 13 et 15 – pages 55 et 56 - Zone UCA : articles 11, 13 et 15 – pages 60 et 61 - Zone UCB : articles 11, 13 et 15 – page 65 - Zone UD : articles 1, 13 et 15 – pages 66 et 70 - Zone UE : article 13 – pages 73 et 74 - Zone UF : article 13 – page 77 - Zone UG : article 13 – page 80 - Zone UX : articles 2 et 13 – pages 81, 87 et 88 - Zone UY : article 13 – page 91 - Zone UZ : article 13 – page 95 **Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser** - Zone IAUA : articles 11, 13 et 15 – pages 100 et 101 - Zone IAUB : articles 13 et 15 – pages 104 et 105 - Zone IAUE : article 13 – page 108 - Zone IAUX : articles 2 et 13 – pages 109 et 114 - Zone IAUZ : articles 2, 6 et 13 – pages 115, 116 et 118 **Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières** - Zone N : articles 2, 10 et 13 – pages 133, 135 et 136 **Titre VII : Lexique** – pages 138, 139, 141, 142, 143 et 146
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 1, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 47, 46, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 79 et 83
Plan de zonage au 1/5000e	N° 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25 et 26
Plan vigilance au 1/5000e	N° 1 à 26
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés (ER)	**Modifiés :** BIS 61 - BIS 88 - EKB 10 - EKB 20 – EKB 37 - EKB 55 - GEI 9 - GEI 17 - ILG 44 - SCH 17 - SCH 18 - KOE 13 - VEN 39 - WOL 6 **Ajoutés :**

	BIS 112 - BIS 113 - BIS 114 - BIS 115 - BIS 116 - GEI 87 - GEI 88 - HAN 7 - HOE 31 - OBH 61 - OBH 62 - OBH 63 - SCH 143 - SCH 144 - SCH 145 - SCH 146 - SCH 147 - SCH 148 - SCH 149 – SCH 150 - SOU 25 - SOU 26 - EMV 24 - EMV 25 - EMV 26 - EMV 27 - CEN 18 - VEN 82 **Supprimés :** BIS 86 - EKB 13 - HOE 14 - ILG 45 - ILG 46 - ILG 53 - OBH 2 - OBH 27 - OSW 10 - SCH 84 - KOE 17 - WOL 17 - WOL 24
Emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS)	**Ajouté :** VEN H2 **Supprimé :** VEN H1
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 25 juin 2021

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 2

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	1.6. Exposé des motivations du règlement Pages. 63, 65, 74, 86, 89, 102, 108, 125 et 141
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	4.1. OAP Thématiques Pages 99, 100 et 101
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	4.4. OAP Communales Création de l'OAP « Secteur Le Moulin » à Plobsheim Pages 326a à 326f
5. Règlement écrit	Création de la zone IAUY Pages 109a à 109f
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 77
Plan de zonage au 1/5000e	N° 22
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	

Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 25 juin 2021

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 3

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	1.6. Exposé des motivations du règlement Page 151
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note explicative relative à la Déclaration d'utilité publique sur le projet de création d'un lotissement communal au lieu-dit « Muehlbaechel » à Vendenheim, emportant mise en compatibilité du PLU
Tome 8 – Evaluations environnementales	Evaluation environnementale
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	4.4. OAP Communales **Modifiée :** Commune de Vendenheim : « Secteur Est Muehlbechel » (pages 517 à 519)
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 3

Plan de zonage au 1/5000e	N° 1 et 4
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	**Modifiés :** VEN 15 et VEN 23 (pages 121 et 122)
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Arrêté préfectoral du 22 septembre 2022

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

LISTE DES POINTS TRAITÉS

PAR PROCÉDURE

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : **+33 (0)3 68 98 50 00**
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**
Site internet : **www.strasbourg.eu**

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La présente modification simplifiée du PLU a pour unique objet la régularisation d'une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du PLU, visant à supprimer un « espace planté à conserver ou à créer ». Elle concerne le projet du nouveau planétarium situé à Strasbourg Centre, entre le Boulevard de la Victoire et la rue de l'Université.

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La modification proposée porte sur les points suivants :

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
1.1	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour le dispositif de protection du Grand Hamster d'Alsace
1.2	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour les restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
1.3	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour les données portant sur les risques technologiques du plan vigilance du règlement graphique
2	**Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)**	Plusieurs sites	Modifier la trame Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
2.1	**EPCC** Entzheim	Terres de la chapelle	Supprimer 2 trames EPCC
2.2	**EPCC** Schiltigheim	Square de la Lune 21 rue Rouge	Agrandir l'EPCC
2.3	**EPCC** Souffelweyersheim	Rue de la Ville	Inscrire des EPCC
2.4	**EPCC** Strasbourg	Centre 15 quai Zorn	Réduire l'EPCC
2.5	**EPCC** Strasbourg	Neudorf rue de la Charité	Reconfigurer l'EPCC et inscrire 4 arbres isolés
2.6	**EPCC** Strasbourg	Neudorf rue de Saint Dié	Projet d'une nouvelle restauration pour le groupe scolaire du Schluthfeld : supprimer l'EPCC
2.7	**EPCC** Strasbourg	Robertsau Rue Schultz	Réduire l'EPCC
2.8	**EPCC** Strasbourg	Robertsau Rue JJ Fried	Relocaliser l'EPCC
2.9	**EPCC** Vendenheim	Rues du Temple / Wurmser	Agrandir l'EPCC
2.10	**EPCC** Ostwald	Angle rue du Lac / allée du Bohrie	Inscrire un EPCC

3	**BISCHHEIM**	Zone d'activité des trois Maires	Créer un secteur de zone dans lequel sont autorisées les constructions et installations à destination de bureaux
4.1	**ECKBOLSHEIM**	Parc d'activités	Faire évoluer la vocation du parc d'activités : reclasser la zone UXb4 en zone UXb5
4.2	**ECKBOLSHEIM**	Zone IAUXb située le long de la RD	Supprimer l'emplacement réservé (ER) EKB 55 et déplacer le tracé de principe
5.1	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Reclasser une partie de la zone UXb1 en zone UXd4, ajuster la limite entre les zones UCA3 et UXd4 et réaliser une OAP
5.2	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Créer une zone UE1 et ajuster les limites des zones UCA3, UE1, UXb1
5.3	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Reclasser une partie de la zone UXb4 en zone UXb5
6.1	**ESCHAU**	Secteur Abbatiale Sainte Trophime	Reclasser une partie des zones UAA2 et UB5 (Nord) en zone UAA1
6.2	**ESCHAU**	Rue des Mirabelles	Inscrire un tracé de principe
7	**FEGERSHEIM**	Secteur anciennes serres / château d'eau	Ajouter un Secteur de mixité sociale (SMS)
8.1	**GEISPOLSHEIM**	Gare - Entrée Ouest	Reclasser une zone IIAU en zone IAUA2 avec inscription d'un SMS et d'un seuil d'ouverture à l'urbanisation
8.2	**GEISPOLSHEIM**	Rue du Furet	Reclassement d'un cœur d'ilot en UCA6
8.3	**GEISPOLSHEIM**	Village	Ajouter un pan coupé à l'emplacement réservé (ER) GEI 4
9.1	**HOENHEIM**	Route de La Wantzenau	Reclasser en zone IAUXd l'ensemble du secteur de zone IAUXb2 et inscrire un Projet d'aménagement global (PAG)
9.2	**HOENHEIM**	Rue de l'Arc-en-ciel	Supprimer partiellement et recaler en partie l'emplacement réservé (ER) HOE 21
10.1	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Vignes	Modifier la hauteur sur une partie du secteur de zone UD2
10.2	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Vignes	Compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Espace Leclerc pour un principe de voie à créer et indication relative aux enjeux de santé publique
11.1	**LINGOLSHEIM**	Parc des Tanneries	Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le parc des Tanneries et l'éco quartier des tanneries, entre la rue Pina Bausch et l'allée des Foulons.
12.1	**NIEDERHAUSBERGEN**	Terres du Sud	Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le futur quartier et le centre-village
12.2	**NIEDERHAUSBERGEN**	Rue Mercière	Réduire l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) NIH H1
13	**OBERHAUSBERGEN**	Secteur IAUB (proximité RD31)	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Porte des Hausbergen »
14	**OSTWALD**	Carrefour allée Bohrie/Bugatti/ Lingolsheim	Inscrire un emplacement réservé (ER) OSW 66
15.1	**REICHSTETT**	Secteur IIAUX au nord de la RD63	Créer une zone IAUXd, réduire l'emplacement réservé (ER) REI 2, recaler la marge de recul et inscrire une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
15.2	**REICHSTETT VENDENHEIM**	Eco parc Rhénan	Créer deux zones UXb4

16.1	**SCHILTIGHEIM**	Caddie	Inscrire 2 secteurs de zone UD2 (24 m HT et 8 m HT) et des restrictions d'usages (RU) liées à la pollution des sols
16.2	**SCHILTIGHEIM**	Fischer / Sebim	Inscrire des zones UD2 et UE1, modifier la zone UD2 en UCB1, définir une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
16.3	**SCHILTIGHEIM**	Alsia	Reclasser en zone UD2, inscrire un Projet d'aménagement global (PAG), fixer au règlement les Restrictions d'usages (RU)
16.4	**SCHILTIGHEIM**	Istra	Classer en zone UD2, créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), inscrire un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
16.5	**SCHILTIGHEIM**	Saint Charles Quartier ouest	Autoriser à 8 m ET les constructions dans la zone UB2
16.6	**SCHILTIGHEIM**	Espace Européen de l'entreprise	Corriger une erreur matérielle : instaurer une marge de recul
18.1	**STRASBOURG**	**Centre** Bd Déroulède	Inscrire en Bâtiment exceptionnel et agrandir l'Espace planté à conserver ou à créer (EPPC)
18.2	**STRASBOURG**	**Centre** Manufacture	Inscrire en bâtiment exceptionnel et augmenter la hauteur
18.3	**STRASBOURG**	**Neudorf** Rue de Lièpvre	Augmenter la hauteur, supprimer marge de recul, ligne de construction et tracé de principe
18.4	**STRASBOURG**	**Neudorf** ZA Altkirch	Modifier la zone UXb4 en UXb3
18.5	**STRASBOURG**	**Neudorf** Musau	Inscrire une zone IAUA2 10 m HT, modifier la hauteur de UB4, inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) seuil d'ouverture à l'urbanisation
18.6	**STRASBOURG**	**La Robertsau** Papeterie	Créer une zone UD 28 m HT, un secteur de mixité sociale (SMS) 4, inscrire un tracé de principe, augmenter l'emprise de la marge de recul inconstructible le long de la berge, inscrire une restriction d'usage (RU).
18.7	**STRASBOURG**	**La Robertsau** Canal des Français	Inscrire la marge de recul le long du Canal des Français
18.8	**STRASBOURG**	**Neudorf Port du Rhin** ZAC Deux Rives	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Deux Rives et modifier les Restrictions d'usages (RU)
18.9	**STRASBOURG**	**Neuhof** Route d'Altenheim	Inscrire un emplacement réservé (ER) NEU 38
18.10	**STRASBOURG**	**Koenigshoffen** Ancien site UNEDIC	Modifier la zone UB2 18 m ET en UB4 12 m ET
19.1	**VENDENHEIM**	Ancien site COOP Choux et Nord de la rue des Bergers	Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN 15
19.2	**VENDENHEIM**	Rue des Fleurs	Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN 25 sur sa portion finale en vue de l'aménagement d'une place de retournement
19.3	**VENDENHEIM**	Rue Wurmser/Moulin	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 78 pour jonction piétonne

19.4	**VENDENHEIM**	Route de Strasbourg / Impasse Keusch	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 79
19.5	**VENDENHEIM**	Zone d'activités Sury	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 80 pour compléter le projet de voirie de desserte de la zone
20	**LA WANTZENAU**	Trissermatt	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
21	**REGLEMENT ECRIT**		Ajustements réglementaires
22	**Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**	Seuil d'ouverture à l'urbanisation	Mettre à jour les dispositions d'application des seuils d'ouverture

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La modification simplifiée proposée porte sur les points suivants :

N°	Commune		Résumé
1	**BISCHHEIM HOENHEIM**		Modification des tracés des emplacements réservés HOE 28 à Hoenheim et BIS 5 à Bischheim
2	**ECKBOLSHEIM**	avenue du Général de Gaulle	Réduction de l'emplacement réservé EKB 4
3	**ESCHAU**	rue du Canal	Suppression de l'emplacement réservé ESC 24
4	**HOENHEIM**	rue du Lion	Suppression de l'emplacement réservé HOE 15
5	**LINGOLSHEIM**		Correction d'une erreur matérielle : désignation de l'emplacement réservé LIN 22
6	**NIEDERHAUSBERGEN**		Suppression des emplacements réservés NIH 9, NIH 10 et NIH 11
7.1	**OBERHAUSBERGEN**	rue des Tourterelles	Réduction et changement de destination de l'emplacement réservé OBH 4 Suppression de l'emplacement réservé OBH 5
7.2	**OBERHAUSBERGEN**	chemin des Muriers	Suppression de l'emplacement réservé OBH 9
7.3	**OBERHAUSBERGEN**	à proximité de la rue de la Schlitte	Suppression de l'emplacement réservé OBH 10
7.4	**OBERHAUSBERGEN**	à proximité de la rue des Jardins	Suppression de l'emplacement réservé OBH 19
7.5	**OBERHAUSBERGEN**	rue Hofacker	Suppression de l'emplacement réservé OBH 21
7.6	**OBERHAUSBERGEN**	à l'intersection de la route de Saverne et la rue de Wolfisheim	Réduction de l'emplacement réservé OBH 22
7.7	**OBERHAUSBERGEN**	rue de la Paix	Elargissement de l'emplacement réservé OBH 25 sur une partie des emprises de l'emplacement réservé OBH 26 Suppression de l'emplacement réservé OBH 26
7.8	**OBERHAUSBERGEN**	rue de Mittelhausbergen	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 27
7.9	**OBERHAUSBERGEN**	rue du Moulin	Réduction de l'emplacement réservé OBH 29
7.10	**OBERHAUSBERGEN**	rue de la Victoire	Suppression de l'emplacement réservé OBH 30
7.11	**OBERHAUSBERGEN**	rue Voltaire	Modification de la désignation et correction de l'erreur matérielle relative à l'étiquette de largeur d'emprise, emplacement réservé OBH 32

7.12	**OBERHAUSBERGEN**	chemin du puit de captage	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 34
7.13	**OBERHAUSBERGEN**	route de Strasbourg	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 42
7.14	**OBERHAUSBERGEN**	entre la rue des Acacias et la rue de Wolfisheim	Suppression de l'emplacement réservé OBH 44
7.15	**OBERHAUSBERGEN**	rue Adèle Woytt	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 52
7.16	**OBERHAUSBERGEN**	rue des Champs	Réduction de l'emplacement réservé OBH 58
7.17	**OBERHAUSBERGEN**	entre la route de Saverne et la rue des Champs	Réduction et modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 59. Correction d'une erreur matérielle visant à positionner la limite Est de l'emplacement réservé OBH 59 et la limite du secteur de zone UXb1
8	**OSTWALD**	Rives du Bohrie	Correction d'une erreur matérielle sur les schémas de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la ZAC des Rives du Bohrie
9	**REICHSTETT**	RD 63	Réduction de l'emplacement réservé REI 3
10.1	**SCHILTIGHEIM**		Suppression des emplacements réservés SCH 122 et SCH 123
10.2	**SCHILTIGHEIM**	Espace européen de l'entreprise	Correction d'une erreur matérielle : rétablissement de la hauteur maximum autorisée des constructions du secteur de zone UXcz3
11	**STRASBOURG**	La Robertsau rue de Bussière	Réduction de l'emplacement réservé ROB 6 et correction d'une erreur matérielle
12.1	**VENDENHEIM**	au Nord de la route de Brumath	Suppression de l'emplacement réservé VEN 68
12.2	**VENDENHEIM**	rue du Gravier	Réduction de l'emplacement réservé VEN 38
12.3	**VENDENHEIM**	rue des Jardins	Réduction de l'emplacement réservé VEN 8
13	**VENDENHEIM REICHSTETT**	RD 37	Modification de la marge de recul le long de la RD 37 et réduction de l'emplacement réservé VEN 33, le long de l'ancienne raffinerie
14.1	**LA WANTZENAU**	entre la RD 468 et la voie ferrée	Suppression de l'emplacement réservé LWA 3
14.2	**LA WANTZENAU**	rue des Héros	Suppression de l'emplacement réservé LWA 26

LISTE DES POINTS
DE LA MISE EN COMPATIBILITE N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La présente procédure fait suite à l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2018 portant déclaration d'utilité publique du projet de lotissement « Le Schwemmloch » à La Wantzenau emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle porte sur les points suivants :

- modification du plan de zonage afin de réduire la zone IAUA2 au bénéfice d'une zone IAUB ;
- modification du plan de zonage pour les zones IAUA2 et IAUB, de la hauteur des constructions ;
- modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le site du Schwemmloch à La Wantzenau.

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La modification simplifiée proposée porte sur les points suivants :

N°	Commune		Résumé
1	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Pôle d'Innovation	Evolution de l'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'Innovation »

LISTE DES POINTS DE LA MISE A JOUR N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La mise à jour n° 1 porte sur les points suivants :

1. Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) des bassins versants de la Zorn et du Landgraben

Par arrêté préfectoral du 26 août 2010, le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) des bassins versants de la Zorn et du Landgraben a été approuvé sur le territoire des communes d'Eckwersheim, de Reichstett, de Vendenheim et de La Wantzenau

Le dossier de PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben est joint en tant que Servitudes d'utilité publique (SUP) au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

2. Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de l'Eurométropole de Strasbourg

Par arrêté préfectoral du 20 avril 2018, le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé sur les territoires des communes de Bischheim, Blaesheim, Eckbolsheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hoenheim, Holtzheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim, La Wantzenau, Lingolsheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg, Vendenheim et Wolfisheim

Le dossier de PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg est joint en tant que Servitudes d'utilité publique (SUP) au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION N° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La modification proposée porte sur les points suivants :

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
CHAPITRE C : Entrée thématique			
I. Habitat			
	<u>Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u>		
1	**Mixité sociale**	Eckbolsheim Geispolsheim Oberhausbergen Reichstett	Inscription de secteurs de mixité sociale
2	**Mixité sociale**	Holtzheim	Suppression des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et inscription d'un secteur de mixité sociale
3	**Mixité sociale**	Illkirch-Graffenstaden	Inscription de secteurs de mixité sociale
4	**Mixité sociale**	La Wantzenau	Evolution des secteurs de mixité sociale (SMS) 4
5	**Mixité sociale**	Lingolsheim	Instauration d'un secteur de mixité sociale (SMS n° 12) sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, excepté sur les 6 secteurs de mixité sociale (SMS n°4) également instaurés dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi
6	**Mixité sociale**	Strasbourg	Evolution du secteur de mixité sociale (SMS1)
II. Economie			
	<u>Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u>		
7	**Commerce**	Strasbourg – Eckbolsheim	Transfert de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire
8	**Commerce**	Strasbourg Port du Rhin	Requalification des bâtiments existants avec un changement de vocation incluant l'implantation d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive)
9	**Commerce**	Strasbourg Meinau	Extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire
10	**Commerce**	Strasbourg Cronenbourg	Extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente de jardinage
11	**Commerce**	Reichstett – Secteur Nord – Supermarché E. Leclerc	Création d'une zone UXd3a et modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Nord »

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
12	**Commerce**	Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim	Modification de l'OAP Métropolitaine « Zone Commerciale Nord »
13	**Commerce**	Strasbourg Wacken	Evolution de l'OAP thématique « Critères de répartition préférentielle du commerce »
III. Déplacements			
	Rappel de la politique des déplacements portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg		
IV. Environnement			
	Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg		
14	**Sites et sols pollués**		Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
15	**Nature en ville**	Holtzheim	Inscription d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC)
16	**Nature en ville**	Illkirch-Graffenstaden – sur toute la commune	Proposition d'inscription de dispositions règlementaires complémentaires en matière d'environnement
17	**Nature en ville**	Schiltigheim Rue de la Mairie /rue Principale Route de Bischwiller / rue d'Adelshoffen	Inscription de deux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) en cœurs d'îlot
18	**Nature en ville**	Strasbourg / Neuhof Rue de la Klebsau – Rue Riehl – Rue de l'Ancien Bac	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot
19	**Nature en ville**	Strasbourg / Neudorf Rue St Urbain / Avenue Jean Jaurès	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot
20	**Nature en ville**	Strasbourg / Neudorf Musau Rue de Fréland	Réduction d'une espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
V. Paysage et cadre de vie			
			Inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine bâti urbain et paysager
21	**Patrimoine**	Entzheim	Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti
22	**Patrimoine**	Eschau	Inscription d'ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP)
23	**Patrimoine**	Holtzheim	Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti
24	**Patrimoine**	La Wantzenau	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
25	**Patrimoine**	Vendenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
			Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes
26	**Encadrement de la constructibilité**	Eschau – rue des Vosges et rue du Couvent Eschau – rue de la 1ère Division blindée Eschau – rue de la Brigade Alsace-Moselle Eschau – rue Rathsamhausen	Evolutions règlementaires en zone UAA et UCA
27	**Encadrement de la constructibilité**	Holtzheim	Reclassement d'une partie de la zone UB4 en UAA2
28	**Encadrement de la constructibilité**	Illkirch-Graffenstaden : Secteur Nord-Ouest – avenue de Strasbourg Secteur Nord/Est – route du Rhin Secteur Centre – rue de l'Espérance Secteur Nord – Routes de Lyon – Burckel Secteur Sud – Faubourg de la Paix	Evolutions règlementaires en zone UB et UD, et zone UAA
29	**Encadrement de la constructibilité**	La Wantzenau	Reclassement de secteurs de zone UB4 en UCA3
CHAPITRE D : Entrée communale			
30	**BISCHHEIM**	Ruelle Noire Rue des Anges	Réduction des emprises des emplacements réservés BIS104 et BIS105
31	**BISCHHEIM**	Rue de l'Aigle	Correction d'une erreur matérielle
32	**BISCHHEIM**	Rue Edmond Flamand	Suppression de l'emplacement réservé BIS21
33	**BISCHHEIM**	Rue du Général Leclerc	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé BIS63
34	**BLAESHEIM**	Zone IAUA2 « Bas-Coteaux »	Réduction du seuil d'ouverture à l'urbanisation
35	**ECKBOLSHEIM**	Entre la route de Saverne au Nord et le Muhlbach au Sud	Inscrire un emplacement réservé (ER) sur le tracé du projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO)
36	**ENTZHEIM**	Rue de Hangenbieten – jardins familiaux	Suppression de l'emplacement réservé ENT3
37	**ENTZHEIM**	Terre de la Chapelle	Création d'une zone UCB2 – 7 m ET
38	**ENTZHEIM**	Rue de Hangenbieten	Création d'une zone UE1

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
39	**ESCHAU**	Rue de l'Artisanat	Création d'une zone UXb2 – 17 m HT
40	**ESCHAU**	Chemin rural du Viehweg	Création d'une zone A4
41	**FEGERSHEIM**	Rue du Commerce	Création d'une zone UXb5
42	**GEISPOLSHEIM**	Rue Alfred Klem	Reclassement de parcelles en UE1
43	**GEISPOLSHEIM**	Rue Vauban	Création d'une zone UE1
44	**GEISPOLSHEIM**	Rue du Fossé	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé GEI17
45	**GEISPOLSHEIM**	Entrée Nord Geispolsheim Village / chemin rural dit Stichlingerweg	Evolution du parti d'aménagement du secteur "Entrée Nord route d'Entzheim"
46	**GEISPOLSHEIM**	Rue du Tramway	Suppression d'une partie de l'emplacement réservé GEI5 et ajout d'une marge de recul
47	**GEISPOLSHEIM**	Rue des Cigognes	Suppression de l'emplacement réservé GEI11
48	**GEISPOLSHEIM**	Commune	Suppression d'emplacements réservés
49	**GEISPOLSHEIM**	Lieu-dit "Moulin des pierres"	Création d'une zone A8 et d'une zone A6, modification du de l'article 2 du règlement des zones agricoles et du règlement de la zone A6
50	**HOENHEIM**	Route de La Wantzenau	Création d'une zone IAUE1, d'un emplacement réservé (ER) HOE30 et d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur route de La Wantzenau » et lever la servitude de PAG
51	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Route du Rhin	Suppression de l'emplacement réservé ILG24 et création d'un tracé de principe de 4 m
52	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue du Wolfley	Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT
53	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Soeurs	Reclassement d'une partie du secteur de zone UE1 15 m HT en secteur de zone UB3 12 m ET UCA4 7 m ET
54	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rues de la Poste/Bussière	Reclassement d'une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET création d'une orientation d'aménagement et de programmation
55	**LAMPERTHEIM**	Rue de Mundolsheim	Inscription d'un emplacement réservé (ER) LAM13
56	**LA WANTZENAU**	Nouvel accès Nord	Ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) LWA4
57	**LINGOLSHEIM**	Rue de Koenigshoffen	Instauration d'un emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un groupe scolaire au niveau de la rue de Koenigshoffen
58	**LINGOLSHEIM**	Rue des sports	Suppression du PAG sur l'emprise du supermarché : « Super U » et reclassement de ce périmètre en un secteur de zone UXd3a qui remplace le secteur de zone UCB2
59	**LINGOSLHEIM**	Rue des Prés	Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UB3 à l'Est de la rue des Prés
60	**LINGOLSHEIM**	Rue des Chevreuils	Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UCB2 au niveau de la rue des Chevreuils et instauration d'un SMS n° 4 correspondant à la production de 25 % minimum de logement locatifs sociaux à compter de la création de 6 logements

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
61	**LINGOLSHEIM**	Rue Konrad Adenauer	Réhabilitation du quartier des Hirondelles
62	**LIPSHEIM**	Rue Baudelaire	Suppression de l'emplacement réservé LIP3, modification des emplacements réservés LIP1 et LIP2
63	**LIPSHEIM**	Niedermatt	Modification des destinations du secteur, ajout d'un emplacement réservé et d'un tracé de principe, modification de l'AOP et de l'étude entrée de ville
64	**MUNDOLSHEIM**	Rue des Saules	Modification du tracé et de la destination de l'emplacement réservé (ER) MUN5
65	**NIEDERHAUSBERGEN**	Sud-est du centre-village	Reclassement de la zone IAUE1 en IAUA2
66	**OBERHAUSBERGEN**	Nord du chemin des Coteaux	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3
67	**OBERHAUSBERGEN**	Rue de Mittelhausbergen	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et changement de bénéficiaire
68	**OBERHAUSBERGEN**	Rue de la Fontaine / captage d'eau	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33
69	**OBERHAUSBERGEN**	Route de Saverne / rue de la Course	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m
70	**OBERSCHAEFFOLSHEIM**	Rue du Gal de Gaulle Rue des Près	Suppression des emplacements réservés OBS4, OBS14 et OBS19, modification des emplacements réservés OBS12 et OBS17
71	**OBERSCHAEFFOLSHEIM**	Rue Mont-Soleil	Correction d'une erreur matérielle concernant la zone IAUA2 à l'Ouest
72	**OSTWALD**	Rue du Rivage	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2
73	**OSTWALD**	Quai Olida	Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET
74	**PLOBSHEIM**	Zone d'extension « secteur du Canal »	Création d'un emplacement réservé et modification de l'OAP
75	**PLOBSHEIM**	RD468	Création d'une zone A4, suppression d'un EPCC, réduction d'une marge de recul
76	**PLOBSHEIM**	Rue des Pêcheurs cours d'eau du Dorfwasser	Correction de tracés de marges de recul (erreurs matérielles)
77	**PLOBSHEIM**	Rue du Rhin	Elargissement de l'emplacement réservé PLO6
78	**REICHSTETT**	Secteur IIAUX au Nord de la RD63	Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX
79	**SCHILTIGHEIM**	Route de Bischwiller	Requalification du site d'activités Alsia en zone d'habitat
80	**SCHILTIGHEIM**	Avenue Mendès France	Requalification du site d'activités Air Product en zone d'habitat
81	**SCHILTIGHEIM**	Rue de Haegelberg	Création d'un verger communal
82	**SCHILTIGHEIM**	Parcs de l'Aar, du Châteaux, des Contades et de la Roseraie	Classement des parcs publics en zone naturelle
83	**SCHILTIGHEIM**	Rue du canal	Ajustement des emplacements réservés SCH6 et SCH53

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
84	**SCHILTIGHEIM**	Rue de Wissembourg / Parc de la Résistance	Création d'une liaison piéton / cycle
85	**SCHILTIGHEIM**	Rue Saint Charles	Reclassement en zone d'habitat d'une parcelle
86	**SOUFFELWEYERSHEIM**	Rue du Canal, rue des Cigognes et rue de la Ville	Inscription d'une marge de recul de 5 m depuis la limite de voie
87	**STRASBOURG Centre**	Rue du Ban de la Roche	Levée du périmètre de PAG sur le secteur Semencerie et inscription de dispositions règlementaires graphiques
89	**STRASBOURG** Centre	Rue Lauth – Rue du Jasmin	Suppression de l'emplacement réservé CEN4
90	**STRASBOURG** Elsau	Rue Schongauer – Rue Léonard de Vinci	Création de l'emplacement réservé EMV23
91	**STRASBOURG** Hautepierre	Rue Alfred de Vigny	Reclassement partiel de la Zone Franche Urbaine (ZFU)
92	**STRASBOURG** Koenigshoffen	Rue Jean Mentelin	Implantation d'un nouveau groupe scolaire
93	**STRASBOURG** Neuhof **/ ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue de la Ganzau	Secteur de zone UXb1 10 m HT Projet d'urbanisation « Grands moulins »
94	**STRASBOURG** Neuhof	Rue de Schengen – Rue des Jésuites – Rue de la Faisanderie	Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale n° 2 en zone UB4
95	**STRASBOURG** Neuhof	Rue de la Faisanderie – Rue de Schengen	Création d'une zone UE1, modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof », rajout d'un second emplacement réservé (ER) NEU39 et suppression d'une des deux amorce de l'ER NEU21
96	**STRASBOURG** Port du Rhin	Rue du Havre	Implantation d'un Parc d'activités économiques
97	**STRASBOURG** Port du Rhin	Secteur Deux-Rives	Evolutions règlementaires de la ZAC Deux-Rives relatives aux sites et sols pollués (SSP) et aux espaces libres et plantations
98	**STRASBOURG** Port du Rhin	Rue du Rhin Napoléon	Implantation d'une activité agricole hors-sol sous abri chauffé par récupération de chaleur de la centrale biomasse
99	**STRASBOURG** Robertsau	Rue Fischacker	Reclassement partiel de zone IIAU et UB4 en zone IAUB et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
100	**STRASBOURG** Robertsau	Rue de Bussière	Inscription d'une marge de recul liée à l'emplacement réservé ROB6
101	**STRASBOURG** Robertsau	Rue des Orchidées	Suppression de l'emplacement réservé ROB63 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer
102	**STRASBOURG** Robertsau	Rue Boecklin	Suppression de l'emplacement réservé ROB64
103	**STRASBOURG** Robertsau	Rue des Mimosas	Rectification du tracé et suppression des marges de recul liées à l'emplacement réservé ROB65 et inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer
105	**STRASBOURG** Wacken	Quai Ernest Bevin	Projet de réouverture d'une activité de restauration en zone UE
106	**VENDENHEIM**	Lotissement « Les portes du Kochersberg »	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN45

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
107	**VENDENHEIM**	Sentier Muehlbaechel	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN15
108	**VENDENHEIM**	Zone d'activités Sury	Modification du tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN15 au droit du Parc d'activités du Sury
109	**VENDENHEIM**	Place des Roses	Modification de l'objet et de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN31
110	**VENDENHEIM / LAMPERTHEIM**	Nouvelle voie de liaison entre les deux communes	Création d'un emplacement réservé (ER) VEN 81 et modification du tracé de principe
111	**Mise à jour des annexes PLU**	Strasbourg Elsau	Instauration d'un périmètre de sursis à statuer

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

La modification simplifiée proposée porte sur les points suivants :

N°	Commune	Résumé
1	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Modification du périmètre du secteur de zone UB3 12m ET, situé au Sud de la route de Lyon, en créant un secteur de zone UCA4 7m ET sur une partie des rues Krafft et Mühlegel.

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION N° 3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

La modification n° 3 proposée porte sur les points suivants :

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
Partie I. : Environnement			
<u>Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u>			
Renforcement du dispositif réglementaire du PLU sur les enjeux Air, Climat et Énergie			
1	**Air Climat Énergie**	Eurométropole de Strasbourg	Renforcement du volet Air-Climat-Énergie du PLU : Création d'une OAP Air-Climat-Énergie et modification du règlement écrit
2	**Air Climat Énergie**	Illkirch-Graffenstaden	Modification du secteur de zone N7 en sous-secteur e zone N7b pour la création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière « Trabet » située à l'Est de la route d'Eschau et au Sud du fort Uhrich et limitation des hauteurs des constructions à 10 mètres maximum
Santé et sécurité publiques			
3	**Sites et sols pollués**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
4	**Cavités souterraines**	Eurométropole de Strasbourg	Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées
5	**Risques technologiques**	Strasbourg – Port du Rhin	Mise à jour du plan vigilance relative aux données portant sur les risques technologiques de la chaufferie SETE et de la société ARMBRUSTER
Nature en ville			
6	**Nature en ville**	Entzheim	Modification du périmètre d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) – Rue des Tonneliers
7	**Nature en ville**	Eschau	Classement du patrimoine naturel de la commune au PLU : inscription de neuf arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) - Rue de la Brigade Alsace Lorraine / rue de la Première Division Blindée / rue du Général de Gaulle / rue de la Paix / rue du Stoskopf / rue du Tramway
8	**Nature en ville**	Geispolsheim	Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver sur le rond-point de la zone commerciale Sud
9	**Nature en ville**	Geispolsheim	Inscription d'un emplacement réservé (ER) pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35
10	**Nature en ville**	Illkirch-Graffenstaden	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

11	**Nature en ville**	Lingolsheim	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune
12	**Nature en ville**	Oberhausbergen – sur toute la commune	Inscription de plusieurs espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)
13	**Nature en ville**	Oberhausbergen	Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un parc public, rue du Moulin
14	**Nature en ville**	Ostwald	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune
15	**Nature en ville**	Schiltigheim	Inscription de quatre espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) – Rue de la Mairie / rue Principale et route de Bischwiller / rue d'Adelshoffen
16	**Nature en ville**	Souffelweyersheim	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot - Rue de France
17	**Nature en ville**	Strasbourg – Cronenbourg	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) - Place de l'Abattoir
18	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue du Climont / rue du Grand Couronné / allée du Schluthfeld
19	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) rue de Sigolsheim / rue de Ribeauvillé
20	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Évolution d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue St Aloïse / rue Ste Agnès / rue de Sélestat
20a	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue de Cernay / rue de Bâle
20b	**Nature en ville**	Strasbourg – Montagne-Verte	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC), d'arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer et d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer sur le secteur entre la route de Schirmeck / rue de la Tour Verte / quai du Brulig
21	**Nature en ville**	Vendenheim	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), rue Strintz
22	**Nature en ville**	Vendenheim	Préservation d'un alignement d'arbres - Route de Hoerdt / route de Brumath

Partie II. : Habitat			
<u>Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u>			
Habitat Social			
23	**Habitat Social**	Vendenheim	Organisation des secteurs de mixité sociale - Suppression de l'ERMS VEN H1 rue de la Cité / rue du Général de Gaulle - Création d'un ERMS rue Jean Holweg / rue Jeanne d'Arc
24	**Habitat Social**	Strasbourg - Cronenbourg	Organisation des secteurs de mixité sociale – Création d'un SMS 2 entre la route Marcel Proust et la rue Jacob Mayer
Développement urbain et requalification urbaine			
25	**Développement urbain et requalification urbaine**	Strasbourg – Montagne-Verte	Mise en œuvre du projet ESPEX, inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG), inscription d'emplacements réservés et création d'une OAP sur le secteur route de Schirmeck / rue du Petit-Marais / rue de Singrist / rue de Crastatt.

Politique de la ville – Renouvellement urbain (ANRU)			
26	**Politique de la ville – NPNRU**	Bischheim / Schiltigheim	Mise en œuvre du projet NPNRU sur le Quartier des Écrivains qui regroupe des quartiers situés à l'Ouest de Bischheim et de Schiltigheim
26a	**Politique de la ville – NPNRU**	Lingolsheim	Correction d'une erreur matérielle – Suppression des secteurs de mixité sociale (SMS) du quartier prioritaire de la ville de Lingolsheim
27	**Politique de la ville – NPNRU**	Strasbourg	Quartiers Neuhof et Meinau
28	**Politique de la ville – NPNRU**	Strasbourg	Quartier de Hautepierre

Partie III. : Économie			
Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Commerce			
29	**Commerce**	Entzheim	Galerie du Patio (Portes de la Chapelle 2) Mise à jour de la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU
30	**Commerce**	Schiltigheim	ZA de la Vogelau - rue du Château d'Angleterre Création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive)
Développement et modernisation de zones d'activités			
31	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Lingolsheim	Modification du zonage du Nord du parc des Tanneries, sur le ban de Lingolsheim pour y autoriser des activités de sports et de loisirs
32	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Lingolsheim	Agrandissement du secteur de zone N7 sur le secteur de zone A1 situé dans le périmètre d'exploitation de la carrière Eqiom, pour y autoriser l'installation d'un convoyeur de matériaux et création d'un sous-secteur de zone N7a, au Sud de la RM392, pour y autoriser la commercialisation et le traitement de matériaux non issus du site d'exploitation
34	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Reichstett	ZA du Rammelplatz - Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX - rue du Rail / rue du Chemin de Fer
35	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Souffelweyersheim	Création d'une nouvelle zone d'activités - Pointe de la Souffel II - Reclassement d'une partie de la zone UXf en zone IAUXb1 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

Partie IV. : Déplacements			
Rappel de la politique des déplacements portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Déplacements tous modes			
36	**Déplacements tous modes**	Hœnheim	Élargissement du carrefour rue des Vosges / rue de la République – Inscription de l'emplacement réservé (ER) HOE 31
37	**Déplacements tous modes**	Oberschaeffolsheim	Modification de l'OAP « secteur Ouest » - intégration du projet de desserte de la briqueterie

Déplacements modes doux			
38	**Déplacements modes doux**	Hangenbieten	Inscription d'un emplacement réservé, rue de la Gare, pour un cheminement doux
39	**Déplacements modes doux**	Schiltigheim	Création d'un cheminement mode actif entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim
40	**Déplacements modes doux**	Vendenheim	Création d'une liaison piétons/cycles route de Strasbourg / canal de la Marne au Rhin – Inscription de l'emplacement réservé (ER) VEN 82

Partie V : Évolution de secteurs à enjeux			
Évolution de secteurs à enjeux métropolitains			
41	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Eckbolsheim	Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU en IAUXb2, entre la VLIO et la rue Émile Mathis
42	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Oberhausbergen	Reclassement de zones IIAU en A, à l'Ouest de la RM63
43	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Oberhausbergen	Reclassement en IIAUE et inscription d'un emplacement réservé, à l'Ouest du centre sportif communal
44	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Parc d'innovation d'Illkirch - Graffenstaden	Création d'un secteur de zone IAUZ1 pour autoriser une zone d'activités traditionnelles dans le parc d'innovation d'Illkirch - Graffenstaden
45	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Ostwald – ZAC des Rives du Bohrie	Augmentation des hauteurs du secteur de zone IAUB situé entre le Wihrel et le Point d'eau (îlot H)
46	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Centre	Évolution des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP) sur le secteur de projet de parc des technologies médicales – Nextmed
47	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Port du Rhin	Évolution des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives
47a	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Meinau	Projet de restructuration du Stade de la Meinau : suppression partielle le long de la berge Ouest du Rhin Tortu de la marge de recul et de la trame d'espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE), inscription d'un nouvel espace planté à conserver ou à créer (EPCC) et correction d'une erreur matérielle
Évolution de secteurs à enjeux locaux			
48	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eschau	Modification de l'OAP « Secteur Liberté » - Rue de la Liberté
49	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckbolsheim	Évolution du secteur Jean Monnet
50	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckbolsheim	Reclassement de l'angle Sud-Est de la ZA d'Eckbolsheim en IAUA2
51	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckwersheim	Mise en conformité du zonage - Ajustement de la limite Nord de la zone IAUA2 localisée à l'Est de la commune
52	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Oberschaeffolsheim	Modification du secteur IAUA2 et de l'OAP « secteur Nord – Mittelweg »
53	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Plobsheim	Modification de l'OAP « Coin des Lièvres »
54	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Schiltigheim	Extension de la zone de loisirs des étangs de pêche de la Vogelau, rue du Château d'Angleterre

55	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Souffelweyersheim	Encadrement de la constructibilité sur le secteur de la route de Brumath – Création d'une OAP et mise en place de plusieurs outils réglementaires
56	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Strasbourg – Robertsau	Projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, rue Boecklin / rue Grotius
Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics			
57	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eschau	Adaptation du zonage d'une partie de la zone IAUE1 afin de permettre le projet de Maison de santé – Rue Traversière
58	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eschau	Amélioration de la lisibilité du classement de l'Église Saint Trophime, du cimetière et de son extension en zone UE1
60	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Oberhausbergen	Inscription d'un emplacement réservé pour un équipement scolaire, allée de l'Euro
61	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Développement de l'ESAT « Anne-Claire STAUBES » et de l'Ecole européenne de beauté, situés rue de Turenne
62	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Inscription d'un emplacement réservé en vue de la création d'un parking public, situé au 111, route du Général de Gaulle
63	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Robertsau	Reclassement du cimetière St Louis en zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
63a	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Centre	Projet de création de la maison de la petite enfance Finkwiller – rue des Glacières
63b	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Geispolsheim	Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement et d'un espace public – Rue Tomi Ungerer

Partie VI. : Paysage et cadre de vie			
Patrimoine bâti urbain			
64	**Patrimoine**	Breuschwickersheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
65	**Patrimoine**	Entzheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
66	**Patrimoine**	Eschau	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti
67	**Patrimoine**	Reichstett	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti
68	**Patrimoine**	Schiltigheim	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti au niveau du site Quiri, route de Bischwiller
69	**Patrimoine**	Strasbourg – Koenigshoffen	Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti et ajustement d'un emplacement réservé rue des Abeilles
69a	**Patrimoine**	Lingolsheim	Inscription de deux bâtiments exceptionnels
69b	**Patrimoine**	Fegersheim	Inscription d'un nouvel objet au titre du patrimoine bâti
Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes et mise en place de servitudes d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG)			
70	**Encadrement de la constructibilité**	Eschau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie – Rue du Général de Gaulle et rue de la Paix
71	**Encadrement de la constructibilité**	Geispolsheim	Adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 – Impasse du Lièvre
72	**Encadrement de la constructibilité**	Illkirch-Graffenstaden	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, secteur de zone UD2, situé au sud de la route de Lyon
73	**Encadrement de la constructibilité**	Lampertheim	Limitation de la constructibilité le long du cours d'eau du Kolbsenbach - Inscription d'une marge de recul
74	**Encadrement de la constructibilité**	Oberhausbergen	Évolution de la hauteur sur le secteur UB4 le long de la route de Saverne
75	**Encadrement de la constructibilité**	Schiltigheim	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, rue des Lentilles
76	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Hautepierre	Encadrement des vocations admises dans la zone UD2a, avenue Pierre Corneille
77	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Koenigshoffen	Extension de la zone UYa, route des Romains et avenue du Cimetière
78	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Koenigshoffen	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et suppression d'un emplacement réservé rue Saint Fridolin
79	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Meinau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie avenue de Colmar / rue de la Canardière / route de la Meinau
80	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Neudorf	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie route de l'Hôpital / rue de Belfort / rue du Grand Couronné
80a	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Robertsau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie rue Félix
81	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Lingolsheim	Instauration de trois PAG sur le secteur de zone UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes

82	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Oberhausbergen	Inscription d'un PAG sur l'ancien site « Caddie », autour de la rue des Champs
83	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Schiltigheim	Inscription d'un PAG sur l'ancien site brassicole « Schutzenberger », rue de la Patrie
84	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Robertsau	Inscription d'un PAG sur une partie des zones UB4 et UCB1 entre la rue de Bussière et le canal des Français

Partie VII : Évolution des emplacements réservés (ER) et des marges de recul			
Évolution des marges de recul			
85	**Évolution des marges de recul**	Eckbolsheim	Suppression de marges de recul, rue des Hirondelles et rue des Pigeons
86	**Évolution des marges de recul**	Wolfisheim	Ajustement des marges de recul
Évolution d'emplacements réservés (ER)			
87	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Bischheim	Suppression de l'ER BIS 86 et réduction de l'ER BIS 88, situés entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel
88	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Bischheim	Réduction de l'ER BIS 61 situé rue de la Tuilerie
89	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Eckbolsheim	Ajustement et suppression d'emplacements réservés
90	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Geispolsheim	Correction de l'objet de l'emplacement réservé GEI 9 sis place Malraux à Geispolsheim Village
91	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Hœnheim	Suppression de l'emplacement réservé HOE 14 - Rue Ring
92	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Illkirch - Graffenstaden	Suppression ER ILG 45 et 46 et modification de la destination de l'ER ILG 44 en vue du prolongement et l'élargissement de la rue de la Prairie
92a	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Oberhausbergen	Suppression de l'emplacement réservé OBH 2 – Route métropolitaine 41
92b	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Oberhausbergen	Suppression de l'emplacement réservé OBH 27 – Rue de la Colline et rue de Mittelhausbergen
93	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Ostwald	Suppression de l'emplacement réservé OSW 10 – rue des Vosges
94	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Schiltigheim	Remplacement de l'emplacement réservé SCH 84 par un tracé de principe –Rue du Gal de Lattre de Tassigny
95	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Schiltigheim	Réduction de l'emprise des emplacements réservés (ER) SCH 17 et SCH 18, situés rue d'Erstein

96	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Strasbourg – Centre	Inscription d'un emplacement réservé sur la partie Ouest de la rue du Général Picquart
97	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Vendenheim	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé VEN 26 - Impasse Lignée
98	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Vendenheim	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé VEN 39 - Rue du Kronthal / rue Jean Holweg
99	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Wolfisheim	Ajustements et suppression d'emplacements réservés
99a	**Evolution d'emplacements réservés (ER)**	Geispolsheim	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé GEI 17.- Rue du Presbytère / rue de Hattisheim / rue de l'Etang / rue de Hattisheim.
99b	**Evolution d'emplacements réservés (ER)**	Lipsheim	Suppression de l'emplacement réservé LIP 6 – zone de la Niedermatt.

Partie VIII : Évolution du règlement écrit			
100	**Évolution du règlement écrit**	Eurométropole de Strasbourg	Adaptation et mise à jour du règlement écrit

LISTE DES POINTS
DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Cette procédure porte sur la déclaration de projet relative à l'implantation de l'entreprise MackNeXT et du siège social France du groupe Mack International, à Plobsheim.

Cette déclaration emporte mise en compatibilité :

- du Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) ;
- du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle porte sur les points suivants :

- modification du règlement écrit par la création d'une zone IAU d'urbanisation future (IAUY) spécifique qui permet la réalisation du projet MackNeXT à Plobsheim ;
- modification du rapport de présentation :
  . chapitre 2 « zone à urbaniser » ;
  . partie dédiée aux « zones AU spécialisées à vocation d'activité économique » ;
  . tableau de superficie des zones ;
- création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur Le Moulin » à Plobsheim ;
- modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » ;
- modification des plans de zonage n° 77 au 1/2000e et n° 22 au 1/5000e.

LISTE DES POINTS
DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

La présente procédure fait suite à l'arrêté préfectoral du 22 septembre 2022 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création d'un lotissement communal au lieu-dit « Muehlbaechel » à Vendenheim emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle porte sur les points suivants :

- modification du rapport de présentation – Exposé des motivations du règlement – Tableau des surfaces ;
- modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le « Secteur Est Muehlbaechel » à Vendenheim ;
- modification des plans de zonage n° 3 au 1/2000e et n° 1 et 4 au 1/5000e afin de réduire la zone IIAU au bénéfice d'une zone IAUA2 ;
- modification des emplacements réservés VEN 15 et VEN 23 de la liste des emplacements réservés.

NOTES DE PRÉSENTATION

PAR PROCÉDURE

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : **+33 (0)3 68 98 50 00**
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**
Site internet : **www.strasbourg.eu**

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 1

NOTE DE PRESENTATION

direction urbanisme et territoires
prospective et planification territoriale
ADEUS

Dossier approuvé
29 septembre 2017

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : **+33 (0)3 68 98 50 00**
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**
Site internet : **www.strasbourg.eu**

Sommaire

A – Coordonnées du maître d'ouvrage

B – Objet de l'enquête publique

C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU

D – Pièces du PLU à modifier

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Prospective et planification territoriale
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole (PLU) de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016. Une première modification du PLU est en cours avec une enquête publique prévue avant l'été 2017.

La présente modification simplifiée du PLU a pour unique objet la régularisation d'une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du PLU, concernant le projet du nouveau planétarium situé à Strasbourg Centre.

Cette note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n° 1 du PLU et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être intégrée après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Le projet respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il n'y a pas :

- de changement d'orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;

- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de l'article L.122-4 du Code de l'environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

Compte tenu du fait que le caractère d'erreur matérielle, au sens du Code de l'urbanisme, est établi, la suppression de cette trame peut faire l'objet d'une procédure simplifiée au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La procédure utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

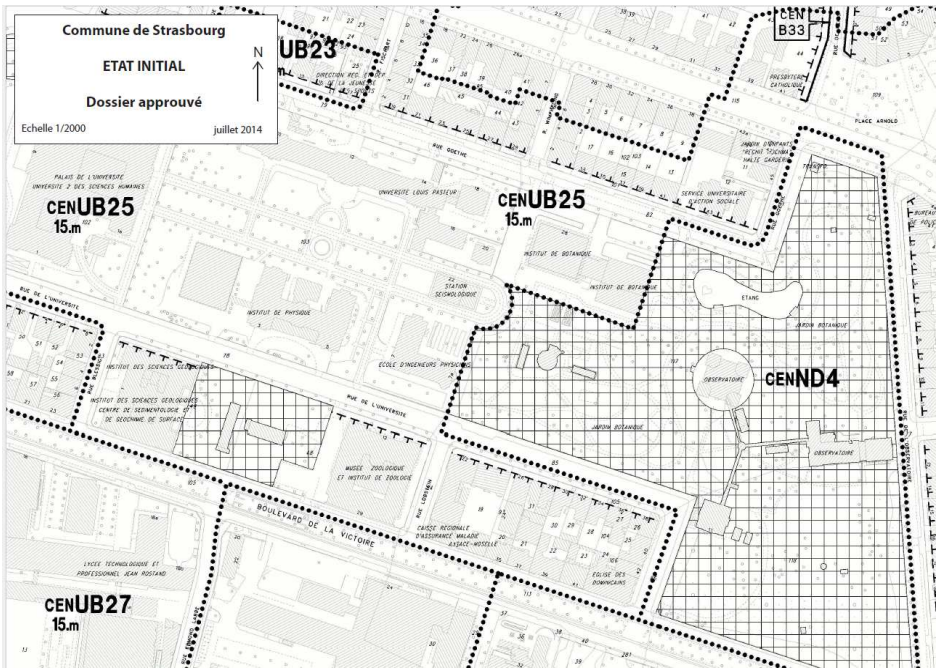
C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU

a) Présentation - Explications – Justifications

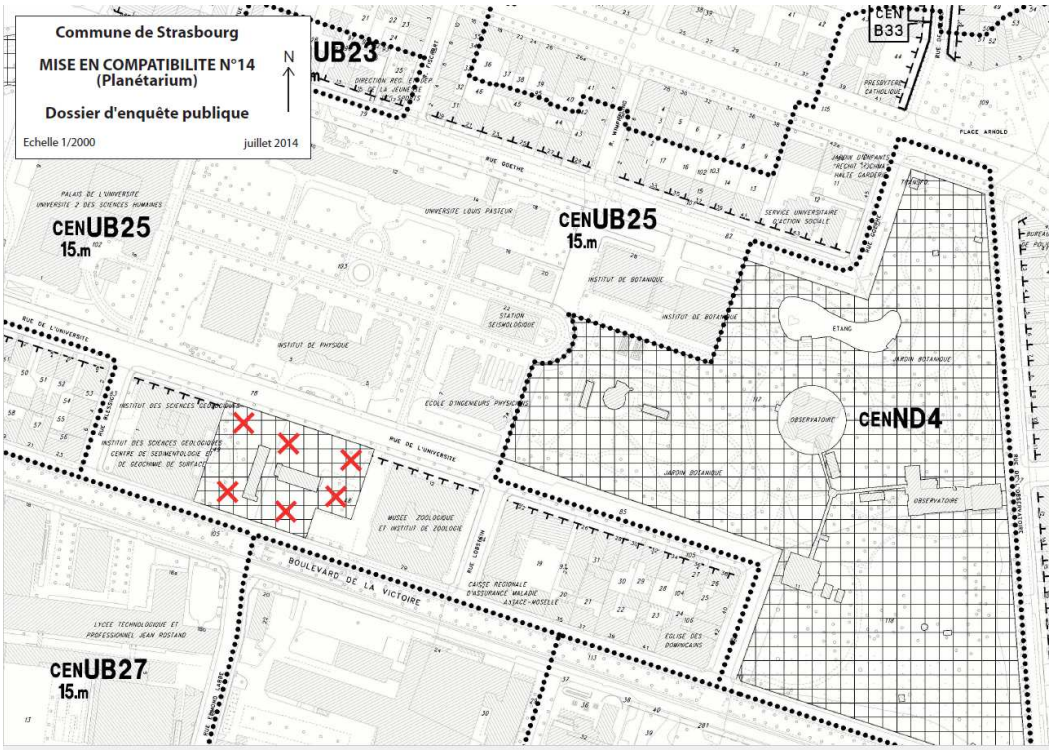
Suite à une erreur matérielle intervenue lors de l'approbation du PLU intercommunal en date du 16 décembre 2016, il est nécessaire de procéder à une modification simplifiée du document d'urbanisme pour la réalisation du projet de planétarium dans le quartier de l'Esplanade à Strasbourg.

Le projet de réhabilitation du jardin de zoologie et la réalisation d'un nouveau planétarium avaient bénéficié d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Strasbourg, prise par arrêté préfectoral du 21 mai 2015.

Par arrêté du Président de la Communauté Urbaine de Strasbourg en date du 18 juin 2015, le POS a été modifié : l'« Espace boisé classé » inscrit sur la parcelle devant accueillir le nouveau planétarium a été supprimé.

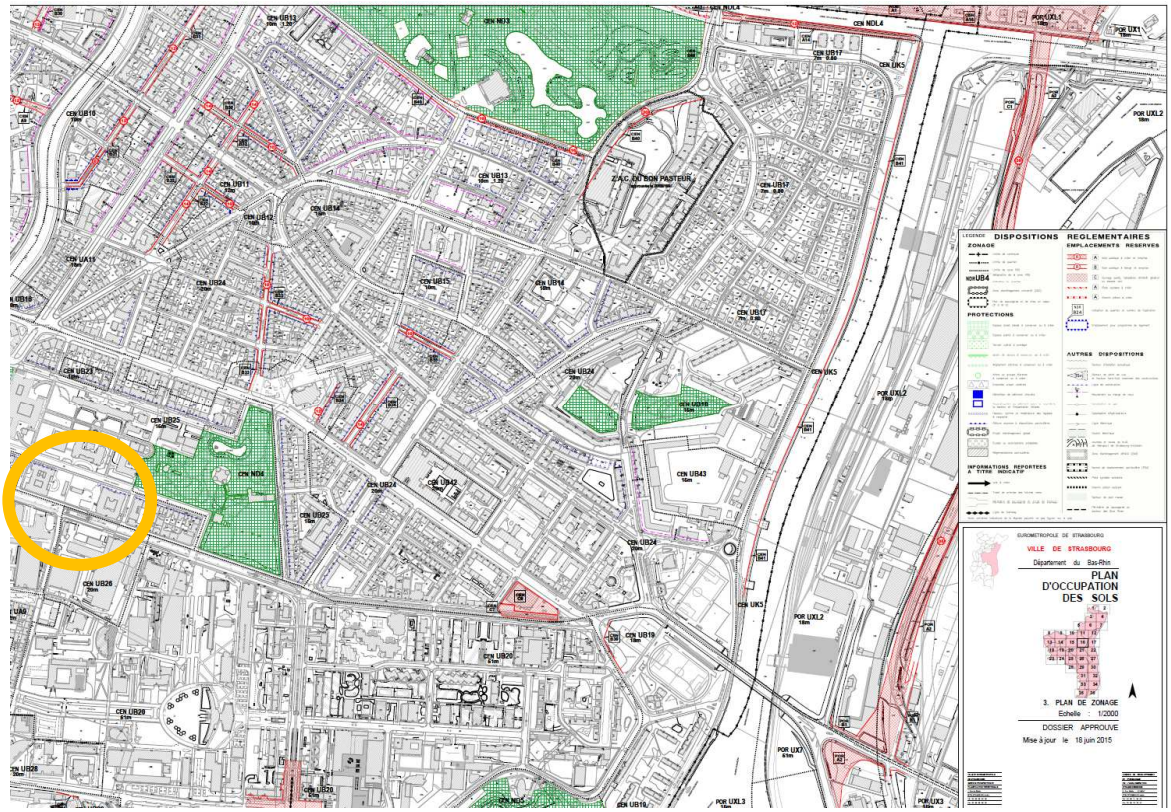


Extrait du dossier d'enquête publique
de la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du POS de Strasbourg
Etat intial du plan de zonage



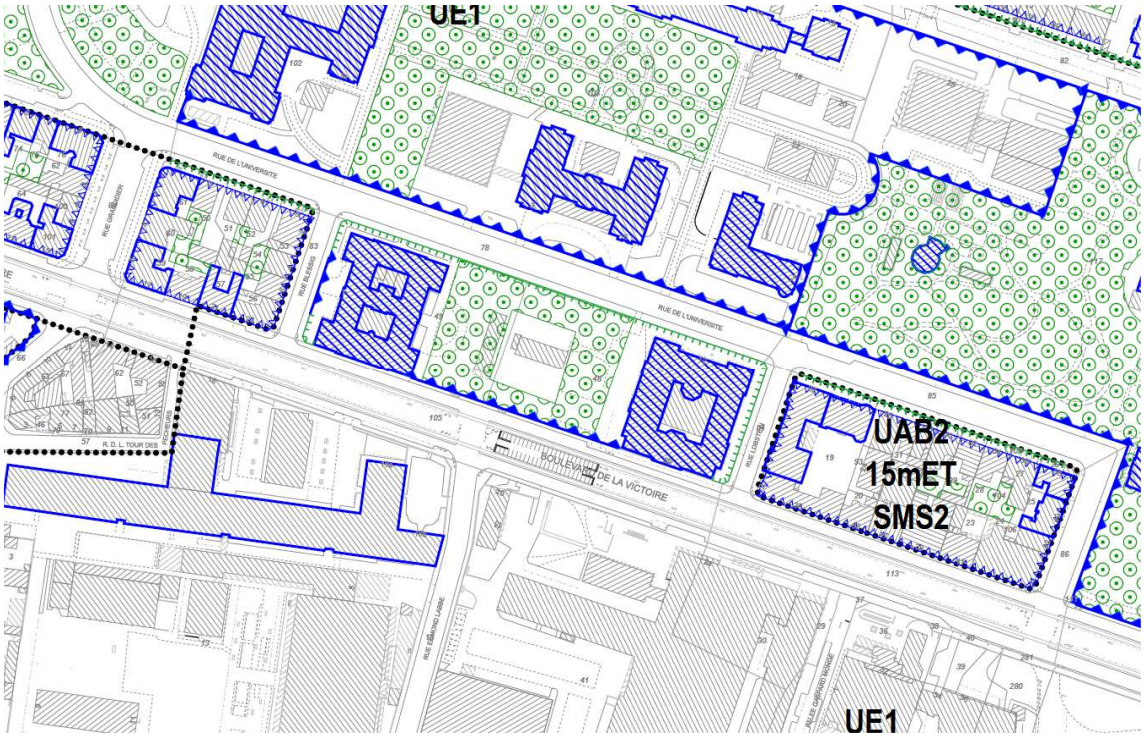
Extrait du dossier d'enquête publique
de la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du POS de Strasbourg
Modification proposée du plan de zonage : suppression de l'Espace boisé classé

Lors de l'enquête publique, aucune remarque n'a été émise concernant ce point et le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve ni recommandation.



Plan de zonage n°16 du POS de Strasbourg en date du 18 juin 2015
suite à la déclaration de projet « Planétarium » et à la mise en compatibilité du POS

Au moment de l'élaboration du PLU, la trame « Espace boisé classé » a été transformée en « Espace planté à conserver ou à créer » ou en « espace contribuant aux continuités écologiques » sur la totalité du ban communal de Strasbourg.
Concernant la parcelle en question, la suppression totale de la trame issue de la mise en application de la déclaration de projet a été oubliée dans le PLU.



Extrait du PLU arrêté, soumis à enquête publique et approuvé le 16 décembre 2016

Au moment de la consultation des personnes publiques associées, l'Etat a fait part dans son avis (page 12) de la nécessité de permettre la réalisation du projet de planétarium. Toutefois, le plan de zonage du PLU est resté inchangé dans le dossier d'approbation.

> Il convient également de revoir la protection « espace planté à créer ou à conserver » sur le site du futur planétarium, boulevard de la victoire à Strasbourg, en se référant au projet de réhabilitation du jardin zoologique et de réalisation d'un nouveau planétarium, porté par Unistra ; ce projet ayant été déclaré d'intérêt général par arrêté préfectoral en date du 21 mai 2015.

Extrait de l'avis de l'Etat (DDT), page 12, en date du 29 février 2016, dans le cadre de la consultation des Personnes publiques associées du PLU arrêté

L'objet de la présente modification simplifiée du PLU est la régularisation de l'erreur matérielle en rendant le PLU compatible avec la déclaration de projet, par la suppression dans le PLU de la trame « espace planté à conserver ou à créer » sur la parcelle concernée par le projet de nouveau planétarium.

b) Traduction dans le PLU

Afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé de supprimer la trame « espace planté à conserver ou à créer » sur la totalité de la parcelle concernée par le projet de planétarium, comme cela était le cas suite à la déclaration de projet entrainant mise en compatibilité du POS de Strasbourg.

D - Pièces du PLU à modifier

---

a) Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification simplifiée n° 1 du PLU complète et modifie le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – tome 7.

b) Le règlement graphique

Les plans de zonage du règlement graphique sont modifiés :

- planche n° 33 au 1/2000e ;
- planche n° 12 au 1/5000e.

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

Au titre de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure est exonérée d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'Eurométropole de Strasbourg en présente le bilan devant le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Ainsi, il est proposé de mettre le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg à disposition du public selon les modalités suivantes :

- le dossier de modification simplifiée sera mis à disposition du public au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- un registre permettant au public de formuler ses observations sera mis à disposition au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- le dossier de modification simplifiée sera mis en ligne sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Bas-Rhin, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
23 mars 2018

direction urbanisme et territoires
prospective et planification territoriale
ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu
Site internet : www.strasbourg.eu

Sommaire

A – Coordonnées du maître d'ouvrage

B – Objet de l'enquête publique

C – Caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU

D – Pièces du PLU modifiées

E – Textes régissant l'enquête publique

F – Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Prospective et Planification territoriale
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (couvrant 28 communes) a été approuvé le 16 décembre 2016. La présente modification n°1 du PLU est donc la première procédure visant à le faire évoluer.

Elle compte 74 points différents. 18 des 28 communes couvertes par le PLU sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification. Il s'agit de :

- Bischheim
- Eckbolsheim
- Entzheim
- Eschau
- Fegersheim
- Geispolsheim
- Hœnheim
- Illkirch-Graffenstaden
- Lingolsheim
- Niederhausbergen
- Oberhausbergen
- Ostwald
- Reichstett
- Schiltigheim
- Souffelweyersheim
- Strasbourg : quartiers centraux, Koenigshoffen, Neudorf, Neuhof, Port du Rhin et La Robertsau
- Vendenheim
- La Wantzenau

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) habitat, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue » et « Seuil d'ouverture à l'urbanisation », et le règlement impactent, de par la structure même du document, la totalité du PLU et donc les 28 communes qu'il couvre.

Certaines propositions d'évolution correspondent à des changements des règles ou des orientations particulières suite à l'évolution de certains contextes ou à l'achèvement d'études spécifiques. D'autres sont issues des premiers mois d'application et de vie du PLU. D'autres encore sont proposées pour permettre la réalisation d'un projet d'urbanisme qui s'est concrétisé depuis l'arrêt du PLU ou dont les garanties ont maintenant été fournies à la collectivité.

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être intégrée après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

La présentation des points est organisée de la manière suivante :

- Les points thématiques : environnement, trame Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
- Les points par commune classée par ordre alphabétique
- Les points liés aux pièces du PLU : règlement écrit et OAP thématique

La modification proposée porte sur les points suivants :

N°	**commune / thématique / pièces du PLU**		**Résumé**
1.1	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour le dispositif de protection du Grand Hamster d'Alsace
1.2	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour les restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
1.3	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour les données portant sur les risques technologiques du plan vigilance du règlement graphique
2	**Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)**	Plusieurs sites	Modifier la trame Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
2.1	**EPCC** Entzheim	Terres de la chapelle	Supprimer 2 trames EPCC
2.2	**EPCC** Schiltigheim	Square de la Lune 21 rue Rouge	Agrandir l'EPCC
2.3	**EPCC** Souffelweyersheim	Rue de la Ville	Inscrire des EPCC
2.4	**EPCC** Strasbourg	Centre 15 quai Zorn	Réduire l'EPCC
2.5	**EPCC** Strasbourg	Neudorf rue de la Charité	Reconfigurer l'EPCC et inscrire 4 arbres isolés
2.6	**EPCC** Strasbourg	Neudorf rue de Saint Dié	Projet d'une nouvelle restauration pour le groupe scolaire du Schluthfeld : supprimer l'EPCC
2.7	**EPCC** Strasbourg	Robertsau Rue Schultz	Réduire l'EPCC
2.8	**EPCC** Strasbourg	Robertsau Rue JJ Fried	Relocaliser l'EPCC
2.9	**EPCC** Vendenheim	Rues du Temple / Wurmser	Agrandir l'EPCC
2.10	**EPCC** Ostwald	Angle rue du Lac / allée du Bohrie	Inscrire un EPCC
3	**BISCHHEIM**	Zone d'activité des trois Maires	Créer un secteur de zone dans lequel sont autorisées les constructions et installations à destination de bureaux

4.1	**ECKBOLSHEIM**	Parc d'activités	Faire évoluer la vocation du parc d'activités : reclasser la zone UXb4 en zone UXb5
4.2	**ECKBOLSHEIM**	Zone IAUXb située le long de la RD	Supprimer l'emplacement réservé (ER) EKB 55 et déplacer le tracé de principe
5.1	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Reclasser une partie de la zone UXb1 en zone UXd4, ajuster la limite entre les zones UCA3 et UXd4 et réaliser une OAP
5.2	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Créer une zone UE1 et ajuster les limites des zones UCA3, UE1, UXb1
5.3	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Reclasser une partie de la zone UXb4 en zone UXb5
6.1	**ESCHAU**	Secteur Abbatiale Sainte Trophime	Reclasser une partie des zones UAA2 et UB5 (Nord) en zone UAA1
6.2	**ESCHAU**	Rue des Mirabelles	Inscrire un tracé de principe
7	**FEGERSHEIM**	Secteur anciennes serres / château d'eau	Ajouter un Secteur de mixité sociale (SMS)
8.1	**GEISPOLSHEIM**	Gare - Entrée Ouest	Reclasser une zone IIAU en zone IAUA2 avec inscription d'un SMS et d'un seuil d'ouverture à l'urbanisation
8.2	**GEISPOLSHEIM**	Rue du Furet	Reclassement d'un cœur d'ilot en UCA6
8.3	**GEISPOLSHEIM**	Village	Ajouter un pan coupé à l'emplacement réservé (ER) GEI 4
9.1	**HOENHEIM**	Route de La Wantzenau	Reclasser en zone IAUXd l'ensemble du secteur de zone IAUXb2 et inscrire un Projet d'aménagement global (PAG)
9.2	**HOENHEIM**	Rue de l'Arc-en-ciel	Supprimer partiellement et recaler en partie l'emplacement réservé (ER) HOE 21
10.1	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Vignes	Modifier la hauteur sur une partie du secteur de zone UD2
10.2	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Vignes	Compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Espace Leclerc pour un principe de voie à créer et indication relative aux enjeux de santé publique
11.1	**LINGOLSHEIM**	Parc des Tanneries	Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le parc des Tanneries et l'éco quartier des tanneries, entre la rue Pina Bausch et l'allée des Foulons.
12.1	**NIEDERHAUSBERGEN**	Terres du Sud	Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le futur quartier et le centre-village
12.2	**NIEDERHAUSBERGEN**	Rue Mercière	Réduire l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) NIH H1
13	**OBERHAUSBERGEN**	Secteur IAUB (proximité RD31)	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Porte des Hausbergen »
14	**OSTWALD**	Carrefour allée Bohrie/Bugatti/ Lingolsheim	Inscrire un emplacement réservé (ER) OSW 66
15.1	**REICHSTETT**	Secteur IIAUX au nord de la RD63	Créer une zone IAUXd, réduire l'emplacement réservé (ER) REI 2, recaler la marge de recul et inscrire une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
15.2	**REICHSTETT VENDENHEIM**	Eco parc Rhénan	Créer deux zones UXb4
16.1	**SCHILTIGHEIM**	Caddie	Inscrire 2 secteurs de zone UD2 (24 m HT et 8 m HT) et des restrictions d'usages (RU) liées à la pollution des sols
16.2	**SCHILTIGHEIM**	Fischer / Sebim	Inscrire des zones UD2 et UE1, modifier la zone UD2 en UCB1, définir une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
16.3	**SCHILTIGHEIM**	Alsia	Reclasser en zone UD2, inscrire un Projet d'aménagement global (PAG), fixer au règlement les Restrictions d'usages (RU)
16.4	**SCHILTIGHEIM**	Istra	Classer en zone UD2, créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), inscrire un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

16.5	**SCHILTIGHEIM**	Saint Charles Quartier ouest	Autoriser à 8 m ET les constructions dans la zone UB2
16.6	**SCHILTIGHEIM**	Espace Européen de l'entreprise	Corriger une erreur matérielle : instaurer une marge de recul
18.1	**STRASBOURG**	**Centre** Bd Déroulède	Inscrire en Bâtiment exceptionnel et agrandir l'Espace planté à conserver ou à créer (EPPC)
18.2	**STRASBOURG**	**Centre** Manufacture	Inscrire en bâtiment exceptionnel et augmenter la hauteur
18.3	**STRASBOURG**	**Neudorf** Rue de Lièpvre	Augmenter la hauteur, supprimer marge de recul, ligne de construction et tracé de principe
18.4	**STRASBOURG**	**Neudorf** ZA Altkirch	Modifier la zone UXb4 en UXb3
18.5	**STRASBOURG**	**Neudorf** Musau	Inscrire une zone IAUA2 10 m HT, modifier la hauteur de UB4, inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) seuil d'ouverture à l'urbanisation
18.6	**STRASBOURG**	**La Robertsau** Papeterie	Créer une zone UD 28 m HT, un secteur de mixité sociale (SMS) 4, inscrire un tracé de principe, augmenter l'emprise de la marge de recul inconstructible le long de la berge, inscrire une restriction d'usage (RU).
18.7	**STRASBOURG**	**La Robertsau** Canal des Français	Inscrire la marge de recul le long du Canal des Français
18.8	**STRASBOURG**	**Neudorf Port du Rhin** ZAC Deux Rives	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Deux Rives et modifier les Restrictions d'usages (RU)
18.9	**STRASBOURG**	**Neuhof** Route d'Altenheim	Inscrire un emplacement réservé (ER) NEU 38
18.10	**STRASBOURG**	**Koenigshoffen** Ancien site UNEDIC	Modifier la zone UB2 18 m ET en UB4 12 m ET
19.1	**VENDENHEIM**	Ancien site COOP Choux et Nord de la rue des Bergers	Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN 15
19.2	**VENDENHEIM**	Rue des Fleurs	Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN 25 sur sa portion finale en vue de l'aménagement d'une place de retournement
19.3	**VENDENHEIM**	Rue Wurmser/Moulin	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 78 pour jonction piétonne
19.4	**VENDENHEIM**	Route de Strasbourg / Impasse Keusch	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 79
19.5	**VENDENHEIM**	Zone d'activités Sury	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 80 pour compléter le projet de voirie de desserte de la zone
20	**LA WANTZENAU**	Trissermatt	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
21	**REGLEMENT ECRIT**		Ajustements réglementaires
22	**Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**	Seuil d'ouverture à l'urbanisation	Mettre à jour les dispositions d'application des seuils d'ouverture

Le projet de modification respecte les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

La présente modification n’a pas vocation :

- à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables ;

- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

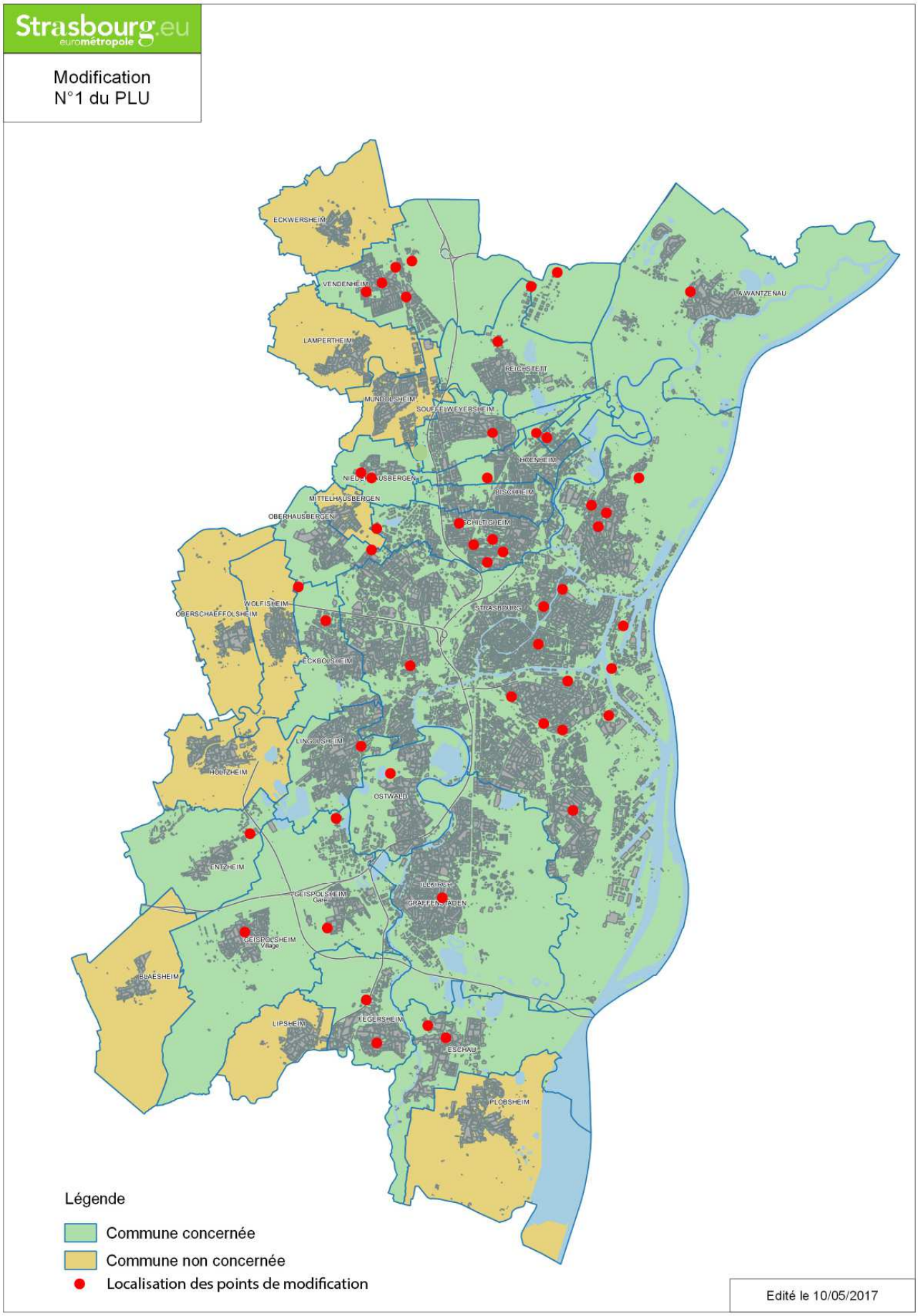
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n’ayant pas fait l’objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le PLU de l’Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l’objet d’une évaluation environnementale, au titre de l’article L.122-4 du code de l’environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

La présente modification complète, le cas échéant, les dispositions contenues dans l’évaluation environnementale.

Au regard des points inscrits dans la première modification du PLU, il n’y a pas lieu de procéder à une nouvelle évaluation environnementale, conformément à l’alinéa 3° du III de l’article L.122-4 du code de l’environnement.


Strasbourg.eu
eurométropole
Modification
N°1 du PLU
ECKWERSHEIM
VENDENHEIM
LAMPERTHEIM
MUNDOLSHEIM
REICHSTETT
SOUFFELWEYERSHEIM
LA WANTZENAU
HOENHEIM
BISCHHEIM
SCHILTIGHEIM
NIEDERHAUSBERGEN
MITTELHAUSBERGEN
OBERHAUSBERGEN
WOLFISHEIM
OBERSCHAEFFOLSHEIM
STRASBOURG
ECKBOLSHEIM
LINGOLSHEIM
HOLTZHEIM
OSTWALD
ENTZHEIM
ILLKIRCH
GRAFFENSTADEN
GEISPOLSHEIM Gare
GEISPOLSHEIM Village
BLAESHEIM
LIPSHEIM
FEGERSHEIM
ESCHAU
PLOBSHEIM
Légende
Commune concernée
Commune non concernée
Localisation des points de modification
Edité le 10/05/2017

C - Caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU

1 – Environnement

1.1 – Mettre à jour le dispositif de protection du Grand Hamster d'Alsace

a. Présentation - Explications – Justifications

La prise en compte des enjeux liés à la protection du hamster commun au sein du PLU nécessite d'être mis à jour suite à la réactualisation du cadre réglementaire fixé au niveau national.
En date du 9 décembre 2016, un nouvel arrêté interministériel relatif aux mesures de protection de l'habitat du hamster commun (Cricetus cricetus) a été signé.
La présente modification vise à actualiser le PLU suite à cette évolution du dispositif de protection.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le PLU et notamment les pièces suivantes :
- L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Trame verte et bleue (TVB).
- Le rapport de présentation.
- Les annexes.

Concernant l'OAP TVB, il est proposé de modifier la cartographie identifiant les zones de protection statique redéfinies par l'arrêté du 9 décembre 2016. Le cadre réglementaire est aussi précisé, à savoir que :
- Le dispositif de protection des espèces protégées relève du code de l'Environnement ;
- Les dispositions prévues à l'arrêté interministériel du 9 décembre 2016 concernant le Hamster commun s'appliquent au-delà des orientations définies dans l'OAP.

Concernant le rapport de présentation, il est question d'actualiser l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale ainsi que l'exposé des motivations. Le rapport de présentation reprend les principales dispositions de l'arrêté. L'évaluation des incidences du PLU sur l'espèce protégée est mise à jour au regard du nouveau dispositif national.
Le nouvel arrêté interministériel est annexé au PLU (pièce 8 – tome 3 – Point 8.7). Il remplace les arrêtés de 2012 précédemment applicables.

1.2 – Mettre à jour les restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg dispose d'informations sur l'état environnemental du milieu souterrain au droit de nombreux sites présents sur son territoire.
Ces informations sont acquises à travers diverses procédures et projets. D'une part, les services de l'Etat dressent, dans le cadre du « porter à connaissance », une liste non exhaustive de sites devant faire l'objet de RU des sols. D'autre part, cette liste est complétée en continue par les données en possession de l'Eurométropole de Strasbourg, telles que des cessations d'activités, des processus d'achat/vente de foncier, des opérations de travaux privées ou publiques avec réalisation d'un diagnostic environnemental, des projets de modifications d'installations industrielles, des opérations soumises à la législation ICPE etc.

Certaines occupations et utilisations du sol peuvent ainsi être interdites ou soumises à condition particulière en raison des risques induits par l'état environnemental des sols, dont les connaissances peuvent évoluer dans le temps. Sur la base des données collectées, des zones de vigilance ont pu être créées au droit de la zone du foncier concerné ou bien, si elles étaient déjà existantes, ces zones de vigilance ont pu être modifiées.

Dans cette mesure, il a été établi lors de l'élaboration du PLU que le plan vigilance du règlement graphique, de même que les RU, pourront évoluer dans le cadre d'une adaptation du PLU (modification, déclaration de projet, révision) au fur et à mesure de l'évolution de la connaissance et de la réalisation de nouvelles investigations ou d'investigations complémentaires.
De la même façon, les friches industrielles classées en zones d'activités UX au PLU sont intégrées à la démarche dès lors que leur évolution nécessite une adaptation du PLU.

Plan Vigilance / Sites et sols pollués

A ce titre, la cartographie permettant d'établir le plan vigilance a été mise à jour, afin de tenir compte des dernières informations disponibles par l'Eurométropole de Strasbourg et ayant évoluées depuis l'approbation du PLU.

Pour rappel sont retenues les situations suivantes :
- une décharge dont l'emprise foncière est connue ;
- un site présentant une pollution avérée et faisant l'objet d'un changement d'usage (de type habitat, usage sensible) dans le PLU ;
- un site réhabilité avec RU pour lequel la collectivité a été destinataire d'une information ;
- un site comportant une pollution avérée avec des données précises, et pour lequel il est important de garder la mémoire car son usage est susceptible d'être modifié vers un usage plus sensible. Par exemple un site industriel comportant une pollution significative et pour lequel un changement d'usage plus sensible est envisagé à moyen ou long terme ;

- un site comportant une pollution avérée avec des données précises nécessitant une vigilance particulière vis-à-vis de l'usage en cours.

Ne sont pas retenus :

- les sites comportant une servitude d'utilité publique (SUP) établie par arrêté préfectoral. Le rappel de la situation dégradée du foncier est, en revanche, rappelée dans la cartographie de l'état environnemental des sols ;
- les sites faisant l'objet d'une restriction concernant exclusivement l'usage des eaux souterraines ;
- les sites faisant l'objet d'une modification marginale du zonage ou d'un changement mineure de restriction d'usage.

Tableau synoptique des restrictions d'usage

L'association des différentes restrictions d'usage prescrites pour un même site est synthétisée par un indice de restriction d'usage. Un indice est généré par la combinaison de toutes les restrictions d'usage appliquées à un site donné et rend compte de l'état environnemental de ce site. Ainsi, dans le cadre de la modification de la cartographie vigilance, de nouveaux indices de restrictions d'usage ont été créés afin de correspondre à la réalité du terrain. Ce tableau est également mis à jour dans le cadre de la présente procédure de modification et intégré dans le règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre la mise à jour des RU liées aux sites et sols pollués SSP, il est proposé de :

- Faire évoluer certains périmètres et numérotations des RU sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU.
- Compléter par de nouvelles lignes le tableau synoptique des RU relatif aux prescriptions règlementaires particulières pour les SSP.

1.3 – Mettre à jour les données portant sur les risques technologiques du plan vigilance du règlement graphique

a. Présentation - Explications – Justifications

La connaissance et la gestion des aléas liés aux risques technologiques se traduit dans le PLU par des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Cette gestion des risques peut soit faire l'objet d'une Servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose alors, nonobstant les dispositions prises au PLU (pour les risques les plus élevés) ; soit être intégrée dans le PLU, à partir des porter à connaissance transmis par les services de l'Etat, en application de l'article L. 132-2 du code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification constitue l'occasion de prendre en compte le second cas de figure énoncé, par la mise à jour de ces éléments portés par l'Etat à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces informations annulent et remplacent les dispositions précédemment en vigueur dans le PLU approuvé.

Les dispositions graphiques sont ainsi mises à jour dans le « plan vigilance » par l'intermédiaire des cercles de dangers affichés. Ces cercles renvoient à une gradation de dispositions particulières de règles d'urbanisme, qui constituent les règles minimales à respecter édictées par l'Etat (et annexées au présent document).

b. Traduction dans le PLU

Il s'agit donc de proposer la mise à jour des périmètres de zone de dangers soumise à des dispositions particulières sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU concernant :

- SOGEMA – Strasbourg
  Suite à la remise à jour de l'étude de danger, et l'analyse de cette dernière par l'Inspection des Installations Classées, le porter à connaissance établi en 2002 n'a plus lieu d'être compte tenu du faible impact sur l'environnement et des enjeux réduits dans les zones impactées. Suppression du périmètre de l'enveloppe extérieure des zones de phénomènes dangereux au plan vigilance.

- Grands Moulins de Strasbourg (GMS) – Strasbourg
  Intégration des données relatives au périmètre de l'enveloppe extérieure des zones de phénomènes dangereux au plan vigilance.

2 – Modifier la trame « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la trame EPCC a été essentiellement utilisée au plan de zonage du 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.

Ces derniers ont été identifiés de façon prioritaire car ils participent au maintien et au renforcement de la nature en ville sous toutes ses formes et au maillage écologique qui concerne l'échelle fine et non les continuités écologiques les plus structurantes du territoire telles que figurant à l'OAP Trame verte et bleue.

Le règlement du PLU vise à une meilleure prise en compte des espaces végétalisés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, de plusieurs manières :
- en augmentant les surfaces repérées au règlement graphique ;
- en structurant leur mise en réseau ;
- en utilisant les outils règlementaires les mieux adaptés à chaque type d'espace et au motif prioritaire de sa préservation.

b. Traduction dans le PLU

Les EPCC d'une superficie cumulée d'environ 277 ha, concernent l'intégralité des zones urbanisées du territoire, alors qu'auparavant ces espaces étaient principalement

concentrés dans le quartier de Neudorf à Strasbourg et dans une moindre mesure à Schiltigheim.
Les premiers mois d'application du PLU révèlent la nécessité de devoir par endroit et de façon très ponctuelle, ajuster le contour de la trame de certains EPCC. Il s'agit de 5 cas : Entzheim, Ostwald, Schiltigheim, Souffelweyersheim et Vendenheim, ainsi que 5 cas à Strasbourg : 1 au centre, 2 à Neudorf et 2 à La Robertsau.
De façon cumulée, les modifications proposées de cet outil au plan de zonage entraineraient une augmentation de 1,65 ha n'entraînant pas de changement significatif de la valeur cumulée.

2.1 – Commune d'Entzheim – Terres de la chapelle
Supprimer 2 trames « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

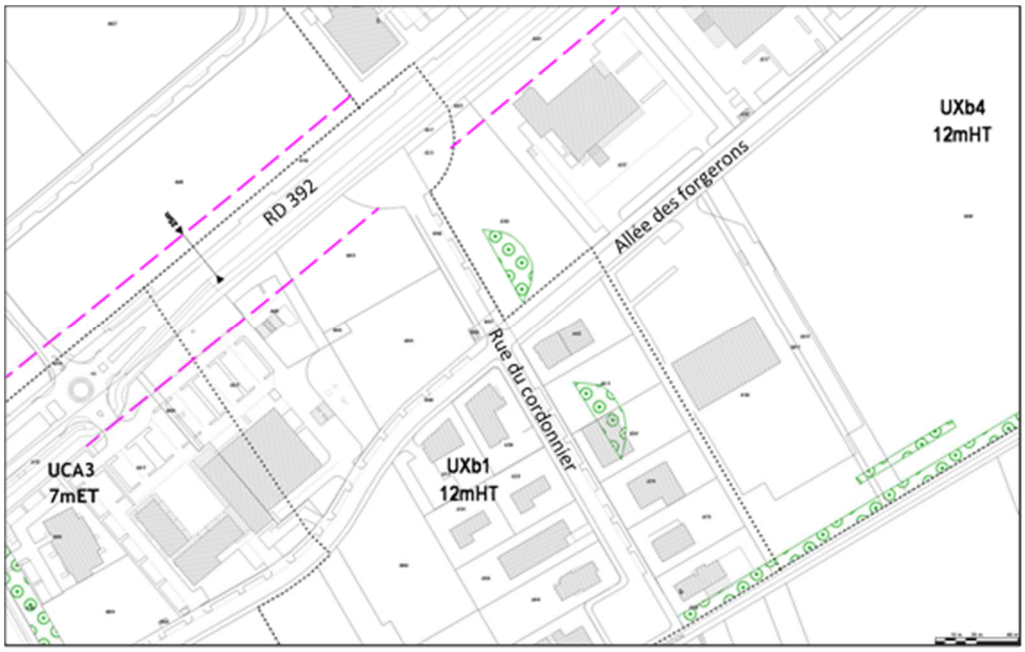
Dans le cadre de l'aménagement progressif du secteur des Terres de la chapelle, le projet de création d'un giratoire d'accès aux zones créées (quadrant 2 et 3 de l'Aéroparc) depuis la RD392, prévu initialement, a été abandonné. De ce fait, la partie de la rue du Cordonnier créée pour accéder depuis l'allée des Forgerons à ce giratoire sur la RD392 n'a plus lieu d'être.
Un permis d'aménager modificatif supprimant cette portion de la rue du Cordonnier a été accordé en janvier 2017. L'emprise de la rue a été intégrée au domaine privatif.

En outre, la commune d'Entzheim prévoit un traitement paysager de ce secteur situé en entrée de ville. Ainsi, un espace vert de 10 m de large va être réalisé sur une partie de l'emprise initialement prévue pour l'aménagement du giratoire.
De plus, une noue paysagère a été réalisée entre l'allée des Forgerons et la limite du lotissement (zone agricole). Cet espace vert planté de 12 m de large sert à gérer les eaux pluviales sur les parcelles.

En conséquence, les deux trames EPCC situées le long de la rue du Cordonnier peuvent être supprimées. Elles ne correspondent pas à des espaces plantés existants et leur localisation n'est pas optimale par rapport aux aménagements prévus ou réalisés dans le secteur. La suppression de ces trames est compensée par les espaces verts réalisés dans le cadre de l'aménagement d'entrée de ville, ainsi que la noue réalisée entre la RD392 et l'allée des Forgerons.

b. Traduction dans le PLU

Au plan de zonage du règlement graphique, il est proposé de supprimer les deux trames EPCC le long de la rue du Cordonnier.



2.2 – Commune de SCHILTIGHEIM – square de la Lune
Agrandir l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

Suite à la démolition d'un hangar, situé dans le centre historique de la commune de Schiltigheim, au numéro 21 de la rue Rouge, il est proposé, en accord avec les propriétaires, d'aménager un espace végétalisé.
Cette parcelle reste privée et ne constitue pas une extension du square de la Lune. En revanche, une fois végétalisé, cet espace participera au verdissement du centre ancien de Schiltigheim.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un EPCC au règlement graphique du PLU, au niveau du n° 21 de la rue Rouge, dans le prolongement de l'EPCC existant sur le square de la Lune.

2.3 – Commune de Souffelweyersheim - rue de la Ville
Inscrire des Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

Un projet d'aménagement d'ensemble a été réalisé entre la rue de la Ville et la rue Beethoven, à Souffelweyersheim, courant des années 2010. Ce projet a été établi sous le régime du PLU communal de Souffelweyersheim, en compatibilité avec une Orientation d'aménagement fixée (OA), avant l'entrée en vigueur du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en janvier 2017.

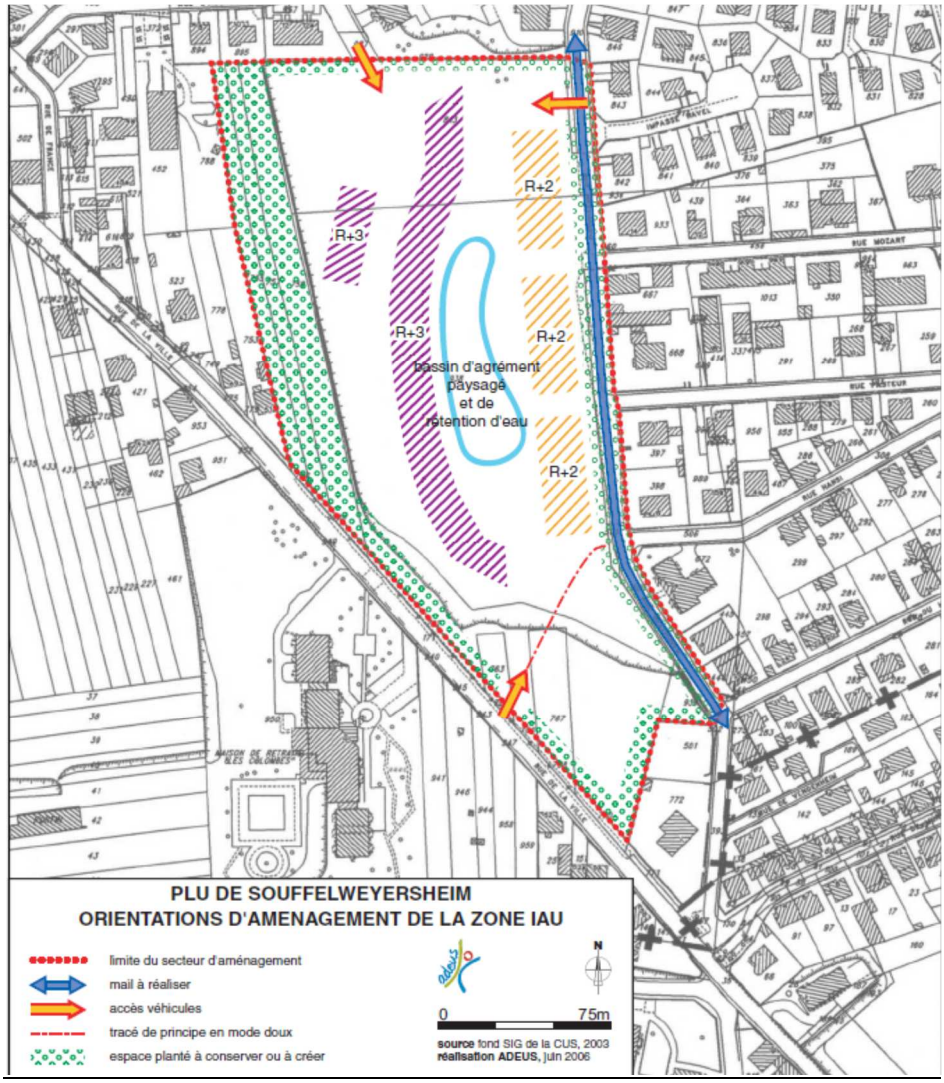
Aujourd'hui, l'urbanisation étant achevée, le site a été reclassé en zone urbanisée (zone UCB2) au PLU et ne fait plus l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) comme précédemment dans le PLU de Souffelweyersheim.

La collectivité souhaite toutefois maintenir les principes d'aménagement fixés par le précédent document d'urbanisme en matière d'aménagements végétalisés.
Le maintien de surfaces végétalisées à l'échelle du site a plusieurs avantages :

- Assurer une transition paysagère entre le quartier et son environnement proche (autres quartiers résidentiels et espaces agricoles limitrophes).
- Garantir à l'échelle du quartier un pourcentage d'espaces perméables essentiels pour la gestion des eaux pluviales.
- Préserver un cadre de vie agréable pour les habitants.

b. Traduction dans le PLU

C'est dans ce contexte qu'il est proposé de reconduire au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg l'EPCC tel qu'il était défini à l'OA du PLU de Souffelweyersheim, en inscrivant au plan de zonage du règlement graphique l'EPCC qui reprend le périmètre de celui identifié à l'OA du PLU de Souffelweyersheim.



2.4 – Strasbourg – quartiers centraux – 15 quai Zorn
Réduire l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

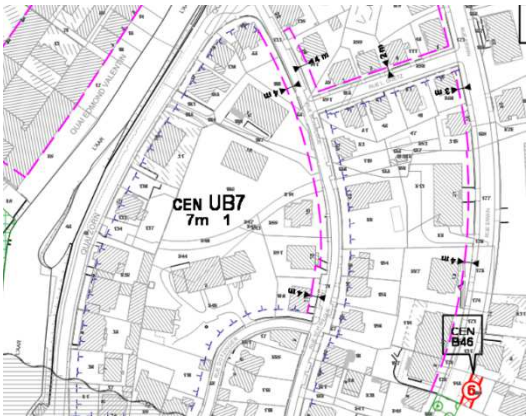
a. Présentation - Explications – Justifications

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Strasbourg a bénéficié d'une démarche patrimoniale approfondie qui a aboutie au repérage et à la préservation des patrimoines bâtis mais aussi naturels et paysagers. Ainsi la trame EPCC a été utilisée au plan de zonage, notamment pour préserver les cœurs d'îlot.

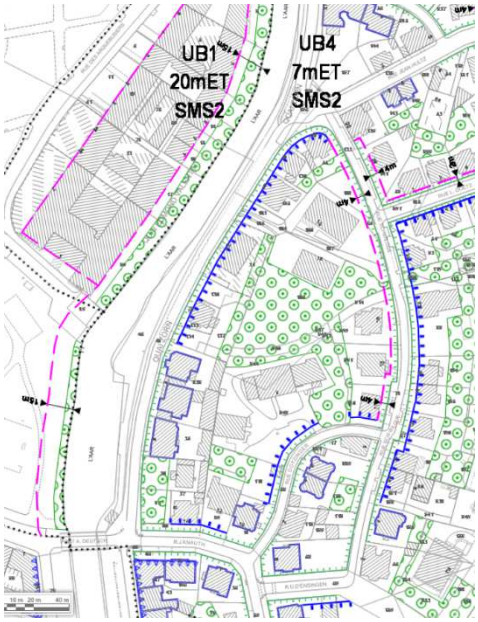
Dans le quartier centre, le terrain sis 15 quai Zorn a été classé en zone UB dont les règles d'urbanisme ont pour objectif de permettre une densification maîtrisée, justifiée notamment par la présence d'un certain nombre de services et d'équipements.
Au plan de zonage, cette parcelle est couverte à 70% par la trame EPCC. Notons que dans le document d'urbanisme précédent, aucune EPCC n'était inscrite au POS de Strasbourg, permettant ainsi l'urbanisation totale de la parcelle.

L'objectif poursuivi par la modification proposée vise à traduire une situation d'équilibre entre deux orientations du PLU, le développement de l'offre en logement et la qualité du cadre de vie de la population.

Extrait du POS de Strasbourg



Extrait du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg



b. Traduction dans le PLU

Afin de concilier les deux objectifs assignés par le PLU à cette parcelle (densification et préservation du cœur d'ilot vert), il est proposé de réduire la trame EPCC pour permettre un projet de construction et la préservation d'un cœur d'îlot vert.

2.5 – Strasbourg – Neudorf – rue de la Charité
Reconfigurer les Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et inscrire 4 arbres isolés

a. Présentation - Explications – Justifications

Héritière des activités sociales, médico-sociales et sanitaires de la Congrégation des Sœurs de la Croix, l'Association Adèle de Glaubitz a été créée en 1992. Les Sœurs de la Croix constituent l'une des grandes congrégations alsaciennes fondées au XIXème siècle pour se consacrer à l'éducation, aux soins, à l'enseignement spécialisé.

L'association Adèle de Glaubitz regroupent de nombreux établissements en Alsace. Plus de 2 000 personnes accueillies et accompagnées par près de 1 400 salariés sur 8 sites et plus de 33 structures distinctes.
Au travers de ses établissements et services répartis sur le territoire alsacien, l'association participe au service public, dans quatre principaux domaines d'activités :

- les jeunes en difficulté sociale et familiale ;
- les enfants et adultes handicapés mentaux ;
- les personnes atteintes d'un handicap sensoriel ;
- les personnes âgées malades et dépendantes.

Situé au cœur du quartier du Neudorf, l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) Sainte-Croix est agréé pour accueillir 30 personnes, dans un cadre de verdure et de quiétude. Depuis janvier 2010, l'établissement est habilité à l'aide sociale du département.
L'Association envisage d'agrandir et de réorganiser le fonctionnement interne de cet EHPAD pour atteindre une capacité totale de 80 places, dans le plus grand respect de l'individualité de chacun et du cadre de verdure environnant. Ce projet participe à développer l'offre de logements à destination des personnes âgées et répond ainsi aux besoins de la population.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la trame EPCC a été reprise du document d'urbanisme précédent qu'était le POS de Strasbourg. Aucun travail d'ajustement ou d'affinement des contours de cette trame n'a pu être réalisé lors de l'élaboration du document intercommunal.

Aujourd'hui, la trame EPCC inscrite au plan de zonage touche les façades des bâtiments existants. Lors de l'inscription de cette trame sur d'autres parties du territoire au moment de l'élaboration du PLU, une attention a été particulièrement portée à ce qu'une bande comprise entre 3 et 5 mètres environs soit laissée entre le droit des façades et ladite trame.

Le projet de restructuration de l'EHPAD suppose par exemple la possibilité de créer une véritable entrée avec un sas. Au vue de la configuration de la trame EPCC au ras des façades, cette extension est rendue impossible.

Le projet répondant à l'intérêt général est l'occasion de repenser globalement, à l'échelle de la totalité de la parcelle, l'inscription de la trame EPCC. L'objectif de cette modification est double :

- permettre à l'EHPAD de se restructurer pour augmenter sa capacité d'accueil ;
- redéfinir l'EPCC pour préserver le cadre de verdure dans lequel il s'insère et qui représente un espace végétalisé dans le quartier, en continuité avec le secteur de l'Orphelinat voisin, et comme transition verte par rapport à la voie ferrée tangente.

b. Traduction dans le PLU

Afin de répondre aux objectifs décrits précédemment, il est proposé de :

- supprimer la trame EPCC dans la cour d'honneur en la remplaçant par l'outil « arbre isolé » sur les 4 arbres marquant cet espace ;
- inscrire la trame EPCC dans la totalité de la marge de recul liée à la voie ferrée ainsi que sur l'ensemble de l'espace du jardin situé au Sud du cheminement allant vers la tombe des sœurs fondatrices ;
- supprimer l'EPCC côté rue Sainte-Cécile et au Nord du bâtiment ;
- inscrire une bande d'EPCC au droit de l'emplacement réservé NDR19.

2.6 – Strasbourg – Neudorf rue St Dié
Projet d'une nouvelle restauration pour le groupe scolaire du Schluthfeld : supprimer l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

Le groupe scolaire Schluthfeld situé à l'Ouest du quartier de Neudorf à Strasbourg a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 21 novembre 2016 visant à permettre la mise aux normes, la rénovation et l'accueil de classes supplémentaires dans l'établissement.
Cette rénovation s'accompagne de la libération des locaux actuellement occupés par la restauration scolaire et la salle d'évolution de l'école élémentaire.

La surface nécessaire à l'accueil d'un bâtiment respectant le programme lié au restaurant scolaire pourrait sembler disponible sur la parcelle du groupe scolaire actuel (21 et 23 rue de Belfort). Toutefois, les enjeux de sécurité publique liés à la nouvelle connaissance de l'aléa inondation transmise par les services de l'Etat dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) rendent le choix de ce site inopportun.

D'autres sites ont été étudiés, sans pouvoir être retenus aux vues des contraintes techniques du bâtiment et des critères de fonctionnement d'un tel équipement public.

Il est ainsi proposé que le bâtiment de la nouvelle restauration scolaire et de la salle d'évolution soit situé sur les parcelles actuellement occupées par les immeubles d'habitations 45 et 47 rue de Saint Dié, 47 et 14, rue du Ban de Sapt.
Ces immeubles seront démolis pour permettre la construction du futur équipement. Le principe consiste à aménager en rez-de-chaussée du nouveau bâtiment le restaurant scolaire et ses locaux annexes, surmonté de la salle d'évolution.
Le programme des travaux :

- Création d'un restaurant scolaire et de ses locaux annexes permettant d'accueillir 98 places de repas « maternelle » et 112 places de repas « élémentaire ».
- Création d'une salle d'évolution de 200 m² et de ses locaux annexes.
- Création du bureau du responsable périscolaire de site et du responsable territorial de site dont le bureau, actuellement situé dans le périmètre de l'école, nécessite d'être relocalisé.

La surface créée dédiée à cet équipement public est de 1200 m².
Les travaux à entreprendre satisferont à la règlementation thermique 2012.

L'aménagement intègrera les dispositions du futur PPRI pour assurer le bon fonctionnement de l'équipement et respectera les objectifs du PLU :

- Les terrains des 45 et 47 rue de Saint-Dié seront, dans le PPRI à venir, situés en zone inondable. Compte tenu des risques d'inondabilité du site, le bâtiment sera surélevé pour atteindre la cote de 140 en IGN 69. D'autre part, l'évacuation des occupants devra pouvoir se faire « à pieds secs ».
- Le projet de construction tiendra compte du principe de cœur d'îlot, en végétalisant les toitures créées.

Ces principes sont repris dans le cahier des charges du projet, afin d'assurer qualité du cadre de vie et enjeux de sécurité publique.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre la réalisation du projet de restauration pour le groupe scolaire du Schlutfeld, il est proposé de supprimer la trame EPCC inscrite au plan de zonage du règlement graphique pour les parcelles sises 45 et 47 rue de Saint Dié, 47 et 14, rue du Ban de Sapt.

2.7 – Strasbourg - Robertsau – rue Schultz
Réduire l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

La trame EPCC a été inscrite au plan de zonage lors de l'élaboration du PLU. Elle ne figurait pas dans le document d'urbanisme précédent, le POS de Strasbourg. La parcelle située au 3 rue Schultz est fortement impactée par cette trame graphique inconstructible.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre à un projet de s'implanter avec une insertion architecturale et paysagère plus qualitative, il est proposé de réduire la trame EPCC tout en la conservant en cœur d'îlot.

2.8 – Strasbourg – Robertsau – rue Jean-Jacques Fried
Relocaliser l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

La trame EPCC a été inscrite au plan de zonage lors de l'élaboration du PLU. Elle ne figurait pas dans le document d'urbanisme précédent, le POS de Strasbourg.
Au regard de l'occupation du sol notamment en matière végétale, la configuration de cette trame mérite d'être redessinée pour plus de cohérence avec la réalité du site. Sa reconfiguration permet de maintenir le principe de préservation d'un espace végétalisé tout en autorisant un projet de construction, dans le respect des règles du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de redessiner les contours de la trame afin de rendre une constructibilité aux parcelles concernées. Le principe de préservation de l'espace végétalisé reste assuré : le recalage de l'espace planté à conserver ou à créer induit une réduction de moins d'1,5 ares par rapport à la surface actuelle inscrite au PLU.

2.9 – Commune de Vendenheim - A l'arrière des rues du Temple, du Général Wurmser et du Moulin
Agrandir l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

Le centre ancien de la commune de Vendenheim présente un tissu bâti traditionnel en ilot composé essentiellement d'anciens corps de ferme. Le cœur de certains d'entre eux est aujourd'hui végétalisé, composé de jardins ou de vergers.
Cette présence végétale en centre bourg correspond à des espaces de nature « ordinaire » qui contribue à la qualité du cadre de vie des riverains.

En bordure Ouest du centre ancien de Vendenheim, l'arrière des rues du Temple, du Général Wurmser et du Moulin présente des espaces végétalisés inscrits au PLU en tant qu'EPCC.
Ces espaces bordent le ruisseau du Muehlbaechel qui irrigue d'Est en Ouest le centre de la commune. Ils contribuent :

- à la richesse des ambiances et des paysages urbains de la commune ;
- aux principes de continuités écologiques dans le milieu urbain, le long du Muehlbaechel et vers le canal.

Le Muehlbaechel, ses abords immédiats constituent un des éléments d'identité communale. Sa préservation ainsi que l'amélioration de son accessibilité par la population représente un enjeu important pour la commune.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé d'étendre vers l'Est l'EPCC, situé à l'arrière des rues du Temple, du Général Wurmser et du Moulin. La géométrie de l'EPCC, vise à renforcer la place de la nature dans la commune tout en respectant le principe de constructibilité en second rang à l'échelle du secteur.

2.10 – Commune d'Ostwald – Angle rue du Lac / rue du Bohrie
Créer un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

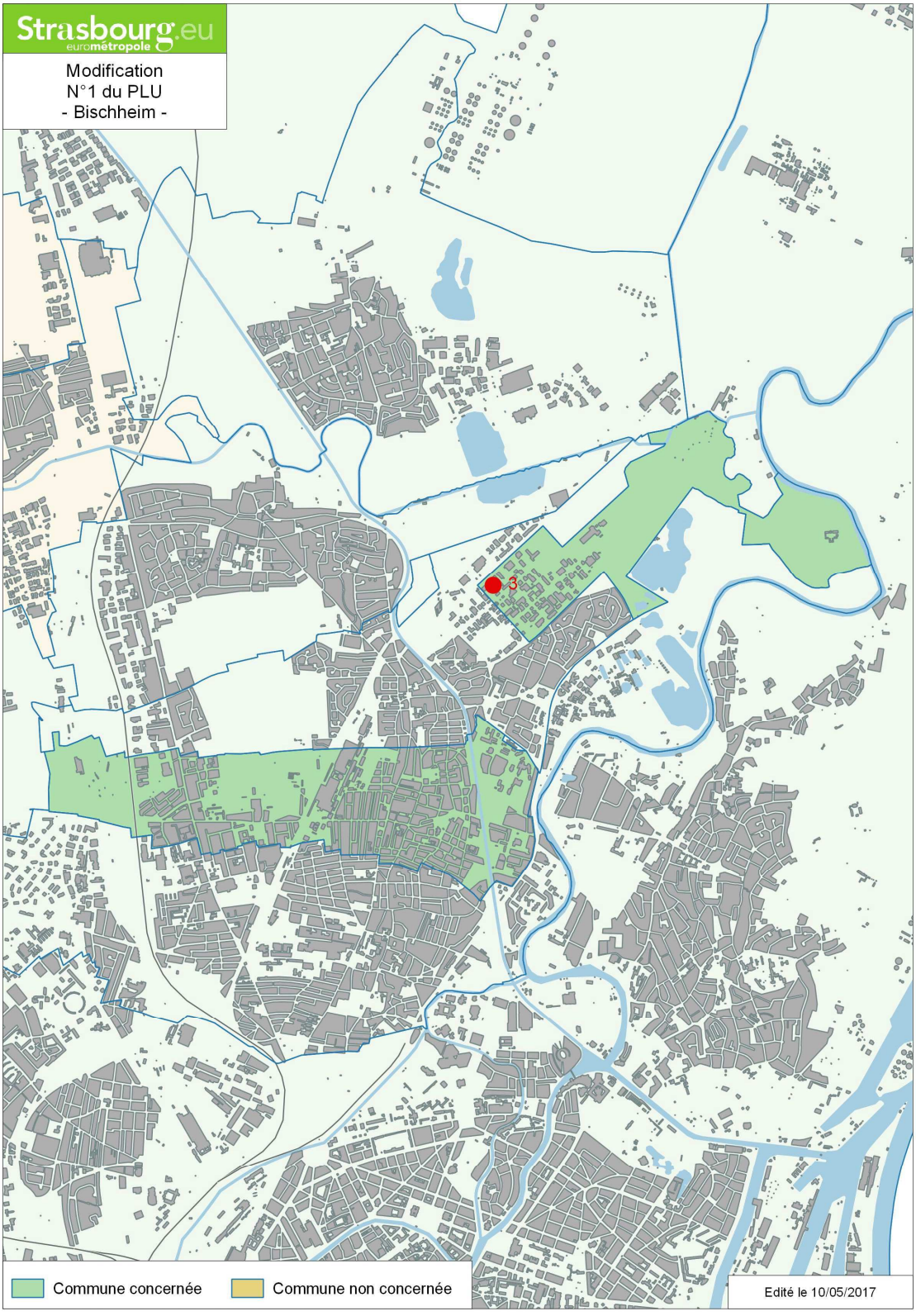
A l'angle de la rue du Lac et de l'allée du Bohrie, un secteur d'environ 35 ares présente un espace végétalisé.
Protégé dans le PLU de la commune, l'absence de reprise de dispositions de protection environnementale dans le PLU intercommunal relève d'une erreur matérielle.

En accord avec la commune et dans une logique de pérennisation de la présence de la nature en ville, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rétablir une disposition règlementaire afin de préserver l'espace végétalisé sur le site.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé d'inscrire un EPCC sur le site protégé jusqu'alors au document d'urbanisme communal.

3 – Commune de BISCHHEIM - Zone d'activités des trois Maires
Créer un secteur de zone dans lequel sont autorisées les constructions et installations à destination de bureaux



a. Présentation - Explications – Justifications

La zone d'activité des trois Maires est située au Nord-Est des bans communaux de Bischheim et d'Hœnheim.

La commune de Bischheim souhaite diversifier les activités présentes au sein de cette zone d'activités, destinée principalement à l'industrie et à l'artisanat, entre la route de la Wantzenau et la rue de l'Electricité.

Le secteur concerné par la présente modification a une superficie de 1,7 ha environ. Cette surface représente près de 3,4% des 50 ha environ que totalise la zone d'activité sur le ban communal de Bischheim.

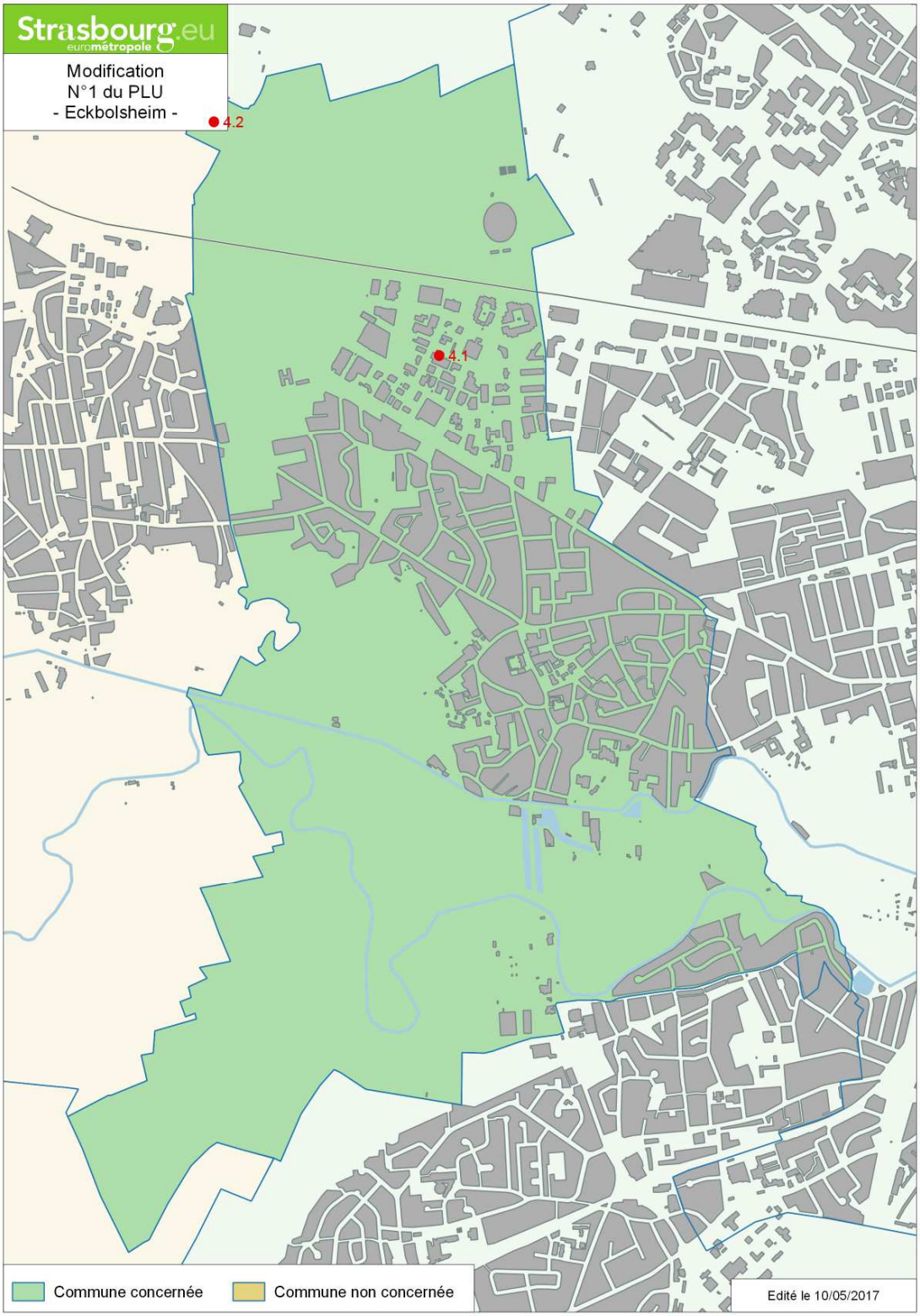
Ce changement de destination permettra l'implantation d'une nouvelle construction d'environ 1800 m² destinées à accueillir des activités de bureau dans le but de renforcer le dynamisme de la zone d'activités dans son ensemble.

En conséquence, la présente modification propose de réduire un partie du secteur de zone UXb2 et d'instaurer à la place un secteur de zone UXb3 qui permettra d'autoriser des activités de bureau.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le plan de zonage afin de créer un secteur de zone UXb3 dans lequel sont également autorisées les constructions et installations à destination de bureaux. La hauteur maximum autorisée des constructions de 18 m hors tout est préservée.

4 – Commune d'ECKBOLSHEIM



4.1 – Commune d'ECKBOLSHEIM
Faire évoluer la vocation du parc d'activités : reclasser la zone UXb4 en zone UXb5

a. Présentation - Explications – Justifications

Avec environ 350 établissements et 4 500 emplois, le parc d'activités d'Eckbolsheim est aujourd'hui une des zones d'activités économiques généralistes de l'Eurométropole de Strasbourg. Si les activités artisanales sont encore très présentes, le parc comporte également de nombreuses structures commerciales ou de services, notamment au Sud de la rue Jean Monnet.

Autorisés dans les documents d'urbanisme précédents, plusieurs établissements sportifs et de loisirs (salle de sports, kart et soccer park) se sont implantés et contribuent aujourd'hui au dynamisme de ce secteur économique de l'Ouest de l'agglomération.

b. Traduction dans le PLU

Afin de tenir compte des activités existantes et d'accompagner le développement et l'attractivité du parc, il est proposé de modifier la vocation de cette zone d'activités UXb4 en la reclassant en zone UXb5.

4.2 – Commune d'ECKBOLSHEIM
Supprimer l'emplacement réservé (ER) EKB 55 et déplacer le tracé de principe

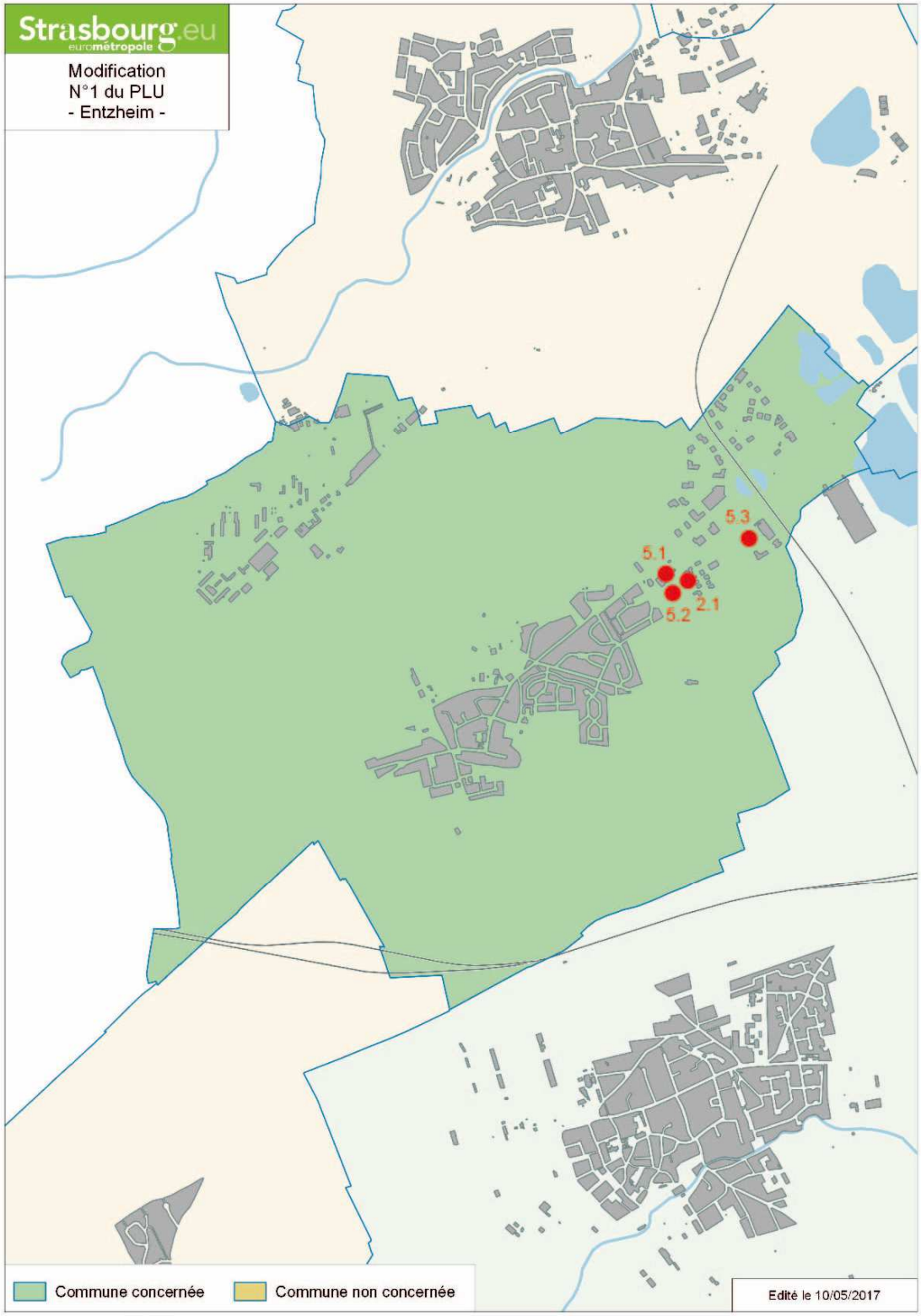
a. Présentation - Explications – Justifications

Destiné à rendre possible à long terme une desserte Sud-Ouest de la commune d'Eckbolsheim, le tracé de principe est repositionné au droit de la limite communale afin de ne pas obérer le développement du secteur de zone IAUXb1.
Ce léger décalage permet par ailleurs, de ne pas créer de délaissé entre le projet de voirie et les espaces bâtis de la zone sportive. Cette évolution s'inscrit ainsi dans les objectifs d'optimisation du foncier porté par le PLU.
Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg étant en cours d'acquisition de la parcelle grevée par l'ER EKB 55, ce dernier n'a plus de raison d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de repositionner le tracé de principe et de supprimer l'ER EKB 55.

5 – Commune d'ENTZHEIM

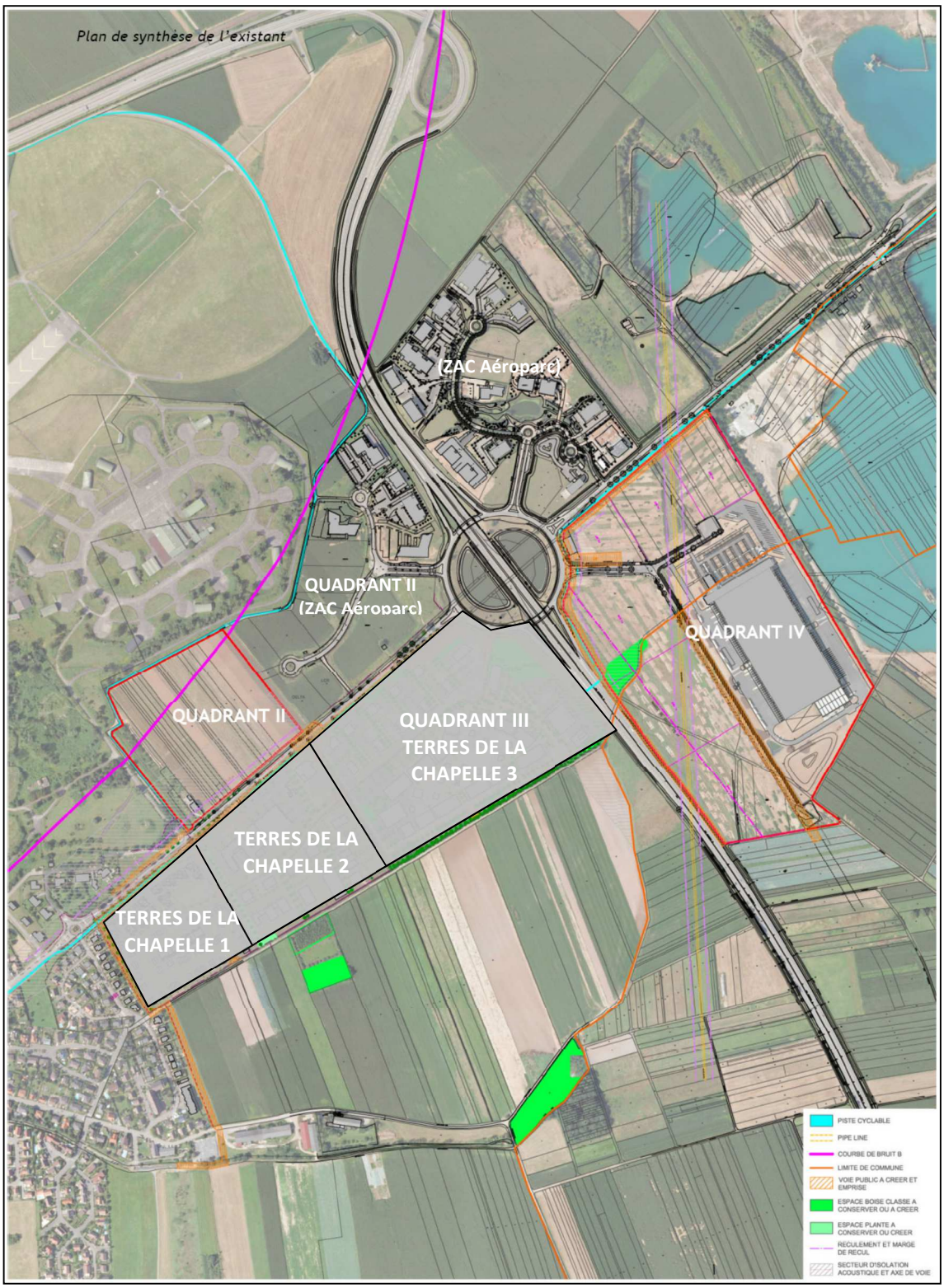


Les modifications portant sur la commune d'Entzheim concernent le secteur des Terres de la chapelle, situées à l'entrée Nord-Est de la commune le long de la route départementale 392.
Ce secteur de 27 ha est progressivement urbanisé à partir du village jusqu'au rond-point d'Entzheim. Il est constitué de trois lotissements (voir plan ci-après) :

- Le lotissement « Terres de la chapelle 1 » est une zone à vocation d'habitat.
- Le lotissement « Terres de la chapelle 2 » correspond à une zone à vocation d'activités économiques.
- Le lotissement « Terres de la chapelle 3 », appelé quadrant III, est également une zone d'extension à vocation d'activités économiques.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- permettre une offre de logements diversifiés ;
- palier à une absence de services et commerces de proximité sur Entzheim ;
- poursuivre l'accueil d'activités économiques ;
- valoriser un terrain auparavant occupé par une friche commerciale de 12ha (ex Cora) sur le quadrant III.


Plan de synthèse de l'existant
(ZAC Aéroparc)
QUADRANT II
(ZAC Aéroparc)
QUADRANT IV
QUADRANT II
QUADRANT III
TERRES DE LA
CHAPELLE 3
TERRES DE LA
CHAPELLE 2
TERRES DE LA
CHAPELLE 1
PISTE CYCLABLE
PIPE LINE
COURBE DE BRUIT B
LIMITE DE COMMUNE
VOIE PUBLIC A CREER ET EMPRISE
ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
ESPACE PLANTE A CONSERVER OU CREER
RECULEMENT ET MARGE DE RECUL
SECTEUR D'ISOLATION ACOUSTIQUE ET AXE DE VOIE

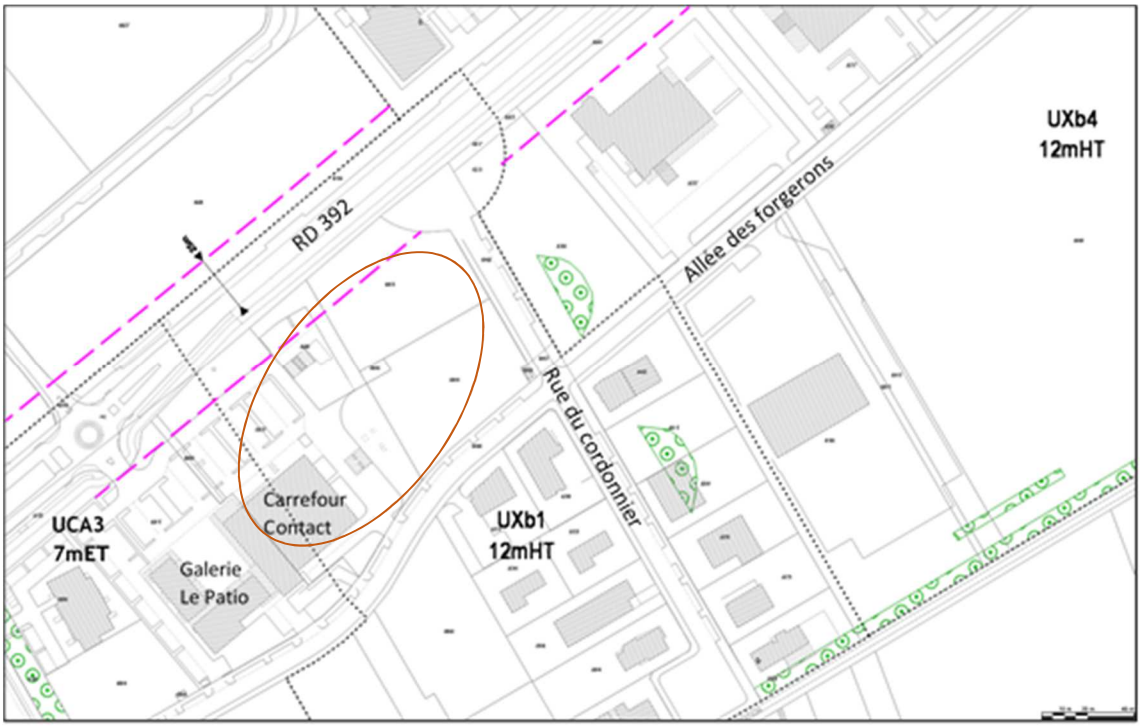
5.1 – Commune d'ENTZHEIM –Terres de la chapelle 2
Reclasser une partie de la zone UXb1 en zone UXd4, ajuster la limite entre les zones UCA3 et UXd4 et réaliser une OAP

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur des Terres de la chapelle 2 comporte un pôle commercial de proximité, intégrant un supermarché Carrefour Contact, ainsi qu'une galerie commerciale « Le Patio » composée de cellules commerciales au rez-de-chaussée et de logements à l'étage. Cette galerie adossée au supermarché intègre des commerces (restaurant, opticien, coiffeur - esthétique, boulangerie, salon de thé), ainsi que des services (orthoptiste, dentiste, kiné, micro crèche) pour une surface commerciale totale de 1110 m². La majorité des cellules commerciales est occupée.

Du fait de sa localisation entre le village d'Entzheim et la zone d'activités Aéroparc, ce pôle commercial de proximité est fréquenté tant par les habitants d'Entzheim que par les employés de la zone d'activités. Il existe actuellement une demande pour d'autres commerces ou activités de services tels que bar-restaurant, laboratoire d'analyses, service médical ou encore assurances.

Ainsi, il est proposé de créer une zone UXd4, intégrant le supermarché Carrefour Contact existant, ainsi qu'un secteur non bâti à l'Est du supermarché. Cette nouvelle zone permettrait l'accueil de quelques nouveaux commerces et services de proximité pour renforcer l'attractivité de l'ensemble et pérenniser les activités du pôle commercial existant (Carrefour Contact et galerie commerciale et de services « Le Patio »).



Ce secteur doit conserver le statut de pôle commercial de proximité. Afin de limiter les nouvelles surfaces commerciales et de favoriser la qualité urbaine du projet, il est proposé d'élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour cette zone UXd4.

b. Traduction dans le PLU

Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser une partie de la zone UXb1 en zone UXd4 (commerces). Cette nouvelle zone UXd4 intégrerait le supermarché Carrefour Contact existant, ainsi qu'un secteur non bâti de 0,60 ha environ (hors marge de recul inconstructible) à l'Est du supermarché.

En outre, il est proposé d'ajuster la limite entre la nouvelle zone UXd4 et la zone UCA3, afin qu'elle corresponde à la limite parcellaire entre la galerie commerciale « Le Patio » (zone UCA3) et le supermarché (UXd4). Cet ajustement sera effectué selon la réalité du terrain et des activités actuelles.

De plus, une OAP est proposée pour encadrer l'aménagement futur de la zone UXd4. Cette OAP décrit les principes d'aménagement à respecter en termes de programme, de déplacements et d'insertion paysagère, afin d'assurer la qualité urbaine du futur projet. Elle précise également que la nouvelle surface de vente à créer est limitée à 1000 m².

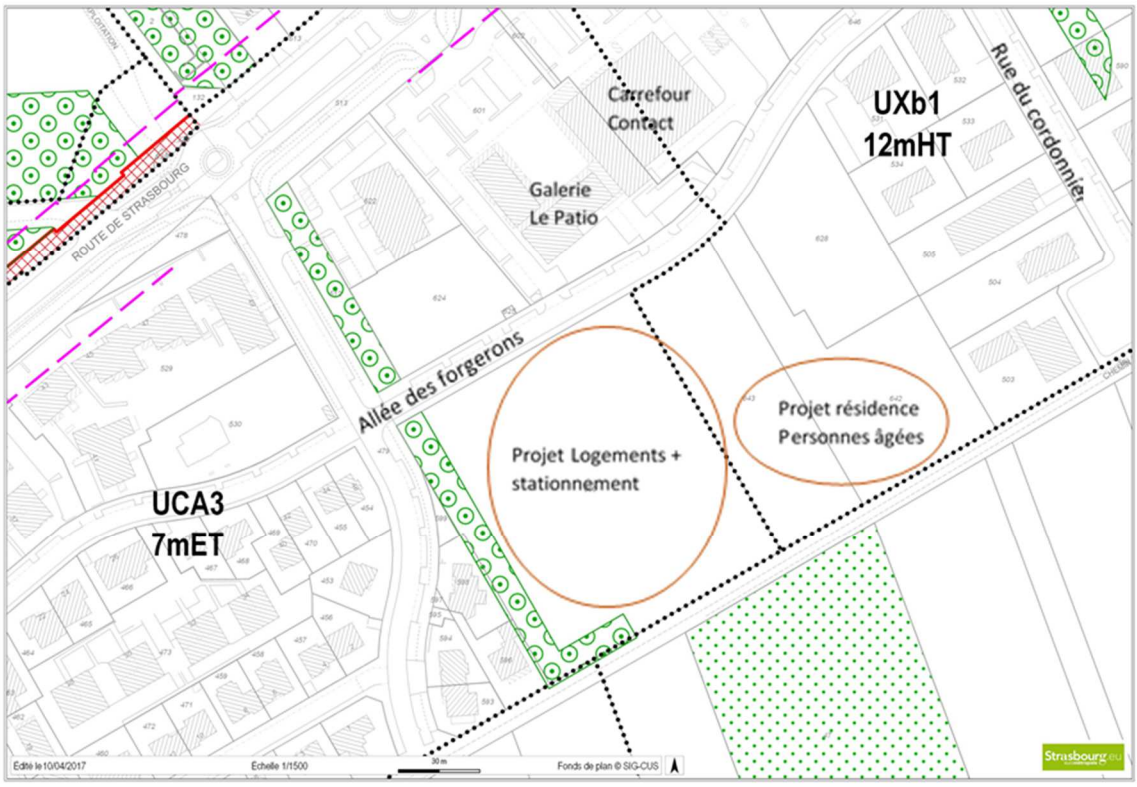
5.2 – Commune d'ENTZHEIM –Terres de la chapelle 1
Créer une zone UE1 et ajuster les limites des zones UCA3, UE1, UXb1

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur des Terres de la chapelle 1 intègre un quartier d'habitat récent, classé en zone UCA3. L'urbanisation de ce quartier sera finalisée par un projet d'aménagement qui va faire l'objet d'un permis en 2017.

A l'Est de ce secteur, la commune souhaite la réalisation d'une résidence pour personnes âgées sur deux parcelles non bâties (parcelles 642 et 643 en partie), actuellement classées en zone UXb1 (industrie et artisanat). La localisation est idéale pour une telle résidence en raison de la proximité immédiate du village, du pôle de commerces et de services, et des espaces naturels.
Les résidences pour personnes âgées constituent des équipements d'intérêt collectif.
En conséquence, il est proposé de reclasser les parcelles concernées par le projet en zone UE1, destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Il est également proposé d'ajuster la limite entre les zones UCA3, UE1 et UXb1 au Sud de l'allée des Forgerons pour l'adapter de façon précise aux contours des projets.



b. Traduction dans le PLU

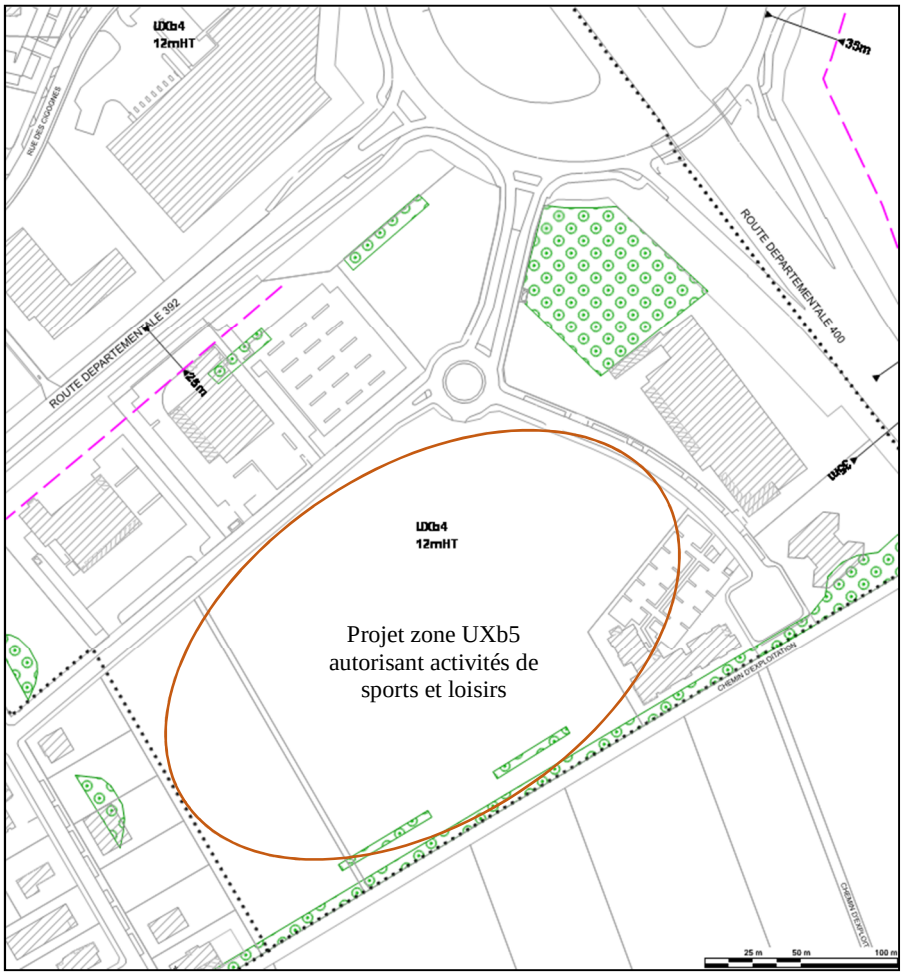
Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser une partie de la zone UXB1 en zone UE et d'ajuster les limites du zonage entre les zones UCA3, UXb1 et UE1 afin de l'adapter de façon plus précise aux parcellaires des différents projets.

5.3 – Commune d'ENTZHEIM –Terres de la chapelle 3 Reclasser une partie de la zone UXb4 en zone UXb5

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur des Terres de la chapelle 3 situé à proximité du rond-point d'Entzheim (lotissement 3) est actuellement classé en zone UXb4, destinée aux activités industrielles, artisanales, restaurants, hôtels.
Les parcelles situées au droit des RD392 et RD400 sont d'ores et déjà bâties. En revanche, l'arrière de ce secteur comporte des terrains en grande partie non bâtis.

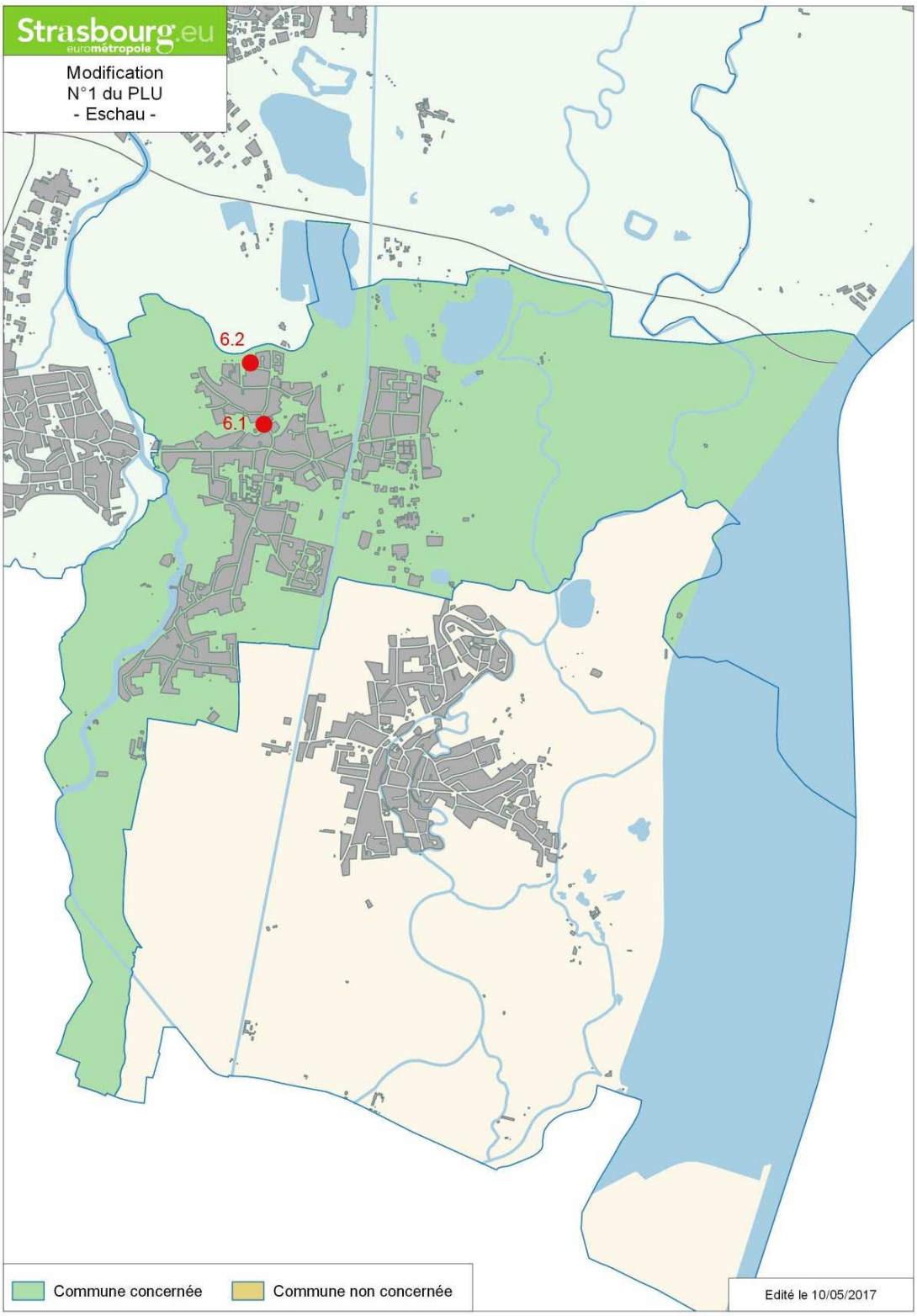
Il est proposé de reclasser la partie arrière de la zone UXb4 en zone UXb5, permettant notamment la construction et l'installation d'activités à vocation de sports et loisirs. Des activités telles que fitness, squash, école de tennis, etc. pourraient se développer dans ce secteur, à proximité des usagers de la zone d'activités Aéroparc.



b. Traduction dans le PLU

Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser l'arrière de la zone UXb4 (quadrant III) en zone UXb5.

6 – Commune d'ESCHAU



6.1 – Commune d'ESCHAU – secteur Abbatiale Sainte Trophime Reclasser une partie des zones UAA2 et UB5 (Nord) en zone UAA1

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite interdire les toitures plates aux alentours de l'Abbatiale Sainte Trophime, afin de préserver le caractère patrimonial du secteur à proximité de ce monument historique.

En conséquence, il est proposé de reclasser les zones UAA2 et UB5, situées à proximité de l'Abbatiale, en zone UAA1. En effet, l'article 11 qui règlemente l'aspect extérieur des constructions impose, pour le secteur de zone UAA1, des pentes de toitures comprises entre 40° et 52° pour les volumes principaux des bâtiments, à l'exception des constructions et extensions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur hors tout, dès lors qu'elles sont érigées en second rang.

b. Traduction dans le PLU

Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser la zone UAA2 et la zone UB5, situées au Nord de la commune et à proximité de l'Abbatiale Sainte Trophime, en zone UAA1, interdisant les toits plats, à l'exception des constructions et extensions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur hors tout, dès lors qu'elles sont érigées en second rang.

6.2 – Commune d'ESCHAU – rue des Mirabelles Inscrire un tracé de principe

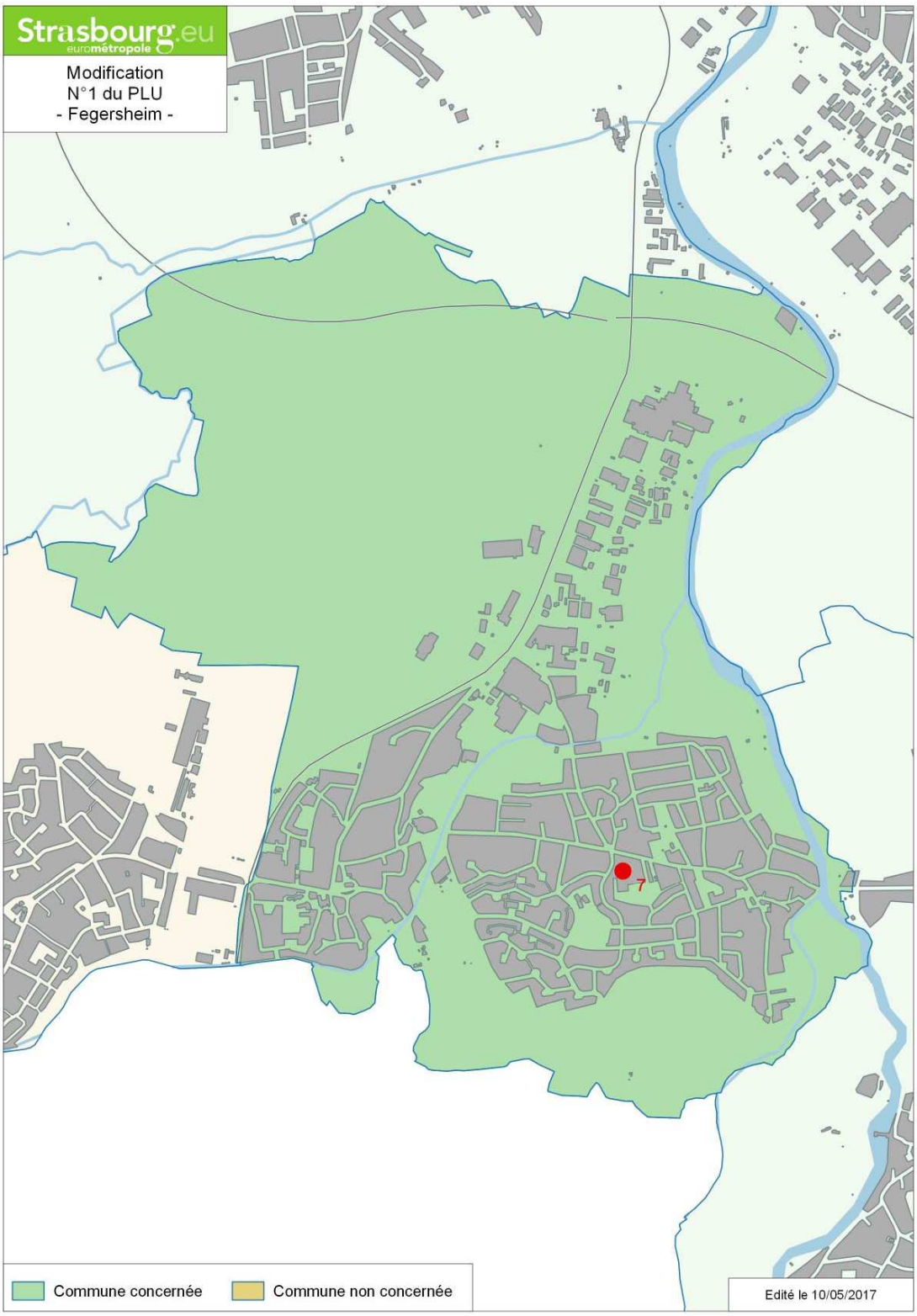
a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite matérialiser le prolongement de la rue des Mirabelles, située au Nord-Ouest du village, afin de ne pas compromettre un aménagement futur de la voie par la construction de bâtiments.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique un « tracé de principe » de la future voie, matérialisant le prolongement de la rue des Mirabelles, avec une emprise de 8 m.

7 – Commune de FEGERSHEIM – secteur des anciennes serres
Ajouter un Secteur de mixité sociale (SMS)



a. Présentation - Explications – Justifications

Fegersheim est l'une des communes soumises aux obligations fixées par les lois SRU / Duflot qui imposent aux communes de plus de 3 500 habitants un taux de 25% de Logements locatifs sociaux (LLS) parmi les résidences principales, d'ici à 2025.
La commune est actuellement en déficit par rapport au nombre de LLS exigé par la loi. Avec 260 LLS au 1er janvier 2016, soit 11,31%, il lui manque 314 LLS pour atteindre les 25%. Elle doit opérer un rattrapage de la production de LLS pour atteindre son objectif.

Ce rattrapage s'avère difficile à effectuer car la commune a très peu de zones d'extension destinées à l'habitat. Le ban communal est contraint par la présence d'une zone d'activités au Nord-Est, longeant la RD1083, de zones inondables à l'Est, de la zone de protection liée au hamster commun et du périmètre de champ captant au Sud. Le tissu existant est par ailleurs très pavillonnaire, les possibilités de renouvellement urbain sont réduites en raison de la taille des parcelles.

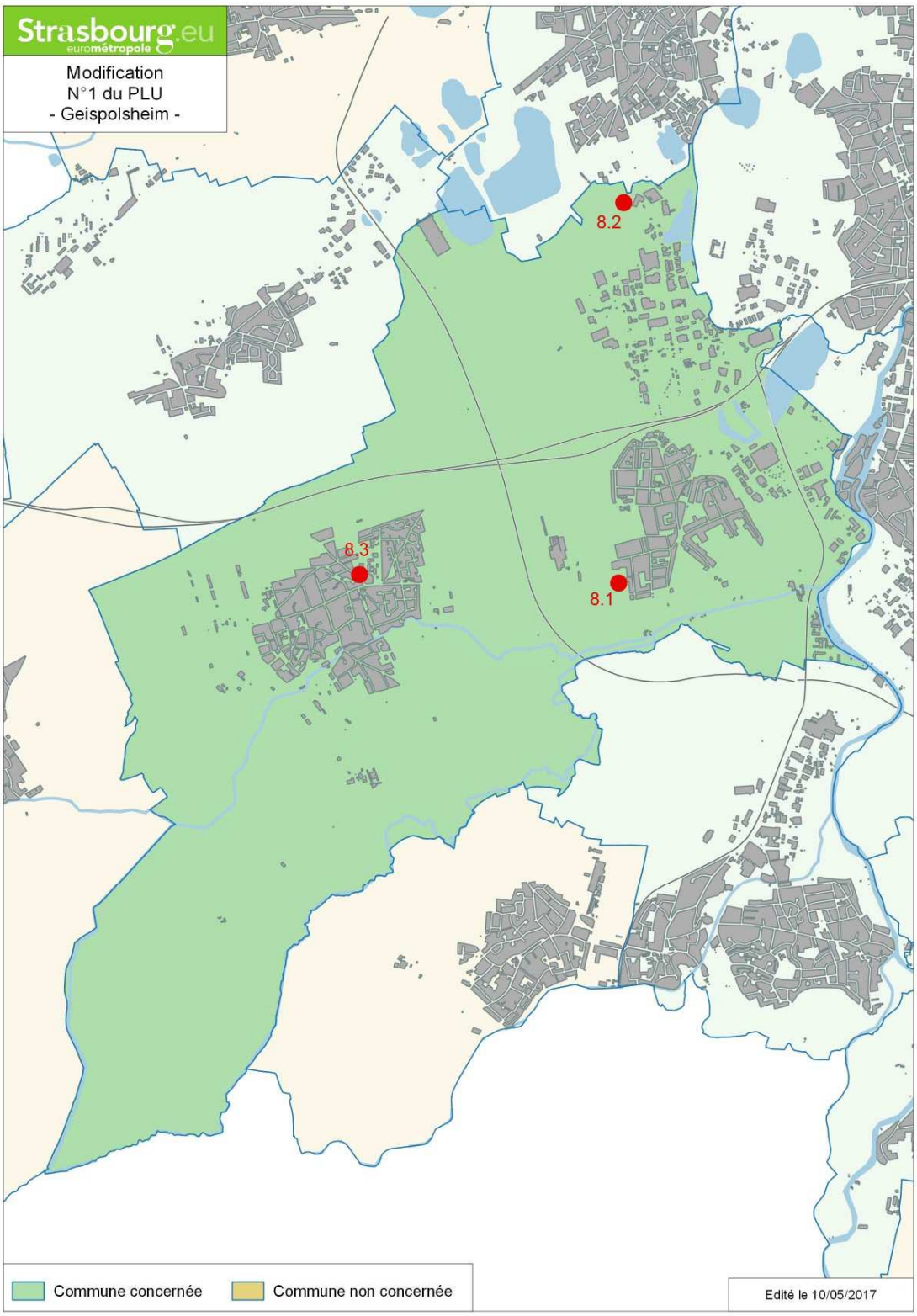
En conséquence, la commune a choisi de mettre en œuvre des SMS sur l'ensemble des zones U et AU afin de résorber le déficit de LLS.
Dans les zones U, le SMS 3 permet d'imposer 35% de LLS pour tout programme supérieur ou égal à 6 logements ou plus.
Dans la zone AU, le SMS 10 permet d'imposer 40% de LLS pour toute opération d'aménagement.

L'un des secteurs UCA6 dans la zone urbaine n'est actuellement pas couvert par de SMS. Il s'agit de la zone UCA6 située aux abords de la rue du Général de Gaulle et à proximité de la rue de Cressier.
Sur cette zone UCA6, il est proposé d'inscrire un SMS 3 imposant 35% de LLS pour tout programme supérieur ou égal à 6 logements, afin de contribuer à la production de LLS dans la commune. Cette inscription confirme la logique générale de la commune consistant à couvrir l'ensemble des zones U et AU par des SMS. Elle s'inscrit dans les orientations du PLU qui visent à diversifier l'offre de logements à l'échelle de l'agglomération.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'ajouter un secteur de mixité sociale SMS 3 sur la zone UCA6 situé sur le secteur des anciennes serres, aux abords de la rue du Général de Gaulle et à proximité de la rue de Cressier.

8 – Commune de GEISPOLSHEIM



8.1 – Commune de GEISPOLSHEIM Gare – entrée Ouest
Reclasser une zone IIAU en zone IAUA2 avec inscription d'un SMS et d'un seuil d'ouverture à l'urbanisation

a. Présentation - Explications – Justifications

Contexte

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone IIAU, située au Sud-Ouest de Geispolsheim Gare, en extension du tissu urbanisé.

Au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg s'est prononcé le 28 avril 2017 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone IIAU. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

Cette réserve foncière IIAU est limitrophe à un secteur classé en zone à urbaniser IAUA2 de 1,5 ha. Le reclassement de la zone IIAU d'une surface de 3,5 ha permettrait de constituer une zone à aménager d'une surface d'environ 5 ha.

Enjeux liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU

Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU, dans le Programme d'orientations et d'action (POA) et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Habitat du PLU.

L'urbanisation de ce secteur participe au développement urbain et répond aux besoins en logements de l'Eurométropole de Strasbourg par la création d'un nouveau quartier d'habitat. L'enjeu pour la commune de Geispolsheim est également la production régulière de logements locatifs sociaux (LLS), afin de diversifier son parc de logements, de proposer une offre de logements accessibles pour tous et de répondre ainsi aux exigences de la loi.

En effet, Geispolsheim est soumise aux obligations fixées par les lois SRU/Duflot qui imposent aux communes de plus de 3 500 habitants un taux de 25% de LLS parmi les résidences principales, d'ici à 2025. La commune dispose de 321 LLS au 1er janvier 2016, correspondant à un taux de 10,68%. Il lui manque 430 LLS pour atteindre le taux de 25%.

Lors de la dernière période triennale 2014 - 2016, l'objectif fixé par l'Etat à la commune de Geispolsheim consistait en la réalisation de 106 LLS. Or, cet objectif n'a pas été atteint, avec la réalisation de 22 LLS durant ces 3 ans (objectif réalisé à hauteur de 20%). Ce bilan peut entraîner la mise en carence de la commune par l'Etat.

En conséquence, il est nécessaire pour la commune de s'engager à réaliser des LLS durant la période triennale 2017 - 2019, afin d'atteindre l'objectif fixé par le PLU tenant lieu de PLH, à savoir 201 logements, dont 81 LLS (67 logements par an, dont 27 LLS). L'urbanisation du secteur Sud-Ouest de Geispolsheim Gare permet d'intensifier la production de logements dont celle de LLS à court et moyen termes.

Ce secteur présente des atouts en termes de développement et de fonctionnement urbain. Sa localisation en contact direct du tissu urbain constitué, à l'entrée de la commune et à proximité de la gare en fait un site opportun pour le développement urbain.
Les réseaux sont présents à proximité et le secteur peut être connecté à la RD84 (rue de la Gare), ainsi qu'aux rues des Gaulois, du Vieux moulin et du Meunier.

La superficie de 5 ha permet de conforter la faisabilité opérationnelle en termes d'équilibre financier et de création de réseaux.

De plus, la mise en œuvre d'un projet sur l'ensemble du secteur Sud-Ouest permet de respecter au mieux les principes d'aménagement d'ores et déjà fixés sur ce secteur par OAP détaillée dans le PLU. Cette OAP est basée sur une étude réalisée par le CAUE et préconise notamment l'équilibre programmatique en matière de logements et une desserte de la zone par des bouclages, en anticipant les futures voiries.

En outre, le secteur doit être compatible avec l'OAP Habitat du PLU qui préconisent 35% de LLS minimum dans les zones IAU pour les communes soumises à la loi SRU devant rattraper un retard de LLS.

Pour imposer de façon règlementaire cette part de LLS, il est proposé l'inscription d'un SMS 9, imposant 35% minimum de LLS pour toute opération d'aménagement.

Par ailleurs, il est proposé de fixer un seuil d'ouverture à l'urbanisation à 0,5 ha, afin de pouvoir mobiliser le foncier progressivement et d'éviter les délaissés inconstructibles.

Avec une densité moyenne de 40 logements / ha, le potentiel moyen pour ce secteur de 5 ha au total est de l'ordre de 200 logements, dont 70 LLS. L'urbanisation peut se faire par phase, sur les années à venir. Une première tranche devrait être réalisée à court terme avec 156 logements sur 4 ares, dont 55 LLS. Les acquisitions foncières sont en cours par un porteur de projet.

Prise en compte de l'environnement

En l'état actuel des connaissances, cet espace cultivé ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.

b. Traduction dans le PLU

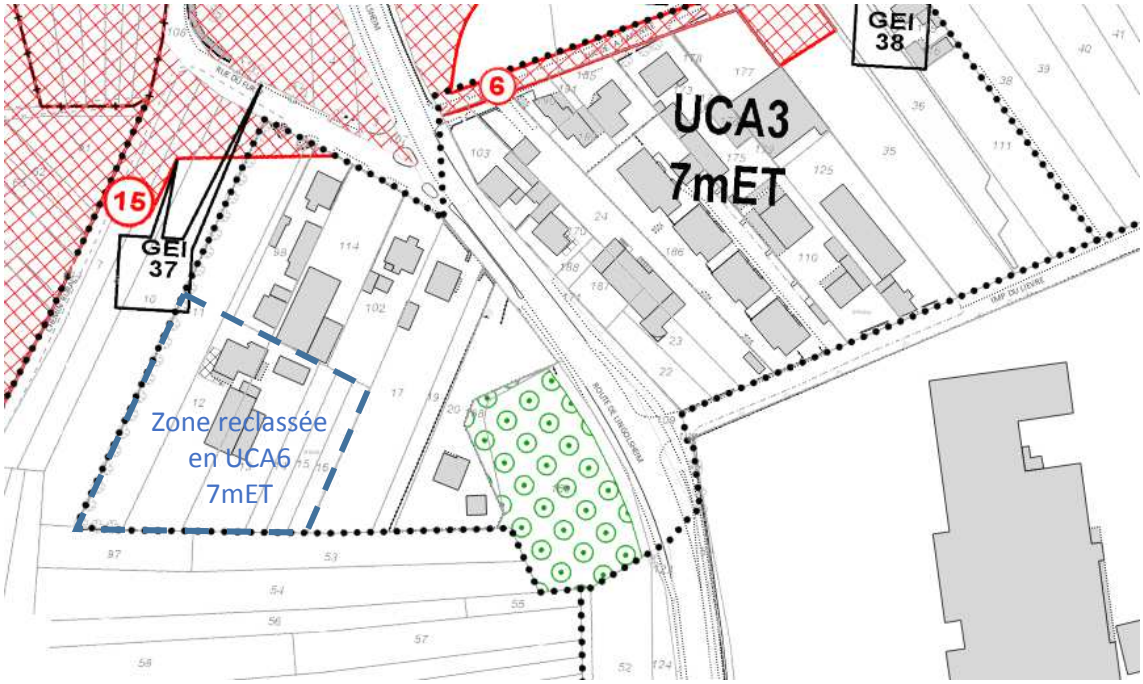
Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser la zone IIAU située au Sud-Ouest de Geispolsheim Gare en zone IAUA2, avec une hauteur 10 m HT.
Dans le règlement écrit et graphique, il est proposé d'inscrire un SMS 9 sur l'ensemble de la zone IAUA2.
Dans l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation », il est proposé de fixer un seuil d'ouverture à l'urbanisation à 0,5 ha pour cette zone IAUA2.

8.2 – Commune de GEISPOLSHEIM – rue du Furet
Reclassement d'un cœur d'ilot en UCA6

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur de la rue du Furet est situé à l'extrême Nord-Est du ban communal de Geispolsheim. Ce secteur a été classé en zone UCA3 dans le PLU pour tenir compte des constructions existantes, à vocation d'habitat. Ce secteur comporte également un restaurant.
Il s'agit d'un secteur isolé, éloigné des secteurs urbanisés et mal desservi. En effet, l'accès pour la desserte de cette zone côté Ouest de la route de Lingolsheim a été considéré comme dangereux par le Conseil Départemental. Le secteur n'a donc pas vocation à se développer.

En conséquence, les possibilités d'urbanisation du secteur côté Ouest de la route de Lingolsheim, et notamment en deuxième ligne de construction, doivent être limitées. En accord avec la commune, il est proposé de reclasser le cœur d'ilot en UCA6, avec maintien de la hauteur initiale (7 mètres à l'égout de toit).
Ce reclassement permet de maintenir des droits à construire tout en les limitant à une urbanisation qui ne remette pas en cause la sécurité de l'intersection rue du Furet / route de Lingolsheim.



b. Traduction dans le PLU

Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser en zone UCA6 les fonds de parcelles situés rue du Furet, comme indiqué ci-dessus.

8.3 – Commune de GEISPOLSHEIM – Village
Ajouter un pan coupé à l'emplacement réservé (ER) GEI 4

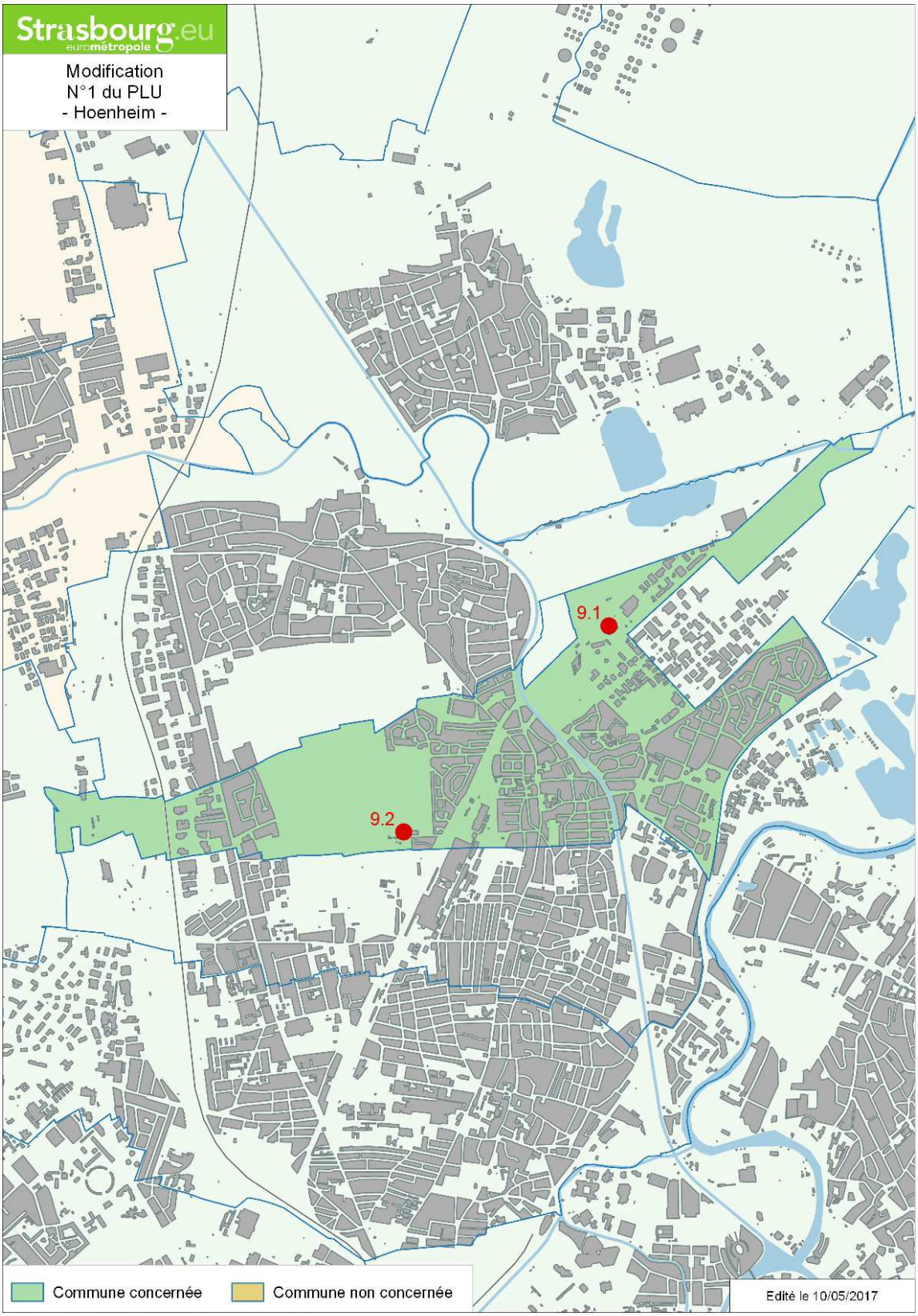
a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER GEI 4 est situé sur un chemin rural à Geispolsheim village. Il est destiné à la création d'une voirie à partir de la route d'Entzheim.
Il est proposé d'ajouter un pan coupé à cet ER, au droit de la route d'Entzheim, afin de pouvoir aménager un accès sécurisé et d'améliorer la visibilité au débouché de la nouvelle voie.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'ajouter un pan coupé à l'emplacement réservé GEI 4, au droit de la route d'Entzheim.

9 – Commune de HOENHEIM



9.1 – Commune de HOENHEIM – route de La Wantzenau
Reclasser en zone IAUXd l'ensemble du secteur de zone IAUXb2 et inscrire un projet d'aménagement global (PAG)

a. Présentation - Explications – Justifications

La zone IAUXb2 située route de La Wantzenau à Hœnheim est destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles ainsi que des bureaux et des activités de services.

Cette zone a fait l'objet de demandes, dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU en 2016, pour permettre le développement du commerce.
La commission d'enquête a recommandé à l'Eurométropole de Strasbourg d'analyser de plus près les demandes formulées concernant la reconversion du site vers du commerce.

En conséquence et après analyse, l'Eurométropole de Strasbourg est favorable à un développement commercial sur cette zone.
Néanmoins, elle est soucieuse du respect de l'équilibre commercial, en cohérence avec les orientations générales du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS).
Par ailleurs, elle souhaite que la requalification du site en friche soit réalisée dans le respect d'un projet d'aménagement d'ensemble, garant de qualité urbaine et paysagère.

Au regard de ces éléments, il est proposé de faire évoluer la destination de la zone pour y autoriser du commerce.
Ce changement de vocation ne deviendra toutefois effectif qu'après avoir défini des principes d'aménagement, notamment en matière de :

- programmation commerciale et/ou de surface commerciale créée ;
- accessibilité et desserte de la zone ;
- insertion paysagère.

<u>Prise en compte de l'environnement</u>

Au regard des données actuelles, le site ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.

b. Traduction dans le PLU

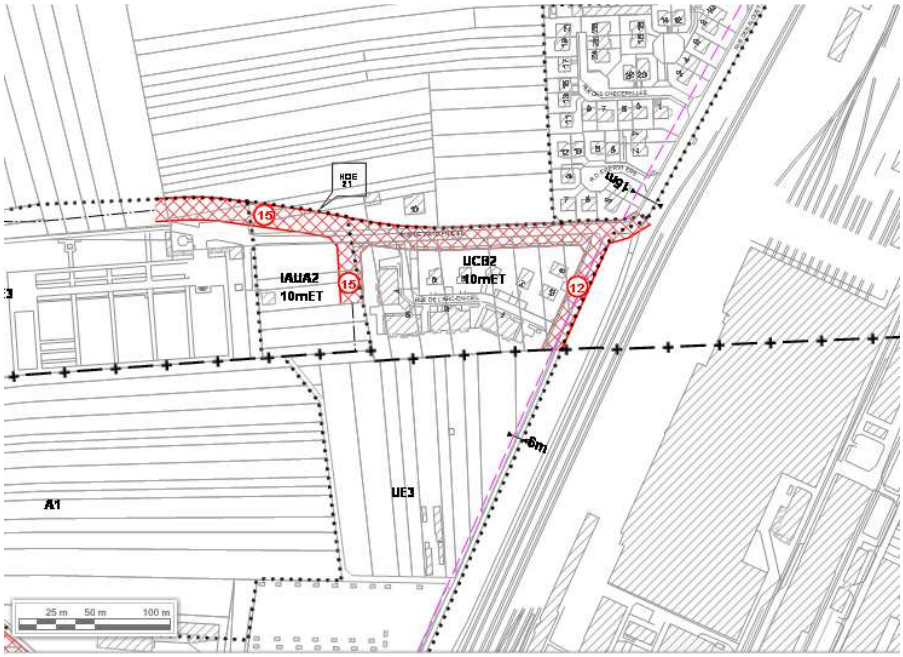
Dans ce contexte, il est proposé de :
- reclasser en zone IAUXd l'ensemble du secteur de zone IAUXb2 ;
- d'inscrire une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG).

Ce dispositif réglementaire a pour objectif de rendre lisible les règles qui s'appliqueront dans le cadre d'un projet de requalification du site vers des activités commerciales ou de services, tout en s'assurant que les différents points nécessaires à cette requalification soient traités en amont d'un changement de zone effectif.
La servitude d'urbanisme PAG est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU. Elle gèle la constructibilité de la zone et permet de définir les orientations d'aménagement à respecter dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Une fois ces aspects pris en compte, il peut être envisagé de lever la servitude d'urbanisme par une procédure de modification ultérieure du PLU. Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera élaborée pour traduire au PLU les principes d'aménagement définis préalablement.

9.2 – Commune de HOENHEIM – rue de l'Arc-en-ciel
Supprimer partiellement et recaler en partie l'Emplacement réservé (ER) HOE 21

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER HOE 21 situé rue de l'Arc-en-ciel, au Sud d'Hœnheim, a deux objets distincts :
- L'amélioration de la desserte Ouest-Est.
- L'amélioration de la desserte Nord-Sud entre Hœnheim et Bischheim.



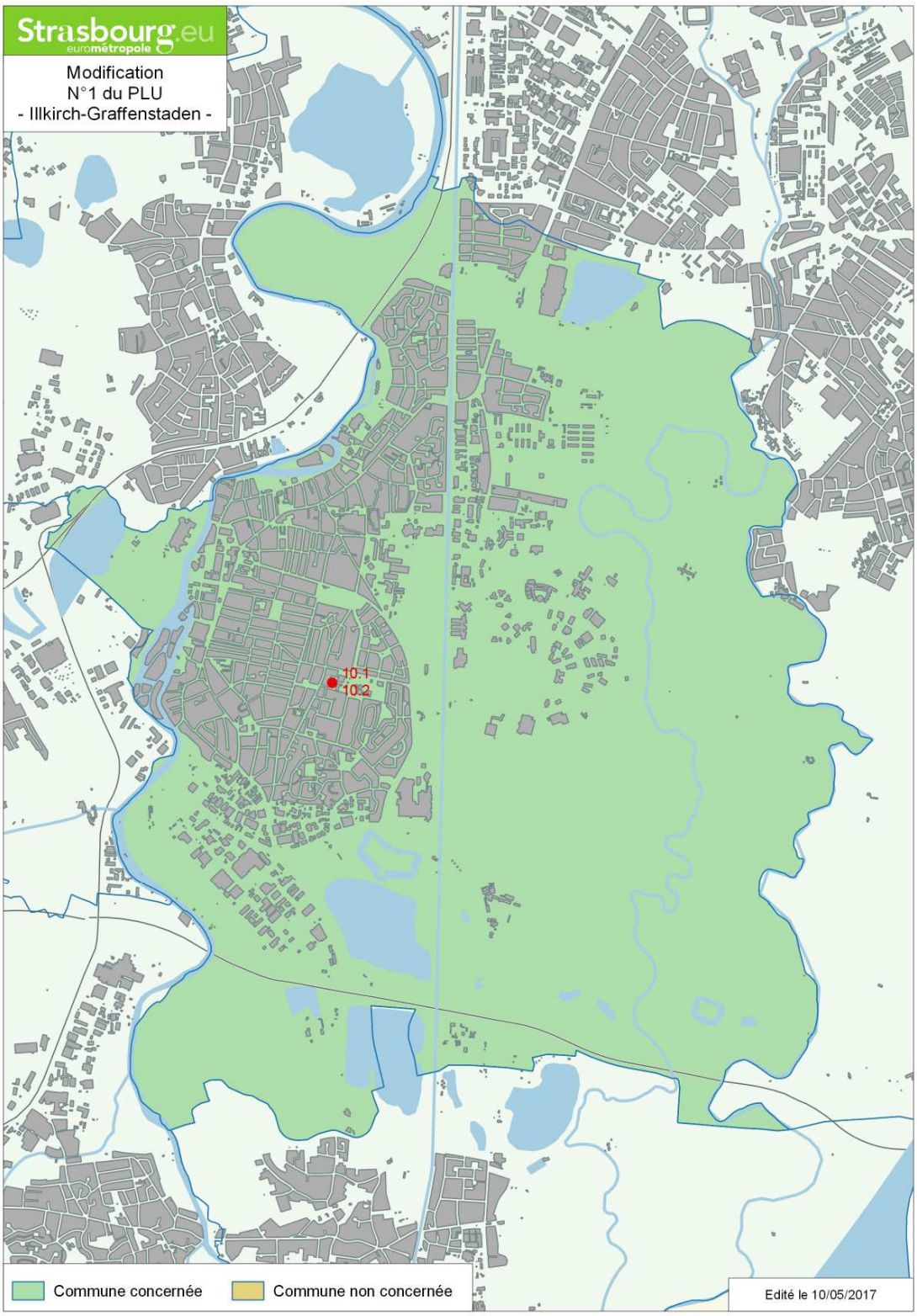
Concernant la desserte Nord-Sud entre Hœnheim et Bischheim
Deux amorces de voirie sont inscrites au PLU, sur le ban d'Hœnheim, à cet effet.
La première se situe au niveau de la rue des Alouettes, en bordure de la voie ferrée. Cette voie est aujourd'hui aménagée, sa gestion relève de l'Eurométropole de Strasbourg.
La seconde se situe plus à l'Ouest au niveau d'un secteur de projet situé en bordure du nouveau cimetière. Au regard de la proximité de la rue des Alouettes et de la destination des terrains limitrophes, à savoir une zone d'équipement et une zone agricole sur le ban de Bischheim, cette liaison viaire n'a plus lieu d'être.

Concernant la desserte Est-Ouest
Le principe de liaison Est-Ouest relève d'un enjeu métropolitain dans le sens où il participe à l'amélioration des déplacements au sein des communes Nord de l'Eurométropole de Strasbourg et notamment celles de Bischheim, Hœnheim et Souffelweyersheim.
Ainsi, si les portions Nord-Sud de l'ER HOE 21 peuvent être supprimées, il est important de maintenir celle visant les relations Est-Ouest.
Néanmoins, il existe un décalage entre l'emprise de l'ER et la configuration actuelle de la rue de l'Arc-en-ciel. Dans une logique de gestion économe du foncier, il est proposé de recaler l'ER sur l'emprise de la voie actuelle.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, au regard de l'exposé ci-avant, il est proposé de :
- supprimer les deux portions Nord-Sud de l'emplacement réservé HOE 21 ;
- maintenir et recaler la portion Est-Ouest de l'ER HOE 21 sur l'emprise actuelle de la rue de l'Arc-en-ciel.

10 – Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



10.1 – Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN rue des Vignes – Modifier la hauteur sur une partie du secteur de zone UD2

a. Présentation - Explications – Justifications

Traversant d'Est en Ouest la commune, la rue des Vignes est un axe de distribution important à l'échelle communale. Il permet notamment de connecter les quartiers Est d'Illkirch Graffenstaden à l'échangeur de la route du Rhin.
La rue des Vignes présente une morphologie urbaine très variée. Au niveau du carrefour avec la rue du Général Libermann, elle traverse un ensemble d'immeubles collectifs construits courant des années 1960.

Composé de moins d'une dizaine d'immeubles, ce secteur marque la transition avec le quartier d'habitat social Libermann au Sud, le tissu pavillonnaire ancien du vieux Graffenstaden à l'Ouest, un secteur d'équipement public à l'Est et le quartier mixte Lamartine au Nord. Il est composé d'unités longitudinales de logements en rez-de-chaussée avec 4 niveaux et un comble pour une hauteur totale d'environ 20 m.

Sur une emprise de près de 70 ares, le secteur accueille également une surface commerciale alimentaire de taille moyenne avec une station essence et un parking destiné à la clientèle. L'espace occupé par le commerce est adossé à l'école élémentaire Libermann qui marque l'entrée Nord du quartier d'habitat social du même nom.

Le secteur commercial a vocation à terme à être requalifié et à accueillir de l'habitat et des commerces de proximité. Cette opération d'aménagement devra respecter les principes définis dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Espace Leclerc du PLU.

En complément de ces principes, il est proposé de réduire la hauteur maximale autorisée sur le secteur de projet. Cette évolution est proposée sur un périmètre élargi, intégrant l'ensemble d'immeubles collectifs décrit ci-avant.
L'abaissement de 25 à 20 m sur ce secteur a pour objectif de proposer une hauteur hors tout plus en adéquation avec la hauteur totale aujourd'hui existante et à opérer une transition des hauteurs plus douce avec les secteurs pavillonnaires adjacents.

Un secteur de zone UD2 20 m Hors tout (HT) regroupant l'ensemble d'immeubles collectifs décrit et la surface commerciale alimentaire est créé.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de créer un secteur de zone UD2 pour lequel la hauteur des constructions est limitée à 20 m HT sur l'ensemble d'immeubles collectifs ainsi que sur le site de la surface commerciale, amené à être requalifié.

10.2 – Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Rue des Vignes Compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Espace Leclerc pour un principe de voie à créer et indication relative aux enjeux de santé publique

a. Présentation - Explications – Justifications

Outre la réduction de la hauteur proposée ci-avant, il est envisagé de compléter l'OAP Espace Leclerc, située à l'angle de la rue des Vignes et de la rue des Roseaux.

Reprenant l'emprise occupée par une surface commerciale alimentaire, une station-service et un parking, cette OAP a notamment pour objet d'indiquer la volonté de la collectivité de mettre en œuvre une opération d'aménagement d'ensemble en cas d'arrêt de l'activité commerciale.

Elle précise en ce sens une destination future mixte, incluant des commerces de proximité en rez-de-chaussée et des logements aux étages.

Située en frange Nord du quartier d'habitat social Libermann, cette OAP pourrait intégrer, à l'Ouest de son périmètre, un principe de voirie destiné à compléter le système viaire afin d'améliorer la desserte du quartier sur la rue des Vignes.

Ce nouveau principe d'aménagement de l'OAP s'inscrit pleinement dans les orientations programmatiques et urbaines du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sur le quartier Libermann à Illkirch-Graffenstaden.

En effet, l'Eurométropole de Strasbourg a signé le 10 juillet 2015 avec 43 partenaires le Contrat de ville 2015-2020.

Inscrit dans ce contrat, le NPRNU a pour objectif de mettre en œuvre un vaste programme d'actions en faveur de l'égalité sociale et urbaine ciblée sur une nouvelle géographie prioritaire incluant le quartier prioritaire de la politique de la ville Libermann à Illkirch-Graffenstaden.

Première étape de la mise en œuvre du NPNRU, un protocole de préfiguration a été approuvé par l'Eurométropole de Strasbourg le 24 mars 2016.

Ce dernier précise les enjeux et les orientations urbaines en matière de renouvellement urbain et fixe notamment comme principe d'intervention l'amélioration de l'ouverture des quartiers sur la ville.

Destiné également à lancer les marchés d'études et de missions d'accompagnement, il prévoit également la réalisation d'études de cadrage programmatique et urbaine.
Décliné sur les territoires élargis des 7 quartiers prioritaires de la politique de la ville inscrits au NPNRU, cette étude servira de base à l'élaboration de plans guides.

Dans son rendu intermédiaire de décembre 2016, elle dresse plusieurs scénarios de recomposition urbaine. En matière de système viaire, la création d'une voie Nord-Sud

depuis la rue des Vignes jusqu'à la rue de l'Orme pour désenclaver les logements en cœur de quartier constitue un invariant aux deux scénarios

.

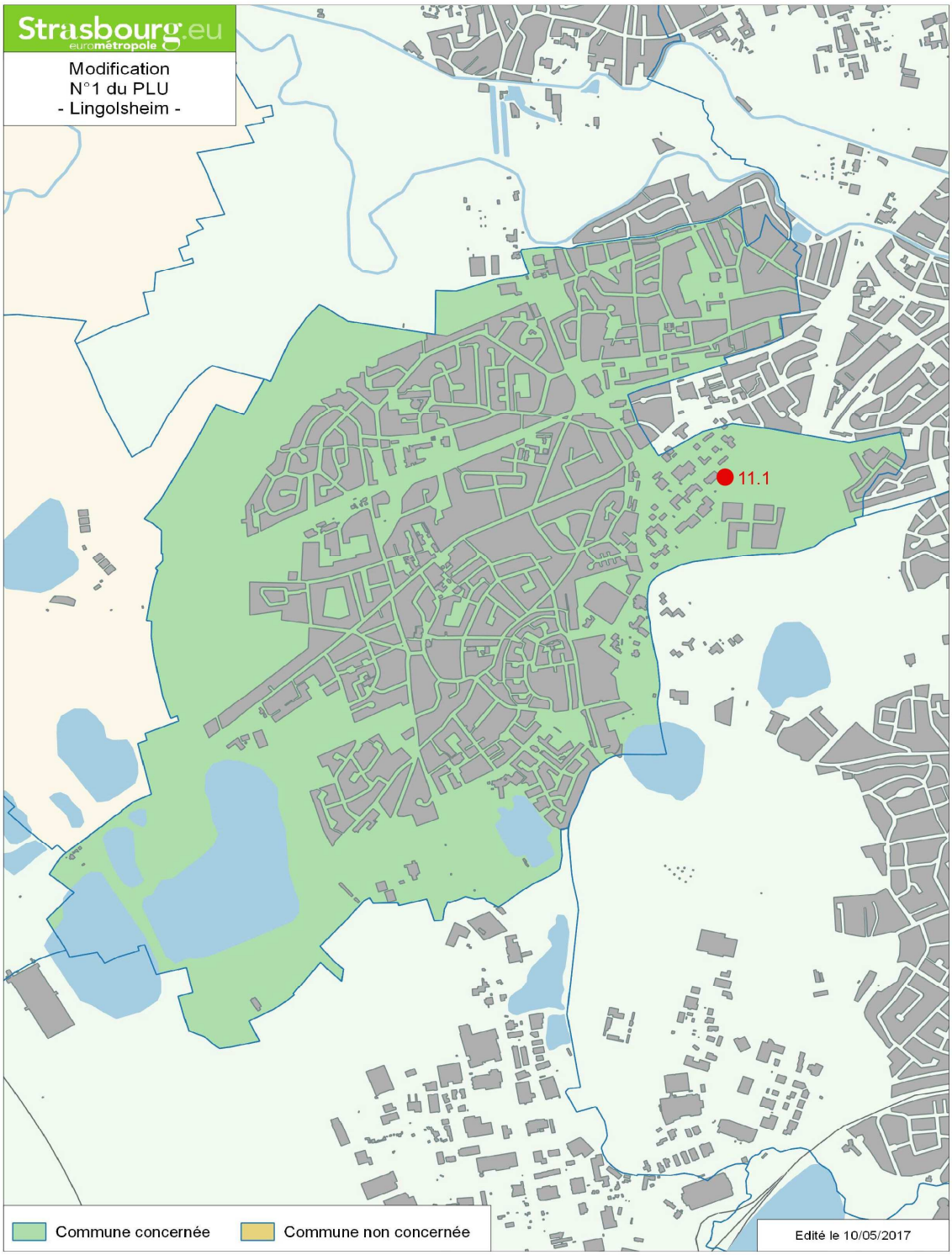
Au vu de l'implantation d'une station-service à l'Est du site, le projet de reconversion devra garantir les enjeux en matière de santé publique au regard de la qualité des sols et des sous-sols. Le cas échéant, le projet devra donc intégrer des études complémentaires, notamment en matière de pollution des sols.

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé de compléter l'OAP Espace Leclerc par :

- L'inscription d'un principe de voie à créer au schéma de principe.
- Un paragraphe relatif à l'inscription d'un principe de voie à créer.
  Un paragraphe relatif à la prise en compte des enjeux de santé publique liée à la qualité des sols.

11 – Commune de LINGOLSHEIM



11.1 – Commune de LINGOLSHEIM

Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le parc des Tanneries et l'éco quartier des tanneries, entre la rue Pina Bausch et l'allée des Foulons

a. Présentation - Explications – Justifications

Le présent point de modification a pour objet la création d'un ER à l'arrière du bâtiment situé au n°12 de l'allée des Foulons, actuellement occupé par CUS habitat.

Il a pour vocation de créer une nouvelle liaison viaire entre l'écoquartier des Tanneries et le parc d'activités des Tanneries, qui sont situés au Nord-Est de Lingolsheim.

L'écoquartier des Tanneries est un nouveau quartier construit sur un ancien site industriel reconverti. Il comprend environ 1 100 logements et des activités compatibles avec la vocation d'habitation, comme par exemple : les commerces de proximité.

Il est accessible au Nord par la route de Schirmeck via la rue des Peausseries et au Sud par le rond-point de l'avenue Schumann via la route de la Rivière, qui longe l'Ostwaldergraben. A l'Est, le quartier est délimité par la voie ferrée Strasbourg / Mulhouse.

L'écoquartier est structuré par un axe longitudinal, orienté Nord-Sud de 16 m d'emprise, reliant les deux entrées du quartier. Cet axe de desserte, pour les véhicules des particuliers et les bus, est agrémenté d'un espace public qui prend la forme d'un mail piéton et d'une place publique.

L'irrigation interne du quartier s'organise autour des voies internes de desserte et de rabattement vers les espaces de stationnement en ouvrage, de 8 m d'emprise environ et des cheminements pour modes actifs (piétons et cycles), d'une emprise de 4 m.

La création de liaisons douces est prévue pour relier ce secteur aux autres quartiers, équipements de la commune, mais également les différents arrêts de transports en commun (arrêts de bus : les lignes 12 et 15, le TER : gare du Roethig, stations de tram : la ligne B, arrêt Tiergaertel). Elles se bouclent sur les voiries et cheminements existants ou projetés et sont ainsi prévues en direction des rues de Thal/Haegen/Sellier au Nord, de l'allée des Foulons à l'Ouest et de l'Ostwaldergraben au Sud.

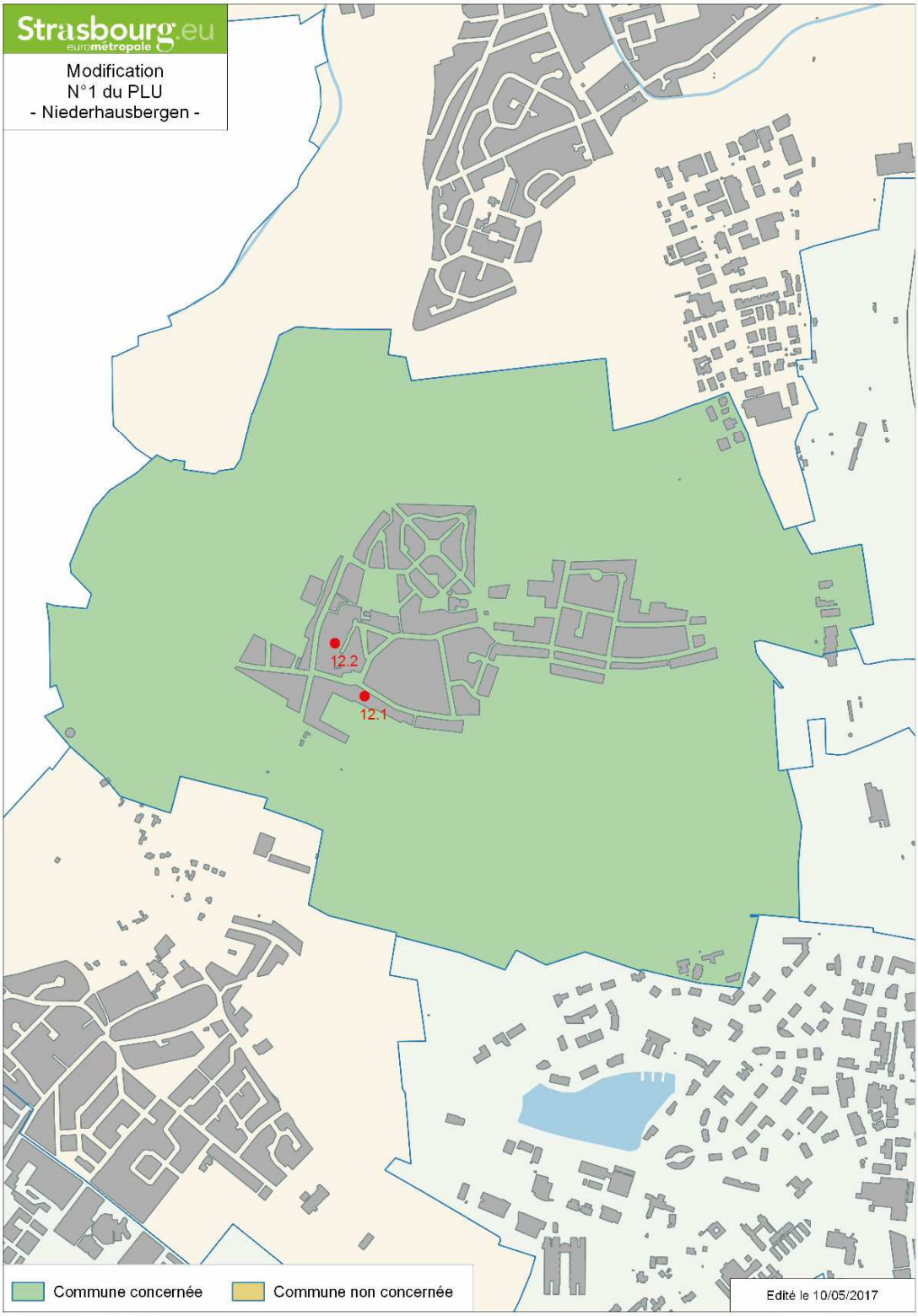
En revanche, la frange Ouest de cet écoquartier ne présente aucune perméabilité en termes de déplacements, vers le Parc Club des Tanneries.

L'instauration d'un ER, entre la rue Pina Bausch et l'allée des Foulons permet de garantir la réalisation d'une nouvelle jonction entre le parc des Tanneries et l'écoquartier des Tanneries. Son aménagement améliorera les déplacements inter-quartiers Est-Ouest. Son emprise est de 10 m pour aménager des cheminements doux (trottoirs et piste cyclable) et une voie ouverte à la circulation des véhicules.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'instaurer un ER tel que décrit ci-avant entre la rue Pina Bausch et l'allée des Foulons sur les plans de zonage du PLU et dans la liste des emplacements réservés.

12 – Commune de NIEDERHAUSBERGEN



12.1 – Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Terres du Sud – Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le futur quartier et le centre-village

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen porte actuellement un projet d'urbanisation sur le secteur dénommé « Les Terres du Sud » (Déclaration d'utilité publique prononcée le 2 février 2017).

Il se situe au Sud-Est du centre-villageois, à l'arrière de la rue de Bischheim. Le secteur, classé en IAUA, est couvert par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui transcrit des prescriptions qualitatives au projet opérationnel en cours.

Parmi ces dispositions, l'OAP prévoit la réalisation de plusieurs cheminements doux, en complément du réseau viaire primaire. Ces principes de cheminements visent à relier le futur quartier au reste de la commune, à pied ou à vélo.

C’est notamment le cas dans le quart Nord-Ouest du projet où un tracé est matérialisé pour rejoindre le centre de la commune, notamment la mairie et les commerces des rues alentour.

Afin de permettre une réalisation opérationnelle de ce cheminement, il est proposé l’inscription d’un emplacement réservé, entre le secteur « Les Terres du Sud » et le carrefour entre les rues de Bischheim et Hœnheim, classé en zone UAA.

b. Traduction réglementaire

Inscrit au bénéfice de l’Eurométropole de Strasbourg, entre la zone IAUA2 et la rue de Bischheim, l’emplacement réservé a une emprise de 211 m².

12.2 – Commune de NIEDERHAUSBERGEN – rue Mercière Réduire l’emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) NIH H1

a. Présentation - Explications – Justifications

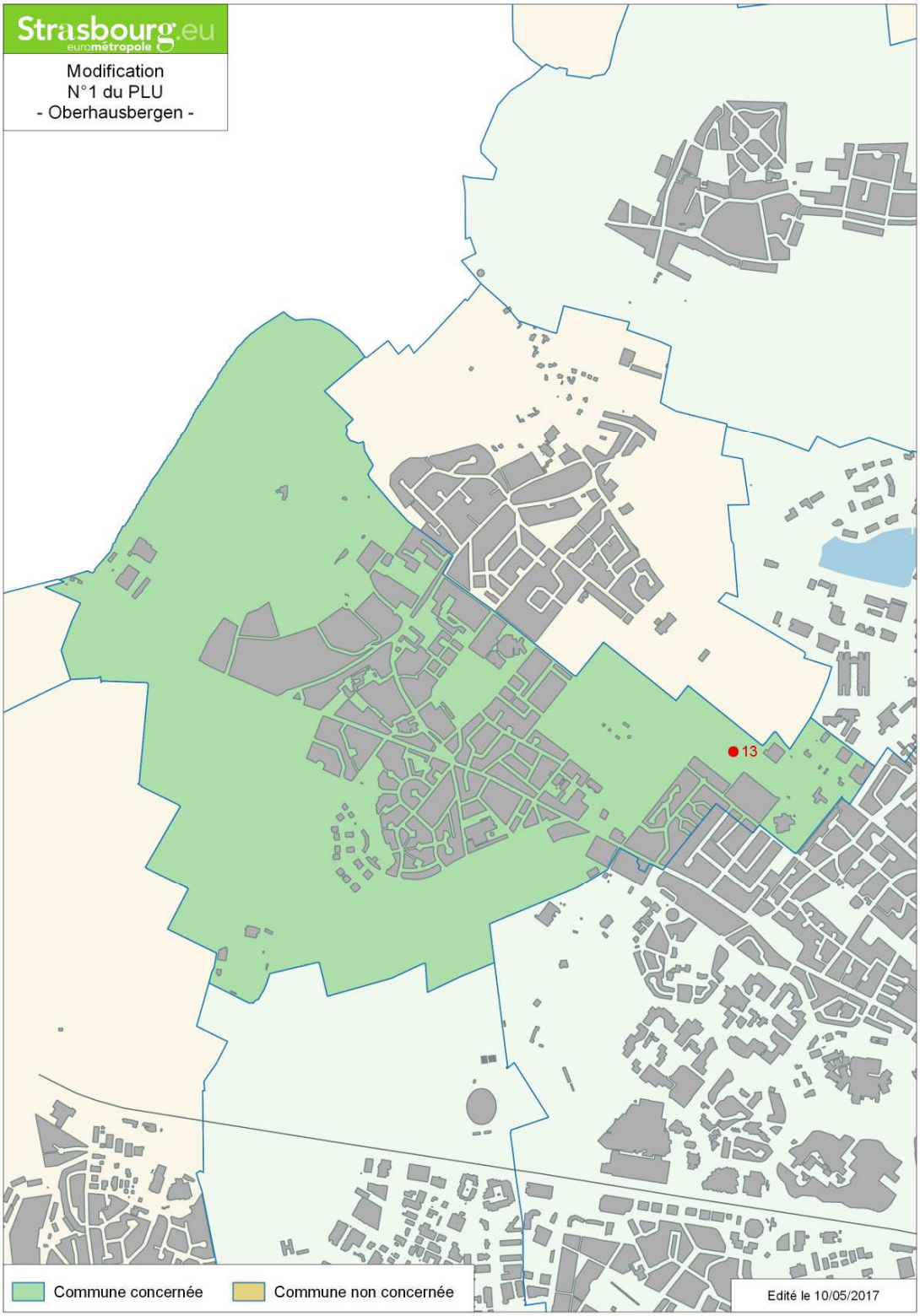
Pour participer à l’effort intercommunal de production de logement social, la commune de Niederhausbergen a inscrit un emplacement réservé pour mixité sociale sur un ensemble de constructions situé rue Mercière. Cet outil permet la diversification du parc de logement et encourage la production de logements à l’échelle de la commune

Toutefois, pour faciliter sa mise en œuvre, la commune et l’Eurométropole de Strasbourg souhaitent adapter son périmètre d’application. En effet, cet ERMS impacte deux parcelles et coupe des bâtiments appartenant à un même corps de ferme. Cette situation limite et complexifie la faisabilité d’une opération de requalification du site et la réalisation d’un projet opérationnel.

b. Traduction réglementaire

Aussi, il est proposé de réduire l’ERMS pour qu’il ne concerne plus que la parcelle 217. Les objectifs de logements sociaux ainsi que le bénéficiaire de l’ERMS demeurent inchangés.

13 – Commune d'OBERHAUSBERGEN – Secteur IAUB (RD31) – Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Porte des Hausbergen »



a. Présentation - Explications – Justifications

La modification proposée de l'OAP intercommunale « Porte des Hausbergen » a pour objectif de compléter les principes d'aménagement de la zone IAUB, en veillant notamment à son intégration dans le quartier existant.

Prise en compte des enjeux en termes de mixité fonctionnelle et urbaine

Afin de répondre aux besoins de la population en matière d'équipements et de services d'intérêt collectifs, il est proposé de compléter l'OAP. Elle pourrait comprendre une partie dédiée aux services à la population. Y serait précisé que le secteur de zone IAUB devra accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif dans un ou plusieurs ilots.

La réalisation de tels équipements permettrait :

- de renforcer la mixité fonctionnelle du secteur Sud-Ouest de la commune, de répondre aux besoins des habitants de cette partie de la commune moins connectée au centre de la commune.

L'OAP propose également un développement urbain mixte en termes de type de logements sur le secteur de zone IAUB. A cette fin, 25% d'habitat intermédiaire serait mis en œuvre pour diversifier les formes urbaines, en vue d'une meilleure réponse à la demande de la population.
Par ailleurs, une urbanisation sous forme d'habitat intermédiaire (maisons accolées, superposées ou en bande par exemple) est de nature à contribuer à une transition douce en termes de hauteur avec les secteurs déjà urbanisés au Sud du secteur de zone.

Prise en compte des enjeux en matière de desserte et de déplacements

L'urbanisation récente à proximité de la zone IAUB s'articule autour :

- de l'allée Saint-Sauveur le Vicomte qui permet d'accéder à la route de Strasbourg via l'allée de l'Euro vers l'Est ;
- de la rue Marcel Pagnol qui irrigue les constructions au Sud et permet de rejoindre la route de Saverne via les rues Prévert ou de Monswiller.

Afin de favoriser une connexion cohérente au réseau existant, la desserte de la future urbanisation s'organise par le prolongement du mail planté (allée Saint-Sauveur le Vicomte) vers l'Ouest, dans la même configuration en sens unique. Il est proposé de préciser ce principe dans l'OAP.

L'OAP rend possible désormais un second principe de desserte à terme de la zone IIAU adjacente, puis de connexion sur la route de Strasbourg par une nouvelle voie Sud-Ouest / Nord-Est.

Il est également proposé de compléter l'OAP afin de préciser la desserte interne en modes doux du secteur de zone IAUB. Le site fera ainsi l'objet d'un maillage de cheminements actifs qui pourra, le cas échéant, s'appuyer sur le système viaire. Il devra être dimensionné de manière à garantir une circulation apaisée et la sécurité des déplacements en mode actif.

La connexion au réseau cyclable existant ou projeté constitue également un enjeu important pour le secteur de zone IAUB. A cette fin, le maillage cyclable devra se

connecter sur le réseau express « Vélostras » en cours de développement. Ce principe de connexion sera aménagé :

- soit le long de la RD31 ;
- soit en lien avec le réseau structurant aux abords de la RD41 et du chemin rural longeant la façade Ouest du secteur de zone IAUB et le périmètre de protection rapprochée des eaux potables.

Prise en compte des enjeux en matière de qualité du cadre de vie et de l'environnement

S'insérant dans un quartier existant, le secteur de zone IAUB fait l'objet de précisions en matière d'insertion urbaine.
Dans cette optique, l'OAP fait ainsi fait référence à la nécessité de mettre en œuvre une urbanisation respectant un épannelage qui favorise une transition douce avec les constructions limitrophes.

Le prolongement du mail planté (allée Saint-Sauveur le Vicomte) et la mise en œuvre d'un front bâti qui pourra être discontinu, constituent également un complément apporté à l'OAP pour la zone IAUB visant à favoriser la structuration de l'urbanisation et des espaces publics, et donc sa bonne insertion urbaine.

L'aménagement d'espaces végétalisés au sein d'une urbanisation organisée sous forme d'ilot a pour objectif de créer un cadre de vie de qualité, en réalisant des espaces de respiration, d'agrément ou de convivialité pour les futurs habitants.
Le maillage viaire tous modes sera support d'aménagements paysagers qui contribueront également au cadre de vie des riverains.

Prise en compte des enjeux en matière d'environnement

Au regard des connaissances actuelles, la zone IAUB qui correspond à un espace occupé par des cultures agricoles, ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers.

Elle n'est pas comprise dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau d'Oberhausbergen, situé en frange du secteur, à l'Ouest.
Inscrit en tant que servitude d'utilité publique, le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau est destiné à réduire les risques de pollution ponctuelle. Il fait l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole le préservant de l'urbanisation.

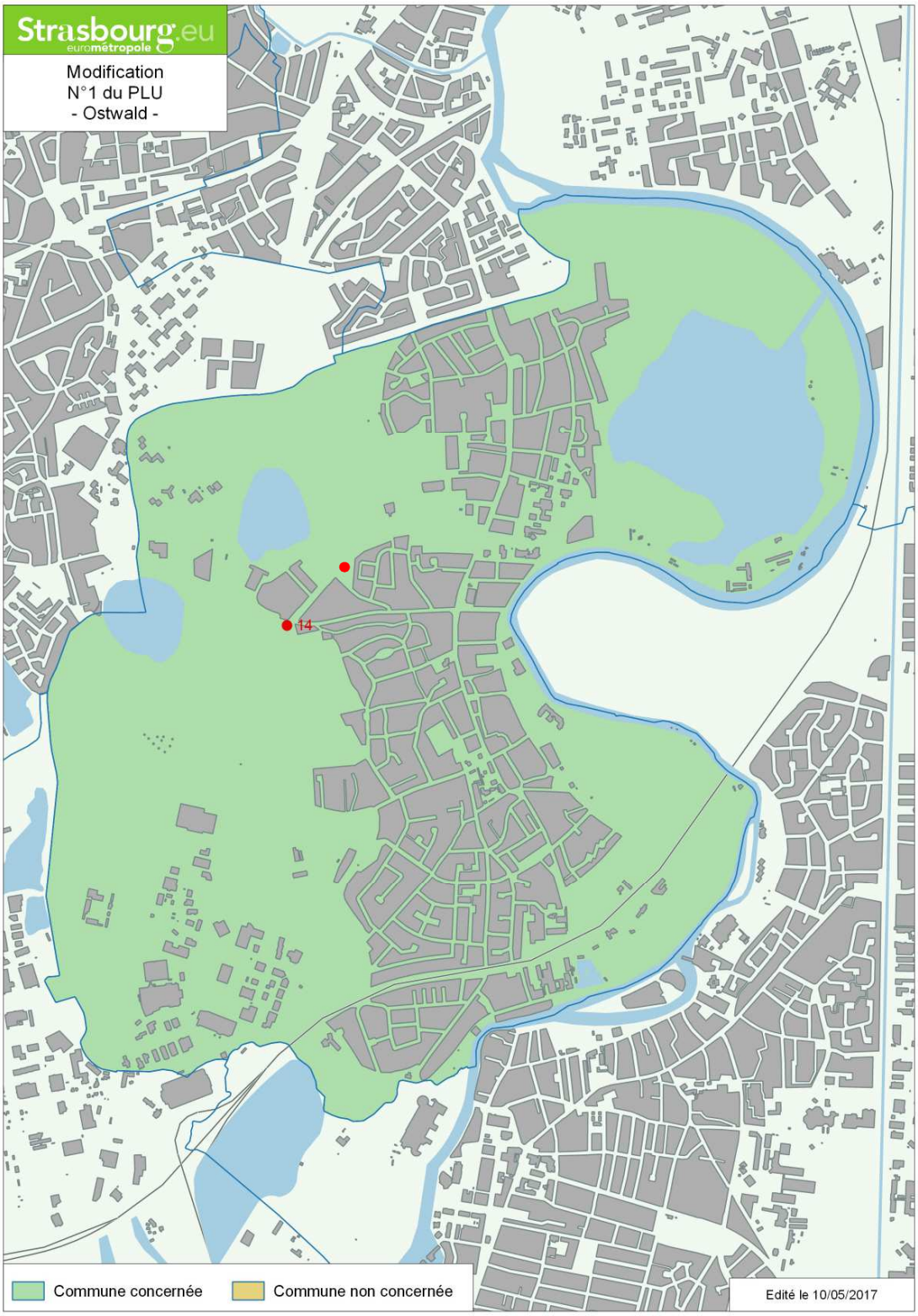
Afin de garantir un espace tampon entre l'urbanisation future et le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau, le projet d'urbanisation devra aménager une transition végétalisée en façade Ouest, en lien avec la promenade paysagère projetée (emplacement réservé le long du chemin rural). Il est proposé de compléter l'OAP avec ce principe.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'OAP intercommunale « Porte des Hausbergen » par des principes d'aménagement qui sont propres à la zone IAUB, notamment concernant les aspects suivants :

- Desserte et organisation viaire.
- Intégration qualitative de la zone dans son environnement.
- Equipements publics ou d'intérêt collectif.
- Programmation.

14 - Commune d'OSTWALD – Carrefour allée Bohrie / Bugatti / Lingolsheim
Inscrire un emplacement réservé (ER) OSW 66



a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Ostwald et l'Eurométropole de Strasbourg s'accordent pour procéder à terme à la fermeture de l'accès routier à la rue de Lingolsheim via le franchissement tram.

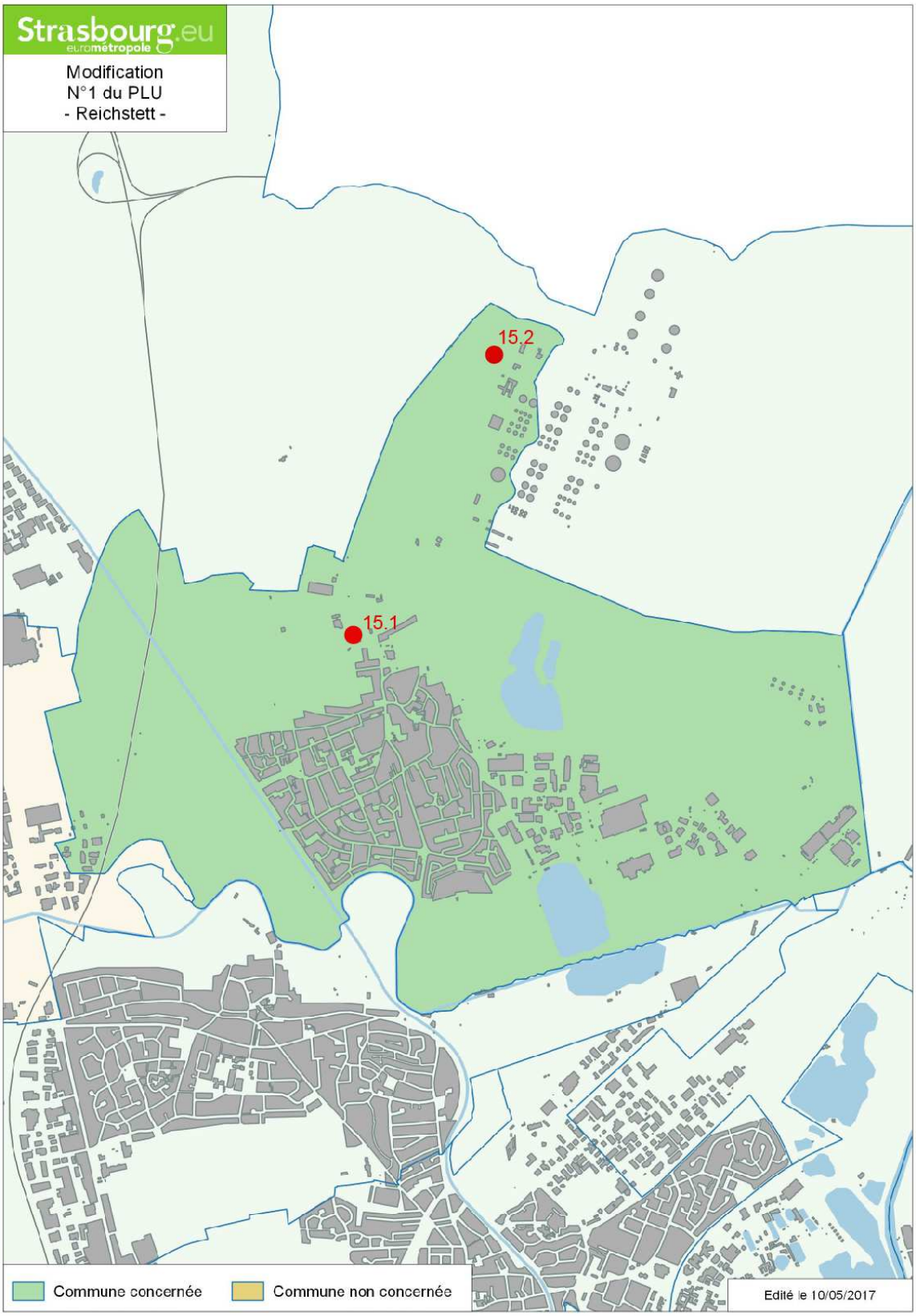
Cette évolution implique la reconfiguration du carrefour allée du Bohrie / rue Bugatti / rue de Lingolsheim. Elle devrait permettre une fluidification du trafic allée du Bohrie, en supprimant la voie de stockage aujourd'hui existante en tourne à droite vers les équipements sportifs.
Elle s'inscrit pleinement dans les préconisations de l'OAP thématique Déplacements en matière de hiérarchisation des voies. En effet, l'allée du Bohrie est identifiée comme voie structurante d'agglomération et la suppression d'une voie d'accès sur un axe de cette nature contribuera à sa sécurisation et à une amélioration du trafic.

En conséquence, le bouclage entre l'allée du Bohrie et la rue de Lingolsheim au droit des équipements sportifs serait supprimé.
Cette réorganisation de la desserte nécessite la création d'une place de retournement au niveau des propriétés 58 et 60 rue de Lingolsheim, afin d'assurer l'accès des véhicules techniques et de secours.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER OSW 66 destiné à créer une place de retournement à l'extrémité de la rue de Lingolsheim au plan de zonage.
La liste des emplacements réservés précise l'objet et le bénéficiaire, à savoir l'Eurométropole de Strasbourg.

15 – Commune de REICHSTETT



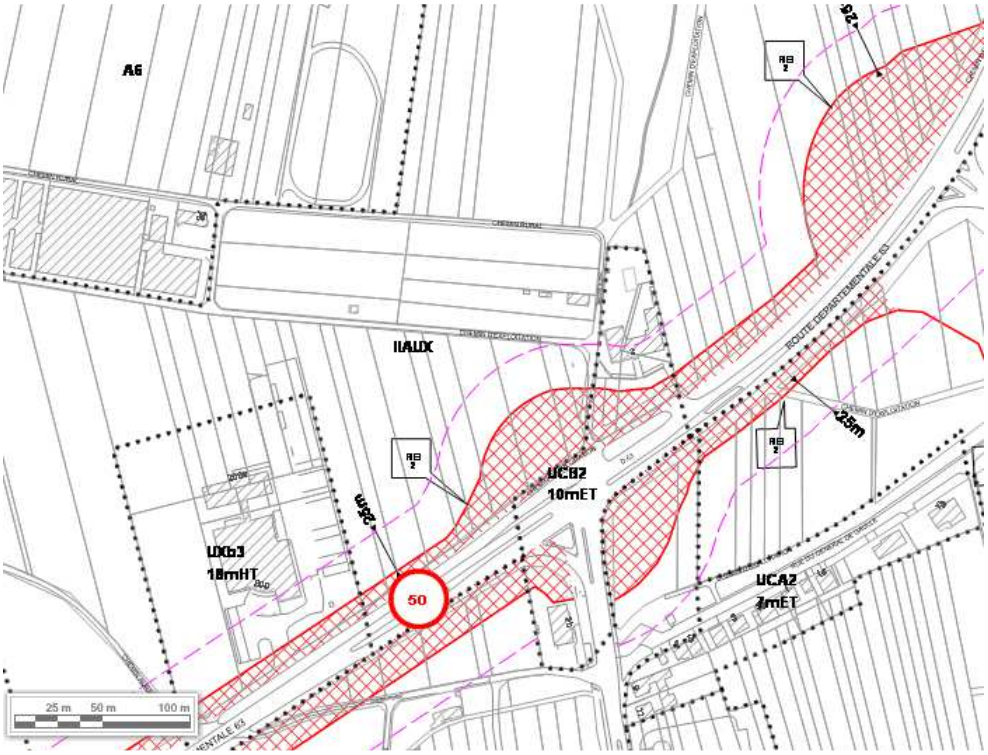
15.1 – Commune de REICHSTETT – Nord de la RD63
Créer une zone IAUXd, réduire l'emplacement réservé (ER) REI 2, recaler la marge de recul et inscrire une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Présentation - Explications – Justifications

Présentation du contexte

Le présent point de modification vise à permettre et encadrer l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX située au Nord de la RD63.

En vertu de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg s'est prononcé le 28 avril 2017 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone IIAUX. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Les évolutions proposées ci-après sont liées au projet d'aménagement d'un nouveau quartier développé par la commune de Reichstett et l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce projet d'habitat est réalisé dans le cadre d'une Zone d'aménagement concertée (ZAC) « Les Vergers de Saint-Michel », dont le dossier de réalisation a été adopté par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016.

Il s'inscrit dans les objectifs de développement de l'Eurométropole de Strasbourg et respecte les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Il doit notamment permettre de :

- Proposer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de la population. La programmation de la ZAC prévoit la création d'environ 480 logements qui seront produits par phases sur plusieurs années. La programmation est définie de manière à encourager le renouvellement de la population et lutter ainsi contre le phénomène de vieillissement de la population auquel Reichstett est confronté.
- Renouveler le parc de logements de la commune et proposer des logements adaptés aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées. La ZAC permettra de répondre aux exigences de la loi SRU/Duflot en produisant 133 logements locatifs sociaux (LLS). Elle participera ainsi à rattraper le retard de la commune par rapport à son objectif de production de LLS.

Enjeux liés à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX

Le dossier de réalisation de la ZAC prévoit également l'amélioration de la desserte en transport en commun, avec la création d'un nouvel arrêt sur la rue du Général de Gaulle, au droit de la ZAC, et le déplacement du terminus de la ligne de bus n°4, situé actuellement au niveau de la mairie, rue de La Wantzenau.

Ces évolutions de la desserte en transport en commun (TC) nécessitent la création d'une aire de retournement pour les bus urbains, au Nord de la RD63.

Par ailleurs, au cœur de ce futur quartier, le long de la rue du Général de Gaulle, le supermarché existant est amené à se restructurer. Cette restructuration s'inscrit en lien avec l'organisation de la desserte du futur quartier. Le parti d'aménagement, défini dans le dossier de réalisation de la ZAC, prévoit la relocalisation de la station-service. Celle-ci est, en effet, implantée sur l'emprise de la future voie de desserte de la partie Est de la ZAC.

Il est ainsi proposé en lien avec la ZAC, d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone IIAUX, située au Nord de la RD63 pour permettre le déplacement du terminus bus et la relocation de la station essence, voire celle de la station de lavage.

La réorganisation de la desserte en TC est en cohérence avec les principes de développement portés par le PLU, à savoir :

- l'articulation de la desserte en transport en commun et du développement urbain ;
- l'optimisation / amélioration de l'organisation des transports en commun.

Par ailleurs, cette réorganisation locale accompagne la dynamisation du réseau de bus dans le quadrant Nord de l'agglomération, dont le scénario de synthèse a été validé avec l'ensemble des communes concernées courant du mois de mars 2017.

Par ailleurs, la relocalisation de la station essence voire de la station de lavage, le long de la RD63, permettra de déplacer le trafic d'entrée et de sortie du centre de la commune à destination uniquement de la station essence, vers l'extérieur de l'agglomération. Ainsi, l'impact de la relocalisation de la station essence n'est pas négligeable sur le trafic induit au sein des zones urbaines de la commune.

Ce nouvel emplacement, le long de la RD63, dispose d'une meilleure accessibilité et de l'attractivité offerte par les quelques 23 500 véhicules utilisant chaque jour cet axe structurant. Le positionnement de la station essence sur cet axe important d'accès à l'autoroute A35 permet un développement cohérent de l'offre de services liée aux besoins de mobilité.

Enfin, cette polarité pourrait éventuellement, à terme, permettre l'émergence d'un pôle de co-voiturage en entrée d'agglomération.

Desserte de la zone ouverte à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX implique d'étudier la manière dont la desserte sera assurée.

Le dossier de réalisation de la ZAC comporte une étude d'impact avec une partie dédiée aux déplacements. Elle précise que :

- le carrefour entre la RD63 et la rue du Général de Gaulle doit être réaménagé ;
- la création d'un giratoire, telle qu'inscrite au PLU, au-delà d'être consommatrice d'espace, n'est pas l'hypothèse retenue pour ce réaménagement.

Le projet de réaménagement est inscrit au programme de voirie de la collectivité et les études pré-opérationnelles sont en cours. Les services et équipements créés au Nord de la RD63 ne seront accessibles qu'une fois les travaux de réaménagement de la RD63 réalisés.

Prise en compte des enjeux en matière d'environnement

Le site présente peu de sensibilités environnementales, au regard des données connues par la collectivité.

D'après le projet de Plan de prévention du risque inondation (PPRI) élaboré par les services de l'État, il est potentiellement concerné par un phénomène de remontée de nappe, sans débordement.

Cette caractéristique physique n'interdit pas la réalisation d'un projet. Néanmoins, les aménagements et constructions à venir auront à respecter les prescriptions de l'Etat (mesures constructives, …) dans l'attente de l'adoption du PPRI et le règlement du PPRI une fois adopté.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de :

- créer une zone IAUXd au droit du carrefour existant entre la RD63 et la rue de du Général de Gaulle ;
- réduire l'emprise actuelle de l'ER REI 2 qui préfigure l'aménagement d'un giratoire, option finalement non retenue ;
- recaler la marge de recul de 25 m à partir de la nouvelle emprise de l'ER.

Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est proposée pour encadrer l'aménagement futur de la zone.

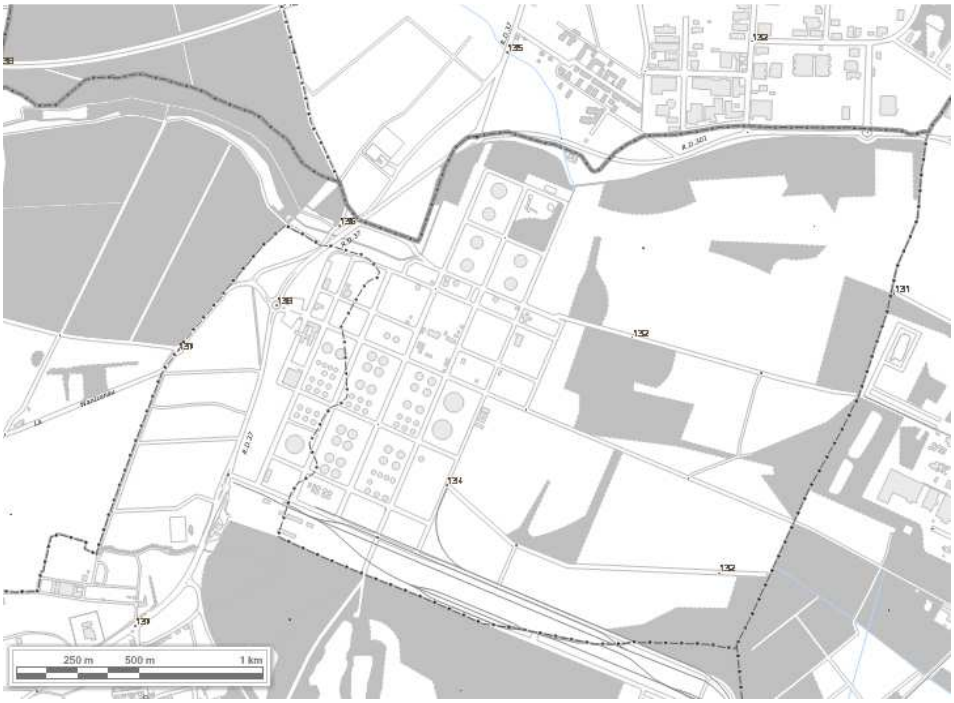
Cette OAP décrit les principes d'aménagement à respecter en termes de programme, de déplacements, et d'insertion paysagère, afin d'assurer la qualité urbaine du futur projet. En outre, l'OAP précise que le principe de desserte des entreprises existantes et de la zone IIAUX est assuré. Elle indique également que le site est concerné par un phénomène de remontée de nappe (sans débordement), au regard du projet de PPRI porté par les services de l'Etat.

Il est à noter que la modification porte sur moins de 4% de la zone IIAUX (0,5 ha sur environ 13 ha). L'évolution du zonage proposée n'obère ainsi pas un développement futur d'activités économiques sur la zone IIAUX.

15.2 – Communes de REICHSTETT/VENDENHEIM Ecoparc Rhénan Créer deux zones UXb4

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ancienne raffinerie PETROPLUS se situe à cheval sur les bans de Reichstett et de Vendenheim, à 10 km au Nord de Strasbourg.



La raffinerie a cessé son activité en avril 2011, près de 50 ans après sa création, entraînant la suppression de 250 emplois directs, la fin d'une activité industrielle majeure pour le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et la formation d'une friche présentant un danger pour l'environnement.

Le devenir du site de la raffinerie constitue un enjeu de taille pour l'Eurométropole de Strasbourg comme pour l'ensemble de la région, et ce à double titre :

Un enjeu environnemental et de santé publique

L'ancienne activité de raffinage a engendré une pollution des sols et de la nappe phréatique. Le démantèlement et le désamiantage des installations, puis la dépollution des sols et de la nappe phréatique, sont des impératifs pour préserver la qualité environnementale et la ressource en eau potable, tant pour la consommation directe des habitants que pour les activités économiques voisines.

Un enjeu économique

Le site de l'ancienne raffinerie représente un potentiel foncier important qui permettra de développer la principale zone d'activités du Nord de l'agglomération en vue de répondre au mieux aux besoins économiques du territoire.

L'importance de la superficie du site ajoutée à sa très bonne desserte par la route et le rail et à son éloignement des habitations sont autant d'atouts pour développer une offre pouvant répondre tant aux besoins de croissance des entreprises locales qu'aux besoins d'implantation d'entreprises exogènes.

Cette vocation du site s'inscrit au cœur de la stratégie de développement économique de l'agglomération, ECO2030.

La société Brownfields, investisseur spécialisé dans la reconversion des friches industrielles, finance et réalise la démolition et la dépollution du site ainsi que le développement et la commercialisation d'une zone d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale et logistique dénommée l'Ecoparc Rhénan sur la partie Nord-Est du site de l'ancienne raffinerie.

Pour permettre sa mise en œuvre, l'Ecoparc rhénan dispose d'un ensemble d'autorisations administratives :

- permis d'aménager conjointement délivré le 8 juillet 2016, par les maires de Reichstett et de Vendenheim, après enquête publique préalable ;
- autorisation au titre de la loi sur l'eau (arrêté préfectoral du 1er septembre 2016) ;
- dérogation espèces protégées (arrêté préfectoral du 21 mars 2016) ;
- encadrement des travaux de dépollution du site, ayant accueilli une ICPE (arrêté préfectoral du 17 août 2016).

Sur la base de ces autorisations, les opérations de désamiantage / démolition / nettoyage / dépollution / aménagement sont menées de front et s'étaleront par phases jusqu'à fin 2018, de manière à coller au mieux au planning de commercialisation de l'Ecoparc Rhénan. Les premiers terrains pourront ainsi être mis à la disposition des entreprises au cours de l'année 2017.

Dans le cadre de la commercialisation du site, plusieurs demandes d'implantation d'entreprises tertiaires sont apparues, dont certaines souhaitent pouvoir bénéficier de la proximité de leurs clients principaux qui vont s'implanter dans l'Ecoparc.

Le classement actuel de l'Ecoparc en zone UXb2 ne permet pas, en l'état, de répondre à ces demandes, pas plus que les disponibilités foncières dans les autres zones d'activités du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg. Dès lors, ces entreprises risquent de quitter

le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg pour concrétiser leur projet de développement.

Dans le cadre de l'aménagement de l'Ecoparc, Brownfields prévoit d'aménager des pôles de services aux entreprises aux entrées du site. Ces pôles pourront accueillir de la restauration, de l'hébergement hôtelier et des services aux entreprises. Ce choix d'aménagement doit permettre de créer des entrées de site qualitatives en termes d'urbanisme, d'architecture et de paysage.

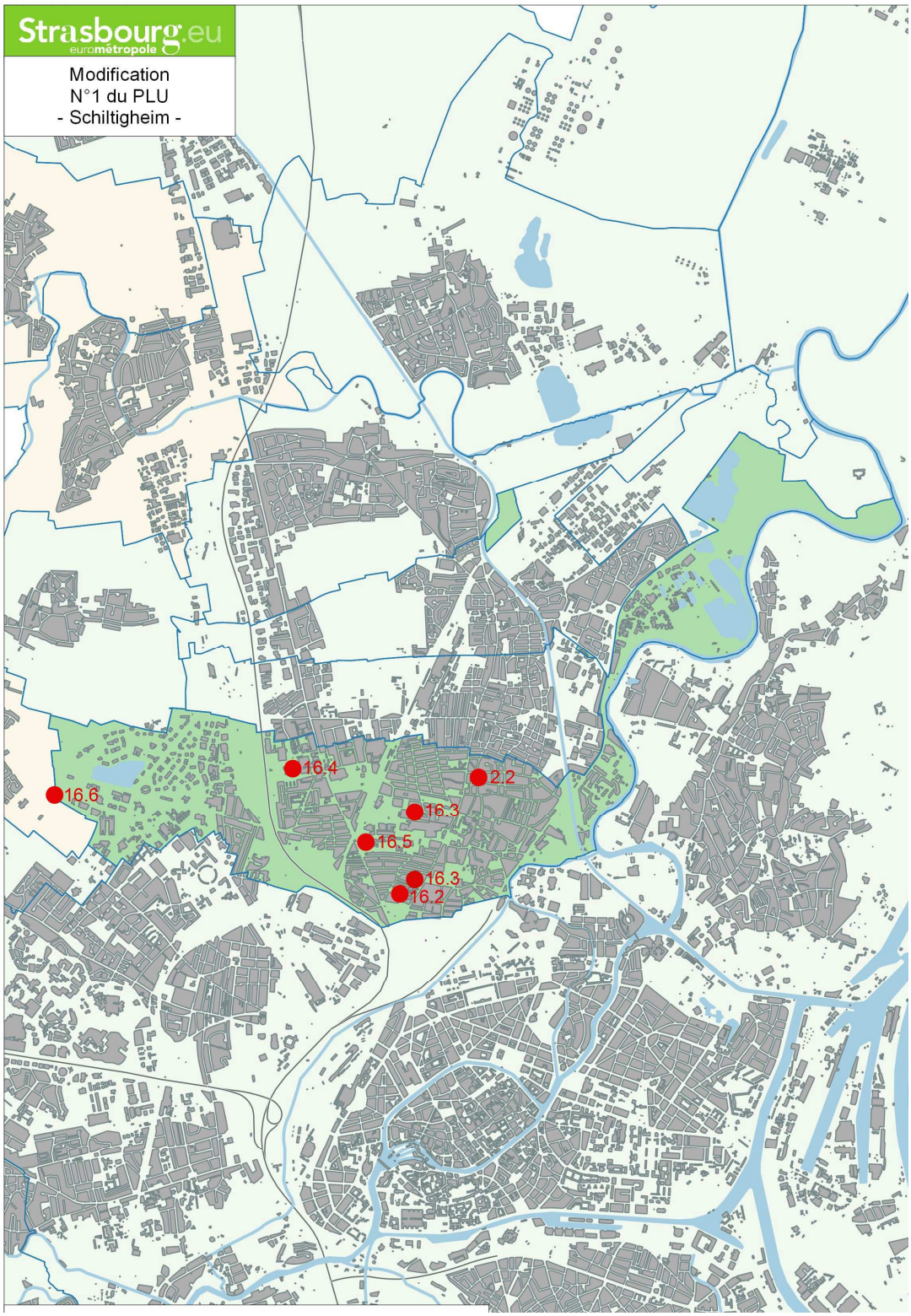
Dans le même esprit, ces pôles de services pourraient également accueillir quelques bâtiments tertiaires afin de valoriser les entrées de l'Ecoparc et de répondre aux demandes d'implantation de ce type sur la zone.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, afin de permettre l'implantation d'entreprises tertiaires, et notamment celles pouvant bénéficier de la proximité de leurs clients principaux, et de participer au traitement qualitatif des entrées de l'Ecoparc, il est proposé de créer aux entrées du parc d'activités deux zones UXb4 autorisant les bureaux.

Cette proposition d'évolution concerne une superficie constructible d'environ 4 hectares, ce qui constitue une évolution modeste (< 5%) au regard de la surface totale de l'Ecoparc (85 hectares). Cette adaptation n'est donc pas de nature à remettre en cause les objectifs principaux d'accueil d'entreprises industrielles, artisanales et logistiques assignés à l'Ecoparc.

16 – Commune de SCHILTIGHEIM



16.1 - Commune de SCHILTIGHEIM – Caddie – 29, rue de Lattre de Tassigny
Inscrire 2 secteurs de zone UD2 (24 m HT et 8 m HT) et des restrictions d'usages (RU) liées à la pollution des sols

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site industriel Caddie est situé au 29 rue de Lattre de Tassigny à Schiltigheim. Les bâtiments actuels sont ceux de l'entreprise de production de chariots Caddie.

L'activité de production a cessé à l'été 2011 et les activités de bureaux, dont le siège social, ont été maintenues sur site jusqu'à fin 2012.

La modification a pour objet de permettre la requalification de cette friche d'environ 1,6 ha et de permettre la réalisation d'une opération mixte accueillant principalement des logements.

La vocation actuelle du site inscrite au PLU ne permet pas la création de logements ce qui nécessite de recourir à une procédure de modification afin d'adapter le PLU sur ce secteur et de rendre possible la requalification du site en friche.

Le projet revêt un intérêt général pour la ville de Schiltigheim puisqu'il permet la reconquête d'une friche industrielle. Il permettra l'accueil d'une nouvelle population et s'enrichira également d'un parc végétalisé, dans un environnement aujourd'hui très minéralisé.

Par ailleurs, il répond aux orientations de développement de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment dans le sens où:
- il permet de répondre aux objectifs de production de logements, au sein d'un pôle urbain en lien avec le cœur métropolitain ;
- il s'inscrit dans les logiques de gestion économe du foncier, en n'impactant pas les espaces agricoles et naturels ;
- la reconversion du site implique des exigences plus fortes en matière de qualité des sols pour permettre l'accueil de population.

<u>Programmation envisagée sur le site caddie</u>

Le projet d'urbanisation prévoit :
- l'aménagement d'un parc public de plus de 50 ares sur la partie Ouest du site ;
- le transfert de la maison du 3ème âge existante à proximité du site de projet. Les locaux de cet équipement public se situent dans une maison d'habitation qui présente des difficultés en matière d'accessibilité. Le nouvel équipement offrira une accessibilité améliorée et plus adaptée aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- la création de 220 logements environ et d'une résidence senior d'environ 100 lots ;
- de l'activité compatible avec la vocation principale du site, c'est-à-dire de l'habitat

La programmation en matière de logements (hors résidence senior) comportera au minimum :
- 20% de logements locatifs sociaux ;

- 10% de logements en accession sociale.

La densité logements sur ce site est limitée à 130 logements maximum à l'hectare.

Les logements créés visent à proposer des logements adaptés aux différentes étapes de la vie en cohérence avec les objectifs de l'Eurométropole de Strasbourg et la volonté de la ville de Schiltigheim qui cherche à diversifier son parc de logements.

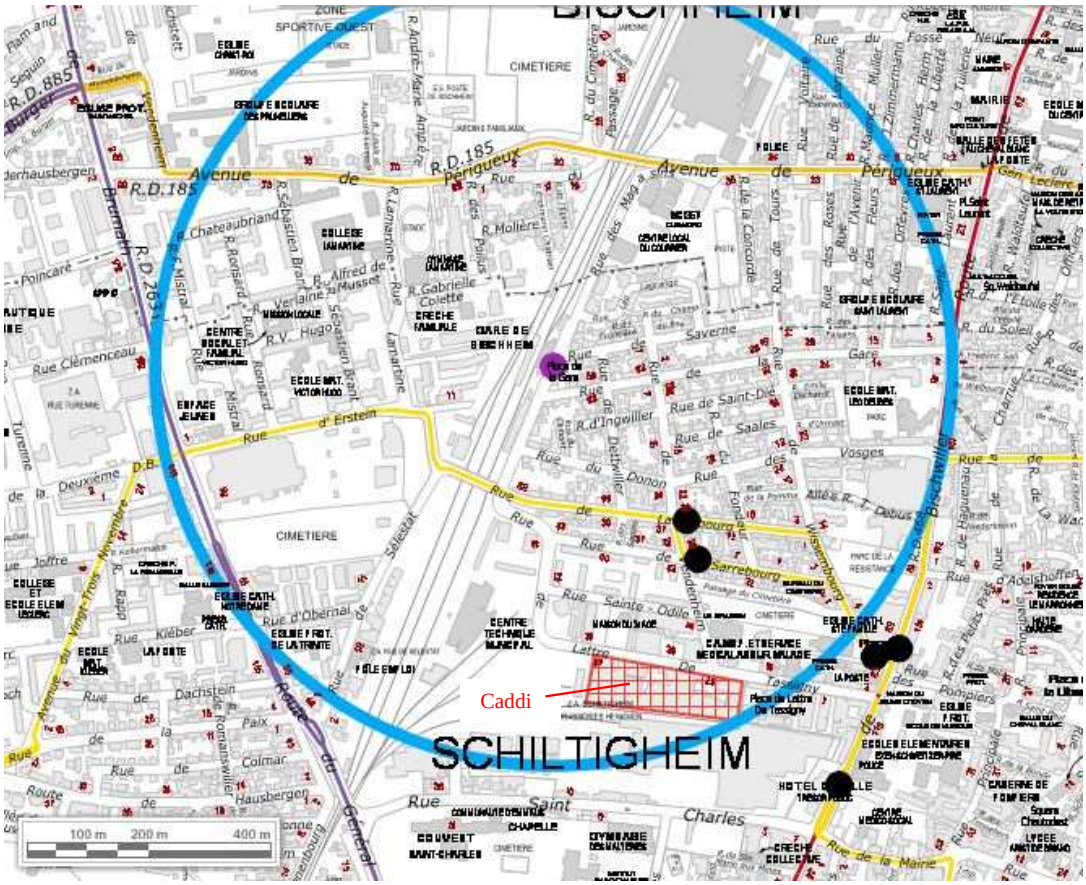
Organisation de la desserte, du fonctionnement viaire et du stationnement

Les incidences du projet de requalification sur la circulation et les déplacements à l'échelle du quartier ont été analysées (Etudes réalisées par le bureau d'études Roland Ribi & Associés Ingénieurs-conseils en transports et déplacements - Mars 2017).

S'il apparaît que le volume du trafic généré par le projet est supérieur à celui induit par l'activité industrielle passée, l'augmentation reste toutefois compatible avec les capacités d'absorption de la route de Bischwiller.

Par ailleurs, la présence de transport en commun à proximité, ainsi que la localisation du site en lien direct avec le centre-ville de Schiltigheim contribuent à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Le site est à moins de 800m de la gare de Bischheim qui permet un accès à la gare de Strasbourg en 4 minutes, dont l'usage est facilité par la mise en place de la tarification unique TER et Transport Urbain. Les lignes de transport urbain 4 et 50 se situe à 500 m du site de projet. Ces atouts en font un site privilégié pour développer un projet à dominante d'habitat.



Projet Caddie situé à moins de 800 m de la gare de Bischheim, et de 500m des arrêts des lignes 4 et 50

- Gare de Bischheim
- Arrêt de transport en commun urbain – Lignes 4 et 50

Le futur projet sera desservi par la rue de Lattre de Tassigny. L'accès aux places de stationnement sera situé à l'extrémité ouest du site.

Les besoins en stationnement liés à l'opération seront gérés à l'échelle du site. Le projet respectera au minimum les normes fixées par le PLU en matière de création de stationnement. Le stationnement sera réalisé en partie en surface et en structure.

<u>Insertion urbaine du projet dans son environnement</u>

L'ambition de ce projet est d'affirmer la continuité urbaine de la rue de Lattre de Tassigny en évitant un alignement urbain opaque grâce à des discontinuités entre bâti et cours urbaines, des jardins privés largement paysagés et reliés par de nouveaux parcours capables d'irriguer l'intérieur de l'îlot.

Les bâtiments seront intégrés dans leur environnement proche avec une architecture alternant des immeubles en forme de plots, avec des hauteurs différenciées en R+7, R+6 et R+4. Cette composition urbaine en plot permet des ouvertures, des passages et de jardins qui créeront le lien entre un alignement urbain fort et un parc paysagé.

La composition urbaine et les hauteurs différenciées des constructions permettent de libérer largement le sol et d'offrir des distances généreuses entre les constructions préservant des vues, des perspectives et l'ensoleillement.

Prise en compte des enjeux en matière d'environnement

Le site Caddie est concerné par des enjeux liés à la santé humaine et à la sécurité publique en lien avec son environnement proche et son historique :

- la présence du site industriel de Heineken, en limite Sud du secteur de projet, génère des restrictions en matière de construction dans les périmètres de risques technologiques ;
- le passif industriel du site Caddie nécessite de veiller à la compatibilité des sols avec les usages futurs qui sont prévus.

Enjeux liés à la préservation de la santé humaine

Le site CADDIE était anciennement occupé par des activités potentiellement polluantes de papeterie avant d'accueillir l'activité de fabrication de matériel métallique.

La modification portant sur la reconversion d'un ancien site industriel, une attention particulière doit être portée sur la qualité des sols et les pollutions potentielles liées au passif industriel du site. Les périmètres de risques technologiques générés par l'usine Heineken sont pris en compte dans le projet de requalification du site.

Le nouveau parc public, de plus de 50 ares, sera aménagé sur la partie Ouest du site, concernée par ces périmètres.

Des investigations environnementales ont été menées sur site pour s'assurer de la compatibilité des sols et des eaux souterraines avec les usages projetés.

Tenant compte du programme de l'opération projetée, une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été menée. Elle conclut à la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures constructives (notamment présence de parking en sous-sol sous les logements et recouvrement ou substitution des sols superficiels).

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être supprimées conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport BURGEAP n°RSSPNE05155-01 du 28/10/2015) il a été décidé de retenir les RU suivantes :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- interdiction d'utiliser les eaux souterraines au droit du site ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;

- culture de légumes, fruits et baies autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.

Ces RU des sols sont inscrites au plan de vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des restrictions d'usage des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Le site est classé au PLU en un secteur de zone à vocation d'activités : UXb1. La présente modification du PLU vise à permettre la réalisation d'un projet urbain mixte à vocation principale d'habitat et à inscrire au règlement graphique deux secteurs de zone UD2 avec des hauteurs maximum autorisées différentes.

Le secteur situé au Sud de la rue de Lattre de Tassigny aurait des hauteurs maximum autorisées des constructions limitées à 24 m hors tout et le secteur Nord de cette rue aurait des hauteurs maximum autorisées des constructions limitées à 8 m hors tout.

Les RU des sols liées à la pollution des sols sont transcrites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU et un périmètre, assorti du numéro de RU, est transcrit sur le plan de vigilance.

Le nouveau parc public, de plus de 50 ares, serait aménagé sur la partie Ouest du site qui est concernée par des périmètres de risques technologiques. Il est proposé d'inscrire un espace planté à conserver ou à créer sur une partie de ce secteur.

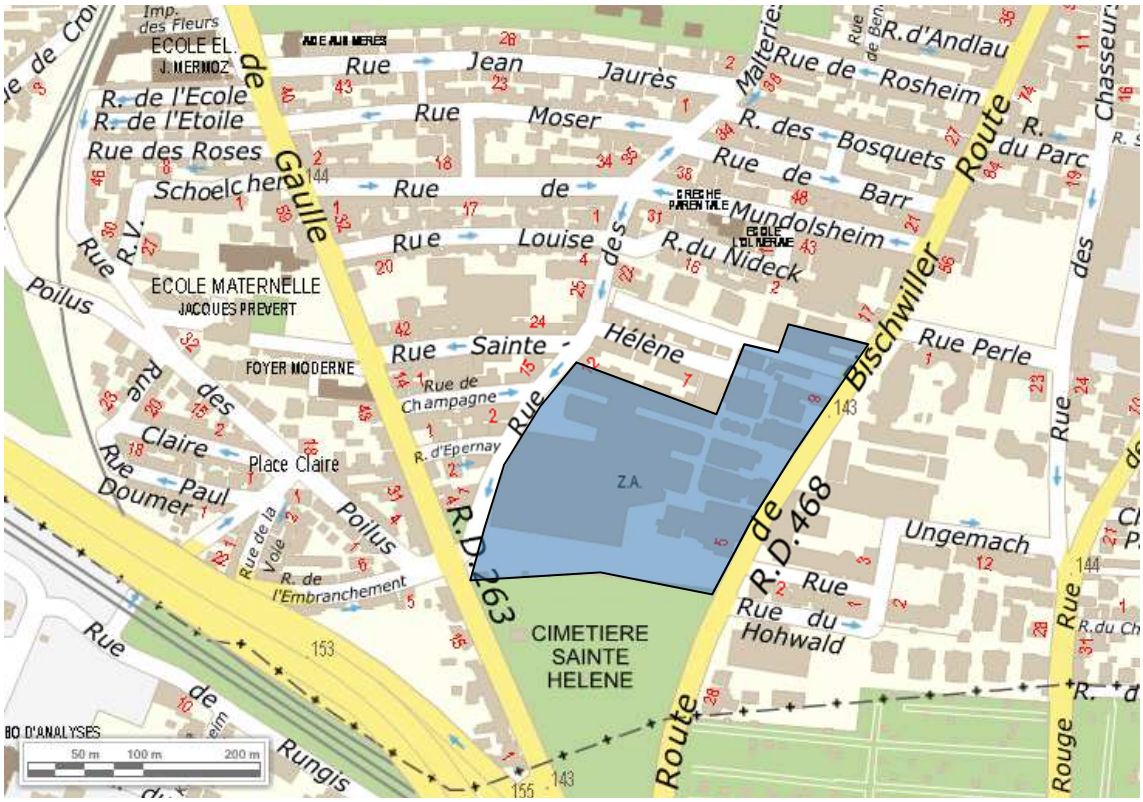
16.2 - Commune de SCHILTIGHEIM – Requalifier les sites Fischer et Sebim
Inscrire des zones UD2 et UE1, modifier la zone UD2 en UCB1, définir une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Présentation - Explications – Justifications

Les sites Fischer et Sebim sont localisés en limite Sud du tissu urbanisé de la ville de Schiltigheim, au droit de l'une des principales entrées de la ville de Strasbourg.

Le secteur de projet est bordé à l'Ouest par la rue des Malteries, à l'Est par la route de Bischwiller, au Sud par le cimetière Sainte-Hélène et au Nord par le site Alsia.

Il correspond à un espace en friche suite à la cessation d'activités de Heineken sur le site Fischer et de Sebim, en bordure Nord de l'ancien site brassicole.



Le présent point de modification a pour objet de permettre la requalification de ces deux sites, en :

- procédant au changement de destination du site Fischer vers une dominante d'habitat (zone UD2) et permettant la création d'un groupe scolaire et la reconversion de la maison Gruber en équipement d'intérêt collectif ou service public (zone UE1) ;
- garantissant les enjeux en matière de santé et sécurité publiques préalablement au changement de destination ;
- changeant les dispositions applicables sur le site Sebim déjà destiné à l'habitat (zone UD2 au lieu de UCB1) ;
- définissant une OAP qui fixe les principes à respecter pour les urbanisations futures.

Les projets de requalification des sites industriels Fischer et Sebim ont pour ambition de répondre aux objectifs suivants :

- résorber des friches industrielles existantes ;
- requalifier l'entrée de ville de Schiltigheim ;
- constituer un nouveau pôle urbain attractif accueillant logements, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine tout en les adaptant à leurs nouveaux usages ;
- insérer ce projet d'aménagement dans son environnement ;
- veiller à une mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier, vecteur de vie de quartier, d'animation et d'attractivité ;
- définir les solutions de stationnement en fonction des occupations et des usages du site.

Les projets de requalification urbaine respectent les orientations générales du PLU de l'Eurométropole, dans le sens où :

- ils permettent de prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine, plutôt que de consommer des espaces agricoles ou naturels ;
- ils répondent à un des grands enjeux de la ville de Schiltigheim, à savoir la requalification des friches existantes, sites souvent en cours de dégradation au sein de son tissu urbain ;
- ils participent à construire une agglomération connectée en prévoyant le passage d'un transport en commun performant à proximité du projet ;
- ils valorisent le patrimoine architectural par la conservation et la réhabilitation des bâtiments les plus emblématiques du secteur de projet.
- ils contribuent à renforcer la centralité urbaine au travers de la mixité des fonctions proposées (commerces, services, activités, équipements d'intérêts collectifs et services publics) ;
- ils favorisent le fonctionnement dans la proximité, en consacrant des espaces publics aux piétons et aux cycles.

Par ailleurs, la reconversion de l'ancien site brassicole Fischer s'inscrit dans les objectifs de développement de l'Eurométropole de Strasbourg dans le sens où :

- il permet de réaliser une partie des objectifs de production de logements de la ville de Schiltigheim, de diversifier son parc de logements pour répondre aux besoins des différentes étapes de la vie ;
- il participe à rétablir une mixité sociale plus cohérente qu'aujourd'hui, comme le souhaite la ville ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site en friche, en traitant les sols pollués, les risques liés aux cavités souterraines et en augmentant la part de végétal d'un site majoritairement minéral.

Afin d'atteindre ces objectifs d'intérêt général tant à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg qu'à celle de la ville de Schiltigheim, la requalification de ces sites a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble.
Il est proposé de la traduire par le biais de dispositions réglementaires identiques (zone UD2 et UE1) et d'encadrer leur urbanisation respective par une OAP globale.

Prise en compte des enjeux de mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale

Plusieurs vocations cohabitent sur les deux sites pour favoriser la création d'un quartier urbain qui participe à la dynamisation du sud de la ville de Schiltigheim.
Le programme des projets prévoit la création d'un quartier mixte qui allie habitat, équipements d'intérêt collectif, de loisirs, activités, services et commerces.

Le projet comprend sur l'ancien site Fischer :

- des logements localisés au Nord, le long des habitations existantes, à l'Ouest le long de la rue des Malteries et au Sud en face du cimetière Sainte Hélène ;
- un groupe scolaire au Nord, dans le prolongement de l'impasse Sainte Hélène, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Schiltigheim ;
- des commerces et services de proximité, ainsi que de l'activité en pied d'immeuble, sur environ 8000 m², dont 6000 m² dédiés aux commerces et services de proximité.

Un hébergement hôtelier complète la programmation, au Nord sur l'ancien site Sebim.
La destination future du bâtiment conservé (voir partie « préservation du patrimoine »)

sur le site Sebim reste à définir. Il pourra accueillir des équipements d'intérêt collectif ou des services publics (salle de spectacle par exemple), voire des activités de service (restaurant).

A l'échelle du site Fischer

Au regard de ces éléments, le projet comprendra au maximum 700 logements. La programmation en matière d'habitat permettra de développer une offre en logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population aux différentes étapes de la vie, dans une logique de parcours résidentiel. Il comportera un minimum de 25% de logements locatifs aidés (hors hébergement hôtelier projeté sur le site Sebim).

Cette programmation est en cohérence avec les besoins en logements de l'Eurométropole de Strasbourg et de la ville de Schiltigheim, inscrits au PLU. Elle contribue à atteindre l'objectif de production de 2 200 logements à l'échelle de la ville de Schiltigheim, d'ici l'horizon 2030 et participe à la logique de mutualisation et de rééquilibrage de l'offre de logements à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg.

Au regard de la part de logement social existant sur Schiltigheim, une diversité de l'habitat et des fonctions urbaines sera recherchée. La répartition entre les différents types de logements locatifs sociaux (PLS, PLAI et PLUS) se fera fonction du contexte urbain et des caractéristiques du parc social de la commune.

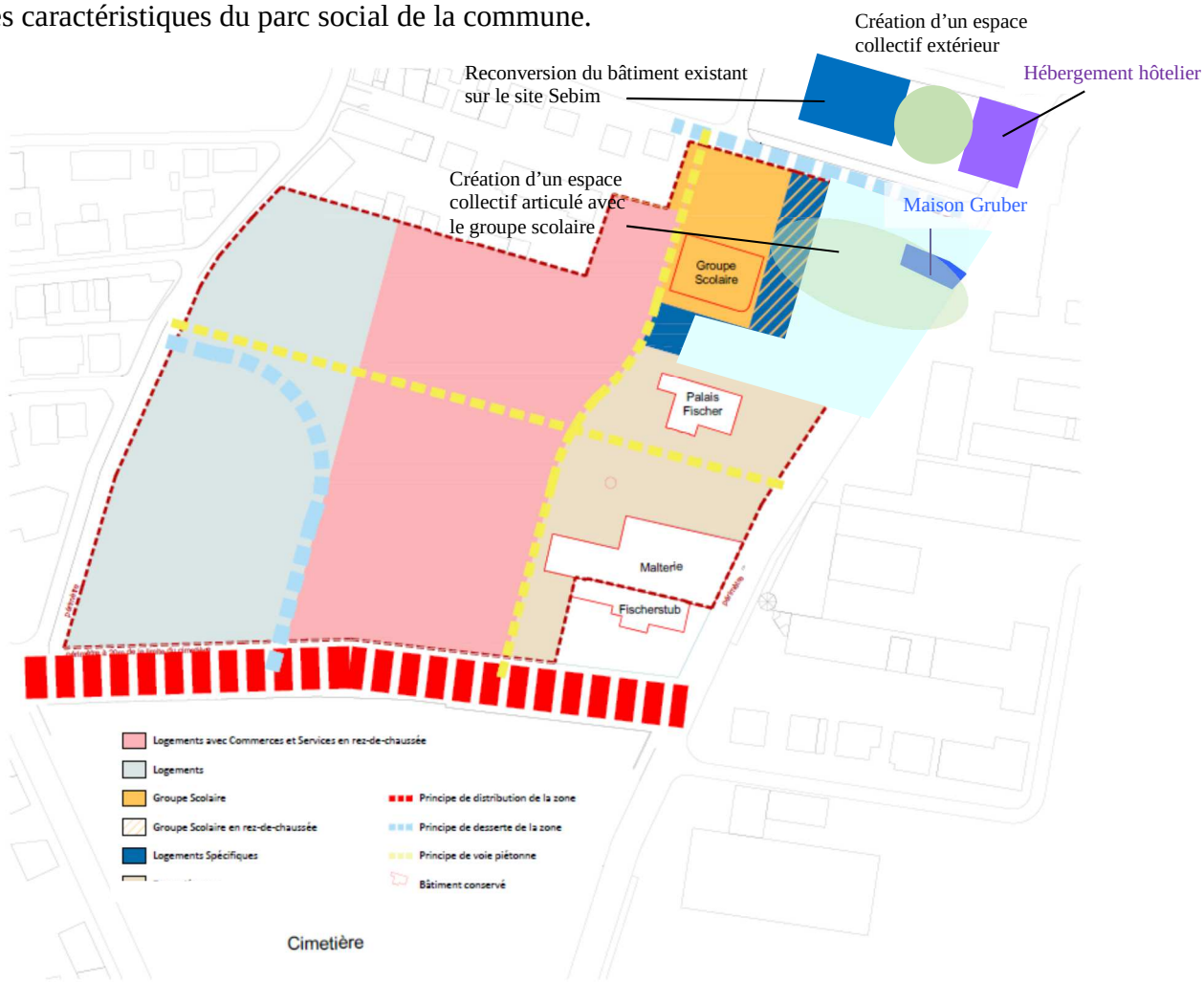


Schéma de principes d'aménagement à l'échelle des sites Fischer et Sebim

Il est proposé :
- de classer en zone UD2 les sites Fischer et Sebim, hors groupe scolaire et maison Gruber qui seraient classés en zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics (UE1) ;
- d'inscrire la programmation attendue dans l'OAP des sites Fischer et Sebim.

Prise en compte du patrimoine

Le bâti et les locaux d'activités ont évolué au cours des années. Aujourd'hui, le patrimoine le plus intéressant se situe sur la façade Est, le long de la route de Bischwiller. En effet, la partie Est concentre les bâtiments les plus emblématiques d'une architecture typique et de l'histoire brassicole concernant le site Fischer.

Au regard de ce diagnostic, il est proposé de repérer au PLU les bâtiments suivants, situés le long de la route de Bischwiller :
- l'ancienne malterie datant de 1884 ;
- l'ancien bâtiment de brassage ou Palais Fischer datant de 1884 ;
- la cheminée datant de 1884 ;
- la taverne Fischer ou Fischerstub datant de 1884 ;
- le bâtiment de brassage datant de 1959 ;
- la maison Gruber ;
- le bâtiment situé à l'Ouest du site Sebim.

Ils seront réhabilités et transformés pour accueillir de nouvelles vocations.

Sur la partie Est du site Fischer, la maison Gruber ne représente pas un élément unique dans la ville comme peuvent l'être d'autres bâtiments sur le site de projet. Elle correspond à une dépendance de la maison Ehrhardt (ancien propriétaire de la brasserie Fischer), maison de maître qui a disparu en 1960. Cette annexe abritait le logis des domestiques jusqu'en 1933, puis une étude notariale.
La maison de maître est démolie depuis 58 ans, l'annexe ou maison Gruber, est conservée. Elle est aujourd'hui dans un état sensiblement différent de son état d'origine, à cause des nombreuses modifications dont elle a fait l'objet depuis sa construction, et se trouve aujourd'hui dans un état de dégradation avancée.
Néanmoins, suite à l'enquête publique portant sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du POS de Schiltigheim en 2016, il a été demandé au porteur du projet de préserver ce bâtiment au sein du projet. Ainsi, la maison Gruber vient compléter la liste des bâtiments réhabilités au sein du projet.
Le maintien de ce bâtiment offre un espace de respiration supplémentaire pour la population, en lien avec l'aménagement d'un espace végétalisé qui pourra être articulé avec les besoins du groupe scolaire.

Sur le site Sebim, il est proposé de préserver et de réhabiliter le bâtiment situé en bordure Ouest du site.

Présentation du patrimoine préservé au sein du secteur de projet – réhabilitation du bâti identifié en rouge

Il est proposé d'inscrire ce principe de préservation du patrimoine repéré dans l'OAP créée sur les deux sites à requalifier.

Le secteur de projet comprend d'autres bâtiments datant de la création du site industriel mais qui ont connu de nombreuses transformations portant atteinte à leur caractère architectural initial. D'intérêt moindre dans leur état actuel, au regard de leur configuration peu adaptée pour un changement d'usage et de leur localisation, il est choisi de ne pas les conserver.

Prise en compte des enjeux en matière de desserte et de déplacements

Le développement urbain de la Ville de Schiltigheim s'articule avec un projet important de restructuration du réseau sur le cadran Nord de l'Eurométropole, actuellement en phase étude pour une mise en place dès la rentrée de septembre 2018, avant la livraison des logements projetés sur les différents sites à requalifier :

- Le nouveau schéma de transports collectif améliorera la desserte des secteurs de projet, notamment avec une liaison directe vers la zone commerciale de Vendenheim et les communes Nord grâce au prolongement de la ligne 6.

- L'Eurométropole améliorera la fiabilité des temps de parcours et la vitesse commerciale de la ligne 6 par des aménagements ponctuels sur la route du Général de Gaulle et par des mesures de régulation des carrefours à feux favorisant les transports collectifs sur l'axe.

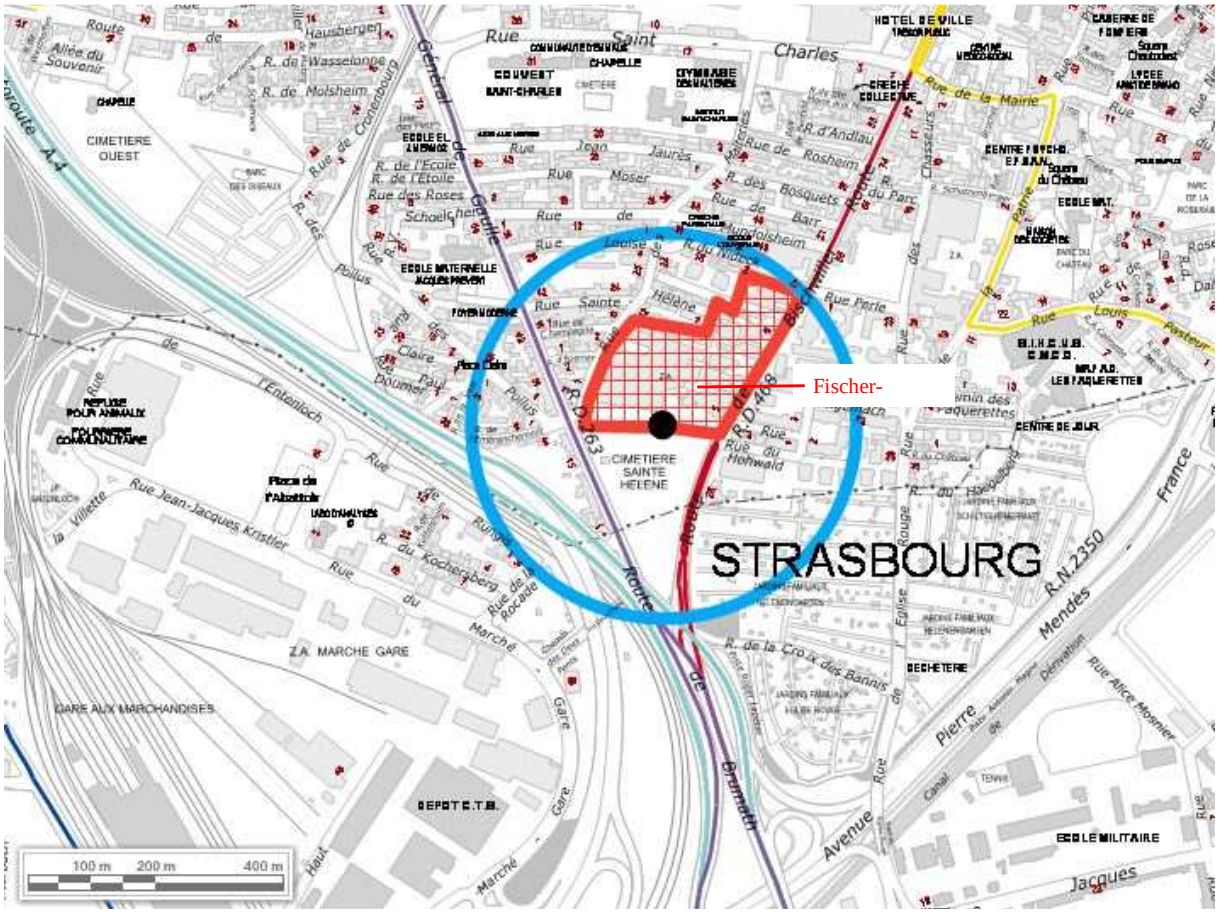
Concernant la desserte pour les modes actifs, une passerelle modes actifs a récemment été aménagée pour franchir la voie ferrée le long de la route de Hausbergen, permettant

de relier à vélo les quartiers d'habitat de Schiltigheim et Cronenbourg ou l'espace européen de l'entreprise.

L'amélioration du maillage vélo du secteur, notamment le long de la route du Général de Gaulle, est inscrite dans le schéma directeur vélo à horizon 2020. La création des pistes cyclables nouvelles sur l'axe De Gaulle / Brumath et d'une grande transversale gare de Bischheim / salle des fêtes sont ainsi prévus dans le cadre des projets concomitants des friches et du PRU portant sur les Ecrivains. A noter que deux itinéraires cyclables qualifiés d'autoroutes à vélo traverseront la commune de Schiltigheim. Ce réseau express à vélo bénéficie d'aménagements correspondant aux nouveaux usages liés à la pratique du vélo dans les déplacements du quotidien (VAE, vélos cargos, ...).

Ces éléments prévalent également pour les autres sites de requalification de friches.

Le secteur de projet se situe entre deux axes structurants Nord-Sud, la rue du Général de Gaulle à l'Ouest et la route de Bischwiller à l'Est. Il s'agit d'une situation privilégiée d'un point de vue des déplacements car elle permet un accès facilité à la fois au centre-ville de Schiltigheim et à la ville de Strasbourg.
La requalification des sites Fischer - Sebim est desservie par les lignes 4 et 6 du réseau urbain. Ce projet de requalification permet la création d'une voie de distribution Est-Ouest en limite Sud du site. Il participe à améliorer les déplacements internes à l'échelle de la ville de Schiltigheim et constitue la voirie de desserte principale du futur projet urbain.



Projet Fischer Sebim situé à moins de 300 m du futur arrêt réaménagé en site propre de la ligne 6

● Arrêt de transport en commun en site propre – réorganisation de la ligne 6

La desserte du quartier s'organise en tenant compte des principes de hiérarchisation des voies définis par l'Eurométropole de Strasbourg.
Ainsi, les accès véhicules directs aux parcelles depuis les axes structurants ne sont pas privilégiés. En cas d'impossibilité, le nombre d'accès directs ne doit pas dépasser la situation antérieure aux projets de requalification. Cela implique une mutualisation des accès à plusieurs lots depuis ces voies. La desserte du quartier s'effectuera en priorité depuis les axes de desserte ou de distribution.

Création d'une nouvelle voie de distribution Est Ouest

La requalification du site Fischer permet la création d'une voie de distribution Est-Ouest en limite Sud du site. Elle participe à améliorer les déplacements internes à l'échelle de la ville de Schiltigheim et constitue la voirie de desserte principale du futur projet urbain.

A l'échelle de la première couronne, l'aménagement et le dimensionnement de cet axe doit permettre le passage d'un Transport en commun en site propre (TCSP), reliant la partie Sud de la route de Bischwiller à la route du Général de Gaulle. Sa réalisation optimise la desserte du quartier en transport en commun.

Sa réalisation optimise la desserte du quartier en transport en commun en lien avec la réorganisation du tracé de la ligne 6. Cette infrastructure sera réalisée concomitamment à l'opération d'aménagement, en amont de la livraison des logements.

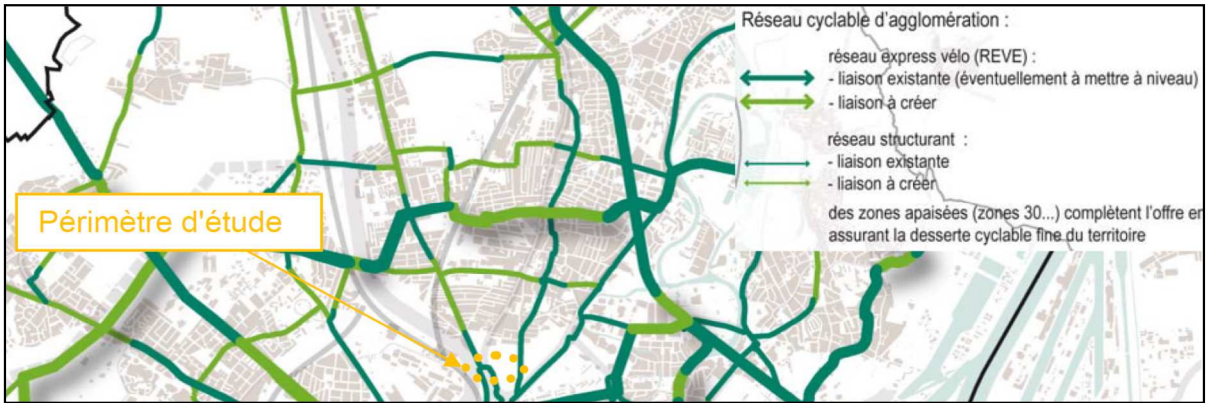
Située en lien direct avec les commerces et services créés, cette voie permet également l'accès des véhicules de livraison aux aires d'approvisionnement projetées au Sud du site Fischer.

Cet axe à créer est aménagé de manière à permettre les déplacements piétons / cycles confortables et sécurisés (trottoirs et pistes cyclables).
Dans cet objectif, il est proposé de calibrer la future voirie selon les usages projetés et de fixer sa largeur à 22 m.
Il est proposé de fixer ces principes dans l'OAP des deux sites de projet.

Organisation des déplacements internes

A l'échelle du site Fischer

La voirie interne de la zone, de par sa configuration et le plan de circulation mis en place, s'organise de manière à privilégier la desserte du quartier via la nouvelle voie structurante créée au Sud de la zone. L'accès au quartier depuis la rue des Malteries doit être limité au regard de son statut de voie de desserte.
L'organisation interne du réseau viaire permet également les déplacements doux de proximité, en créant un maillage Nord-Sud et Est-Ouest du site par des voies vertes. Elle facilite les déplacements doux à l'échelle du quartier mais également entre les parties Est et Ouest du Sud de la ville.
Le maillage interne piéton-cycle respecte les principes du plan piéton 2011-2020 de la collectivité. Il s'articule avec les espaces dédiés par ailleurs aux modes actifs et renforce le réseau de cheminements à l'échelle du Sud de la ville.



Les profils de voirie de desserte interne sont conçus de manière à assurer une circulation apaisée des véhicules et à garantir la sécurité des déplacements en modes doux, ainsi que la desserte par les services publics (de sécurité, d'entretien des espaces publics et de collecte des déchets). L'emprise globale minimale de la voie est définie à 12 m dans cet objectif. Elle permet d'accorder une largeur significative aux espaces publics dédiés aux piétons et aux cycles.

A l'échelle du site Sebim

Le site Sebim est desservi par la route de Bischwiller. Son accessibilité sera améliorée par l'ouverture à la circulation de la voie privée « Fischer » située entre le site brassicole et Sebim.
Son aménagement sera effectué en respectant l'emprise de l'actuelle voie privée.

Prise en compte des enjeux en matière de qualité du cadre de vie

Gestion du stationnement et de la place de la voiture au sein du projet

Les exigences réglementaires en matière de stationnement sont satisfaites au sein du secteur de projet. Les projets ont à respecter au minimum les normes du règlement écrit en matière de stationnement. Ces dispositions réglementaires sont en cohérence avec le taux de motorisation des ménages au regard de la configuration des logements occupés.

Afin d'optimiser les espaces extérieurs et de créer des espaces publics/privés de qualité, le stationnement dédié à l'habitat et aux activités économiques est réalisé en souterrain ou en structure, et en dehors des espaces publics.

A l'échelle du site Fischer, il sera exigé un minimum de 1 026 places de stationnement réparties sur les bases des normes suivantes :
- Habitat : 900 places
- Commerces et services : 126 places

Cette exigence est supérieure aux normes définies par le règlement du PLU. Ainsi, il est proposé de préciser ce principe dans l'OAP, en indiquant que plus de 1 000 places de stationnement devront être aménagées à l'échelle du site Fischer.

Création d'espaces paysagers

Parallèlement à la gestion du stationnement, la qualité urbaine du projet est également assurée par l'aménagement d'espaces paysagers qui constitueront des espaces de respiration, d'agrément et de convivialité pour les habitants.

De par sa vocation passée, le secteur de projet est entièrement minéralisé. Il présente plusieurs bâtiments et des espaces de circulation imperméabilisés (surface en bitume). Les constructions correspondent à des bâtiments industriels et dans une moindre mesure à des bâtiments d'habitation et de bureaux.
Les espaces végétalisés sont peu présents sur le site. Seul un aménagement paysager marque l'entrée de site, le long de la route de Bischwiller.

La proportion des espaces paysagers du projet est définie en fonction des caractéristiques du site. Elle vise notamment la prise en compte de sites et sols susceptibles d'être affectés par une pollution résiduelle, la présence de cavités et les besoins en matière d'infiltration des eaux pluviales.

Ainsi, il est exigé conformément au règlement de la zone UD2, un minimum de 20% d'espaces végétalisés réalisés en pleine terre. En outre, 10% de cette surface doit être végétalisée en façades ou en toitures.

Insertion du projet dans son environnement

La réalisation d'opérations de requalification sur des sites tels que Fischer et Sebim, situés en cœur d'agglomération, nécessite une approche particulière en matière d'insertion urbaine.

Si la préservation de la partie la plus intéressante du patrimoine participe à la qualité urbaine du projet, il est également important de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement, notamment en termes de hauteur et d'implantation.

Hauteur

Ainsi, la hauteur maximale des constructions nouvelles, à savoir 25 m hors tout, correspond à une hauteur inférieure à celle de la malterie. Les futures constructions respectent ainsi les hauteurs des bâtiments patrimoniaux conservés et préservent le skyline de l'entrée Sud de Schiltigheim.

Un principe de gradation de la hauteur est mis en œuvre à l'échelle du site. La transition avec le bâti existant est traitée par :

- la création de percées visuelles à l'Ouest et au Nord du site. Les constructions présentent des hauteurs différenciées (R+3 à R+6) de manière à assurer un rythme en termes de façade et d'éviter des linéaires de bâtiments trop homogènes ;
- l'aménagement d'espaces végétalisés privés, marquant une transition entre les constructions et l'espace public, rue des Malteries et avec la zone résidentielle existante au Nord du site ;
- la conservation du bâtiment Ouest sur le site Sebim permet d'assurer une articulation avec le tissu résidentiel existant.

Implantation

En termes d'implantation, les futures constructions veillent à respecter les principes d'ordonnancement et d'implantation typique des centralités urbaines. A ce titre, il est proposé :

- de permettre une implantation à l'alignement ou d'exiger un recul minimal de 1,50 m par rapport à l'espace public
- d'autoriser l'implantation sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1,90 m.

Pour assurer la transition avec les constructions situées rue Sainte Hélène et leurs espaces extérieurs, il est proposé que des jardins privatifs soient aménagés en lien avec les constructions d'habitat prévues en limite Nord du site Fischer.

Ces dispositions sont conformes au règlement écrit et graphique. Les principes d'aménagement visant une approche qualitative seraient traduits dans l'OAP.

Prise en compte des enjeux en matière d'environnement et liés à la santé humaine

Les projets d'aménagement doivent intégrer des enjeux de sécurité et de santé publiques, au regard de l'historique du site et de sa localisation.
Les études réalisées relèvent que les sujets suivants doivent être traités dans le projet :

- la pollution des sols ;
- la qualité de l'air ;
- les cavités souterraines ;
- les nuisances acoustiques.

Prise en compte des enjeux en matière de qualité des sols et de l'eau

Cet aspect concerne plus spécifiquement la requalification du site Fischer, classé en zone UX, destinée à l'activité dans le PLU en vigueur.

Préalablement à l'analyse des enjeux en matière de qualité des sols, plusieurs éléments sont à rappeler :

- Le site d'activités Fischer a fait l'objet d'une procédure de cessation d'activité au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), en date du 25 octobre 2013. Dans ce cadre, des études préalables quant à la pollution potentielle du site ont été réalisées.
- Le permis d'aménager portant sur le site Fischer fait l'objet d'une étude d'impact au titre du code de l'environnement. Outre l'étude d'impact, le projet est soumis à une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Rappel de l'historique du site Fischer en matière de gestion de la pollution

Dans le cadre de la cessation d'activité du site Fischer fin décembre 2009, la société HEINEKEN a transmis au service des installations classées un diagnostic des sols et des eaux souterraines. L'usage proposé par l'exploitant dans sa notification de mise à l'arrêt définitif est un usage industriel.
Le diagnostic des sols et des eaux souterraines de juillet 2010, réalisé par ANTEA, n'a pas mis en évidence de sources de pollution dans les eaux souterraines. Les analyses complémentaires des eaux souterraines réalisées en août et septembre 2012 montrent une qualité des eaux constantes : seules des traces de solvants chlorés sont observées aussi bien en amont qu'en aval avec des teneurs légèrement supérieures en amont, excluant une contribution du site.
Conformément à l'article R 512–39–3 du code de l'environnement, un procès-verbal de récolement a été établi par l'inspection des installations classées en date du 21 octobre 2013. Il en résulte que les mesures de sécurité du site ont été prises pour un usage industriel et que celui-ci ne nécessite pas de mesures de réhabilitations particulières liées aux activités de la société HEINEKEN.

Dans le cadre du réaménagement du site, l'aménageur a fait réaliser par ICF ENVIRONNEMENT, une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) en date du 23 juin 2016, dans l'objectif d'étudier la compatibilité de l'aménagement envisagé (zone résidentielle, commerce, écoles…) avec la pollution observée au droit du site.
Cette étude tient compte des décrets n° 2011–1727 indiquant les valeurs guide à respecter pour les établissements recevant du public et n° 2015–1000 relatif aux modalités de surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains établissements recevant du public (notamment les établissements d'accueil des enfants de moins de six ans, écoles, établissements de loisirs, structures sociales et médico-sociales, établissements sportifs).
Elle s'inscrit par ailleurs dans le cadre des mesures recommandées par la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation, sur des sols pollués, d'établissements sensibles accueillant des populations sensibles.
Cette étude fait suite aux différentes campagnes d'investigations réalisées par ANTEA GROUP en 2010, ARCHIMED ENVIRONNEMENT en 2015 et ICF ENVIRONNEMENT en 2016.

Son objet est de produire une analyse quantitative des risques pour la santé humaine selon l'usage prévisible du site considéré. Elle a été établie en considération du projet d'aménagement envisagé et tel que décrit dans la présente modification du PLU.

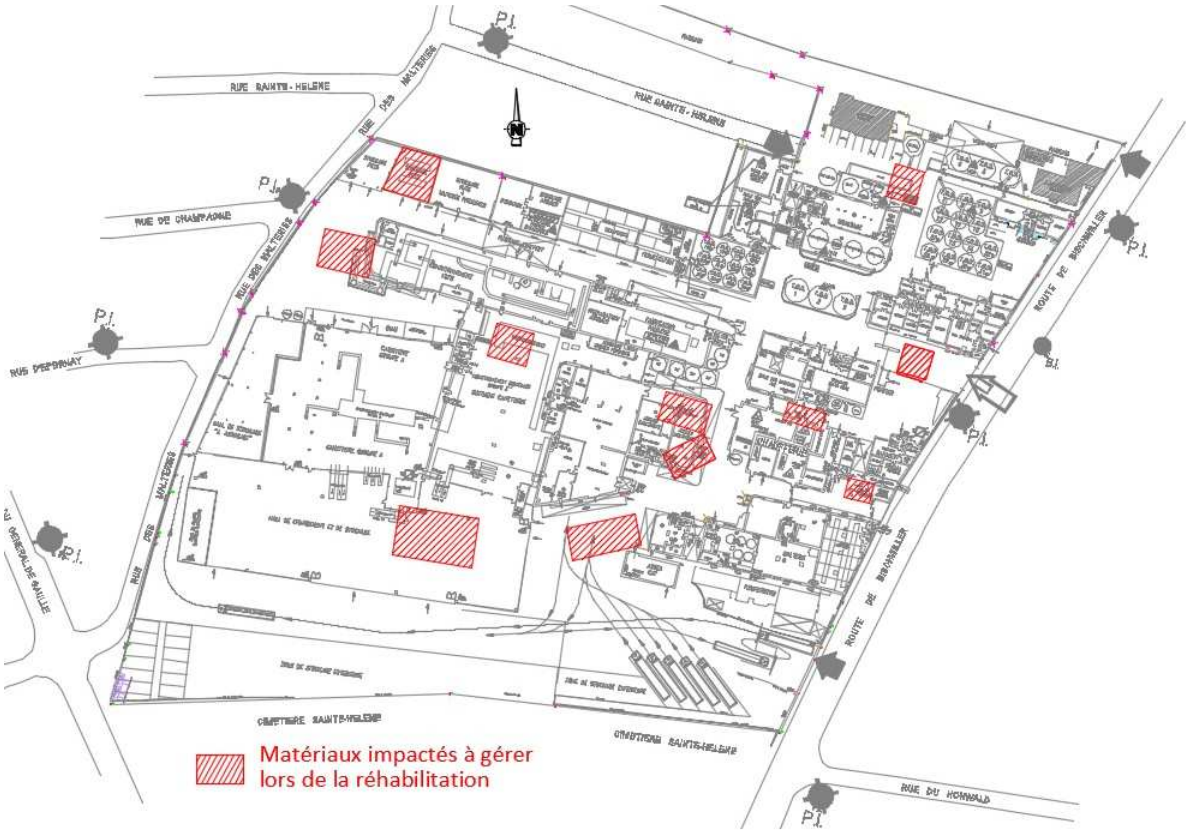
Au regard du futur aménagement, les cibles étudiées ont été particulièrement les suivantes : résidents adultes et enfants, employés des commerces, employés et enfants de l'école.

Les risques sanitaires identifiés sont liés à la présence d'hydrocarbures et de métaux dans le sol. Ils sont essentiellement associés aux transferts de polluants des eaux souterraines et du sous-sol vers l'air intérieur et extérieur et donc associés à l'inhalation de substances volatiles à l'intérieur des bâtiments.
L'évaluation des risques sanitaires démontre toutefois qu'il n'existe sur le site aucun risque supérieur aux seuils de référence recommandés dans la méthodologie de gestion des sites potentiellement pollués du MEDDE 2007 et que l'état environnemental est compatible avec l'usage résidentiel et tertiaire du site.

L'étude recommande les dispositions d'aménagement suivantes :
- Les zones non bâties seront recouvertes de remblais sains en surface ou minéralisés ;
- Toute culture végétale en pleine terre à visée alimentaire devrait être réalisée dans des terres d'apports saines ;
- Passage de canalisations souterraines d'eau potable hors des zones identifiées comme polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée 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.

<u>Gestion de la pollution dans le cadre du projet de requalification</u>

Au regard de l'état initial du site, il est rappelé que seul le sol est impacté par l'usage industriel du site. En effet, les investigations menées ont permis de s'assurer de l'absence de migration de la pollution en profondeur sur les sols sous-jacents et vers les eaux souterraines.
Ainsi, les espaces à traiter sont ponctuels et localisés.
Le projet de requalification du site d'activités vers une vocation mixte avec de l'habitat, des équipements et du commerce, nécessite d'encadrer l'occupation et l'usage des sols, là où ces impacts ponctuels ont été détectés, s'ils devaient présenter une pollution résiduelle après traitement.



Plan des sols impactés (étude Archimed Environnement)

Dans ce contexte, il est proposé d'inscrire des restrictions d'usage des sols au plan vigilance du règlement graphique et de les traduire dans le tableau synoptique des restrictions d'usage du règlement écrit du PLU.

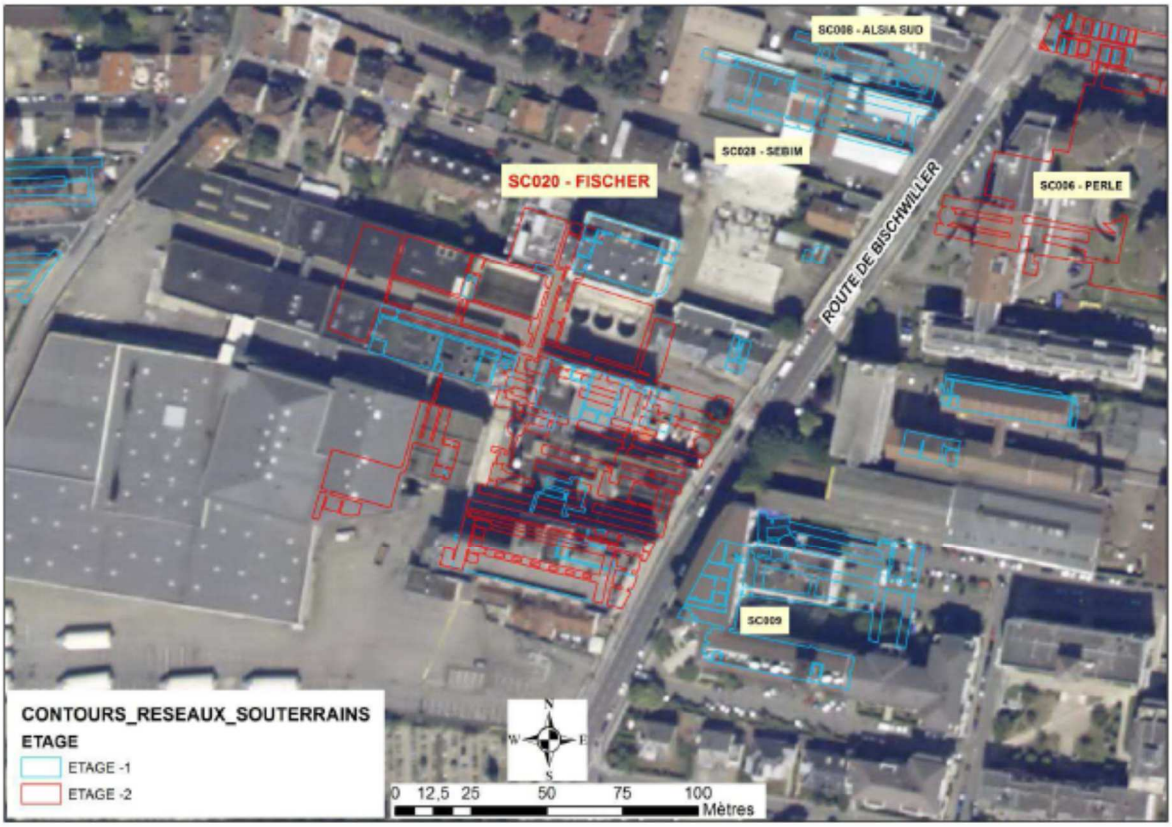
Une disposition spécifique visant à garantir les enjeux de santé publique au regard de la qualité des sols et des sous-sols est également intégrée dans l'OAP.
En complément de ces dispositions, il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols seront délivrées sur la base du plan de gestion qui définit les méthodes mises en œuvre pour limiter l'exposition de la population à une pollution résiduelle.

De plus, conformément à l'article L556-1 du code de l'environnement, le bureau d'étude ICF certifié de la norme NF X31-620-2 « Qualité du sol – Prestations de services relatives aux sites et sols pollués », atteste que les recommandations du plan de gestion ont été prises en compte dans le projet de construction au stade de sa conception.
Cette attestation (rapport ICF ALSP160527 du 23/09/2016) est jointe à la demande du permis de construire ou d'aménager pour les projets de construction ou de lotissement sur les terrains ayant accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement régulièrement remise en état, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé (second changement d'usage).
Par ailleurs, il est rappelé qu'en application de l'article 5512-39-4 du code de l'environnement, « qu'à tout moment, même après la remise en état du site, le préfet peut imposer à l'exploitant, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R512-31, les prescriptions nécessaires à la protection des intérêts mentionnés à l'article L5111-1 ».

Prise en compte des enjeux liés aux cavités souterraines

Les sites Fischer et Sebim sont concernés par des cavités souterraines qui se développent sur deux niveaux en sous-sol.
Le secteur est suivi depuis 1997, avec des visites régulières. Chacune de ces visites a été consignée dans des rapports par le BRGM.

La partie Est, la plus vétuste, est soumise à un suivi annuel, suite auquel le BRGM a émis des recommandations. Des effondrements ont eu lieux en 2006, 2007 et 2014.
La partie Ouest, bien qu'en meilleur état, se doit de subir un suivi régulier, notamment en raison du mauvais état de surface du site. Il n'est pas exclu qu'un désordre puisse s'y produire.



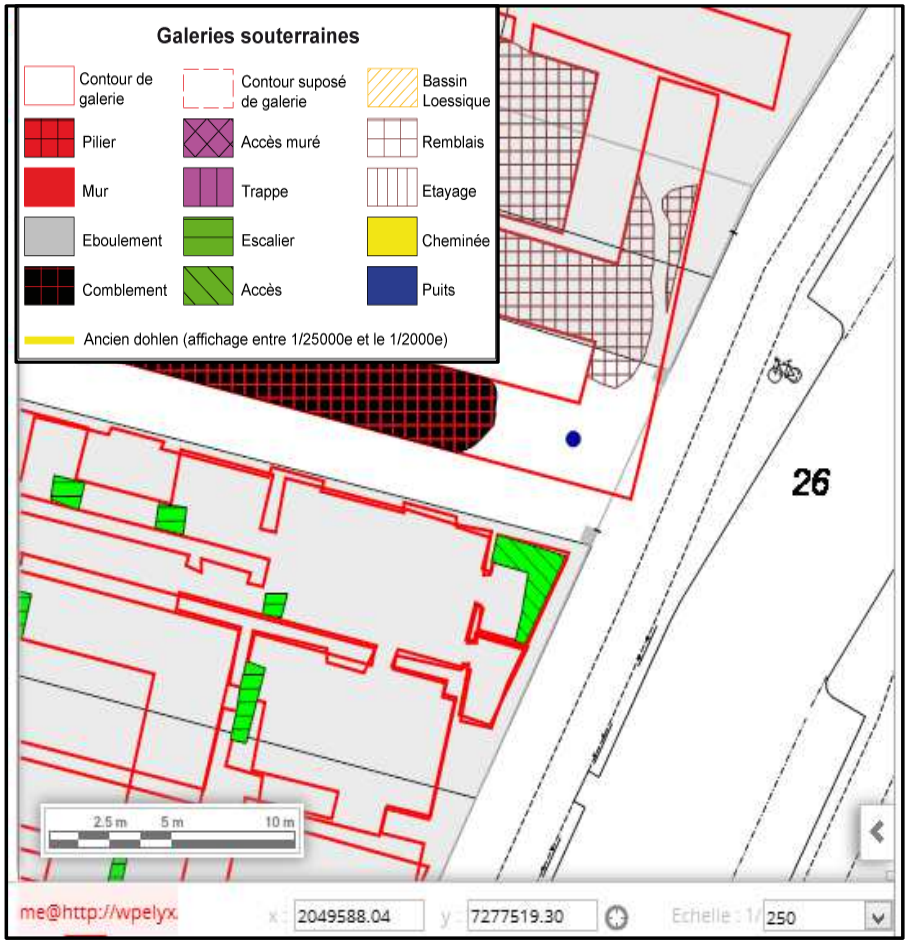
La situation actuelle du secteur, à savoir des espaces laissés à l'abandon, peut avoir des conséquences directes sur la stabilité des édifices souterrains.
En effet, en raison de la vétusté des systèmes d'évacuation des eaux pluviales, et de leur état de dégradation avancées, des risques d'effondrements avec apparition de fontis en surface, menacent l'ensemble du site, bâtiment compris. Cette situation induit des problématiques à intégrer notamment pour la préservation du patrimoine architectural.
Afin d'éviter la poursuite de la dégradation des sites et du sous-sol, il est important de remédier à la situation actuelle, de requalifier les sites laissés en friche et de répondre aux enjeux en matière de sécurité publique.

Dans cette perspective, trois principes d'aménagement pourront être mis en œuvre pour assurer la sécurisation des cavités souterraines :

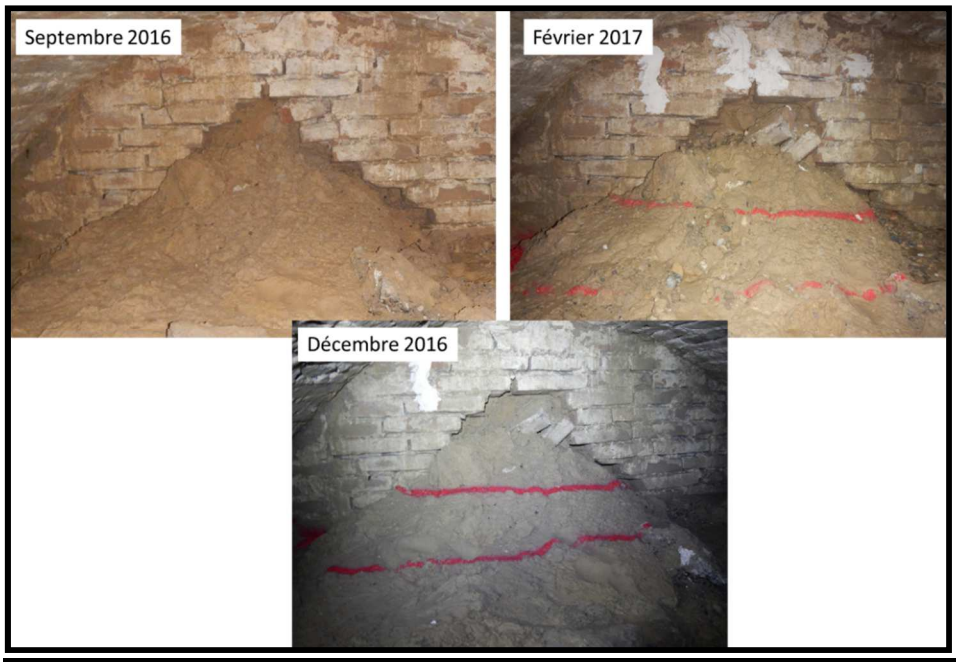
- le comblement de cavités par remblais ;

- la ré exploitation de cavités pour la réalisation de stationnement ;
- la préservation et la consolidation de cavités.

En particulier, une partie des galeries de l'ancienne brasserie Fischer est en bordure de domaine public. Cette portion de galerie est fragilisée. Cette fragilité est à l'origine de restrictions de circulation qui ont été mises en œuvre jusqu'à sécurisation du site. Comme recommandé par le BRGM, des travaux de réhabilitation / confortement de cette partie de galerie fragilisée doivent être mis en place sans tarder. Cette galerie présente un danger important pour l'espace public. Tout futur projet doit inclure la mise en sécurité de cette galerie.



Localisation d'une portion de galerie fragilisée situé en domaine public



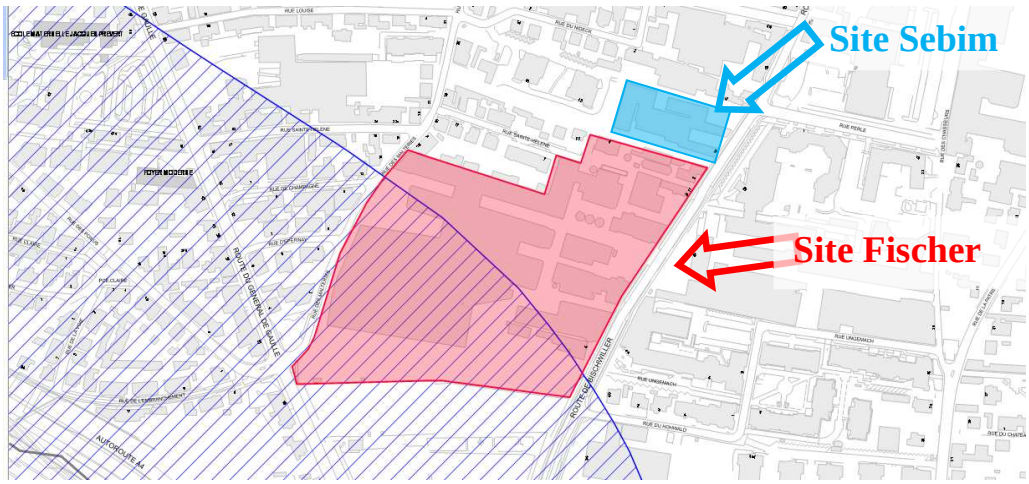
Galerie fragilisée en bordure de domaine public

Prise en compte des enjeux en matière de qualité de l'air

Par arrêté préfectoral du 4 juin 2014, l'Etat a adopté un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise. Ce plan définit des zones de vigilance qui correspondent aux lieux où les valeurs limites de la qualité de l'air sont ou risquent d'être dépassées. Une partie du secteur de projet est concernée par une zone de vigilance liée à la proximité de l'autoroute (voir illustration ci-après).

Les orientations du PPA, vise à limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites. Il est demandé au sein de la disposition 7 du volet urbanisme du PPA « *qu'une réflexion soit menée dès la conception du projet et dans le cadre de la planification urbaine de manière à intégrer les enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air le plus en amont possible*. »

Une partie du site Fischer est concerné par une zone de vigilance liée à la proximité de l'autoroute du PPA.



Extrait du plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération strasbourgeoise du mois d'avril 2014 présentant la zone de vigilance liée, à l'autoroute.

Les établissements destinés à un public sensible, et notamment le groupe scolaire, les établissements d'accueil petite enfance et l'éventuelle résidence intergénérationnelle, sont situés en dehors de la zone de vigilance. Le parti d'aménagement initial a été revu au regard de ces enjeux. écartant le premier choix d'implantation en raison des enjeux de santé publique liée à la qualité de l'air.

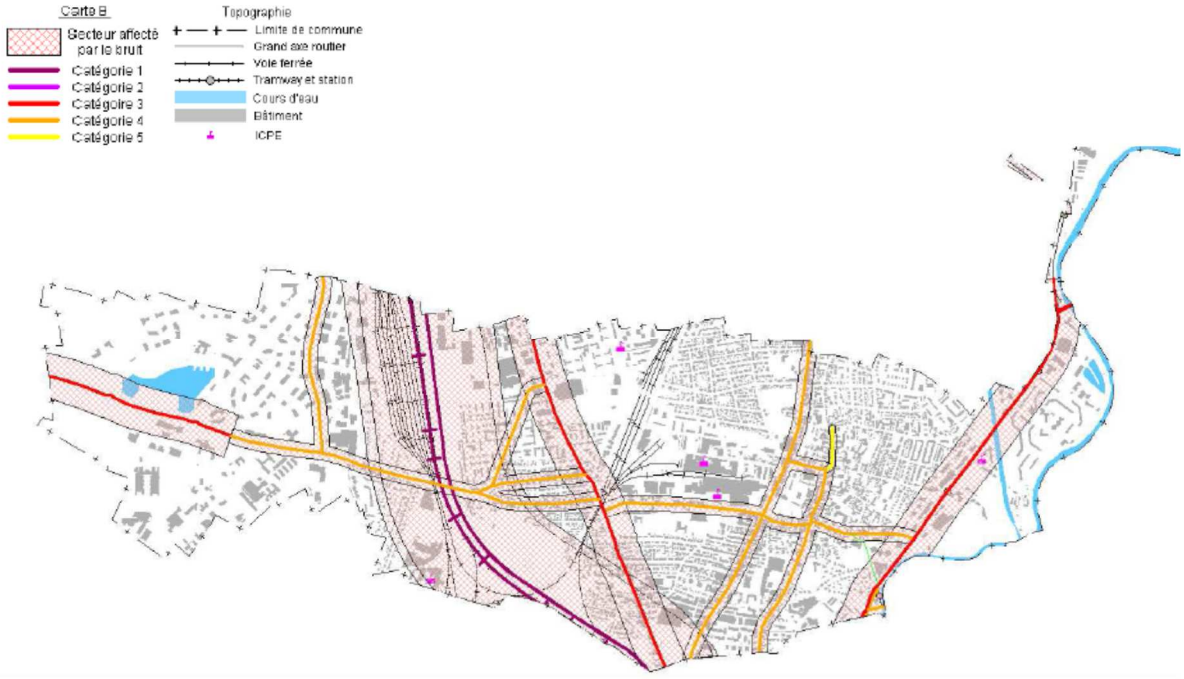
Afin de limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites, le projet d'aménagement met en œuvre des choix urbains et architecturaux. Les formes urbaines sont adaptées. En bordure Sud et Ouest du site, les loggias et jardins d'hiver sont privilégiées aux balcons.
Des dispositions constructives sont mises en place de manière à assurer une bonne qualité de l'air intérieur des constructions.

Il est proposé de rappeler les principes qui s'appliquent en matière de prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air et à la présence de cavités souterraines au sein de l'OAP.

<u>Prise en compte des enjeux en matière de nuisances acoustiques</u>

Le secteur de projet comprend des secteurs affectés par le bruit selon l'arrêté préfectoral de classement sonore du 19 août 2013 modifié par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2015, par rapport aux plusieurs infrastructures de transport terrestre.

Le site Fischer est concerné par les infrastructures de transport terrestre suivantes : voie ferrée, autoroute A4, route du Général de Gaulle et route de Bischwiller.
Le site Sebim est concerné par la route de Bischwiller.



Cartographie des secteurs concernés par les nuisances acoustiques liées aux infrastructures terrestres, à l'échelle de la ville de Schiltigheim.

Des dispositions réglementaires en matière de protection contre les nuisances acoustiques sont liées aux infrastructures de transport terrestre (ainsi qu'au PEB de l'aéroport

d'Entzheim). Elles s'appliquent au moment des permis de construire, en vertu des dispositions réglementaires qui s'appliquent indépendamment du document d'urbanisme. Les constructions situées dans les zones de bruit font ainsi l'objet de dispositifs d'isolation acoustique.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre les projets d'urbanisation décrits précédemment, les modifications suivantes du PLU sont proposées :

- classement en zone UD2 des sites Fischer et Sebim et ajustements du périmètre de la zone UD2 proposée au périmètre des sites de projet ;
- classement en zone UE1 de la partie du site Fischer destinée au groupe scolaire et la reconversion de la maison Gruber ;
- définition d'une hauteur maximale des constructions à 25m ;
- mise en place de restrictions d'usage sur le site Fischer au règlement écrit et au plan vigilance du règlement graphique (RU n°16) ;
- création d'une OAP fixant les principes d'aménagement qui devront être respectés dans le cadre des projets futurs.

Il est prévu de définir dans cette OAP les principes en matière de :

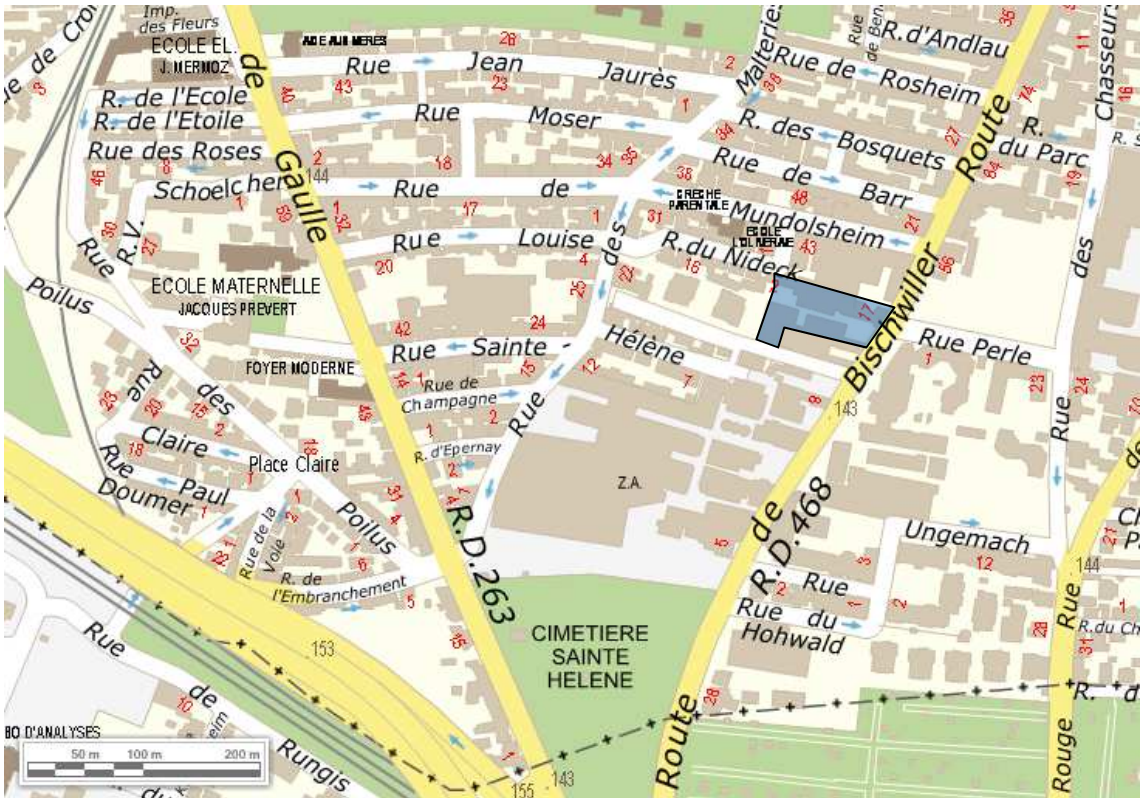
- programmation et de phasage ;
- densité et formes urbaines ;
- gestion du stationnement ;
- desserte, d'organisation viaire et déplacements doux ;
- prise en compte des nuisances et de l'environnement ;
- prise en compte du patrimoine et d'insertion dans l'environnement proche.

16.3 - Commune de SCHILTIGHEIM – Requalifier le site Alsia Reclasser en zone UD2, inscrire un Projet d'aménagement global (PAG), fixer au règlement les Restrictions d'usages (RU)

a. Présentation - Explications – Justifications

Le présent point de modification porte sur le site Alsia, à Schiltigheim. Il a pour objet de changer la destination de la zone et d'encadrer le développement futur sur cet espace.

Le site Alsia est localisé au niveau de l'entrée Sud de la ville de Schiltigheim. Il est actuellement occupé par une entreprise qui souhaite développer son activité. La configuration du site ne permet pas d'envisager ce développement sur place.
Par ailleurs, l'activité génère des nuisances peu compatibles avec le caractère résidentiel du secteur dans lequel elle situe.



Au regard de ces éléments, l'entreprise cherche à se relocaliser sur un site plus adapté à ses besoins sur l'agglomération.
A terme, une fois la relocalisation effective, il est proposé de requalifier le site en zone mixte à dominante d'habitat. Ce changement de vocation nécessite toutefois des préalables, et notamment :

- la cessation d'activité sur site ;
- la définition de principes d'aménagement permettant d'encadrer le projet de requalification et de l'articuler avec le développement urbain en cours sur l'entrée Sud.

<u>Prise en compte des enjeux en matière d'environnement</u>

La collectivité souhaite que le futur projet réponde aux orientations qu'elle s'est fixée en matière de qualité de vie et d'environnement.
Le site complètement minéralisé ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.

En raison de son historique industriel, des vérifications en matière de qualité des sols ont été réalisées, pour s'assurer de la compatibilité des sols et des eaux souterraines avec les usages projetés.
Les investigations environnementales menées sur site indiquent que les teneurs détectées dans le milieu souterrain ne sont pas susceptibles de mettre en jeu la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve du traitement des spots de pollution, hormis dans la partie Sud-Ouest où une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été menée.
Cette étude conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés pour la zone Sud-Ouest sous réserve de mise en place d'au moins un niveau de sous-sol au droit des bâtiments et du maintien d'un recouvrement des sols. Préalablement à tout aménagement,

les sources de pollutions concentrées devront être supprimées sur l'intégralité du site conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport ARCHIMED n° 2015-23 du 18/09/2015), il a été décidé de retenir les RU suivantes :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

Ces RU des sols sont inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

b. Traduction règlementaire

Dans ce contexte, il est proposé de :

- reclasser en zone UD2 le site Alsia ;
- d'inscrire une servitude d'urbanisme dans l'attente PAG ;
- fixer au règlement les RU que le futur projet aura à respecter (RU n°2).

Ce dispositif réglementaire a pour objectif de rendre lisibles les règles qui s'appliqueront dans le cadre d'un projet de requalification du site vers de l'habitat, tout en s'assurant que les différents points nécessaires à cette requalification soient traités en amont d'un changement de zone effectif.

La servitude d'urbanisme dans l'attente d'un PAG est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
Elle gèle la constructibilité de la zone et permet de définir les orientations d'aménagement à respecter dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Un dialogue peut être engagé entre la collectivité et un porteur de projet sur les principes d'aménagement à respecter, par exemple, en matière de desserte, d'organisation urbaine ou encore de programmation.
Il permet également à l'entrepreneur de procéder à la relocalisation de son entreprise au sein de l'agglomération et à sa cessation d'activité sur le site de Schiltigheim.
Une fois ces aspects réglés, il peut être envisagé de lever la servitude d'urbanisme par une procédure de modification ultérieure du PLU, avant son échéance au terme des 5 ans.

16.4 - Commune de SCHILTIGHEIM – Requalifier le site ISTRA Classer en zone UD2, créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), inscrire un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

La friche industrielle ISTRA est située au 2 avenue de la 2ème Division blindée, à l'Ouest de la ville de Schiltigheim, en bordure Ouest du quartier des Ecrivains. Son périmètre est délimité par la route de Brumath, l'avenue de la 2ème Division blindée, les rues de Turenne et Clémenceau.

Des équipements publics majeurs jouxtent cet îlot urbain : le centre nautique de Schiltigheim, le stade Romens et la salle des fêtes de Schiltigheim.

Le présent point de modification a pour objet la requalification de cette friche, de 3,5 ha environ. Le projet prévoit la création de logements, de commerces, d'espaces verts et d'équipements publics.

La vocation actuelle du site inscrite au PLU ne permet pas la création de logements ce qui nécessite de recourir à une procédure de modification afin d'adapter le PLU sur ce secteur.

Ce projet d'urbanisation ambitionne :

- de résorber une friche industrielle source de nuisances et d'insécurité ;
- d'améliorer la qualité des sols d'un site partiellement pollué ;
- de prioriser le développement de la ville sur la ville et d'inscrire le développement de la métropole dans une logique de gestion économe du foncier ;
- de contribuer à atteindre les objectifs de production de logements de la ville de Schiltigheim et de l'Eurométropole de Strasbourg fixés au PLU tenant lieu de Plan Local de l'Habitat ;
- de participer au projet de renouvellement urbain du Quartier prioritaire de la ville (QPV) des Ecrivains, en reconstituant une partie de l'offre de logements sociaux en dehors du quartier d'habitat social ;

- de valoriser les équipements et les services existants ;
- d'améliorer le cadre de vie des habitants ;
- de créer un nouvel espace de nature en ville, qui constituera un espace de vie extérieur pour les habitants dans ce secteur ;
- de créer des cheminements doux favorisant les déplacements à pied ou à vélo.

Définition de la programmation insertion du projet dans son environnement proche

La programmation vise à dynamiser les quartiers Ouest de Schiltigheim en renforçant et diversifiant l'offre en logement. Des commerces ou services de proximité en pied d'immeuble complètent le programme.

La programmation initiale visait également à la création d'un groupe scolaire et d'une école de musique.

Toutefois, suite au rapport et aux conclusion de la commission d'enquête dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°1, il est décidé de procéder à des études confortatives complémentaires. Ces dernières permettront de confirmer de manière précise la localisation de futurs établissements d'enseignement, au regard d'un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.

En matière d'habitat, la densité logements sur ce site est limitée à 130 logements maximum à l'hectare.

Le projet compte des logements sociaux, notamment pour participer à la reconstitution de l'offre existante en lien avec le projet de rénovation urbaine engagé du quartier des Ecrivains (QPV).

Cependant, afin de favoriser la mixité sociale et une répartition équilibrée de l'offre sociale à l'échelle de la ville, le pourcentage de logements locatifs sociaux à produire est compris entre 20 et 25% de la production de logements de cette opération.

En termes de taille des logements, le projet doit être en adéquation avec les besoins de la population de Schiltigheim. L'offre de logements est répartie de la manière suivante à l'échelle du site :

- 1/3 de logements de petite taille (T1 et T2) ;
- 2/3 de moyens et grands logements (T3 à T6).

Cette répartition permet d'éviter un foisonnement trop important de petits logements, qui peuvent être vecteur d'instabilité résidentielle et sociale.

Afin de limiter l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions autorisée est fixée à 16 niveaux maximum. Seules trois constructions de 13 à 16 niveaux seraient édifiées. Elles se situent au cœur du projet de requalification. Des constructions moins élevées (9 niveaux au maximum) s'implanteraient en bordure du site pour assurer la transition avec les quartiers et bâtiments environnants.

L'emprise au sol économisée permet de libérer une surface conséquente pour les espaces de vie extérieurs et pour les services à population.

Le projet comprend un parc végétalisé d'environ un hectare, soit près de 1/3 de la surface du site.

Le programme intègre également des commerces qui seront réparties en pied d'immeuble (environ 500 m²).

Afin d'autoriser ce parti d'aménagement au PLU, il est proposé :

- de classer le site en zone UD2 ;
- de créer une OAP sur le site ISTRA.

Une OAP «Secteur de la friche industrielle ISTRA » définit les principes d'aménagement que le projet doit respecter, notamment ceux présentés en matière de programmation, d'accessibilité et de nuancer la hauteur des constructions en fonction de leur localisation au sein du futur quartier.

Le projet et la présente modification tiennent également compte de la maison individuelle sise au 2 rue de Turenne. Il est proposé de l'intégrer à la zone mixte UD2, située au Sud de l'avenue de la 2ème Division blindée, et de fixer une hauteur maximale des constructions à 15 m HT, en cohérence avec les bâtiments limitrophes existants.

Un EPCC sera inscrit au plan de zonage, sur le jardin existant situé au Sud de cette construction dans le but de préserver le parc existant.

L'organisation de la desserte, du fonctionnement viaire et du stationnent sur ce site

L'accessibilité en automobile du site

Le site est encadré par la route du Général de Gaulle/route de Brumath, l'avenue de la 2ème Division blindée, la rue de Turenne et la rue Clémenceau. Il est donc particulièrement bien desservi.

Le réseau viaire à proximité du projet urbain est structuré par :

- La rue du Général de Gaulle – route de Brumath, axe structurant d'agglomération reliant Strasbourg et les communes de Schiltigheim (Est), Souffelweyersheim, Mundolsheim, Vendenheim et Brumath.
- L'échangeur de Bischheim, principal accès depuis l'A35 pour l'Espace Européen de l'Entreprise, les communes de Hausbergen d'une part, et de Schiltigheim et Bischheim d'autre part.
- La RD120, liaison inter-quartier entre l'Espace Européen de l'Entreprise, Cronenbourg et Schiltigheim.
- La rue d'Erstein liaison inter-quartier, permettant de rejoindre le centre-ville de Schiltigheim et la gare de Bischheim.
- Localement, les rues Poincaré, Turenne et de la 2ème Division blindée, qui constituent des rues de desserte « inter - quartier ».

Afin de prendre en compte les enjeux de circulation et de déplacements, le projet de requalification a fait l'objet d'une étude circulatoire. La synthèse des recommandations,

émise par le bureau d'études RRetA en charge de l'étude d'accessibilité conclut que le projet génère, aux heures de pointe, un impact modéré sur les rues existantes.

Les flux estimés ne nécessitent pas la modification des gabarits des voiries.

Une évolution de la synchronisation des carrefours à feux entre la rue du Général de Gaulle (route de Brumath) et les rues de Niederhausbergen et Burger est envisagée à terme.

Par ailleurs, l'aménagement d'un carrefour à feu est recommandé au niveau de l'intersection rues du Général de Gaulle / Poincaré pour garantir la traversée sécurisée des piétons.

Gestion du stationnement

L'ensemble des besoins induits en termes de stationnement est géré sur le périmètre de projet. En termes de nombre de place de stationnement à réaliser, le projet répondra aux normes imposées par le règlement du PLU. Le projet se situe en zone IV de l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement du PLU.

Accessibilité du site en modes actifs

Le projet de requalification prévoit la création de cheminements pour les modes actifs qui permettront de traverser le site du nord au sud et d'est en ouest. Ces principes sont retranscris dans l'OAP «Secteur industriel de la friche ISTRA ».

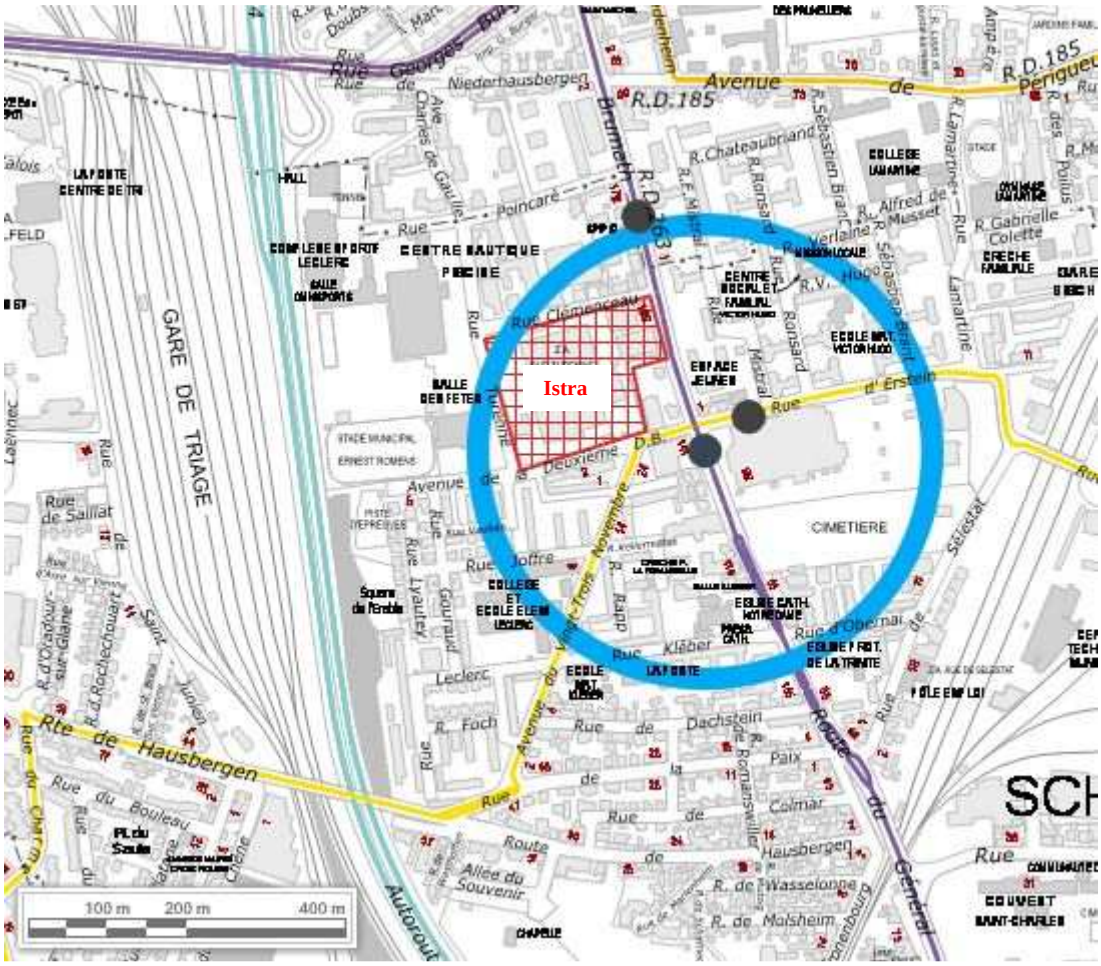
L'objectif est de permettre aux futurs habitants sur le site ISTRA de se rendre facilement, à pied ou à vélo, aux différents services et commerces du quartier et d'améliorer l'accessibilité du site aux zones d'emplois principaux du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg en environ 15 minutes (Source : bureau d'études RRetA – Mars 2017) : Espace Européen de l'Entreprise, le CNRS, zones d'activités de Souffelweyersheim et de Mundolsheim, le centre-ville de Schiltigheim, ainsi qu'aux établissements d'enseignements : IUT Pasteur, ECAM, etc.

L'accessibilité du site en transport en commun

Trois lignes de bus passent à proximité du site ISTRA :

- La ligne 6 : Hoenheim Gare - Pont Phario en passant par les Halles (Strasbourg).
- La ligne 50 : Wacken - Montagne Verte en passant par la mairie de Schiltigheim.
- La ligne 70 : La Robertsau - Oberschaeffolsheim stade en passant par l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim.

Le projet ISTRA se situe à environ 300m et à moins de 8 minutes à pied des arrêts « Ecrivains » des lignes 6 et 50. Les arrêts de la ligne 70 se trouvent à moins de 10 minutes (Source : bureau d'études RRetA – Mars 2017).



Projet Istra situé à moins de 300 m des lignes 6 et 50

● Arrêt de transport en commun urbain – lignes 6 et 50

La gare de Bischheim pourrait intéresser les nouveaux habitants se rendant au centre de Strasbourg. Pour se rendre à la gare de Bischheim, il faut passer par le franchissement de la rue d'Erstein. Le parcours fait 1 km, soit environ 15 minutes à pied ou 5 minutes à vélo (Source : bureau d'études RRetA – Mars 2017). Aux périodes de pointe, un service TER reliant Strasbourg ou Lauterbourg dessert la gare toutes les ½ heure. Il met 4 minutes pour atteindre la gare de Strasbourg.

<u>Prise en compte des enjeux liés à l'environnement</u>

Le changement de vocation d'un ancien site industriel vers une zone mixte à dominante d'habitat nécessite préalablement de s'assurer de la compatibilité du site avec les usages projetée. Il s'agit notamment de vérifier que les enjeux en matière de santé et de sécurité publiques pour l'accueil de population soient garantis.

Le site est concerné par les sujets suivants : la qualité des sols et des eaux souterraines, la qualité de l'air, les nuisances acoustiques.

<u>Prise en compte des enjeux liés à la qualité des sols et des eaux souterraines</u>

L'entreprise ISTRA est implantée depuis 1954 à Schiltigheim. L'activité d'imprimerie a cessé à la liquidation judiciaire de l'industriel, en 2010.

La reconversion de l'ancien site industriel doit faire l'objet d'une attention particulière portant notamment sur les pollutions de toute nature que l'exploitation industrielle a pu générer.

Tenant compte du programme de l'opération projetée, une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été menée. Elle conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement ou d'une substitution des sols superficiels sur un secteur identifié comme ponctuellement impacté.

Ainsi, préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être supprimées conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport ARCHIMED n° 2016-90 du 15/03/2017), réalisées dans une approche sécuritaire et suite à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU, il a été décidé d'aller plus loin que les recommandations du bureau d'étude en retenant les RU suivantes :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

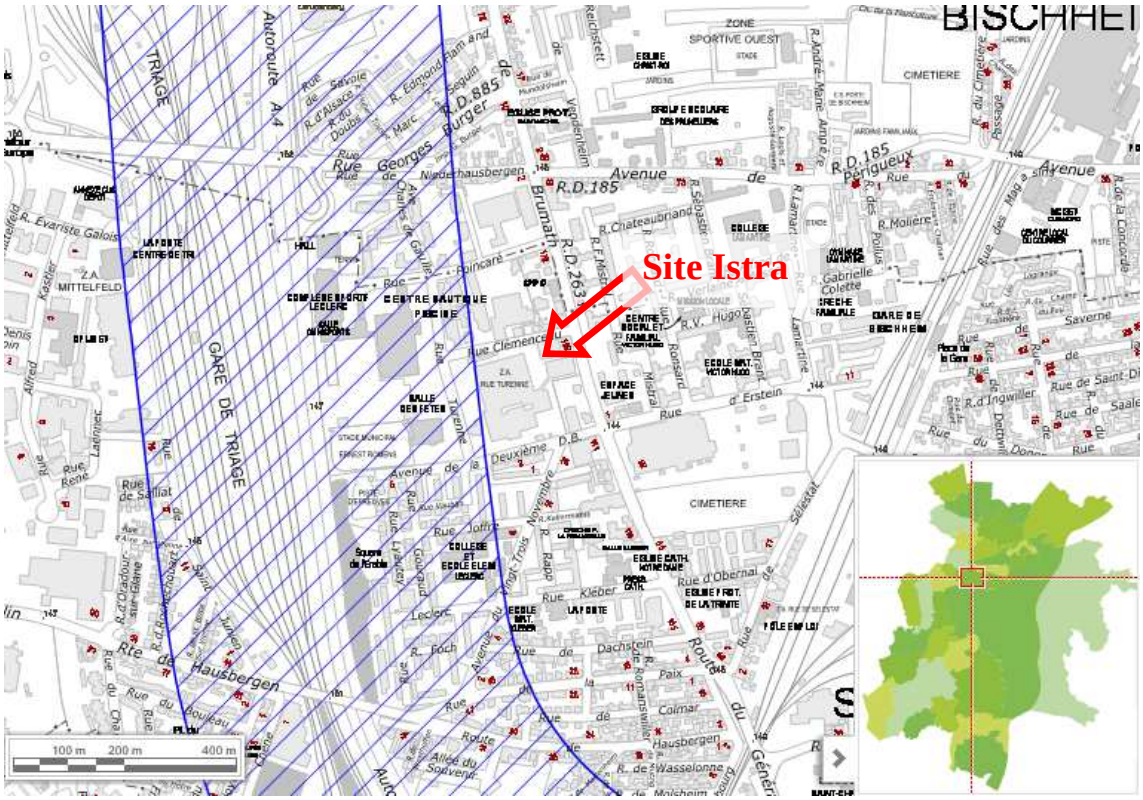
Ces RU des sols sont transcrites dans le tableau synoptique des RU du règlement écrit du PLU (dispositions applicables à toutes les zones) et identifiées au plan de vigilance du règlement graphique (RU n°2).

<u>Prise en compte des enjeux en matière de qualité de l'air</u>

Par arrêté préfectoral du 4 juin 2014, l'Etat a adopté un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise. Ce plan définit des zones de vigilance qui correspondent aux lieux où les valeurs limites de la qualité de l'air sont ou risquent d'être dépassées.

Les orientations du PPA, vise à limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites. Il est demandé au sein de la disposition 7 du volet urbanisme du PPA « *qu'une réflexion soit menée dès la conception du projet et dans le cadre de la planification urbaine de manière à intégrer les enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air le plus en amont possible*. »

Une partie du site ISTRA est concerné par une zone de vigilance liée à la proximité de l'autoroute A35 du PPA.



Extrait du plan de PPA de l'agglomération strasbourgeoise du mois d'avril 2014 présentant la zone de vigilance liée à l'autoroute.

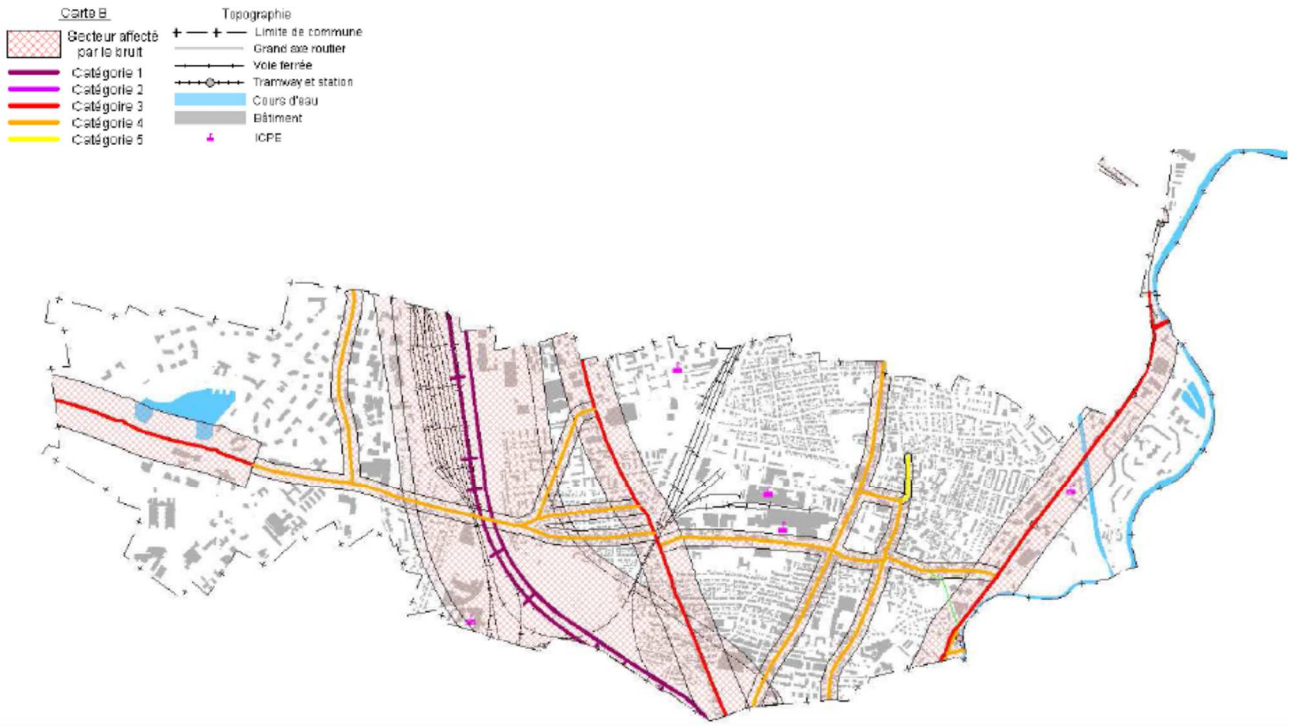
Afin de limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites, le projet d'aménagement doit mettre en œuvre des choix urbains et architecturaux. Les formes urbaines sont adaptées.

Des dispositions constructives doivent être mises en place de manière à assurer une bonne qualité de l'air intérieur des constructions.

<u>Prise en compte des enjeux en matière de nuisances acoustiques</u>

Le secteur de projet comprend des secteurs affectés par le bruit selon l'arrêté préfectoral de classement sonore du 19 août 2013 modifié par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2015, par rapport aux plusieurs infrastructures de transport terrestre.

Le site ISTRA est concerné par les infrastructures de transport terrestre suivantes : voie ferrée, autoroute A4, route du Général de Gaulle.



Cartographie des secteurs concernés par les nuisances acoustiques liées aux infrastructures terrestres, à l'échelle de la ville de Schiltigheim.

Des dispositions réglementaires en matière de protection contre les nuisances acoustiques sont liées aux infrastructures de transport terrestre. Elles s'appliquent au moment des permis de construire, en vertu des dispositions réglementaires qui s'appliquent indépendamment du document d'urbanisme.

Les constructions situées dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre font ainsi l'objet de dispositifs d'isolation acoustique.

<u>Prise en compte des enjeux en matière d'énergie</u>

La ville de Schiltigheim souhaite développer sur ce projet une approche particulière quant aux ressources énergétiques nécessaires au futur quartier. Cette volonté s'inscrit dans les objectifs métropolitains en matière de sobriété énergétique.

La source permettant de répondre aux besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire devrait être majoritairement (soit au moins 50%) assurée par des énergies renouvelables.

Le projet veillera à privilégier un système de chaufferie centralisé à l'échelle des friches présentes sur ce secteur (et non par bâtiment) afin de permettre la compatibilité du système de chauffage avec le raccordement ultérieur à un chauffage urbain à moyen/long terme en cas de déploiement d'un réseau de chaleur sur le secteur

b. Traduction dans le PLU

Le site est classé au PLU en un secteur de zone à vocation d'activités : UXb4. La présente modification du PLU vise à permettre la réalisation d'un projet urbain mixte à vocation principale d'habitat et à inscrire au règlement graphique un secteur de zone UD2.

Une Orientation d'aménagement et de programmation spécifique à ce secteur de projet complète le dispositif règlementaire, fixe les principes d'aménagement et les conditions d'urbanisation du site.

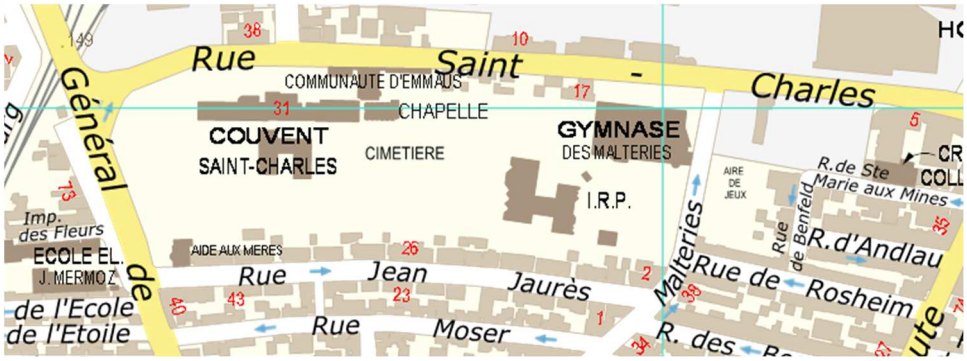
Les restrictions d'usage (RU) des sols liées à la pollution des sols sont transcrites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU et un périmètre, assorti du numéro de RU 2, est transcrit sur le plan de vigilance.

Un espace planté à créer ou à conserver est instauré sur le jardin situé à l'angle de la rue de la 2ème Division blindée et de la rue de Turenne.

16.5 - Commune de SCHILTIGHEIM – Fondation Saint Vincent-de-Paul, Village Saint Charles
Autoriser à 18 m ET les constructions dans la zone UB2

a. Présentation - Explications – Justifications

L**e** Village Saint-Charles est situé rue Saint-Charles à Schiltigheim.



Le terrain est bordé par un environnement contrasté :

- à l'Ouest par la route du Général de Gaulle, en contre bas du mur de soutènement du pont qui passe au-dessus de la voie ferrée ;
- au Nord par un bâtiment en R+7 ;
- à l'Est par un bâtiment en R+2 et le parc du Village Saint-Charles ;
- au Sud par un tissu résidentiel en moyenne en R+2+combles aménagés.

Le présent point de modification vise à permettre la construction d'environ 40 Logements locatifs sociaux (LLS) et d'une résidence d'accueil de 23 logements par la Fondation Saint Vincent de Paul, sur le site du Village Saint-Charles à Schiltigheim.
Ce projet s'inscrit dans les objectifs de la ville de Schiltigheim et de l'Eurométropole de Strasbourg. Il vise notamment à diversifier l'offre de logements au sein de l'agglomération.

Par ailleurs, il répond aux enjeux suivants :

- s'inscrire dans ce contexte urbain contrasté ;
- mettre en avant les qualités paysagères, structurantes du site ;
- proposer une opération valorisante en terme d'image ;

- proposer des logements fonctionnels et de qualité.

Sa réalisation nécessite une augmentation d'un niveau de la hauteur maximum autorisée des constructions limitée à 15 m à l'égout de toiture (ET) dans le PLU en vigueur. Il est proposé dans la présente modification d'augmenter la hauteur maximum autorisée des constructions de ce secteur à 18 m à l'égout de toiture (ET).

A la jonction entre un tissu résidentiel et industriel, une attention particulière est apportée en matière d'insertion des constructions dans leur environnement proche.

Ainsi, les enjeux évoqués ci-avant ont conduit la Fondation Saint Vincent de Paul à la conception de deux bâtiments à la volumétrie différenciée.

Le bâtiment destiné aux logements locatifs aidés, qui sera édifié au Nord-Ouest du site, comprend un rez-de-chaussée + 7 niveaux en étage (R+7).

Cette hauteur est cohérente avec son environnement proche dans le sens où :
- le terrain d'assise est encaissé de 3 m vis-à-vis de la route du Général de Gaulle ;
- le nombre de niveau est équivalent à celui l'EPHAD, situé à proximité.

Cette proposition d'autoriser un niveau de plus permet de :
- limiter l'impact au sol et préserver le parc du « Village Saint-Charles », véritable espace de respiration végétalisé ;
- créer un signal architectural et urbain depuis la route du Général de Gaulle ;
- réaliser un aménagement paysager entre cette nouvelle construction et la route du Général de Gaulle pour constituer un masque végétal haut et dense profitant à son intégration.

La résidence d'accueil composée de 23 studios est, quant à elle, implantée dans la zone Sud-Ouest du terrain.

Ce bâtiment est organisé sur trois niveaux en R+2. Sa volumétrie permet d'assurer une transition avec les constructions voisines situées au Sud de la parcelle.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de faire évoluer la hauteur maximale autorisée à 18 mètres, mesurées à l'égout de la toiture, de manière à permettre un niveau constructible supplémentaire. Le zonage UB2 reste inchangé.

16.6 - Commune de SCHILTIGHEIM – Espace Européen de l'entreprise
Corriger une erreur matérielle : instaurer une marge de recul

a. Présentation - Explications – Justifications

L'aménagement de l'Espace Européen de l'Entreprise a été réalisé dans le cadre d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC).

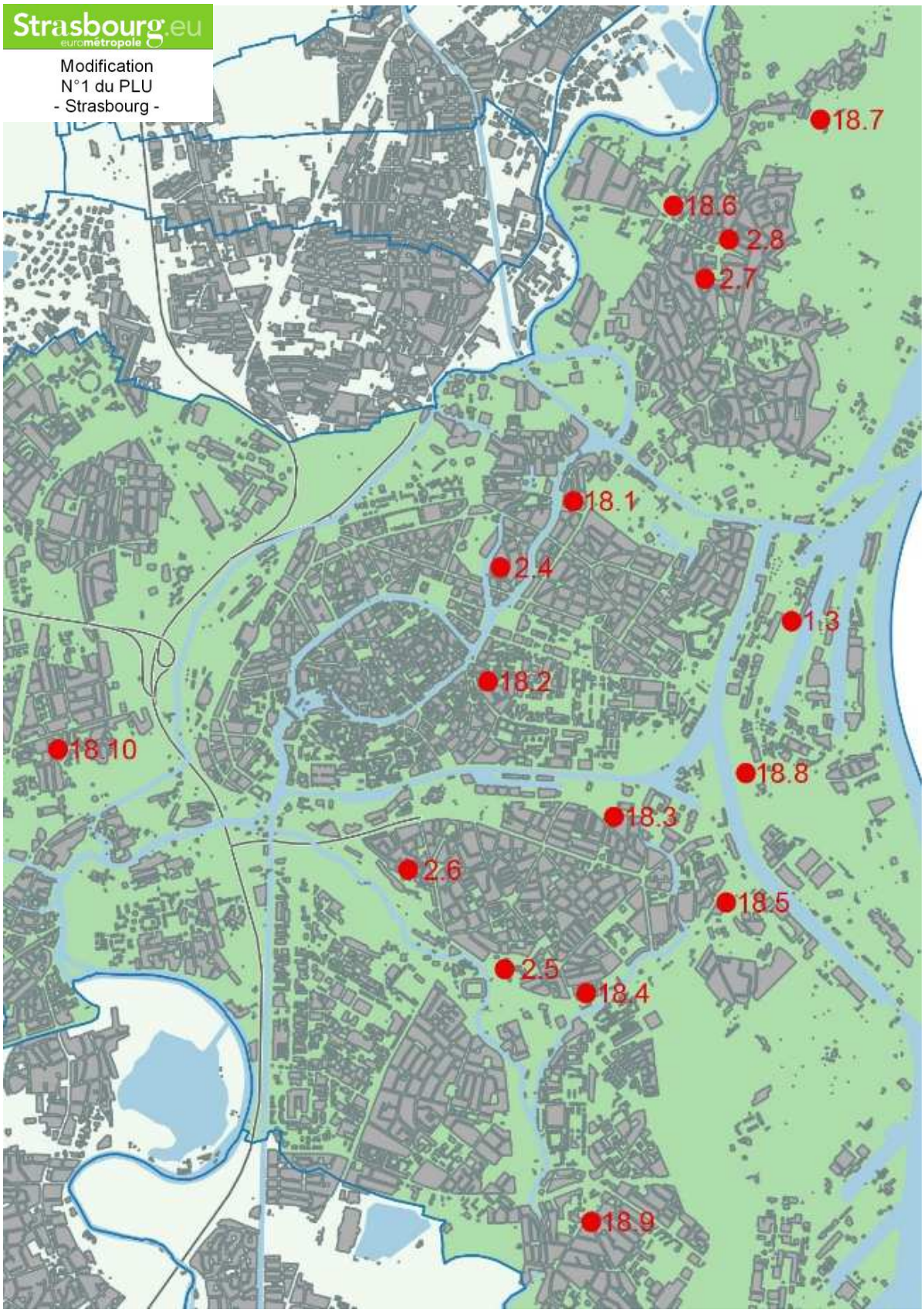
Le plan d'aménagement de la zone a été traduit au sein du PLU approuvé en décembre 2016. Toutefois, lors de la retranscription des règles, la marge de recul des constructions de 50 m par rapport à l'axe de la future voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO), n'a pas été reprise sur les plans de zonage, au Sud de la route de Hausbergen.

L'objet de ce point de modification vise à corriger cette erreur matérielle.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg la marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de la future VLIO qui figurait dans le plan d'aménagement de la ZAC de l'Espace Européen de l'Entreprise.

18 – Commune de STRASBOURG



18.1 – STRASBOURG Quartiers centraux – 14 boulevard Déroulède Inscrire en Bâtiment exceptionnel et agrandir l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

La maison sise 14 boulevard Déroulède dans le quartier du Conseil des XV à Strasbourg est inscrite en « bâtiment intéressant » au plan de zonage du règlement graphique du PLU. L'Association de défense des intérêts du quartier du Conseil des Quinze (ADIQ) a fait une demande de protection de cette maison au titre des Monuments historiques. Cette maison, l'une des premières du secteur, mérite d'être préservé ainsi que son environnement immédiat.

b. Traduction dans le PLU

Afin de mieux prendre en compte l'histoire de la maison, le contexte urbain et patrimonial du site, il est proposé une inscription de la maison en « bâtiment exceptionnel ».
Il est également proposé que la trame EPCC soit étendue sur la partie Ouest du terrain aujourd'hui non couverte, afin de préserver le lien historique et paysager entre la maison et le cour d'eau de l'Ill.

18.2 – STRASBOURG Quartiers centraux Manufacture Inscrire en Bâtiment exceptionnel et augmenter la hauteur

a. Présentation - Explications – Justifications

Conçue en 1848 à la Krutenau, la Manufacture des Tabacs est un ancien site industriel définitivement fermé en juin 2010 suite au rachat du groupe Altadis (ancienne SEITA) par Imperial Tobaco et à la mise en œuvre d'un plan social annoncé en 2008.

L'importance de l'édifice (115x115 m) créé en plein cœur de quartier, fermé sur son rez-de-chaussée, et sa composition architecturale, font de la manufacture un site majeur et unique dans la ville.

Suite à son démantèlement en 2010, la Manufacture des Tabacs est devenue propriété de la SERS en septembre 2015. Dans le projet de réhabilitation du site, en cours de finalisation, la Manufacture a vocation à être divisée en plusieurs pôles :

- publics : une partie dédiée à l'Université de Strasbourg et son pôle Géoscience-Eau-Environnement-Ingénierie (G2EI) et une partie dédiée à la Haute Ecole des Arts du Rhin (HEAR) ;
- privés : une auberge ainsi qu'un espace dédié à l'économie créative et à l'économie sociale et solidaire dans les bâtiments centraux.

S'agissant d'un site en mutation, la Manufacture a été classée en zone UYa au PLU où l'ensemble des fonctions urbaines sont autorisées, hormis l'habitat. Ce classement n'est

pas remis en cause aujourd'hui. Deux modifications réglementaires sont cependant proposées pour préserver au mieux la cohérence architecturale et patrimoniale du site.

Inscription en « bâtiment exceptionnel »

La Manufacture a été inscrite au titre des monuments historiques par l'arrêté n°2016/1705 le 20 décembre 2016. Considérant que la conservation de l'ancienne Manufacture des Tabacs de Strasbourg présente un intérêt suffisant du point de vue de l'histoire de l'industrie du tabac et de l'architecture pour en rendre désirable sa préservation.

Le classement de l'édifice au titre des monuments historiques concerne les façades et toitures de l'ensemble des bâtiments datant du XIXème siècle, son aile Est en totalité, ses façades et toitures de l'ensemble des bâtiments datant de la deuxième moitié du XXème siècle situés dans la cour intérieure de la manufacture et enfin sa cheminée.

Afin de rendre cohérente la démarche patrimoine du PLU et la récente inscription au titres des monuments historiques de la Manufacture, il est proposé de procéder à une mise à jour du règlement graphique du PLU. Cette modification consiste à remplacer l'actuelle trame « bâtiment intéressant » inscrite sur une partie des bâtiments, par un outil présentant un degré de préservation plus fort, qu'est la trame « bâtiment exceptionnel ». Cette dernière interdit la démolition, ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère des constructions.

Le PLU a défini cette typologie de protection en visant les bâtiments à la qualité architectural exceptionnelle pour leur valeur intrinsèque, qui témoigne d'une période historique précise et qui fait ou pourrait faire l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Partant de cette orientation poursuivie par le PLU, il y a donc matière à mettre en cohérence le classement monument historique et le plan de zonage du règlement graphique.

Modification de la hauteur

En cohérence avec la volonté de renforcer la protection des bâtiments au PLU, il est proposé de modifier la hauteur maximale autorisée dans la zone.
Au regard de la proposition de modification faite ci-avant, qui interdit la démolition des bâtiments, ce second point n'a pas d'incidence règlementaire. Il permet toutefois de tenir compte de la réalité de terrain.

Le site de la Manufacture des Tabacs est inscrit au PLU dans un secteur de zone UYa, limité à une hauteur hors tout (HT) de 15 m. Or, la limitation à 15 m de la hauteur émane d'une reprise du POS de Strasbourg qui réglementait la hauteur à l'égout de toiture (ET). La hauteur hors tout actuellement portés au règlement graphique du PLU à 15 m correspond ainsi en réalité à la hauteur ET. Il s'agit de corriger une erreur matérielle.

La hauteur HT réelle correspond à une altimétrie de 22 m au faîtage des bâtiments les plus hauts de la Manufacture des Tabacs.
Il est donc proposé dans ce point de modification de rectifier cette erreur matérielle et de tenir compte de la hauteur réelle au point le plus haut du volume de la construction, équivalent à 22 m au faîtage et non 15 m.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification nécessite les deux évolutions suivantes du règlement graphique du PLU :

- Inscription d'une trame bâtiment exceptionnel sur l'ensemble des bâtiments ayant fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques par arrêté du 20 décembre 2016.
- Modification de la hauteur de la zone UYa 15 m HT au profit d'une zone UYa 22 m HT.

18.3 – STRASBOURG Neudorf – rue de Lièpvre /avenue du Rhin Augmenter la hauteur, supprimer marge de recul, ligne de construction et tracé de principe

a. Présentation - Explications – Justifications

Le terrain de 22,5 ares, situé à l'angle de la rue de Lièpvre, constitue l'une des dernières opportunités de développement à court terme le long de l'avenue du Rhin.

Vue aérienne du secteur (parcelle concernée en jaune)

Son développement permettrait d'implanter un bâtiment signal à l'angle de la rue de Liepvre et de l'avenue du Rhin, faisant écho aux formes urbaines, architecturales et aux hauteurs autorisées de l'éco-quartier Danube en vis-à-vis, tout en achevant la structuration de l'avenue. Cela permettrait également de mieux protéger du bruit les immeubles d'habitation situés au Sud, dans un cadre davantage résidentiel, à l'instar des projets réalisés au Nord de la rue du Ballon (Etoile du Rhin) ou de la rue de Munster (le CAP et la MIA 2).

Le site se trouve dans la zone de vigilance du Plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise. A ce titre, l'objectif du PLU modifié sur ce secteur

sera de minimiser l'exposition des populations les plus sensibles en définissant, lors de la consultation d'opérateurs, des orientations programmatiques tournées vers le tertiaire uniquement. Tout projet visant à la construction de logements ou d'équipements recevant des personnes sensibles (enfants, personnes âgées, personnes hospitalisées ou en soin) sera proscrit dans le cadre de la consultation.

La collectivité souhaite ainsi accompagner la réalisation d'un programme tertiaire sur ce site. La constructibilité actuelle, définie essentiellement par la hauteur autorisée au PLU, rend néanmoins impossible la réalisation d'un programme tertiaire dont la masse critique d'un point de vue d'un bon fonctionnement se situe aux alentours de 5000 m² de surface plancher.

Afin de permettre le développement d'un programme tertiaire sur la base de ces éléments, il est proposé d'augmenter la hauteur constructible à l'identique de celle existante sur la ZAC Danube en face (30 m). Cela permettra par ailleurs un travail architectural plus intéressant sur la silhouette du bâtiment que ce que permet la hauteur actuelle (15 m) du PLU, en écho au parti d'aménagement de la ZAC Danube.

Le parti architectural du futur projet, par des dispositions constructives spécifiques, pourra par ailleurs permettre de réduire l'exposition des populations présentes à la pollution atmosphérique.

La réalisation d'un tel programme serait combiné avec la création d'un parking en sous-sol, dimensionné au plus près des normes maximales réglementaire du PLU permettant de répondre à la pression en stationnement sur le quartier et de réintégrer en sous-sol des constructions le parking public de plein-air actuel d'une capacité de 25 places environ. En cela, la disparition du parking en plein-air au profit d'un parking en sous-sol rend obsolète la marge de recul inconstructible inscrite au plan de zonage du PLU, qu'il est proposé de supprimer.

Le projet sera par ailleurs l'occasion de mener une réflexion globale à l'échelle d'un périmètre élargi, permettant une intervention sur le gymnase de la Musau situé au Sud du terrain, ainsi que sur les terrains de sports de plein air.

La collectivité ambitionne (sous réserve de faisabilité technique et sanitaire que le projet devra établir) de conserver les terrains de plein air sur place. Si le maintien sur site ne devait pouvoir se faire, une relocalisation sera envisageable dans un rayon proche (de l'ordre de 500 m maximum) afin de conserver à cet équipement de quartier sa fonctionnalité et sa proximité.

Un tel programme se réalisera à l'appui d'un cahier des charges de consultation qui portera, a minima, sur :

- un programme tertiaire d'environ 5000 m² intégrant un rez-de-chaussée réservé à des activités innovantes et ouvertes sur le quartier ;
- un parking en sous-sol de 60 places environ surdimensionné par rapport aux normes minimales exigées par le PLU ;
- la proposition d'un processus garantissant une qualité architecturale ;
- des engagements en matière d'innovation environnementale ;
- la reconstitution sur place du terrain d'évolution existant.

Il est proposé de supprimer du plan de zonage du PLU l'outil ligne de construction, qui pourrait s'avérer bloquant pour une proposition architecturale originale d'un bâtiment d'angle. Cette localisation à la fois en continuité de l'avenue du Rhin et en entrée de quartier pourrait en effet offrir la possibilité de créer un parvis ou une placette dégagée à l'angle des deux rues, qui pourrait être bloquée en l'état actuel avec la ligne de construction telle qu'elle apparaît au PLU. Par ailleurs, il est également proposé de supprimer le tracé de principe, afin de préserver le cœur d'îlot des circulations, et de privilégier ces dernières sur les voiries existantes.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé pour ce point de modification les quatre évolutions suivantes au règlement graphique du PLU :

- Modification de la hauteur de la zone UD1 15 m HT à 30 m HT ;
- Suppression de la ligne de construction sur les parcelles 304 et 550 le long de l'avenue du Rhin.
- Suppression de la marge de recul sur les parcelles 304 et 464 le long de la rue de Liepvre.
- Suppression du tracé de principe.

18.4 – STRASBOURG Neudorf Zone d'activités rue d'Altkirch Modifier la zone UXb4 en UXb3

a. Présentation - Explications – Justifications

La zone d'activités située rue d'Altkirch dans le quartier du Neudorf est occupée principalement par des activités artisanales. La ville de Strasbourg souhaite préserver ses vocations actuelles (artisanat et PME) qui sont bien adaptées au quartier résidentiel voisin et qui participent à la diversité du tissu économique de l'agglomération.

Le règlement du document d'urbanisme précédent qu'était le POS de Strasbourg s'inscrivait dans cette logique et y interdisait par exemple les commerces, hôtels, restaurants…

A l'approbation du PLU, une erreur matérielle est survenue en classant cette zone d'activités en zone UXb4 qui autorise les restaurants et les hôtels.

Or, lors de l'enquête publique relative au PLU, une observation émise avait permis à la collectivité de réaffirmer la vocation artisanale de la zone et sa volonté de la préserver d'activités de services et de commerces. Il s'agit ainsi de procéder à la correction d'une erreur matérielle.

b. Traduction dans le PLU

Afin de maintenir les fonctions urbaines de la zone d'activités de la rue d'Altkirch, il est proposé de corriger l'erreur matérielle et de transformer la zone UXb4 en UXb3 dans laquelle les restaurants et hôtels sont interdits.

18.5 - STRASBOURG Neudorf - Projet urbain à la Musau
Inscrire une zone IAUA2 10 m HT, modifier la hauteur de UB4, inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) seuil d'ouverture à l'urbanisation

a. Présentation - Explications – Justifications

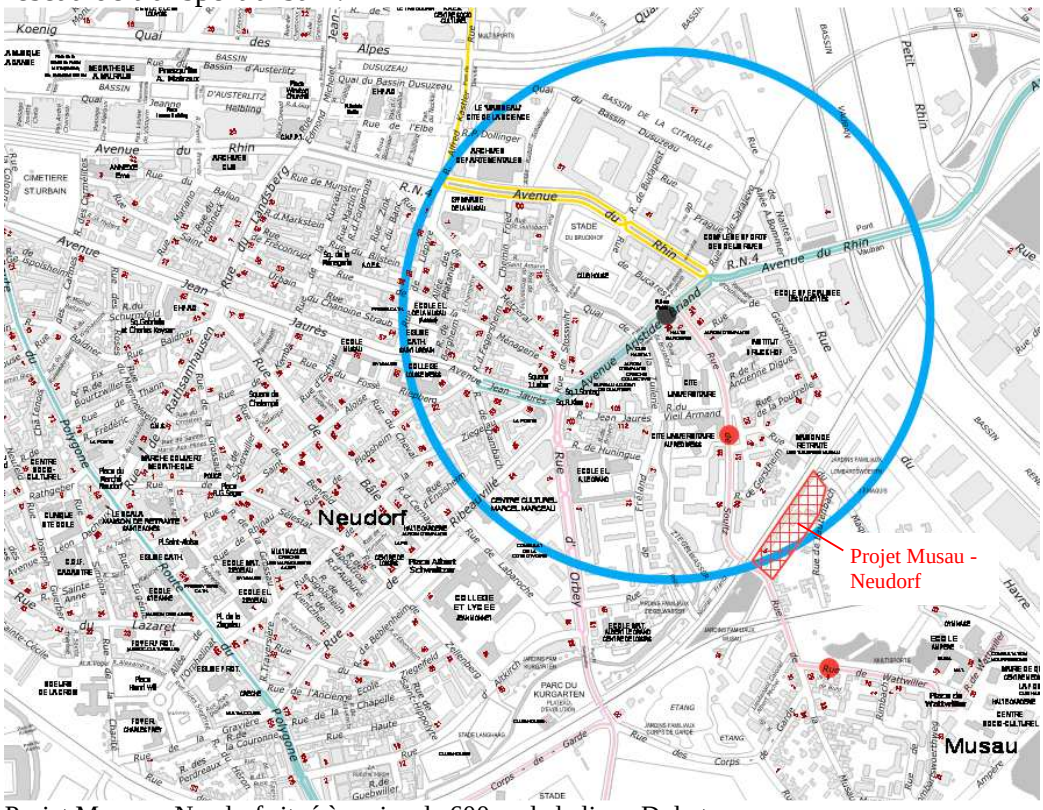
La zone concernée par le présent point de modification se situe dans le quartier de la Musau à Strasbourg, entre la voie ferrée Strasbourg-Kehl et les rues de la Musau, de Lautenbach et du Maquis. Ce point de modification vise à permettre la réalisation d'un projet urbain dans le quartier de Neudorf – Musau à Strasbourg.

Dans le cadre de l'accompagnement d'un tel projet, que la collectivité a souhaité encadrer au regard notamment de la problématique de pollution des sols, le présent point de modification porte sur différents éléments :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée IIAU vers une zone IAUA2 ;
- la définition d'un seuil d'ouverture à l'urbanisation pour la future zone IAUA2 ;
- l'augmentation de la hauteur maximale des constructions de la zone UB4 ;
- la levée de certaines restrictions d'usages du sol ;
- l'inscription d'une bande végétale en espace planté le long de la voie ferrée.

<u>Présentation du projet</u>

Le projet Neudorf - Musau se situe à moins de 600m de l'arrêt de tram "Aristide Briand" et à moins de 300m des arrêts Soultz et Wattwiller desservis par les lignes 30 et 31 du réseau de transport urbain.



Projet Musau – Neudorf situé à moins de 600 m de la ligne D du tramway

- Arrêts des lignes 30 et 31
- Arrêt de tram – ligne D

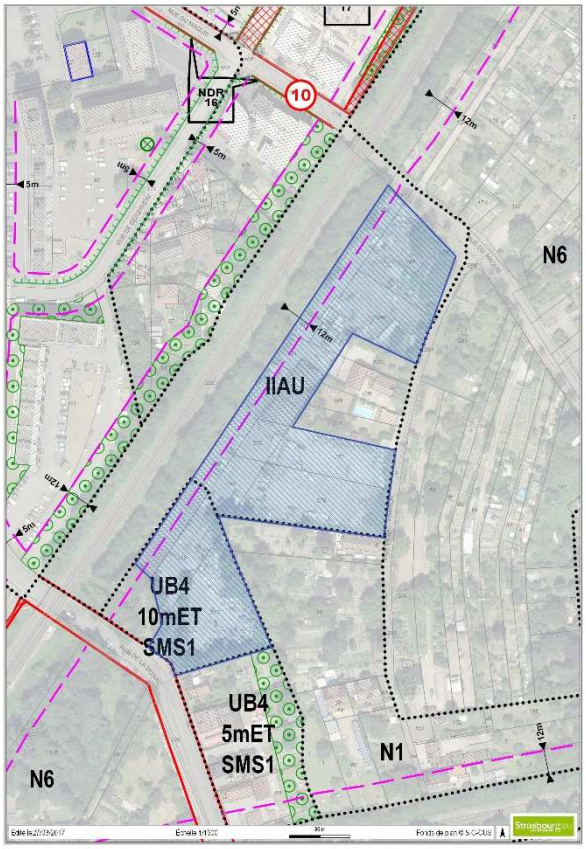
L'urbanisation projetée sur ce secteur sera dédiée principalement à la construction de logements.

Une première étude a déjà permis de déterminer des orientations opérationnelles aux typologies variées, permettant l'accueil de familles (petits collectifs et maisons avec jardins privatifs) et des primo-accédant (jeunes familles, couples sans enfants). Les typologies de logements ainsi créées permettront de favoriser l'émergence et l'appropriation d'une vie de quartier souhaitée sur ce secteur et à répondre aux besoins en logements de la population.

Le parti d'aménagement urbain, architectural et paysager vise à conserver l'unité paysagère du site et les densités avoisinantes.

Les premiers éléments programmatiques esquissés portent sur une faisabilité de l'ordre de 120 logements, dont une vingtaine de logements sociaux. Les typologies des logements pourraient se répartir comme suit :

- une centaine de logements collectifs répartis en 6 immeubles allant de R+4 à R+2 ;
- une douzaine de maisons de ville accolées.



Emprise du site du futur projet (en bleu)
au regard du PLU avant modification

Afin de permettre la mise en œuvre d'un tel projet, l'ensemble des modifications énoncées ci-après sont nécessaires sur les zones IIAU et UB4.

Ouverture à l'urbanisation d'une zone classée IIAU vers une zone IAUA2

En vertu de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole s'est prononcé le 28 avril 2017 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone IIAU. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

L'emprise actuelle de la zone est occupée pour moitié par la voie ferrée et pour l'autre moitié par des activités de réparation et de stockage de véhicules (garage automobile, centre de contrôle technique), dont une partie est bâtie.

Cette zone IIAU est localisée au sein de l'enveloppe urbaine. Conformément aux orientations du PADD du PLU, l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine est recherchée prioritairement afin de favoriser l'agrégation des fonctions et des tissus, de développer les centralités urbaines et de limiter l'étalement urbain, dans le respect des enjeux environnementaux et de santé publique.

En lien avec les enjeux de santé publique, le PADD du PLU précise que le renouvellement urbain sur d'anciens terrains industriels est recherché, à condition que la qualité des sols soit compatible avec les nouveaux usages envisagés.

L'ouverture de cette zone est aujourd'hui permise dans la mesure où la collectivité dispose des études et des éléments de connaissances techniques permettant de maîtriser une urbanisation contrôlée et aux restrictions d'usages cadrées.

La zone a, par ailleurs, été repérée dans le diagnostic du PLU comme un « site potentiellement mutable », dont l'évolution peut être envisagée dès lors que le foncier est libéré par les activités qui y sont installées.

C'est dans la perspective d'anticiper et de définir un projet de qualité que le choix de la zone IIAU a été fait lors de l'élaboration du PLU.

Ce classement a davantage été choisi pour donner la possibilité à la collectivité de maîtriser l'urbanisation globale du secteur et s'assurer d'avoir les garanties suffisantes en termes de qualité des sols, avant d'autoriser le changement de vocation. La problématique liée à la qualité des sols étant désormais diagnostiquée et maîtrisable par un plan de gestion, le lancement d'un projet d'habitat sur ce secteur est rendu possible.

La modification visant à basculer la zone IIAU en IAUA2 permettra par ailleurs de mettre en œuvre les orientations fixées dans l'OAP communale « *Wattwiller-Maquis* ».
Cette OAP intègre la zone IIAU dans son périmètre. Le site est ainsi fléché, dans le cadre d'une démarche d'aménagement d'ensemble cohérente et encadrée, pour accueillir des typologies mixtes et permettant la construction de logements. L'OAP identifie l'emprise de la zone IIAU comme « un secteur mixte à développer dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la dépollution du site en fonction du nouvel usage créé ».

A l'échelle du quartier Neudorf - Musau, très peu de sites potentiellement mutables et permettant une levée rapide de foncier existent. L'ouverture à l'urbanisation constitue une opportunité pour la collectivité pour accompagner un projet urbain d'habitat au plus près des services de proximité et des transports.

Il est proposé de porter la hauteur de cette zone IAUA2, à l'arrière de frange bâtie de la rue de la Musau, à 10 m ET (égout de toiture), afin là aussi de poursuivre les objectifs de l'OAP, et de privilégier un projet urbain aux densités réduites, dans un cœur d'ilot largement végétalisé et laissant une place importante au paysage et aux espaces verts.

Seuil d'ouverture à l'urbanisation

Conformément aux orientations poursuivies par le PLU, un seuil d'urbanisation est fixé pour les zones IAU. Ces dernières doivent être urbanisées par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, en définissant des seuils de surface minimale, nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation.

L'emprise disponible pour la réhabilitation de la zone sur laquelle peut porter un projet constitue une superficie d'environ 0,9 ha.

Compte tenu de la taille et de la configuration actuelle de la zone de projet à la Musau, il est proposé de fixer un seuil de minimum de 0,5 ha pour la future zone IAUA2, dans l'OAP « seuil d'ouverture à l'urbanisation ».

Ce seuil s'inscrit en cohérence avec la superficie de la zone. Le respect de l'OAP « Wattwiller –Maquis » avec lequel le projet doit être compatible permettra de garantir un aménagement d'ensemble.

Augmentation de la hauteur autorisée en zone UB4

Le secteur de zone UB4 fait le lien entre la rue de la Musau et le cœur d'ilot qui débouche ensuite sur les jardins familiaux. L'OAP « Wattwiller – Maquis » poursuit ainsi l'objectif de « *créer une continuité bâtie à l'Ouest, le long de la voie principale (rue de la Musau) et une continuité avec une ambiance villageoise à l'Est* ».

En cohérence avec une structuration bâtie qui permette une gradation décroissante des hauteurs vers le cœur d'ilot, il est proposé dans le présent point de modification de porter la hauteur actuelle maximale des constructions autorisées de 10 m à 13 m à l'égout sur le secteur de zone UB4.

Prise en compte des enjeux liés à l'environnement

Le secteur de zone UB4, situé entre la zone IIAU et la rue de la Musau est intégré dans le périmètre du secteur de projet.

Au regard des connaissances actuelles, le secteur de projet est concerné par les sensibilités environnementales suivantes :

- la qualité des sols et des eaux souterraines ;
- des nuisances acoustiques liées à la voie ferrée
- un aléa inondation par submersion faible à moyen ;
- la zone non aedificandi (périmètre de l'ancienne loi de 1927)

Restrictions d'usages et modalités de gestion des sols pollués

La zone IIAU est localisée dans un secteur sur lequel des activités industrielles historiques potentiellement polluantes ont été identifiées (poste d'enrobage à froid, cuve fioul enterrée, entretien et stockage automobile).

Au même titre, la zone UB4 fait quant à elle déjà l'objet de restrictions d'usages au PLU (n°17 au tableau synoptique des restrictions d'usage du règlement), interdisant notamment les constructions à usage d'habitation.

Sur la base d'un projet d'aménagement du site, une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été effectuée.
Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve d'un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.
Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être supprimées conformément aux préconisations de la circulaire du 08.02.2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'analyse des études environnementales réalisées (rapport CETERRA n°01DIAG1214 de décembre 2014, rapports ICF n°ALSP160492.B-V1 du 14.11.2016 et ALSP160492.A-V4 du 27.02.17), les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour l'ensemble du site sur lequel porte le projet urbain :

- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par les restrictions d'usage n°14 du tableau synoptique du règlement écrit et du règlement graphique plan vigilance du PLU.
Outre ces restrictions d'usage, un plan de gestion devra être établi afin de vérifier la compatibilité du projet avec la qualité des sols et des eaux souterraines, une fois les sources de pollution concentrée résorbées.

Nuisances relatives à la proximité avec la voie ferrée

Le site est bordé par la voie ferrée Strasbourg-Kehl au Nord. Cette voie constitue tant une limite physique (avec un talus qui culmine à plus de 5 m de hauteur) qu'une source de nuisances. Par cette proximité, le site est concerné par l'arrêté préfectoral de classement sonore du 19 août 2013 modifié par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2015. Des dispositions réglementaires en matière de protection contre les nuisances acoustiques sont liées aux infrastructures de transport terrestre. Elles s'appliquent au moment des permis de

construire, en vertu des dispositions réglementaires, indépendamment du document d'urbanisme.

L'isolation acoustique pour toute nouvelle construction à usage d'habitat ainsi que l'information aux futurs occupants devront être prévues au sein du projet. Pour répondre à ces enjeux phoniques liés à la proximité immédiate de la voie ferrée, le projet envisagera notamment de localiser les pièces accueillant cuisines, salles de bain et services côté Nord, orientées vers la voie. Les pièces constitutives des espaces de vie seront prioritairement orientées vers le Sud, côté jardin. Des solutions architecturales visant à renforcer l'isolation phonique seront également recherchées.

Par ailleurs, le talus de la voie ferrée est aujourd'hui largement boisé, constitué de strates arborées et arbustives qu'il s'agit de conserver. Ce talus végétalisé fait office d'écran végétal. S'il ne supprime pas les inconvénients liés à la proximité de la voie ferrée, il permet toutefois d'amoindrir les nuisances acoustiques et visuelles induites par le passage des trains.

Afin de préserver ces éléments végétaux de trame verte, il est proposé d'inscrire, le long du linéaire bordant le périmètre du projet, un espace planté à conserver ou à créer sur une bande de 8 m d'épaisseur, à l'instar de ce qui est déjà inscrit en vis-à-vis de l'autre côté du talus.

Plan de Prévention des Risques Inondations

L'extrémité Sud de la zone IIAU et la partie Sud de la zone UB4 présentent un aléa faible à moyen d'inondation par submersion.
Cet aléa est identifié au regard du Porter à connaissance (PAC) transmis par le Préfet en date du 24 avril 2015. Il ne remet pas en cause la constructibilité des terrains concernés.

Néanmoins, les constructions futures devront respecter des mesures constructives pour assurer la sécurité des personnes et ne pas augmenter la vulnérabilité des biens. Ces dernières sont fixées par le projet de PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg, établi par les services de l'Etat.

Ancienne zone non aedificandi

Le secteur est par ailleurs inclus dans le périmètre de l'ancienne zone *non aedificandi* soumise aux dispositions de la loi du 5 décembre 1990, ayant abrogé la loi de 1927, relative au déclassement de l'enceinte fortifiée de la ville de Strasbourg.
La situation au 16 décembre 2016 (dernier état annuel) indique que l'ensemble des possibilités constructives offertes par la loi n'a pas été exploité.

Les emprises des nouvelles constructions réalisées dans le cadre du futur projet seront prises en compte dans le calcul annuel de la consommation des droits à construire, limités par ladite loi.

L'emprise de la zone IIAU étant par ailleurs déjà en partie occupée par des bâtiments voués à être démolis, le bilan global de l'opération devra s'apprécier au regard de la différence entre les nouvelles constructions et les constructions démolies.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification nécessite cinq évolutions suivantes du règlement graphique et des OAP du PLU. Ainsi, les modifications proposées sont les suivantes :

- Inscription au plan de zonage d'une zone IAUA2 10 m ET en lieu et place de la zone IIAU.
- Modification au plan de zonage de la hauteur de la zone UB4 13 m ET en lieu et place de la zone UB4 10 m ET.
- Inscription au plan de zonage d'une trame EPCC le long de la voie ferrée.
- Modification de la carte de l'OAP « Seuil d'ouverture à l'urbanisation ».
- Modification du périmètre et inscription d'une restriction d'usage n°14 au plan vigilance du règlement graphique.

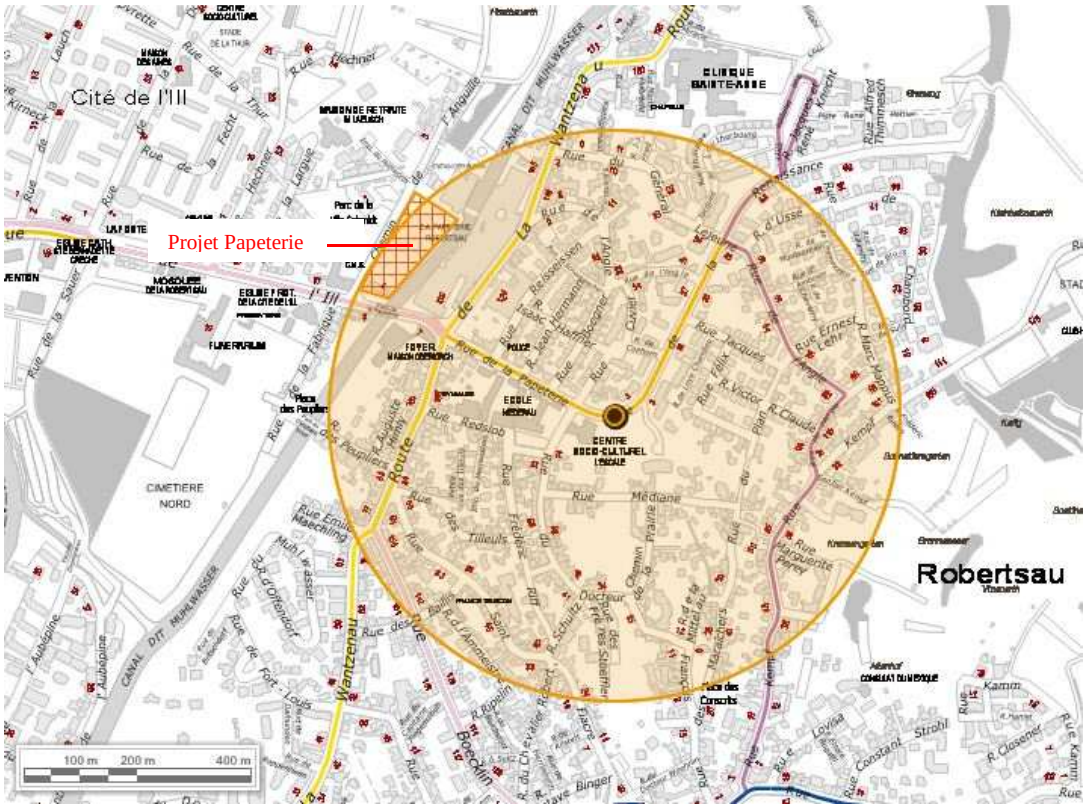
18.6 – STRASBOURG Robertsau – Projet d'urbanisation papeterie Créer une zone UD2 28 m HT, un secteur de mixité sociale (SMS) 4, inscrire un tracé de principe, augmenter l'emprise de la marge de recul inconstructible le long de la berge, inscrire une restriction d'usage (RU).

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site est localisé dans la partie Ouest de la Robertsau, entre le parc de l'Anguille et la papeterie LANA. Il est plus précisément délimité par le chemin de l'Anguille, la rue de l'Ill et le Canal du Muhlwasser.

Le projet urbain sur le site de Papeterie à Strasbourg se situe à environ 500 m de la future extension du tram E. Les travaux d'extension de cette ligne sont actuellement en cours et la mise en ligne est projetée pour 2020, soit en parallèle de la livraison des logements sur le site Papeterie.

De plus, la rue de l'Ill sera réaménagée courant 2018. Sont prévus : la réalisation d'un itinéraire cyclable, l'amélioration des cheminements piétons et la réalisation d'un couloir bus pour la ligne 70 et une optimisation des cycles des carrefours à feux.



Secteur de projet situé à environ 500 m de la future extension de la ligne E du tramway

Changement de destination de l'occupation du sol suite à restructuration industrielle

Depuis la fin du XIXème siècle, la papeterie LANA est implantée à la Robertsau. A la suite d'un placement en redressement judiciaire en 2013, le site industriel a été repris. Le redémarrage de l'activité s'est accompagné d'une réorganisation industrielle et d'une réhabilitation du bâtiment de production. Cela a eu pour conséquences, par la modification de l'organisation spatiale de l'entreprise, de libérer une partie du site devenu inexploité, à l'Ouest du canal du Muhlwasser.

Cette nouvelle emprise foncière libérée des activités industrielles fait aujourd'hui l'objet d'un projet de requalification urbaine, à l'appui d'un changement de vocation d'usage du sol.

Il est envisagé dans le présent point de modification de faire évoluer une partie du site dédié exclusivement à des activités industrielles UXb1, vers une zone urbaine mixte UD2, autorisant, entre autres, la construction de logements jusqu'à une hauteur maximale de 28 m (correspondant à R+9). Ce parti d'aménagement, par le biais notamment des hauteurs autorisées, permettra au projet de réduire l'emprise au sol, et de conserver un maximum d'espaces végétalisés en pleine terre. Cela permettra à la fois de conserver un cadre paysager qualitatif et des percées visuelles végétalisées entre le chemin de l'Anguille et le canal.

Le changement de vocation de cette zone est aujourd'hui permis dans la mesure où la collectivité dispose des études et des éléments de connaissances techniques permettant d'encadrer l'urbanisation, à l'appui de restrictions d'usages. Dans ce contexte, le

lancement d'un projet d'habitat pouvant également accueillir du commerce de proximité est rendu possible sur ce secteur.

Restrictions d'usages (RU) et modalités de gestion des sols pollués

Sur le site, plusieurs activités historiques potentiellement polluantes ont été identifiées (stockages d'huile, entretien mécanique, dépôt de mazout). Sur la base d'un projet d'aménagement du site, des investigations environnementales ont été effectuées.
Ces investigations indiquent que les teneurs détectées dans le milieu souterrain ne sont pas susceptibles de mettre en jeu la compatibilité du site avec les usages projetés (logements), sous réserve d'un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport ARCHIMED n° 2014-25 octobre 2015), les RU suivantes ont été retenues pour ce site :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- culture de légumes, fruits et baies autorisée uniquement dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.

Ces éléments d'analyse montrent que le site présente une problématique de pollution mais qui peut être traitée, dans le cadre d'un plan de gestion, tant d'un point de vue technique que financier.
Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par les RU n°44 du tableau synoptique du règlement écrit et du règlement graphique plan vigilance du PLU. Ces RU devront être considérées pour l'intégralité du projet. Si des hypothèses devaient évoluer, l'analyse des risques et la détermination des mesures de gestion devra alors être revue.

Trame verte et bleue (TVB)

Le projet, situé le long du canal du Muhlwasser, s'inscrit dans le corridor écologique de la TVB de l'Eurométropole de Strasbourg, couvert à ce titre par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) TVB du PLU, avec laquelle le projet devra être compatible.

Afin de renforcer ces principes et de retrouver une pleine cohérence entre le règlement du PLU et l'OAP Trame Verte et Bleue sur le site du projet la marge de recul non constructible de 6m le long de la berge est portée à 12m au règlement graphique. Cette mesure permet d'affirmer cet objectif de maintien des corridors écologiques en

s’appuyant, en plus de l’OAP, sur une règle normative avec laquelle le projet doit se conformer pour permettre un aménagement support de biodiversité.

Par ailleurs, des coulées vertes entre les immeubles seront à aménager, afin de prolonger les logiques de trame verte au sein du futur projet.

Par ailleurs, afin d’améliorer l’accessibilité à ces berges végétalisées, il est proposé dans ce point de modification d’inscrire au plan de zonage du PLU un tracé de principe permettant la réalisation d’un cheminement doux piétons / cycles le long de la berge du Canal, en bouclage avec l’impasse du Huttworth.

Secteurs de mixité sociale (SMS)

Le règlement du PLU délimite et définit dans les quartiers de Strasbourg des SMS. Dans chacun de ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des Logements locatifs sociaux (LLS).

La grande majorité de la Robertsau est concernée (au même titre que les quartiers Centre, Neudorf Ouest, Neuhof Sud à Strasbourg), par un SMS fixant un minimum de 35% de LLS par opération de plus de 12 logements (SMS 2). Cette disposition est motivée par un objectif de mixité sociale, à travers une diversification de l'offre de logements, en réponse aux besoins de la population. A contrario, les QPV (Quartiers prioritaires de la politique de la ville) et les anciennes ZUS (zones urbaines sensibles) ne sont pas couverts par des SMS en raison de la surreprésentation du parc social dans ces secteurs. C’est notamment le cas de la Cité de l’Ill à la Robertsau.

En raison de sa localisation géographique, il est proposé dans le cadre de la présente modification, d’inscrire sur le secteur du projet d’urbanisation un SMS qui permet d’atteindre un point d’équilibre entre les objectifs de production de logements sociaux fixés pour la Robertsau et ceux fixés pour la Robertsau Ouest. Ce principe est proposé au regard de la proximité du QPV de la Cité de l’Ill d’une part, et des seuils fixés sur le reste de la Robertsau d’autre part. En ce sens, un SMS 4 correspondant à un minimum de 25% de LLS est proposé sur le secteur de projet.

Prise en compte de l’aléa inondation

La partie Sud de la zone UXb1 présente un phénomène d’inondation par remontée de la nappe phréatique. Ce phénomène est identifié dans le cadre du Porter à connaissance (PAC) transmis par le Préfet en date du 24 avril 2015.
Il ne remet pas en cause la constructibilité des terrains concernés. Néanmoins, les constructions futures devront respecter des mesures constructives pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.
Ces dernières sont fixées par le projet de PPRI de l’Eurométropole de Strasbourg, établi par les services de l’Etat.

Au regard de ce projet de PPRI, le site n’est pas concerné par un aléa inondation par submersion. Toutefois, il revient au propriétaire d’entretenir son ouvrage de gestion des eaux, qui permet d’assurer la régulation des phénomènes hydrauliques au droit du site.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification nécessite les 5 évolutions suivantes du règlement graphique du PLU :

- suppression d'une partie de la zone UXb1 15 m HT, au profit d'une nouvelle zone UD2 28 m HT ;
- inscription d'un SMS 4 imposant un seuil de 25% minimum de LLS ;
- inscription d'un tracé de principe permettant la réalisation d'un cheminement piétons / cycles le long de la berge du Canal et en bouclage avec l'impasse du Huttworth ;
- inscription d'un périmètre au plan vigilance, assorti du numéro de RU n°44 sur le tableau synoptique du règlement écrit.
- augmentation de la largeur de la marge de recul inconstructible au règlement graphique de 6m à 12m le long de la berge du Canal.

18.7 – STRASBOURG Robertsau
Inscrire une marge de recul le long du Canal des français

a. Présentation - Explications – Justifications

La remise en eau du Canal des français à la Robertsau est un projet lancé par la ville de Strasbourg en 2010, dont les travaux se sont achevés en 2013.
L'objectif poursuivi par la restauration puis la remise en eau de cet ancien canal construit au début du XVIIIème siècle visait à la fois à redonner vie à un lieu de promenade et à restaurer une continuité écologique.

Le cours d'eau est identifié dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Trame Verte et Bleue du PLU comme une continuité écologique à prendre en compte dans les futurs projets d'urbanisation.
Ainsi, l'OAP définit des principes d'aménagement à respecter afin de garantir sa fonctionnalité écologique dans le cadre d'un projet urbain créé à son contact. Il s'agit notamment de :

- Concevoir des aménagements qui soient supports de biodiversité et constitutifs d'une transition avec le milieu naturel.
- Maintenir ou restaurer, à proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves.
- Respecter l'intégrité et le fonctionnement écologique du milieu naturel situé à proximité, dans le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces naturels environnants.
- Garantir les principes de continuité aquatique et terrestre pour tout projet situé à proximité d'un cours d'eau, c'est-à-dire concevoir les aménagements de manière à ne pas contraindre le déplacement d'espèces terrestres ou aquatiques.

Lors de l'élaboration du PLU, le tracé du Canal des français remis en eau n'a cependant pas fait l'objet d'inscription de marges de recul inconstructibles de part et d'autre de ses berges sur le plan de zonage du PLU, comme les autres cours d'eau du territoire.

Le présent point de modification vise à préserver ses berges de potentielles constructions trop rapprochées qui viendraient nuire au fonctionnement écologique du réseau hydrographique et de sa ripisylve.
Ainsi, il est proposé dans le cadre de ce point de modification d'établir des marges de recul en suivant les propositions suivantes :

- 8 m dans les zones urbaines U.
  Cette mesure correspond aux implantations dominantes à la Robertsau le long de ce cours d'eau. Même si les constructions existantes ne constituent pas un front bâti linéaire, l'objectif ici poursuivi est de ne pas établir des marges de recul au cas par cas. En cohérence avec le reste des marges de recul inscrites dans le PLU, il s'agit de tracer ces dernières à l'échelle des différentes séquences urbaines, et du contexte urbain dominant.
- 30 m dans les zones agricoles et naturelles A et N, à l'exception des secteurs constructibles sous conditions ou déjà construits dans ces zones.
  Dans ces cas, la marge de recul est adaptée au cas par cas à la réalité du terrain à un recul de 15 m afin de ne pas impacter les bâtiments existants.
- 15 m dans les zones à urbaniser AU.

b. Traduction dans le PLU

Il est donc proposer d'inscrire une marge de recul de part et d'autre des berges du Canal des français au règlement graphique du PLU.

18.8 – STRASBOURG Neudorf et Port du Rhin - ZAC Deux Rives Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Deux Rives et modifier les Restrictions d'usages (RU)

a. Présentation - Explications – Justifications

Du Heyritz aux rives du Rhin, l'axe Deux Rives est un projet structurant du développement urbain Strasbourgeois et métropolitain.
Sur cet axe, la ZAC Deux Rives est l'un des projets phares d'urbanisation du territoire. La ZAC se développe sur trois sites, pour une superficie totale de 74 ha composés d'anciennes friches portuaires et industrielles.

Articulation urbanisme / déplacements

Le projet d'aménagement de la ZAC des Deux Rives a été conçu autour de l'extension de la ligne D du tramway, afin de réduire l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur les trafics routiers en périphérie. L'extension du tram a été aménagée avant l'urbanisation future de la ZAC et est effective depuis avril 2017. A terme, cette offre de transport en commun performant sera complétée par un renforcement des lignes 2 et 21 (cadencement et ligne supplémentaire).

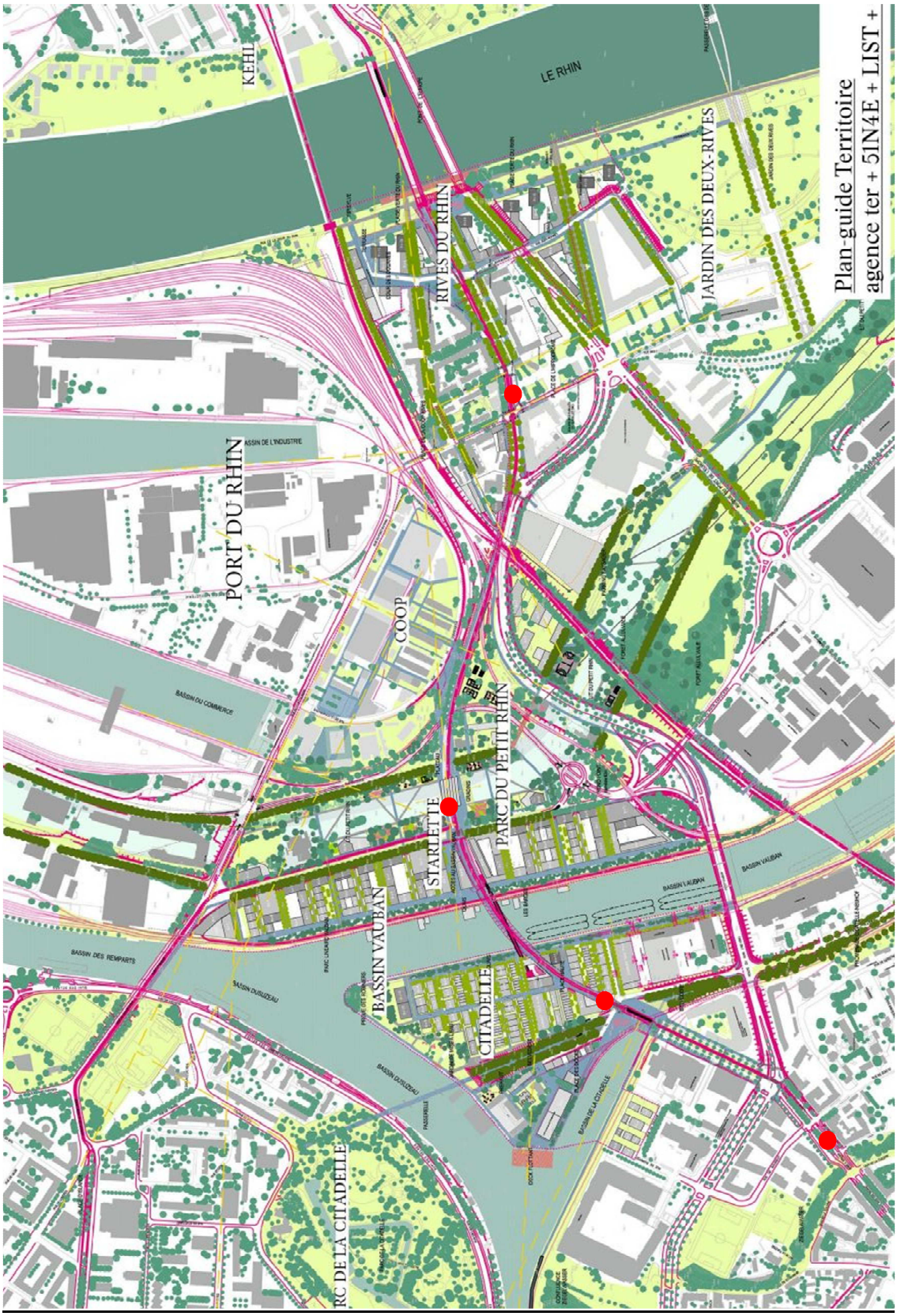
Parallèlement à la desserte par le tramway, le projet de ZAC des Deux-Rives s'insère dans un espace maillé de nombreuses infrastructures (routières et ferroviaires) caractéristiques de ce secteur. Le projet permettra le réaménagement des voiries existantes (notamment la rue du Péage) et l'intégration de nouvelles voies pour la desserte

des futurs bâtiments, accompagnées de pistes cyclables et de cheminements piétons. Le projet vise ainsi à favoriser l'usage des transports en commun et des modes doux, de manière à réduire l'usage de la voiture particulière.

Le maillage cyclable inscrit dans le cadre de l'opération favorise et accompagne le développement de l'usage du vélo à l'échelle de la ZAC. Des cheminements ont été créés à l'intérieur des quartiers le long des quais, dans les venelles. Tous les secteurs du projet sont accessibles entre eux par voie cyclable. Ce maillage est raccordé au réseau cycle de l'agglomération.

Une attention toute particulière sera portée aux aménagements piétons (sécurité, qualité, confort, continuité,…) sur l'ensemble de la ZAC, en mode principal ou en rabattement sur les transports collectifs.

Le projet mobilise ainsi différents leviers pour favoriser l'usage des transports en commun, des modes doux et réduire l'usage de la voiture particulière. Cela contribue à réduire l'impact du projet sur les déplacements et sur le trafic routier alentour.



Desserte de la ZAC par la ligne D du tramway
● Stations tram desservant les différents sites de la ZAC

Sur la base des orientations du Schéma directeur des Deux Rives de 2011, des ambitions présentées dans le dossier de création de ZAC, et des enjeux posés par les différents espaces de projets, la Société publique locale (SPL) Deux Rives a mené les études plans-

guides. Ils ont permis d'affiner le programme des constructions, ils consolident et affinent en vue de la réalisation du projet d'aménagement les grandes orientations stratégiques du projet d'urbanisme. Ces plans-guides ont été établis sur toute l'année 2016 et constituent aujourd'hui la base du projet d'aménagement du dossier de réalisation, approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 28 avril 2017. C'est à l'appui de ce document final que la ZAC a décliné l'ensemble de son aménagement et son programme des équipements publics.

Le présent point de modification vise à mettre en cohérence, à l'appui des dernières études et sur la base des plans-guides et du dossier de réalisation de ZAC approuvé, les outils règlementaires du PLU qui concernent :

- Les RU liées à la pollution des sols qu'il convient de faire évoluer et de lever en partie.
- L'OAP pour laquelle les derniers éléments programmatiques arrêtés doivent être pris en compte afin de s'assurer d'une parfaite compatibilité.

Restrictions d'usages (RU) et modalités de gestion des sols pollués

Dans le PLU, les sites sur lesquels sont localisés des friches industrielles concernées par des projets de réaménagement font l'objet de dispositions particulières, permettant de s'assurer de la compatibilité du nouvel usage envisagé avec l'état du sol.
Au regard de l'historique du site, une partie significative des terrains sont pollués, en raison de la présence de remblais non inertes (notamment pollution aux métaux lourds et hydrocarbures).

Dans le PLU actuellement en vigueur, en croisant les données existantes disponibles en matière de qualité de sols et des eaux souterraines et les vocations admises, le plan vigilance a retenu des sites pour lesquels le PLU permet la construction de logements ou d'établissements sensibles destinés à recevoir du public (en l'occurrence les secteurs de zone UDz5 et UYa pour ce qui concerne la ZAC Deux Rives) mais associés à un secteur de risque avec mise en place de restrictions d'usage.

A l'heure actuelle, l'état réel de pollution est diagnostiqué et précisé par la poursuite d'études de caractérisation et gestion des sites et sols pollués. La poursuite de ces études permet, en amont des délivrances d'autorisations d'urbanisme, d'avoir une connaissance exhaustive des pollutions en présence, au fur et à mesure des différentes phases d'aménagement des lots.
Cette méthode permet dès aujourd'hui, à l'appui des études menées, une évolution en parallèle du PLU dans le cadre d'une procédure de modification, qui permet de lever une partie des RU. Les secteurs de risques sont identifiés par un indice renvoyant à un tableau synoptique permettant de définir les niveaux de RU qui s'y appliquent.

A l'appui des études préalables effectuées par la SPL Deux Rives, la mise à niveau de ces indices vers des RU moins contraignantes, en phase avec les usages projetés, font ainsi l'objet du présent point de modification. Cette méthode sera par ailleurs reconduite au fur et à mesure des phasages opérationnels dans les prochaines procédures de modification du PLU.

Les secteurs de la ZAC Deux Rives aujourd'hui concernés par ces évolutions des RU sont les suivants :

- le site **Citadelle Sud** (lots CIT1, 2 et 4).

Ce site, anciennement occupé par différentes industries (transformations de bois exotiques, usines de café, entreprise de logistique) avec des activités potentiellement polluantes (stockage de matières premières), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives.
Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels (collectifs ou individuels) et de commerces, tous deux en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place d'un parking en silo, de voiries et d'espaces verts.
L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton, …) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT1-CIT2-CIT4-Volet Environnement du 26/01/2017 et CIT1-CIT2-CIT4-EQRS du 14/03/2017), il a été décidé de retenir les RU suivantes :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir une partie des sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- culture de légumes, fruits et baies autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.

- le site **Citadelle Nord** (lot CIT4-Nord) présente des activités historiques de stockages de charbon et de bois et d'usage de parking.

Dans le cadre du projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives, la création d'une école primaire et maternelle en rez-de-chaussée dans un bâtiment sans sous-sol avec présence d'espaces extérieurs a été envisagée au droit de ce lot. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement ou d'une substitution des sols superficiels.

Toutefois, suite au rapport et aux conclusions de la commission d'enquête dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°1, il est décidé de procéder à des études confortatives complémentaires, permettant d'identifier les sites les plus appropriés sur le secteur Citadelle. Ces dernières permettront de confirmer de manière précise la localisation d'un futur groupe scolaire, au regard d'un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.
Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT4-École-Volet Environnement du 15/03/2017 et CIT4- École-Volet Environnement-EQRS

version provisoire du 15/03/2017) et au déroulement de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU, les RU suivantes ont été retenues pour ce site :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

- le site **Starlette** (lots ST1, ST2, ST3, ST4) présente des activités historiques de stockages d'hydrocarbures puis de stockage et de fabrique de produits à base de houille et de braie.

Le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives prévoit la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, tous deux en rez-de-chaussée et sans sous-sol, avec mise en place d'un parking en silo, une partie des stationnements en rez-de-chaussée, de voiries et d'espaces verts.
L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton, …) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST1-ST2-ST3-Volet Environnement du 24/01/2017 et ST1-ST2-ST3-ST4-Volet Environnement-EQRS du 15/03/2017) les RU suivantes ont été retenues pour ce site :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir une partie des sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- culture de légumes, fruits et baies autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.

- le site **COOP Chalot** présente des activités historiques potentiellement polluantes de production et mise en bouteille de gaz industriels ou médicaux, puis de logistique à partir des années 2000.

Le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives prévoit la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, tous deux en rez-de-chaussée et sans sous-sol, avec mise en place de voiries, parkings et d'espaces verts.

L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sans nécessité de mise en place de contrainte constructive notamment pour le recouvrement des sols superficiels. Préalablement à tout aménagement, les zones de pollutions concentrées devront être supprimées conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP109-114 et 116-Volet Environnement du 24/01/2017 et COOP109-114 et 116-Volet Environnement-EQRS du 15/03/2017), il a été décidé de retenir les RU suivantes :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- culture de légumes, fruits et baies autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.

- le site **COOP Virgule** (lots COOP 31, 32, 33, 34, 35, 36, 100, 101 et 115) basé au droit de la ZAC Deux-Rives à Strasbourg présente des activités industrielles historiques potentiellement polluantes (garage, embouteillage de bouteilles d'eau, menuiserie, transport).

Le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives prévoit la réalisation de bâtiments d'activité de type tertiaire (commerces et bureaux) avec des espaces extérieurs comprenant des voiries et des espaces verts. A noter que le projet d'aménagement n'est pas totalement arrêté à l'heure actuelle. Les bâtiments sont considérés sur le terrain existant, sans niveau de sous-sol. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement ou d'une substitution des sols superficiels et d'une évacuation hors site des matériaux ponctuellement impactés en hydrocarbures.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP31 A COOP36, COOP100, COOP101 ET COOP115-Volet Environnement du 24/01/2017 et COOP31 A COOP36, COOP100, COOP101 ET COOP115-Volet Environnement-EQRS version provisoire du 15/03/2017), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

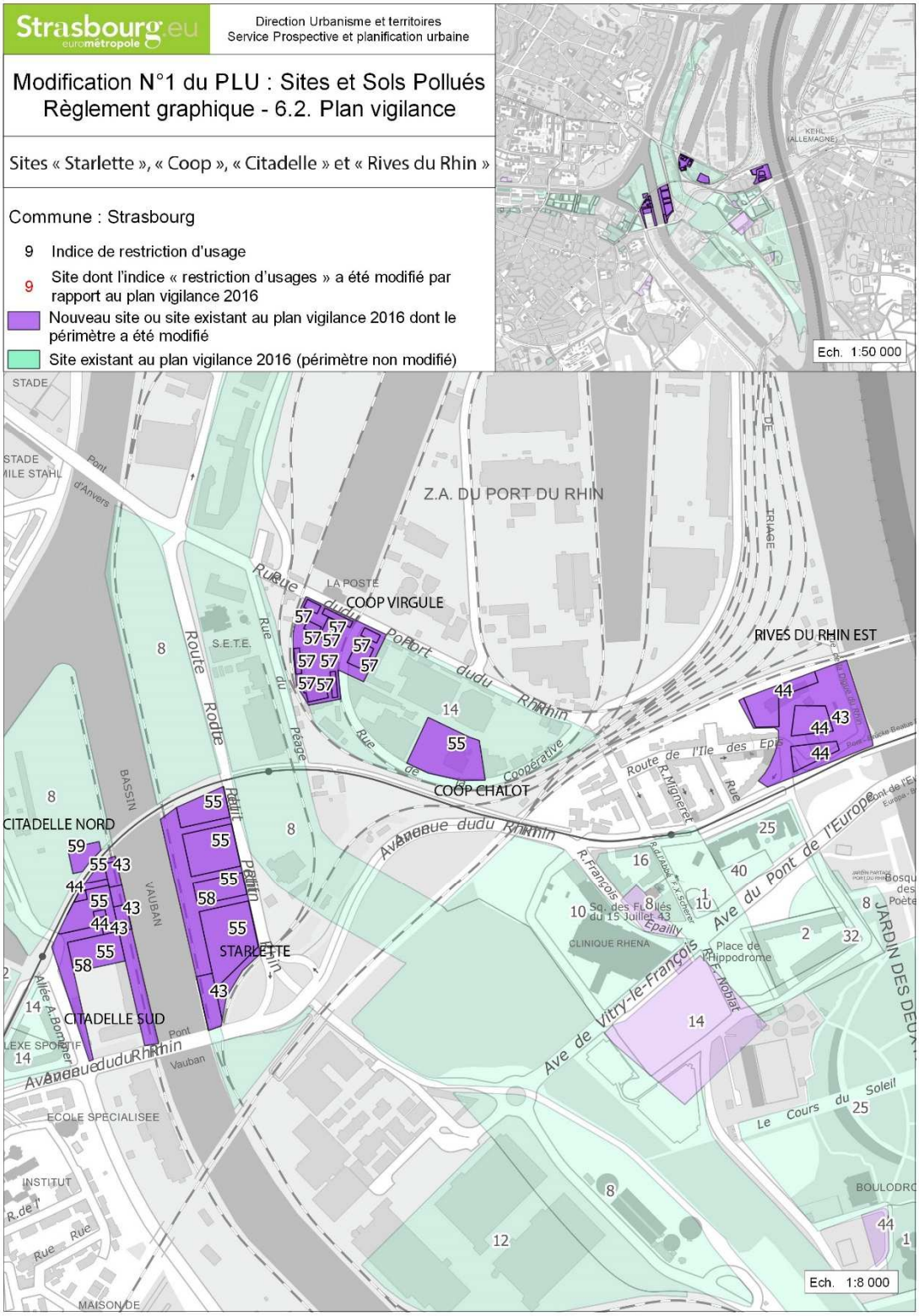
- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- interdiction de mise en place d'habitat ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à

défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

- le site **Rives du Rhin Est** (lots RI6, RI7 et RI8) présente des activités historiques de poste de contrôle aux frontières avec présence d'installations potentiellement polluantes (station-service, cuve de fioul domestique).

Le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives prévoit la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, tous deux en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries, parkings et d'espaces verts.
L'Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement ou d'une substitution des sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED RI6-RI7-RI8-Volet Environnement du 26/01/2017 et RI6-RI7-RI8-Volet Environnement-EQRS du 15/03/2017) les RU suivantes ont été retenues pour ce site :
- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- culture de légumes, fruits et baies autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.



Ces RU des sols sont inscrites au plan de zonage (plan de vigilance) et traduites dans le tableau synoptique des restrictions d'usage des dispositions applicables à toutes les zones du règlement du PLU.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les plans-guides réalisés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, à la suite du Schéma directeur, ont permis de finaliser en détail les orientations stratégiques du projet d'urbanisme à travers plusieurs axes structurants fondateurs. Ces axes sont par ailleurs déclinés, de manière cohérente dans les objectifs poursuivis par l'OAP « Cœur Métropolitain Deux Rives ».
Cependant, entre les orientations du Schéma directeur Deux Rives de 2011, sur lequel s'appuyait le PLU arrêté en novembre 2015 et les plans-guides ayant servi à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 28 avril 2017, certaines orientations programmatiques ont été précisées et certaines vocations prévues de l'usage des sols affinées.

Afin de permettre une bonne adéquation entre le projet tel que défini dans les plans-guides, déclinés dans le dossier de réalisation de la ZAC, et les dispositions actuelles de l'OAP « Cœur Métropolitain Deux Rives », des précisions et des ajustements s'avèrent nécessaires afin de prendre en compte les derniers éléments programmatiques connus.

Afin de garantir cette cohérence, il est proposé dans ce point de modification d'apporter certaines précisions et rectifications dans le texte et dans le schéma de l'OAP « Cœur Métropolitain Deux Rives ». Ces changements visent :
- à davantage détailler et préciser les grands objectifs poursuivis sur le secteur ;
- à compléter certains principes d'aménagements en lien notamment avec les enjeux de cadre de vie et de santé publique liée à la qualité des sols ;
- d'apporter des précisions dans le déroulement du phasage et dans le schéma de principe de l'OAP.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification nécessite deux évolutions suivantes du PLU :
- modification et création de RU au règlement écrit au plan vigilance du règlement graphique ;
- modification du texte et du schéma de l'OAP « Cœur Métropolitain Deux Rives ».

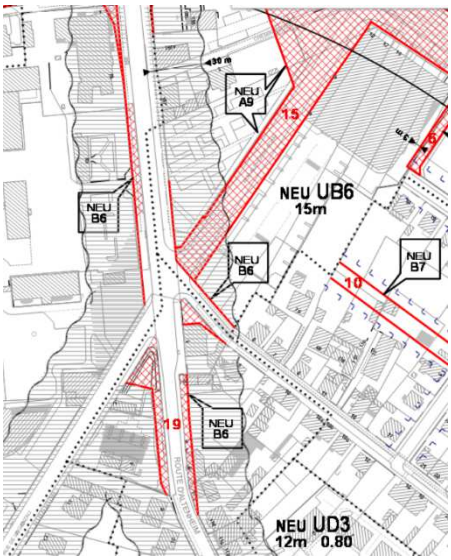
18.9 – STRASBOURG Neuhof route d'Altenheim Inscrire un emplacement réservé (ER) NEU 38

a. Présentation - Explications – Justifications

Un ER, intitulé NEU B6, était inscrit au plan de zonage du POS de Strasbourg. Il était destiné à l'élargissement de la route d'Altenheim dans le quartier du Neuhof. Son bénéficiaire était l'Eurométropole de Strasbourg.

Lors de l'élaboration du PLU, l'ensemble des ER a été analysé pour être mis à jour. Ainsi, sur la base de différents critères, de nombreux ER ont été modifiés ou supprimés. Ces critères étaient notamment :
- Renonciation ou réalisation par le bénéficiaire de l'objet de l'ER.
- Régularisation foncière faite.

Concernant l'ER NEU B6, il n'avait pas été envisagé de le supprimer du plan de zonage du PLU car l'objet de l'ER (élargissement de la route d'Altenheim) n'est pas réalisé. Lors de l'élaboration, cet ER n'a cependant pas été repris au PLU.



Extrait de l'ancien POS de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Afin de conserver la possibilité à la collectivité de réaliser l'élargissement de la route d'Altenheim, il est proposé de réinscrire au PLU l'ER NEU B6. Sa destination et son bénéficiaire, ainsi que son emprise sont reprises du POS. Selon la nouvelle numérotation du PLU, il se dénommera NEU 38.

18.10 – STRASBOURG Koenigshoffen - Ancien site UNEDIC Modifier la zone UB2 18 m ET en UB4 12 m ET

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site sur lequel se trouvent les anciens bureaux de l'UNEDIC, rue de Schnokeloch à Koenigshoffen, est actuellement en friche. Il est voué à muter à moyen terme. Le site jouxte le Muhlbach et ses berges, repérés à la fois dans l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU comme un élément constitutif de continuité écologique et à la fois dans l'OAP Parc naturel urbain.

Le secteur est caractérisé par une différence altimétrique importante entre la route des Romains et le Sud de Koenigshoffen, à la transition entre deux espaces géologiques, marquant cette spécificité géographique autour des coteaux de Koenigshoffen et de la fin de la terrasse de Loess.

Entrée du site

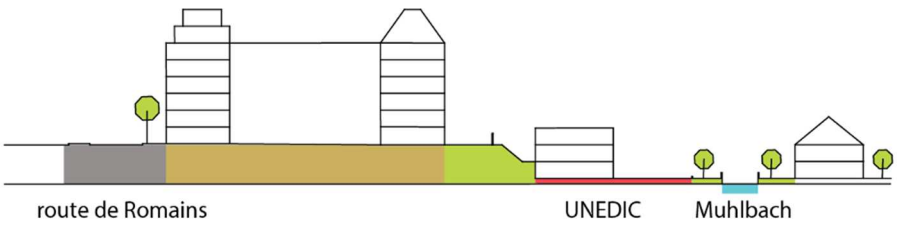
Différence altimétrique

Au regard de ce contexte urbain et paysager qui s'est jusqu'aujourd'hui développé à l'appui de cette spécificité, la collectivité souhaite prévoir une gradation des hauteurs constructibles sur cette zone, pour éviter qu'un projet non adapté nuise à l'intégrité paysagère et à la transition avec le Muhlbach et ses abords.

En effet, la typologie induite par le zonage du PLU actuel permettrait de s'inscrire dans la continuité urbaine de la route des Romains et ne prendrait pas suffisamment en compte cet espace de transition. Les possibilités règlementaires ne tiennent pas suffisamment compte des spécificités du site, caractérisé par un terrain qui est :

- situé en contrebas de la route des Romains (environ 5 m de différence altimétrique) ;
- en bordure immédiate du Muhlbach ;
- mal desservi (un accès unique étroit et peu adapté depuis la rue du Schnockeloch) et dont les conditions d'accès et de sécurité ne seraient pas assurées en cas de trop forte circulation induite par des constructions trop importantes ;
- situé en cœur d'ilot largement végétalisé.

C'est pourquoi le zonage UB2 actuel, permettant dans ce secteur de zone des constructions à 18 m à l'égout de toiture et une emprise au sol de 65% ne semble pas adapté à cet ilot. La collectivité souhaite en conséquence privilégier une hauteur maximale des constructions moins importante et une densité moindre en second rang de la route des Romains, de l'ordre de 12 m à l'égout, associé à une emprise au sol de 50% maximum.



Coupe schématique du terrain existant

Cette modulation de la hauteur et de l'emprise au sol sur un ilot enserré entre la route des Romains, la rue du Schnockeloch et le Muhlbach permettra de plus de créer une gradation entre le tissu pavillonnaire de la rue David Gruber en contrebas et les immeubles structurants aux hauteurs plus importante de la route des Romains. Il s'agit de proposer

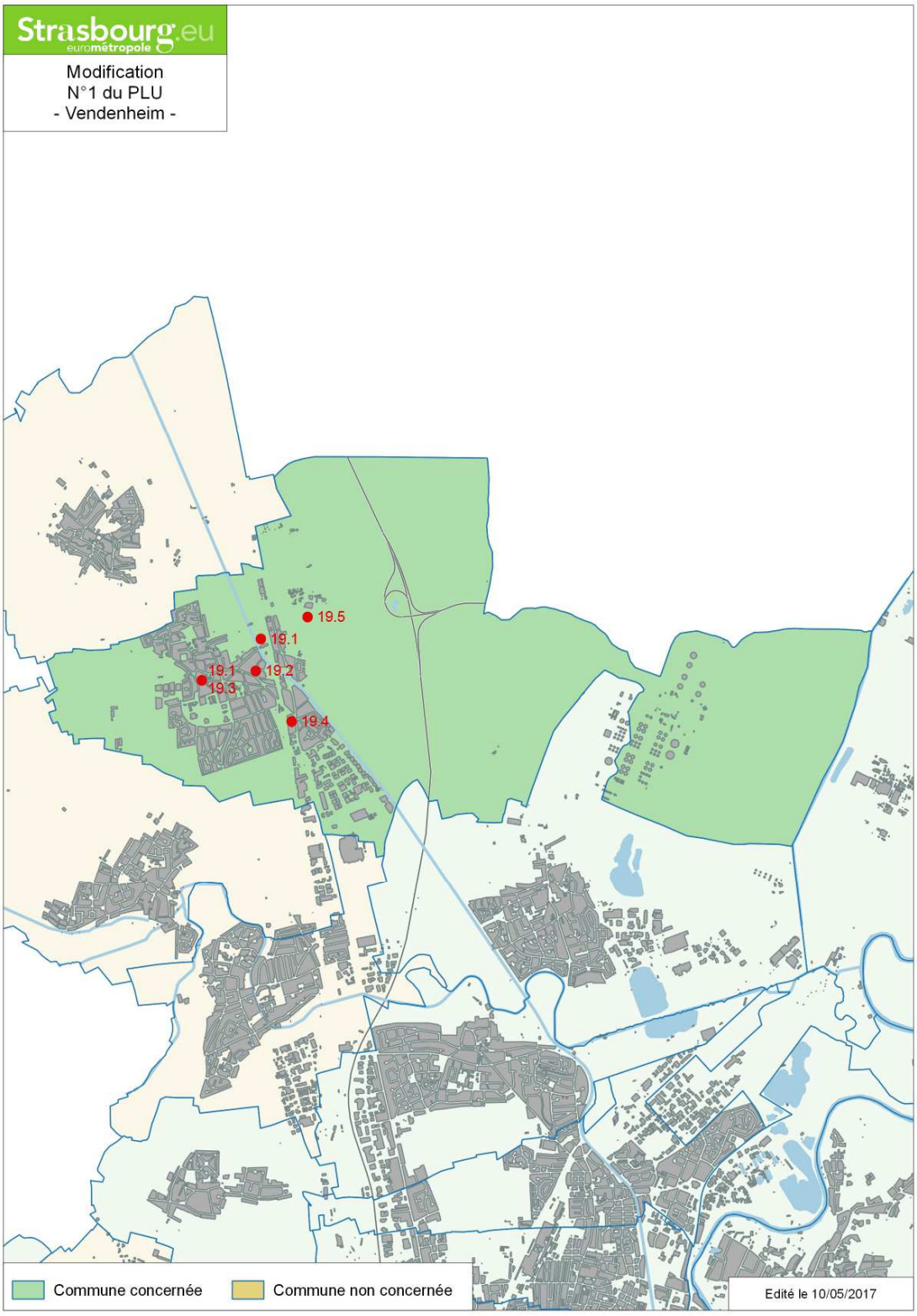
un équilibre entre la préservation d'une constructibilité sur un site en cœur de quartier, proche des équipements, des commerces de proximité et des transports en communs, et la préservation des espaces naturels et supports de biodiversité le long du Muhlbach.

En ce sens, il est proposé d'intégrer dans ce point de modification une baisse de la hauteur à la fois sur le site UNEDIC, mais également sur celui de l'îlot voisin, qui répond aux mêmes enjeux de transition du tissu urbain et végétal vers le Sud.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification nécessite une modification du secteur de zone et de la hauteur maximale autorisée des constructions au plan de zonage, en modifiant la zone UB2 18 m ET au profit d'une zone UB4 12 m ET.

19 – Commune de VENDENHEIM



19.1 Commune de VENDENHEIM
Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN15

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER VEN 15 est destiné à la création d'une liaison piétons-cycles longeant les fossés du Muehlbaechel et du Neubaechel vers le canal. Long de plusieurs kilomètres, il traverse la commune de Vendenheim d'Ouest en Est en passant par le centre ancien.
A terme, l'aménagement porté par la commune de Vendenheim, vise à créer un réseau de cheminement dédié principalement à la promenade.

b. Traduction dans le PLU

Suite à la demande de la commune, il est proposé de modifier ponctuellement l'ER VEN 15 afin de :
- assurer une meilleure continuité du cheminement existant ou projeté ;
- limiter au maximum l'impact sur les propriétés privées (quand cela est possible) ;
- tenir compte des acquisitions foncières d'ores et déjà réalisées par la commune.

Les secteurs concernés par les modifications de tracé sont les suivants :
- dans le centre de la commune, au Nord de la rue des Bergers entre la rue du Temple et la rue du Lavoir, le tracé de l'ER bascule en rive droite du Muehlbaechel sur une longueur d'environ 200 m ;
- à l'Est de la commune, le long du fossé du Neubaechel, le tracé est également basculé sur la rive opposé sur environ 50 m et l'emprise est légèrement biseautée afin de permettre une bonne connexion avec les autres sections.

19.2 - Commune de VENDENHEIM - rue des fleurs
Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN 25 sur sa portion finale en vue de l'aménagement d'une place de retournement

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER VEN 25 est destiné à permettre l'élargissement de la rue des Fleurs et à aménager une place de retournement à son extrémité Nord.
L'emprise réservée pour la place de retournement est modifiée et décalée vers le Sud. Afin d'être plus fonctionnelle et de permettre une meilleure giration des véhicules techniques ou de secours, il serait opportun de décaler l'emprise réservée pour la place de retournement vers le Sud.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'ER VEN 25, comme décrit ci-dessus.

19.3 - Commune de VENDENHEIM rues du Moulin / Wurmser
Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 78 pour jonction piétonne

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite inscrire un ER d'une largeur de 2 m pour un cheminement piétons depuis le Nord de la rue du Moulin, vers la rue du Général Wurmser, aujourd'hui en impasse.
Cet ER a pour objet de compléter le réseau piéton dans le centre ancien de la commune et plus précisément de proposer un itinéraire direct vers le Nord. Cette liaison directe permettra aux piétons d'éviter de remonter la rue du Moulin puis la rue du Temple pour accéder au Nord de la commune.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER VEN 78 destiné à créer un cheminement piéton de 2 m d'emprise depuis la rue du Moulin vers la rue du Général Wurmser au plan de zonage. L'intérêt de cet aménagement est d'échelle locale ainsi, la commune sera bénéficiaire de cet ER.

19.4 - Commune de VENDENHEIM impasse Keusch / route de Strasbourg
Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 79

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite inscrire un ER d'une largeur de 6 m entre l'impasse Keusch et la route de Strasbourg.
Cet ER a pour objet de créer une nouvelle voie qui réalisera un bouclage viaire en sens unique. Outre une amélioration de l'accessibilité, notamment pour les commerces présents aujourd'hui dans l'impasse, cette nouvelle voie permettra également de faciliter la circulation des véhicules techniques et de secours.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER VEN 79 destiné à la création d'une voie en sens unique de 6 m d'emprise depuis l'impasse Keusch vers la route de Strasbourg. L'intérêt de cet aménagement est d'échelle locale. En conséquence, la commune sera bénéficiaire de cet ER.

19.5 - Commune de VENDENHEIM - Zone d'activité Sury
Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 80 pour compléter le projet de voirie de desserte de la zone

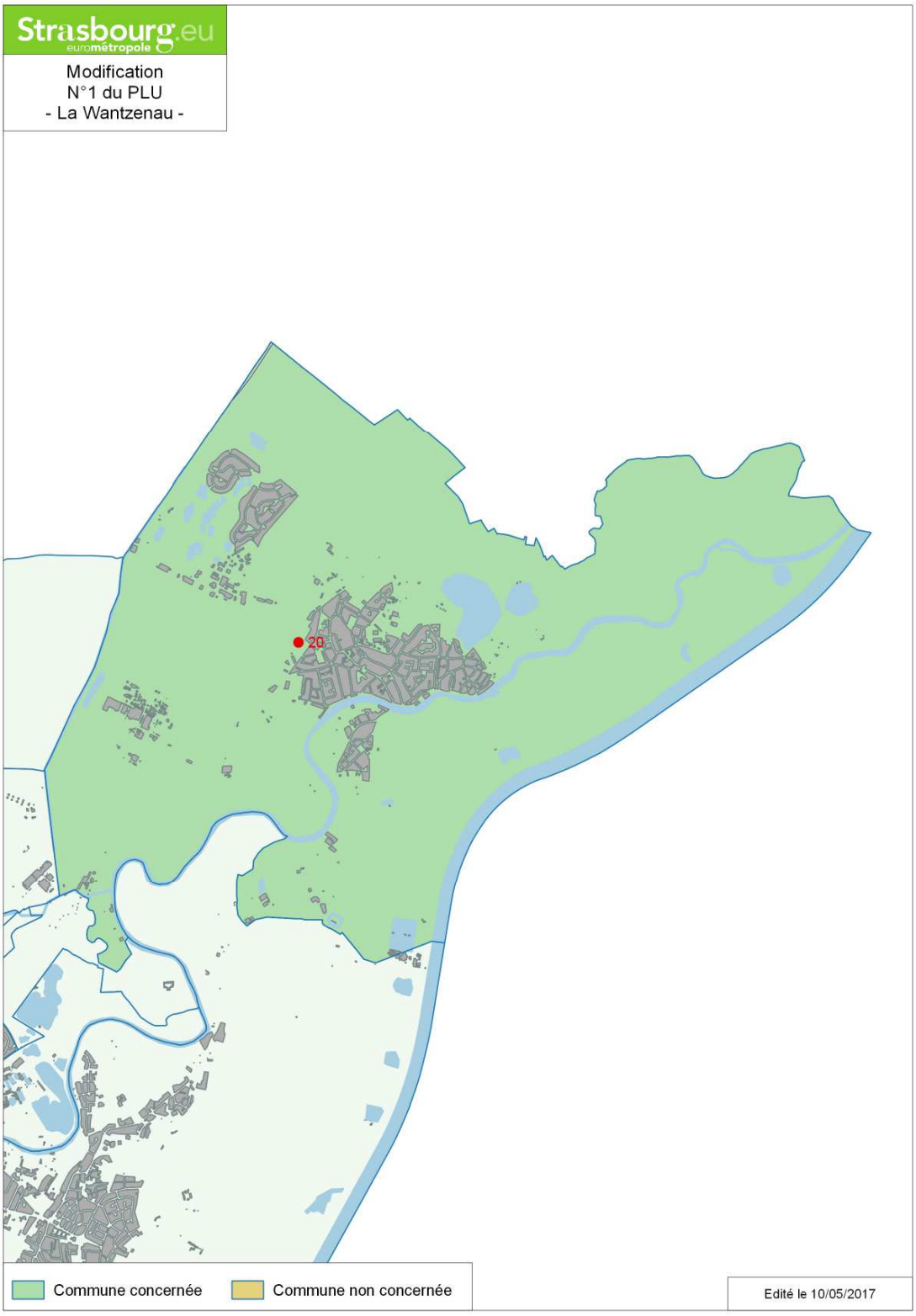
a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole souhaite inscrire un ER dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités Sury à Vendenheim.
Cet ER a pour objet de permettre la réalisation d'un carrefour avec un angle de giration adéquate pour la circulation des poids lourds.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER VEN 80 destiné à compléter le projet de voirie de desserte de la zone d'activités Sury à Vendenheim. L'Eurométropole sera bénéficiaire de cet ER.

20 – Commune de LA WANTZENAU - secteur Trissermatt
Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



a. Présentation - Explications – Justifications

Situé à l'Est de la commune à proximité de la route de Strasbourg et de la rue des Roses, le site de la Trissermatt est un des secteurs d'urbanisation à court terme de La Wantzenau identifié par la commune pour réaliser ses objectifs en matière de production de logements.
Il fait aujourd'hui l'objet d'une OAP destinée à fixer les principes d'aménagement à respecter dans le cadre d'une urbanisation future.

La commune a procédé à un appel à projets destiné à choisir un opérateur pour mettre en œuvre une urbanisation diversifiée, bien intégrée dans son environnement.
La programmation projetée respecte les objectifs pour la commune de l'OAP thématique Habitat qui fixe un objectif de 35% de logements locatifs sociaux pour les opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser. L'application de ce principe participe à rattraper le retard de production par rapport aux obligations des lois SRU/Duflot.

Les principes fixés dans l'OAP Trissermatt comme ceux définis dans l'OAP thématique habitat ne sont pas remis en cause. Néanmoins, afin de garantir une circulation apaisée dans ce nouveau quartier, la commune souhaite réserver le bouclage entre la future voirie et l'impasse des Roses aux piétons et aux cyclistes.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP Trissermatt pour faire évoluer les principes en matière de desserte (partie rédigée et schéma de l'OAP).

21 – Règlement écrit

Le tableau ci-dessous recense les modifications proposées du règlement écrit du PLU. Les présentations, explications et justifications de chaque modification proposée sont exposées ci-après.

Celles-ci sont de deux natures :

- d'une part, elles visent à améliorer la rédaction afin de limiter les interprétations et de proposer plus de lisibilité à la règle édictée.
- d'autre part, elles répondent aux enjeux propres de certains projets opérationnels et ont pour but de permettre leurs réalisations.

Article	Page	Nature de la modification
Dispositions applicables en toutes zones – article 1	9	Ajustements rédactionnels
Dispositions applicables en toutes zones – article 2	10, 11	Précision de la règle applicable aux dispositifs logement
Dispositions applicables en toutes zones – articles 1, 2, 4, 13	12, 14, 25, 27, 28	Actualisation des dispositions « sites et sols pollués »
Dispositions applicables en toutes zones – article 10	17	Ajout d'une disposition quant au contrainte induite par le réseau d'assainissement
Dispositions applicables en toutes zones – article 12	19, 22, 24	Modification des périmètres de l'article 12, ajustements rédactionnels
Dispositions applicables en toutes zones – article 13	25	Précision de la règle applicable aux établissements de santé
Dispositions applicables en toutes zones – article 15	26	Ajustements rédactionnels
Zones UB et UCB – article 7	45, 59	Actualisation des dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme
Zones UCA, UCB, UD – article 6	52, 58, 64	Ajustements rédactionnels
Zones UX, IAUX – article 2	80, 111	Précision de la règle applicable aux dispositifs d'énergie
Zone UX – article 2	80, 81, 82	Ajustements rédactionnels quant aux dispositions relatives aux commerces, notamment à Fegersheim
Zone UY – article 12	90	Précision de la règle applicable dans la ZAC Deux-Rives à Strasbourg
Zone IAUB – article 13	105	Précision de la règle applicable dans la ZAC Bohrie à Ostwald
Lexique	151	Ajout de définition

Dispositions applicables en toutes zones - article 1

Le règlement dispose que toutes constructions quelles qu'elles soient sont interdites dans les marges de recul. Pour préciser l'application de cette disposition, il est proposé de remplacer le terme « constructions » par celui de « bâtiments ».
En effet, la volonté première du règlement est bien d'interdire des constructions closes et couvertes, ce que sont des « bâtiments ». Des cheminements doux, des espaces circulés, peuvent être considérés comme des constructions mais la volonté du PLU n'est pas de les interdire dans les marges de recul.

Dispositions applicables en toutes zones - article 1 - Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

Le règlement graphique du PLU porte deux outils en vue d'identifier les espaces végétalisés de l'agglomération :

- les « espaces contribuant aux continuités écologiques », au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- et les EPCC, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Règlementairement, ces deux types d'espaces sont inconstructibles. Il existe toutefois quelques exceptions permettant la mise en œuvre de politiques publiques telles que les infrastructures ou les réseaux.
Les EPCC, identifiant des espaces végétalisés principalement situés dans l'enveloppe urbaine, admettent en outre des constructions supplémentaires mais limitées, en lien avec leur usage (abris de jardins, piscine, etc...).
Ces constructions autorisées s'entendent comme exclusives. Hormis celles-ci, inscrites à l'article 2.12 des dispositions applicables en toutes zones (titre II), aucune autre construction n'y est admise.

Or, il apparait, à la lecture croisée des articles 1 et 2 des dispositions applicables en toutes zones (titre II), qu'aucune règle interdit les autres types de constructions dans les EPCC.

Il est ainsi proposé d'ajouter à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones (titre II) que « *tous types de constructions, dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » [sont interdits], à l'exception de celles admises à l'article 2.12.* ». Ce complément réglementaire est d'ores et déjà justifié dans « l'exposé des motivations du règlement », dans le rapport de présentation du PLU (Tome 4).
Il convient de préciser les dispositions du règlement écrit pour garantir la traduction réglementaire de l'objectif poursuivi.

Dispositions applicables en toutes zones - article 2 – Volet habitat

Le règlement porte plusieurs outils traduisant la politique de l'habitat sur le territoire. Ont ainsi été mis en place des Secteurs de mixité sociale (SMS), des Emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et des Secteurs de taille de logement (STL).
Dans chacun de ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des Logements locatifs sociaux (LLS). Ces LLS s'entendent au titre de la loi SRU/Duflot. Dans le cas des STL, une proportion de types de logement (3 pièces) est imposée.

Ces dispositions sont motivées par un objectif de diversification de l'offre de logements, en réponse aux multiples besoins de la population.

Cependant, il existe des typologies de programmes de logements incompatibles avec les orientations fixées par les SMS, ERMS ou STL. C'est notamment le cas des hébergements temporaires (résidences d'accueil pour des personnels ou des visiteurs à l'université ou à l'hôpital par exemple) ou des logements de fonction.
Ces logements, de par leur nature et leur usage, doivent pouvoir être distingués des opérations classiques, en particulier au regard des pourcentages de LLS assignés.

Afin de distinguer ces opérations particulières et ponctuelles des opérations classiques de construction de logements, il est proposé dans le présent point de modification d'affranchir les hébergements temporaires et des logements de fonction des règles relatives aux SMS, des ERMS et des STL.

Ce point de modification nécessite de compléter les paragraphes 5, 6 et 7 de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.
En outre, le lexique s'enrichit de la définition du terme « hébergement ».

Dispositions applicables en toutes zones - article 10

L'article 10 des dispositions applicables en toutes zones (titre II) précise que la mesure de la hauteur ne tient pas compte des remblais ou surélévation du niveau bas lorsqu'ils sont induits par la prise en compte d'un aléa inondation, en lien avec le projet de plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), élaboré par les services de l'Etat.

D'autres contraintes techniques peuvent entrainer une surélévation. C'est le cas lors d'un assainissement gravitationnel où des surélévations des rez-de-chaussée sont parfois nécessaires. Il est ainsi proposé d'ajouter ce cas au paragraphe 5 de l'article 10 des dispositions applicables en toutes zones.

La règle proposée est la suivante : « *Lorsque le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou une contrainte technique liée au réseau d'assainissement impose des remblais ou une surélévation du plancher bas de la construction, la sur-hauteur induite par ces prescriptions n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur des constructions et installations.* ».

Dispositions applicables en toutes zones - article 12

1. Par arrêté préfectoral du 13 décembre 2016, le Préfet a prononcé l'utilité publique du prolongement de la ligne de tram E vers La Robertsau à Strasbourg. Conformément aux orientations prises par le PLU en matière de stationnement, il y a lieu de modifier la carte d'application des zones de stationnement au sein du règlement. Suivant le nouveau tracé, le prolongement de la ligne de tram est inscrite en zone II. Cette carte figurant par ailleurs à titre illustratif au sein du Programme d'Orientation et d'Actions (POA) Déplacements, est également mise à jour dans ce dernier.

2. Pour préciser le mode de calcul des normes de stationnement relatives aux commerces, il est proposé d'ajouter un exemple dans le règlement.

3. En cohérence avec les définitions données dans le lexique, il est proposé de renommer le paragraphe 1.7 en « équipements publics ou d'intérêts collectifs ». En effet, la notion de « services publics » apparait trop réductrice et imprécise.

4. Les normes de stationnement pour les deux-roues sont fixées en fonction des vocations des constructions concernées, indépendamment de leur localisation. Une exception est toutefois faite pour le bureau où la norme varie en fonction des secteurs géographiques. L'écriture actuelle ne précise cependant pas les dispositions applicables au sein des ZAC. Afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé de préciser la règle concernant le stationnement des deux-roues, pour les bureaux, au sein des ZAC Danube et Deux-Rives à Strasbourg.

Dispositions applicables en toutes zones - article 13

La prise en compte de la biodiversité et des espaces de nature « ordinaire » est un des enjeux porté par le PLU. Il se traduit notamment par une OAP thématique spécifique à la Trame verte et bleue, des exigences en matière d'espaces verts et de plantations à réaliser en pleine terre, ainsi que des surfaces végétalisées à créer en toiture ou en façade.

Cet outil permet de renforcer la présence du végétal dans le tissu urbain. Toutefois, elle peut être incompatible avec certaines fonctions urbaines, notamment les établissements de santé.
En effet, dans un contexte médical neutre et aseptisé, la présence à proximité de plantations, en façade ou en toiture, peut entrainer des complications, notamment allergènes et hygiéniques.

Ainsi, il est proposé d'exempter de cette règle les établissements de santé. L'exigence de réalisation d'espace vert en pleine terre est, quant à elle, inchangée.

Inscrite à l'article 13 des dispositions applicables en toutes zones, la règle proposée est la suivante : « *6. Les dispositions en matière d'aménagement végétalisé en toiture ou en façade, exigées par les articles 13 des zones U et IAU du présent règlement, ne s'appliquent pas aux établissements de santé.* »

Dispositions applicables en toutes zones - article 15

Les paragraphes 1 à 4 de l'article 15 évoquent successivement « nouvelle construction » et « construction nouvelle ». Afin d'éviter toute mauvaise interprétation des règles, il est proposé de ne retenir qu'une seule formulation, à savoir « nouvelle construction ».

En outre, il est ajouté que ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.

Dispositions applicables en toutes zones - Prescriptions réglementaires particulières

Pour plus de lisibilité, outre les ajouts de secteurs détaillés par ailleurs, le tableau synoptique concernant les restrictions d'usage est scindé sur deux pages.

Zones UB et UCB - article 7

L'article 7 de ces deux zones vise les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. Celles-ci permettent, en cas d'un projet d'aménagement d'ensemble, d'apprécier les règles de l'article 7, uniquement au périmètre extérieur de ladite opération. En son sein, les dispositions de l'article 8 prennent le relai.

Depuis l'arrêt du PLU, en novembre 2015, et l'approbation en décembre 2016, des décrets sont venus faire évoluer et compléter le dispositif réglementaire jusqu'alors porté par l'article R.123-10-1. Dorénavant, cela est régi par l'article R.151-21.

Pour tenir compte de cette évolution réglementaire, il est proposé de modifier ce paragraphe tel qu'il suit : « *En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent article sont appréciées au périmètre du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance* ».

Zones UCA, UCB, UD - article 6

Les articles 6 des zones U s'appliquent aux « constructions » quand l'article 6 des zones UCA, UCB et UD parle de « bâtiment ». Afin d'uniformiser les appellations, il est proposé d'appliquer les dispositions des articles 6 UCA, UCB et UD aux « constructions » et non plus aux « bâtiments ».
Cette modification n'entraine pas de modification des règles respectives de ces zones.

Zone UX – article 2 – Volet commerce

1. Secteur de Fegersheim, le long de la RD 1083

La modification n°3 du SCOTERS a introduit des dispositions particulières quant à l'aménagement commercial du territoire. Une étude sur l'offre commerciale a été réalisée, en croisant des critères commerciaux (la taille de l'équipement commercial et de ses principales unités), et urbains (l'échelle de rayonnement, les caractéristiques de localisation, impacts en termes d'aménagement du territoire).

Ainsi, le SCOTERS fixe la localisation préférentielle du commerce dans le chapitre VI du document d'orientations et d'objectifs. Celle-ci est guidée par des principes d'organisation du territoire.
Les dispositions du SCOTERS concernant la localisation des activités commerciales dans l'Eurométropole de Strasbourg, ont été traduites dans le PLU, notamment dans le règlement écrit et graphique.

Cependant, les dispositions particulières du SCOTERS concernant le commerce à Fegersheim, le long de la RD1083, n'ont pas été inscrites dans le PLU.
Pour mémoire, au titre du SCOTERS, ce secteur est particulier car il comporte une offre alimentaire de proximité, ainsi que des locaux commerciaux non alimentaires, considérés comme isolés, certains à l'état de friche. Aujourd'hui le site n'est pas identifié comme pôle intermédiaire ou d'équilibre.

Afin d'être en adéquation avec le SCOTERS, il est proposé d'ajouter dans le règlement écrit du PLU ses dispositions concernant le site de Fegersheim, le long de la RD1083, issues du document d'orientations et d'objectifs.

Les nouvelles dispositions concernent la zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales de Fegersheim, située le long de la RD1083 et classée en zones UXb1, UXb2 (industrie et artisanat) et UXd4 (commerces).

Il est proposé de compléter les dispositions applicables à l'article 2 des zones UX du règlement écrit du PLU, avec les dispositions du document d'orientations et d'objectifs du SCOTERS, spécifiques à Fegersheim :
« concernant le site de Fegersheim, le long de la RD1083, sont autorisés :
- *la création de commerces et de services de moins de 1.500m² de surface plancher, accompagnant l'activité économique et destinés à répondre principalement aux besoins des usagers d'opérations d'aménagement ;*
- *le transfert des points de vente existants à l'intérieur du périmètre de telles opérations. »*

Les dispositions du SCOTERS, exprimées en surface de vente, sont traduites en surface plancher, à l'instar des autres règles relatives au commerce figurant au sein du règlement.

Ces dispositions seront ajoutées :
- dans le paragraphe 3 de l'article 2 des zones UX, par ajout d'une ligne spécifique au site de Fegersheim dans le tableau. Ces dispositions s'appliqueront aux zones UXb1 et UXb2 localisées à Fegersheim ;
- dans le paragraphe 5.12. concernant le sous-secteur de zone UXd4.

2. Ajustements règlementaires

Egalement issu des dispositions du SCOTERS concernant le commerce, le règlement fixe une norme pour les commerces existants et localisés hors centralité ou pôles commerciaux. Ceux-ci peuvent demeurer mais leur développement est limité.
En effet, ils sont limités dans leur taille à 1500 m² de surface plancher maximum, même s'ils peuvent, par endroit, d'ores et déjà dépasser cette taille. L'écriture règlementaire actuelle laisse à penser qu'une extension de 1500 m² est admise alors qu'il s'agit d'autoriser une surface globale de 1500 m² : surface actuelle + extension projetée.

Afin de clarifier la règle, il est proposé de préciser que la totalité du commerce existant ne dépasse pas 1500 m². La règle proposée est la suivante : « *L'extension des constructions existantes à vocation commerciale, à condition que l'ensemble n'excède pas une surface de plancher totale de 1500 m².* ». Cette réécriture concerne les zones UXb, UXc et UXd.

Zones UX et IAUX – article 2 – Volet énergie

L'une des orientations du PADD du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est de favoriser la production d'énergie renouvelables. En ce sens, plusieurs outils règlementaires ont été mis en place.

Ainsi, suite à des interventions dans le cadre de l'enquête publique et pour donner plus de lisibilité à ces projets, une disposition particulière a été introduite en zone UX et IAUX afin de permettre les projets de géothermie et de méthanisation.

Toutefois, cette règle fait obstacle à d'autres projets de production d'énergie renouvelable. En effet, une lecture stricte de la règle conduirait à interdire des projets de valorisation énergétique ou d'installations privées réalisées dans le cadre d'une activité existante.

Ainsi, il est proposé de modifier la rédaction de l'article en question afin qu'elle ne couvre que les installations de production d'énergie renouvelable dont c'est l'activité principale. La mise en place de systèmes propres de production d'énergie renouvelables tel qu'une unité de panneaux photovoltaïques ou des systèmes de récupération d'énergie, n'est pas concernée par cette disposition règlementaire dans la mesure où il s'agirait d'une activité annexe à une activité déjà existante.

Enfin, il y a lieu de modifier l'application de la disposition règlementaire visant les projets de production d'énergie renouvelable, afin de tenir compte de l'ensemble des projets en cours sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Ainsi, cette disposition s'appliquerait en zone UXb1, UXb2, IAUXb1 et IAUXb2.

Zone UY – article 12

Le dossier de réalisation de la ZAC Deux Rives, approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 28 avril 2017, s'appuie sur une stratégie des mobilités confortant la nouvelle voie du tramway comme épine dorsale de développement du secteur, complétée par de nouvelles liaisons en faveur des modes doux.

Ces mobilités douces et durables recherchées pourront, par la mutualisation du stationnement et la localisation des parkings en entrée de quartier, être mises en œuvre tout en correspondants aux besoins des habitants et usagers de la ZAC. Le dimensionnement de ces besoins est fondé sur les principes de mutualisation, de foisonnement et de banalisation des places.

Pour permettre la mise en place de ces objectifs et en cohérence avec les plans-guides de la ZAC, le PLU a, à travers son article 12, pris le parti de ne pas appliquer, dans la ZAC Deux Rives (et Danube), les normes selon la même méthode que le reste de l'agglomération par le biais de zones géographiques identifiées, mais de laisser la possibilité aux programmes de gérer les aires de stationnement en répondant aux besoins nécessaires au fonctionnement de l'opération.

Il s'agit de projets qui ont vocation à être exemplaires, mais dans lesquelles le stationnement n'est cependant pas dépourvu de règlementation. En effet, une disposition particulière impose, dans les zones UDz1 (ZAC Danube) et UDz5 (une partie de la ZAC Deux Rives) de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement de la zone en matière d'aires de stationnement à créer.

Cependant, lors de l'élaboration du PLU, la zone UYa comprise dans le périmètre de la ZAC Deux Rives a été omise dans l'application de ces dispositions particulières.

Ce point de modification vise ainsi à reprendre, dans la zone UYa comprise dans le périmètre de la ZAC Deux Rives, les dispositions particulières déjà applicables à une partie de la ZAC (la zone UDz5). L'objet de cette modification est de rendre les dispositions sur le stationnement identiques à l'ensemble de la ZAC Deux Rives, en cohérence avec les dispositions particulières repérées sur la carte stationnement de l'article 12.

L'écriture proposée est la suivante :
« *Dispositions applicables dans le secteur de zone UYa de la ZAC Deux-Rives :*
Nonobstant les dispositions applicables en toutes zones (titre II), l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement, exigible pour le stationnement des véhicules motorisés, lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement. »

Zone IAUB – article 13

Lauréat du Grand Prix d'aménagement 2015 sur le thème « comment mieux construire en zone inondable constructible ? » et labélisé éco-quartier depuis 2016, le quartier des Rives du Bohrie a su intégrer dans son parti d'aménagement une sensibilité environnementale majeure.
Ce nouveau quartier, bâti autour d'une ancienne gravière, développera au cœur de la ville d'Ostwald, environ 1 200 logements, ainsi qu'une école, une crèche, une salle de sports et des commerces de proximité.

Seuls 15 ha, sur un périmètre de 50 ha seront urbanisés, afin de laisser une zone perméable suffisante pour garantir le libre écoulement des eaux. L'opération d'aménagement donne ainsi une place à l'eau qui préserve l'existence de zones d'expansion des crues à l'échelle du quartier. Ce principe s'inscrit dans la logique de solidarité des territoires amont/aval concernées par les inondations.
Les espaces ainsi laissés libres ont également permis une réflexion approfondie autour de la biodiversité et de la nature, offrant un cadre de vie exceptionnel aux habitants.
Ainsi la compacité maximale des espaces construits a été un véritable parti pris pour conserver de larges espaces naturels.

Dans ce contexte et au regard de la particularité de ce projet, la règle du PLU imposant que « 15% au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre » n'est pas adaptée aux spécificités de cette opération. En effet, cette disposition ne peut s'appliquer à l'échelle des parcelles privées.

La compacité bâtie recherchée ne permet pas l'intégration systématique de 15% d'espaces verts de pleine terre sur chaque ilot et parcelle privée : limites parcellaires resserrées, gestion des stationnements en sous-sol ou en socle, gestion des bâtiments et espaces extérieurs sur pilotis pour gérer la transparence hydraulique…
L'objectif de la pleine terre est toutefois largement atteint au regard de l'ensemble du projet puisque 70% (35 ha) du périmètre est constitué d'espaces naturels, en pleine terre.

La présence du végétal reste toutefois un impératif à l'échelle de chaque parcelle pour assurer une bonne intégration paysagère des secteurs bâtis. C'est pourquoi il est proposé d'adapter la règle en imposant que « *15% au moins de la superficie du terrain doit être réservé à des aménagements paysagers* » sur la ZAC des Rives du Bohrie.

Titre VII – Lexique :

Introduite dans le règlement, à l'article 2 des dispositions applicables en toutes zones, la notion d'hébergement est définie dans le lexique du règlement.

22 – Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'Orientation d'aménagement et de programmation « seuil d'ouverture à l'urbanisation » fixe, pour les zones d'urbanisation IAU, un taquet surfacique à partir duquel l'aménagement peut démarrer.

Ce seuil est calibré selon chaque zone, en fonction de sa localisation et de sa vocation. Il permet de garantir une cohérence dans l'aménagement à venir.

Cependant, l'inscription d'un seuil ne tient pas compte des opérations ponctuelles qui peuvent se réaliser dans les zones IAU. En effet, certaines constructions, notamment des équipements publics, peuvent se réaliser dans ces zones, sans pour autant pouvoir atteindre le seuil fixé. Aussi, il est proposé d'exonérer les équipements publics du respect du seuil imposé par l'OAP.

L'aménagement cohérent et global des zones IAU reste un principe général repris dans les articles 2 des zones IAU (IAUA, IAUB, IAUE, IAUX, IAUZ).

D - Pièces du PLU à modifier

L'ensemble des points présentés et justifiés ci-avant implique des modifications du PLU. Ci-dessous, la liste des pièces du PLU impactées et devant être modifiées.

1. Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification n°1 du PLU modifie et complète le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – tome 7, nouvellement créé.

Les pages suivantes seraient modifiées :

Tome 3 :

1.3 - Etat initial de l'environnement

Pages 174, 175, 177 et 179

Tome 4 :

1.4 – Explications des choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Page 38

1.5 – Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA)

Page 59

1.6 – Exposé des motivations du règlement

Pages 18, 19, 35, 43, 54, 65, 91, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 142, 154, 159, 160, 162, 169, 174 et 177

Tome 5 :

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

Pages 19, 20, 33, 41, 62, 63, 64, 74, 94, 96, 97, 109, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 154, 165, 187, 190, 198, 219, 241, 260 et 268

2. Les Programmes d'orientations et d'actions (POA)

2.1 Thématique Habitat

La liste des SMS et STL, ainsi que la carte de localisation des SMS et STL dans l'Eurométropole de Strasbourg, en annexe du POA Habitat, sont modifiées.
(Pages 149 et 151)

2.2 Thématique Déplacements

La carte « Périmètre des différentes zones de PDU » est mise à jour (page 180).

3. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP suivantes seraient modifiées :

- **Carte OAP générale (Tome 1)**

- **OAP thématiques (Tome 1)**
  - OAP « Trame verte et bleue » (Plans parties Nord-Ouest, Centre Ouest et Sud-Ouest + page 59)
  - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (pages 101 à 103)

- **OAP métropolitaine (Tome 1)**
  - Commune de Strasbourg - Neudorf / Port du Rhin : OAP « Cœur métropolitain Deux-Rives » (pages 135 à 144)

- **OAP intercommunale (Tome 1)**
  - Communes de Mittelhausbergen et Oberhausbergen : « Porte des Hausbergen » (pages 216, 217, 217 a, 217 b et 218 a)

- **OAP communales (Tome 2)**
  - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur Espace Leclerc » (pages 98 et 99)
  - Commune de La Wantzenau : « Secteur Trissermatt » (pages 156 et 159)

Les OAP communales (Tome 2) suivantes seraient ajoutées

- Commune d'Entzheim : « Secteur Terres de la chapelle – Zone UXd4 » (pages 38 a et b)
- Commune de Reichstett : OAP « Secteur au nord de la RD 63 » - zone IAUXd (pages 256 a et b)
- Commune de Schiltigheim : OAP « Secteur de la friche industrielle Istra » (pages 256 c, d, e, f et g)

- Commune de Schiltigheim : OAP « Secteur Fischer Sebim » (pages 256 h, i, j, k, l, m et n)

4. Le règlement écrit

Les articles suivants du règlement écrit seraient modifiés :

- **Dispositions applicables en toutes zones**
  - Article 1 : page 9
  - Article 2 : pages 10, 11 et 12
  - Article 4 : page 14
  - Article 10 : page 17
  - Article 12 : pages 19, 22 et 24
  - Article 13 : page 25
  - Article 15 : page 26
  - Prescriptions règlementaires particulières : pages 27 et 28

- **Zone UB**
  - Article 7 : page 45

- **Zones UCA**
  - Article 6 : page 52

- **Zones UCB**
  - article 6 : page 58
  - article 7 : page 59

- **Zones UD**
  - article 6 : page 64

- **Zones UX**
  - article 2 : pages 80, 81 et 82

- **Zone UY**
  - article 12 : page 90

- **Zone IAUB**
  - article 13 : page 105

- **Zones IAUx**
  - article 2 : page 111

- **Lexique** : page 151

5. La liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants seraient modifiés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
Eckbolsheim	EKB 55
Geispolsheim	GEI 4
Hœnheim	HOE 21
Lingolsheim	LIN 43
Niederhausbergen– ERMS	NIH H1
Niederhausbergen	NIH 29
Ostwald	OSW 66
Reichstett	REI 2
Strasbourg - Neuhof	NEU 38
Vendenheim	VEN 15, VEN 25, VEN 78, VEN 79, VEN 80

L'emplacement réservé pour mixité sociale suivant serait modifié :

Commune	**N° de l'emplacement réservé pour mixité sociale**
Niederhausbergen– ERMS	NIH H1

6. Le règlement graphique

Le règlement graphique serait modifié comme suit :

- **Le plan de zonage**

Commune	**N° des planches au 1/2000**	**N° des planches au 1/5000**
Bischheim	15, 16	8, 9
Eckbolsheim	29	10, 11
Entzheim	50, 58	13
Eschau	74	22
Fegersheim	73	21
Geispolsheim	59, 64, 68	14, 17
Hœnheim	15, 16	8, 9
Illkirch-Graffenstaden	65, 66	18
Lingolsheim	45, 52	14
Niederhausbergen	13	8
Oberhausbergen	24	7, 8
Ostwald	52	14
Reichstett	7	2, 5
Schiltigheim	18, 19, 20, 25, 26	7, 8, 9
Souffelweyersheim	15	8
Strasbourg	17, 21, 22, 27, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 55	9, 11, 12, 14, 15
Vendenheim	3	1, 4, 5
La Wantzenau	4	3, 6

- **Le plan vigilance** (en ce qui concerne les Sites et sols pollués et les risques technologiques)

  Planches N° 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19

E – Textes régissant l'enquête publique

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui renvoient au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

- Articles L. 123-1 à L. 123-19 du code de l'environnement.
- Articles R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement.

F – Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

Après le lancement de la procédure de modification et l'élaboration technique du dossier, en collaboration avec les communes, le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées, puis mis en enquête publique.
Le projet de modification de PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

L'enquête publique, d'une durée minimum de 30 jours, a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires et ce, préalablement à l'approbation de la modification du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet au Président de l'Eurométropole de Strasbourg son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture des bureaux.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 2

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
Juin 2018

direction urbanisme et territoires
prospective et planification territoriale
ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu
Site internet : www.strasbourg.eu

Sommaire

A – Coordonnées du maître d'ouvrage....3

B – Objet de l'enquête publique....3

C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU....7

D – Pièces du PLU à modifier....41

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier....42

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Prospective et Planification territoriale
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de l'enquête publique

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (couvrant 28 communes) a été approuvé le 16 décembre 2016.

La présente modification simplifiée n° 2 du PLU concerne les communes de Bischheim, Eschau, Eckbolsheim, Hœnheim, La Wantzenau, Lingolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Reichstett, Schiltigheim, Strasbourg et Vendenheim.

Les points de cette modification ont pour objet la suppression, la réduction ou l'ajustement d'emplacements réservés (au niveau du règlement graphique, de la destination ou encore du bénéficiaire de l'emplacement réservé) et la correction d'erreurs matérielles.

Cette note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n° 2 du PLU et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être intégrée après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

La modification simplifiée proposée porte sur les points suivants :

N°	Commune		Résumé
1	BISCHHEIM HOENHEIM		Modification des tracés des emplacements réservés HOE 28 à Hoenheim et BIS 5 à Bischheim
2	ECKBOLSHEIM	avenue du Général de Gaulle	Réduction de l'emplacement réservé EKB 4
3	ESCHAU	rue du Canal	Suppression de l'emplacement réservé ESC 24
4	HOENHEIM	rue du Lion	Suppression de l'emplacement réservé HOE 15
5	LINGOLSHEIM		Correction d'une erreur matérielle : désignation de l'emplacement réservé LIN 22
6	NIEDERHAUSBERGEN		Suppression des emplacements réservés NIH 9, NIH 10 et NIH 11
7.1	OBERHAUSBERGEN	rue des Tourterelles	Réduction et changement de destination de l'emplacement réservé OBH 4 Suppression de l'emplacement réservé OBH 5
7.2	OBERHAUSBERGEN	chemin des Muriers	Suppression de l'emplacement réservé OBH 9
7.3	OBERHAUSBERGEN	à proximité de la rue de la Schlitte	Suppression de l'emplacement réservé OBH 10
7.4	OBERHAUSBERGEN	à proximité de la rue des Jardins	Suppression de l'emplacement réservé OBH 19
7.5	OBERHAUSBERGEN	rue Hofacker	Suppression de l'emplacement réservé OBH 21
7.6	OBERHAUSBERGEN	à l'intersection de la route de Saverne et la rue de Wolfisheim	Réduction de l'emplacement réservé OBH 22
7.7	OBERHAUSBERGEN	rue de la Paix	Elargissement de l'emplacement réservé OBH 25 sur une partie des emprises de l'emplacement réservé OBH 26 Suppression de l'emplacement réservé OBH 26
7.8	OBERHAUSBERGEN	rue de Mittelhausbergen	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 27
7.9	OBERHAUSBERGEN	rue du Moulin	Réduction de l'emplacement réservé OBH 29
7.10	OBERHAUSBERGEN	rue de la Victoire	Suppression de l'emplacement réservé OBH 30
7.11	OBERHAUSBERGEN	rue Voltaire	Modification de la désignation et correction de l'erreur matérielle relative à l'étiquette de largeur d'emprise, emplacement réservé OBH 32
7.12	OBERHAUSBERGEN	chemin du puit de captage	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 34
7.13	OBERHAUSBERGEN	route de Strasbourg	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 42
7.14	OBERHAUSBERGEN	entre la rue des Acacias et la rue de Wolfisheim	Suppression de l'emplacement réservé OBH 44
7.15	OBERHAUSBERGEN	rue Adèle Woytt	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 52

7.16	OBERHAUSBERGEN	rue des Champs	Réduction de l'emplacement réservé OBH 58
7.17	OBERHAUSBERGEN	entre la route de Saverne et la rue des Champs	Réduction et modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 59. Correction d'une erreur matérielle visant à positionner la limite Est de l'emplacement réservé OBH 59 et la limite du secteur de zone UXb1
8	OSTWALD	Rives du Bohrie	Correction d'une erreur matérielle sur les schémas de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la ZAC des Rives du Bohrie
9	REICHSTETT	RD 63	Réduction de l'emplacement réservé REI 3
10.1	SCHILTIGHEIM		Suppression des emplacements réservés SCH 122 et SCH 123
10.2	SCHILTIGHEIM	Espace européen de l'entreprise	Correction d'une erreur matérielle : rétablissement de la hauteur maximum autorisée des constructions du secteur de zone UXcz3
11	STRASBOURG	La Robertsau rue de Bussière	Réduction de l'emplacement réservé ROB 6 et correction d'une erreur matérielle
12.1	VENDENHEIM	au Nord de la route de Brumath	Suppression de l'emplacement réservé VEN 68
12.2	VENDENHEIM	rue du Gravier	Réduction de l'emplacement réservé VEN 38
12.3	VENDENHEIM	rue des Jardins	Réduction de l'emplacement réservé VEN 8
13	VENDENHEIM REICHSTETT	RD 37	Modification de la marge de recul le long de la RD 37 et réduction de l'emplacement réservé VEN 33, le long de l'ancienne raffinerie
14.1	LA WANTZENAU	entre la RD 468 et la voie ferrée	Suppression de l'emplacement réservé LWA 3
14.2	LA WANTZENAU	rue des Héros	Suppression de l'emplacement réservé LWA 26

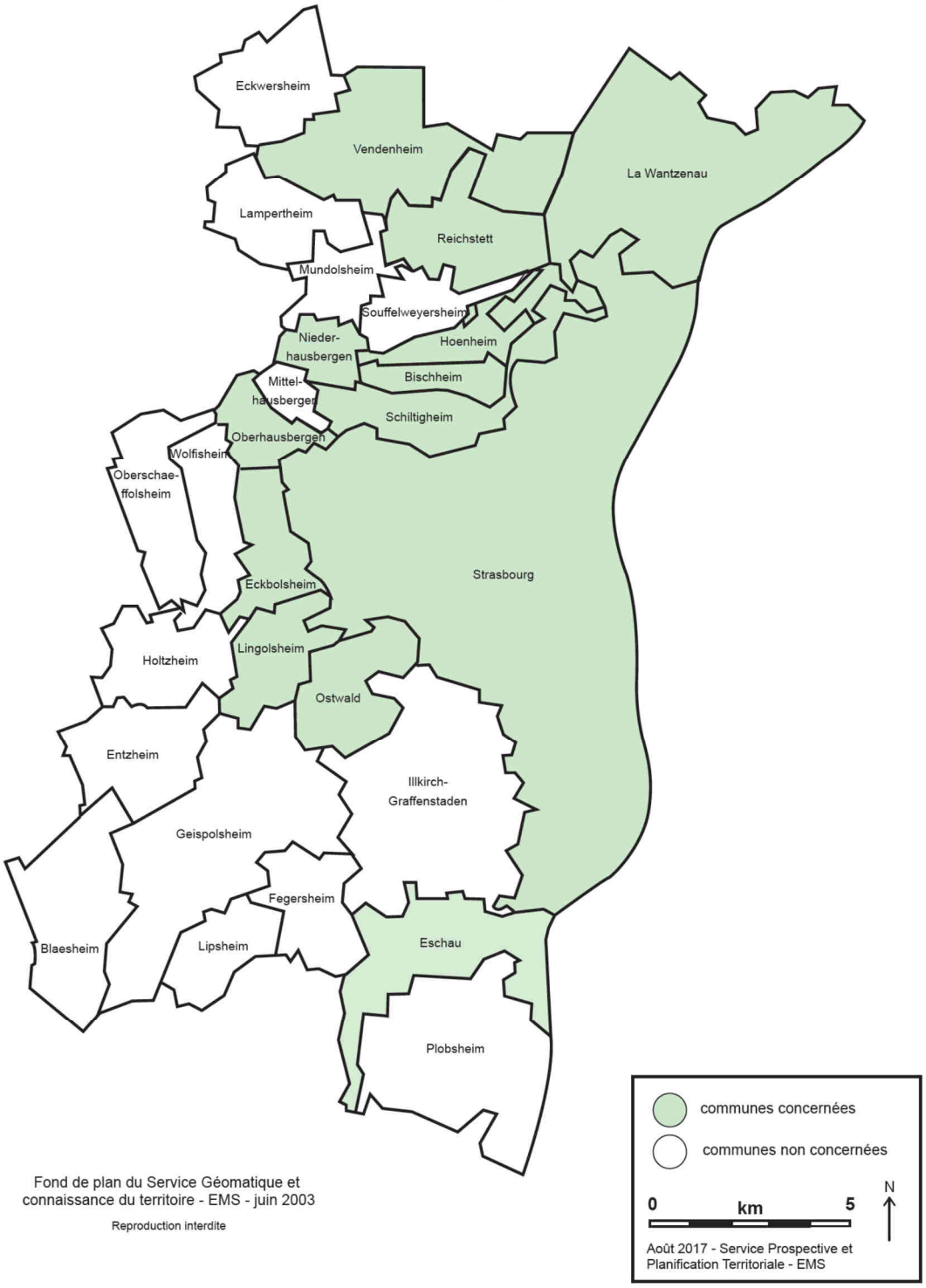
Compte tenu de la portée des points de modification, la procédure simplifiée peut être mise en œuvre au titre des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

La procédure utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de l'article L.122-4 du Code de l'environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

Au regard des points inscrits dans la deuxième modification simplifiée du PLU, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle évaluation environnementale, conformément à l'alinéa 3° du III de l'article L.122-4 du Code de l'environnement.

Modification simplifiée n°2 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg : communes concernées par des points de modification



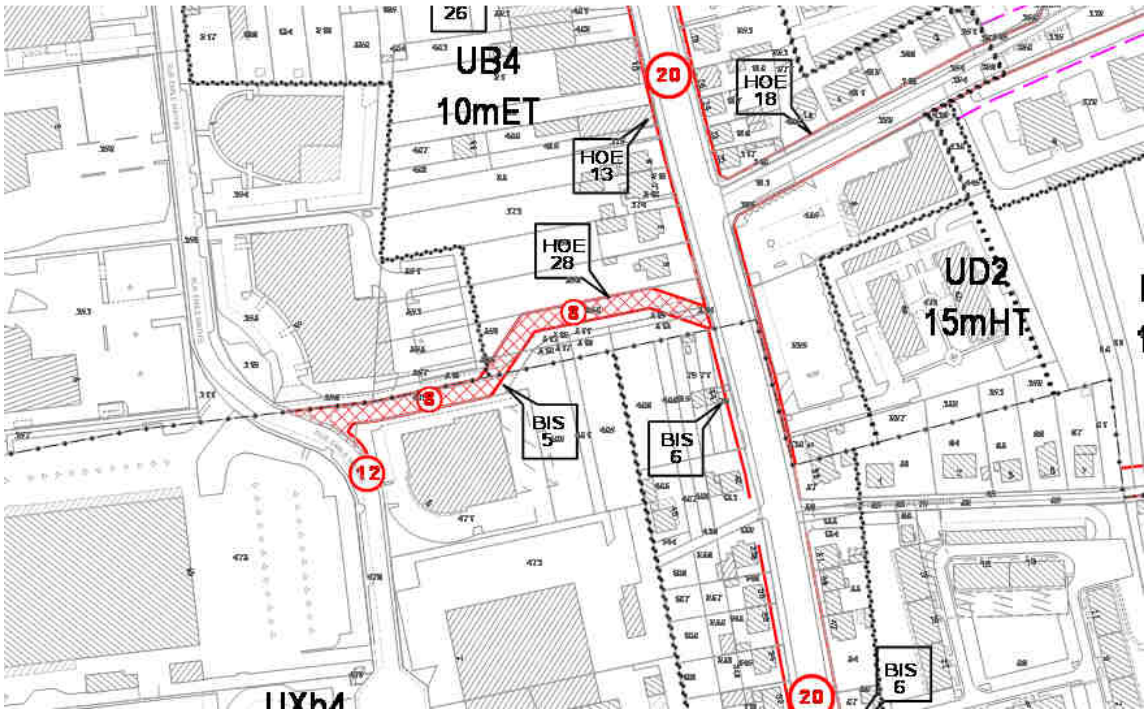
C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU

1 – Communes de BISCHHEIM et de HOENHEIM
Modification des tracés des emplacements réservés HOE 28 à HOENHEIM et BIS 5 à BISCHHEIM

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé HOE 28 est destiné à la réalisation d'un accès dédié au service de secours vers le pôle automobile. L'emprise de la voie est de 8 mètres.

L'emplacement réservé BIS 5 est destiné à l'aménagement d'une voirie assurant la jonction entre la rue Emile Mathis et la route de Brumath. L'emprise de la voie est de 8 mètres également.



Extrait du plan de zonage après modification

Ces deux emplacements réservés sont au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'objet de la présente modification simplifiée est d'ajuster les tracés de ces emplacements réservés de manière à ce que les voiries soient positionnées sur les canalisations d'eau existantes et éviter un abribus situé sur la route de Brumath.

L’emprise de la voirie de 8 mètres de large, qui est prévue, n’est pas modifiée. Il n’est pas non plus remis en cause les désignations des opérations visées par ces deux emplacements réservés.

b. Traduction dans le PLU

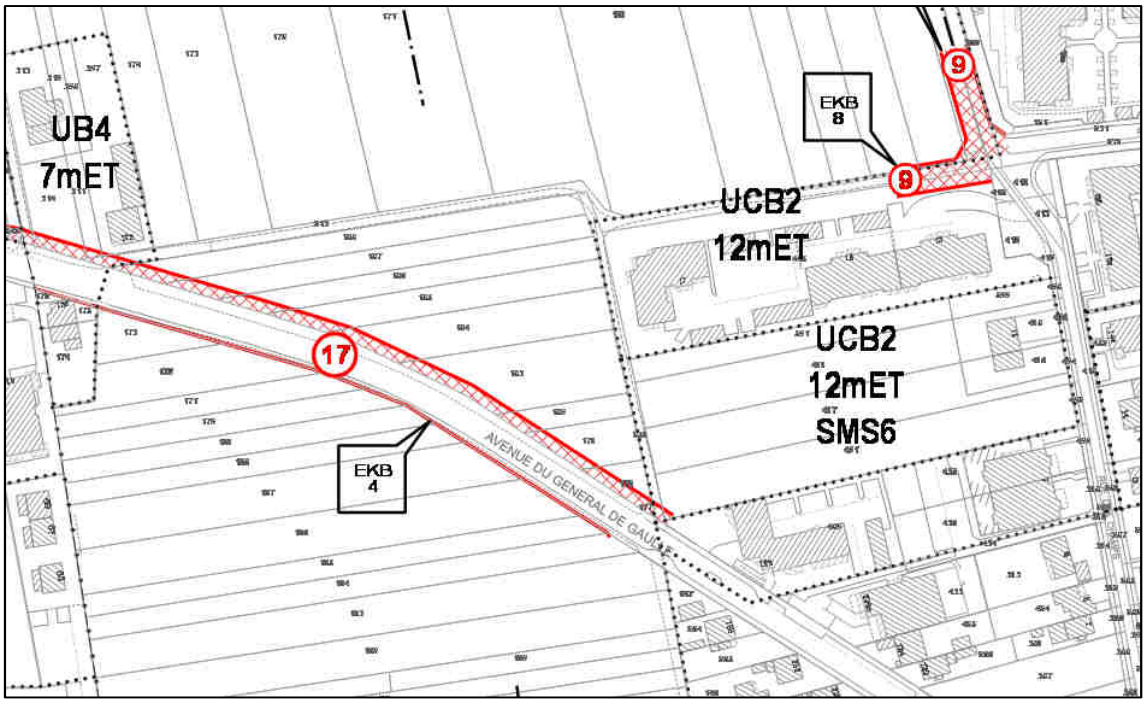
Il est proposé de modifier au règlement graphique - plan de zonage du PLU, le tracé de l’emplacement réservé HOE 28 à Hoenheim et de l’emplacement réservé BIS 5 à Bischheim.

2 – Commune d'ECKBOLSHEIM
Réduction de l'emplacement réservé EKB 4, avenue du Général de Gaulle

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé EKB 4 est destiné à l'élargissement de la rue du Général de Gaulle entre Eckbolsheim et Wolfisheim afin de créer une piste cyclable.

Sur le ban de la commune d'Eckbolsheim, le commencement de l'emplacement réservé est calé sur la première construction existante, comme indiqué dans la désignation.



La légère réduction de l'emprise de l'emplacement réservé en limite Est a pour objectif de se conformer au nouveau front bâti de la commune d'Eckbolsheim qui sera constitué par le nouvel ensemble urbain en cours de réalisation sur le secteur de zone UCB2, entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Champs.

La réduction de l'ER EKB 4 permet également de réaliser un accès routier direct au nouvel ensemble urbain (UCB2) via la RD 45 afin notamment de soulager la circulation sur la rue des Champs.

Par ailleurs, l'aménagement de cette voirie n'obèrera pas la possibilité de circulation des cyclistes et l'accès vers la piste cyclable projetée.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emplacement réservé EKB 4.

3 – Commune d'ESCHAU
Suppression de l'emplacement réservé ESC 24, rue du Canal

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé ESC 24 est destiné à la création d'une voirie à partir de la rue du Canal. D'une surface de 5,53 ares, cet emplacement réservé est inscrit au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cet emplacement réservé devait permettre d'effectuer un bouclage de la voirie dans le cadre de la création du lotissement d'habitation Sainte Trophime II.

Cependant, la pertinence de créer un débouché sur la rue du Canal est remise en question, la commune souhaitant éviter l'apport d'un trafic supplémentaire dans ce secteur par la création d'une nouvelle voie.

Ainsi, le lotissement sera desservi par la rue de la Première Division Blindée, depuis la place de retournement prévue dans le cadre de la viabilisation de l'opération Sainte Trophime I.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé ESC 24.

4 – Commune de HOENHEIM
Suppression de l'emplacement réservé HOE 15, rue du Lion

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé HOE 15 est destiné à une amorce de voirie pour la desserte de la zone d'habitat située au Nord et actuellement enclavée, en bordure du canal de la Marne au Rhin.

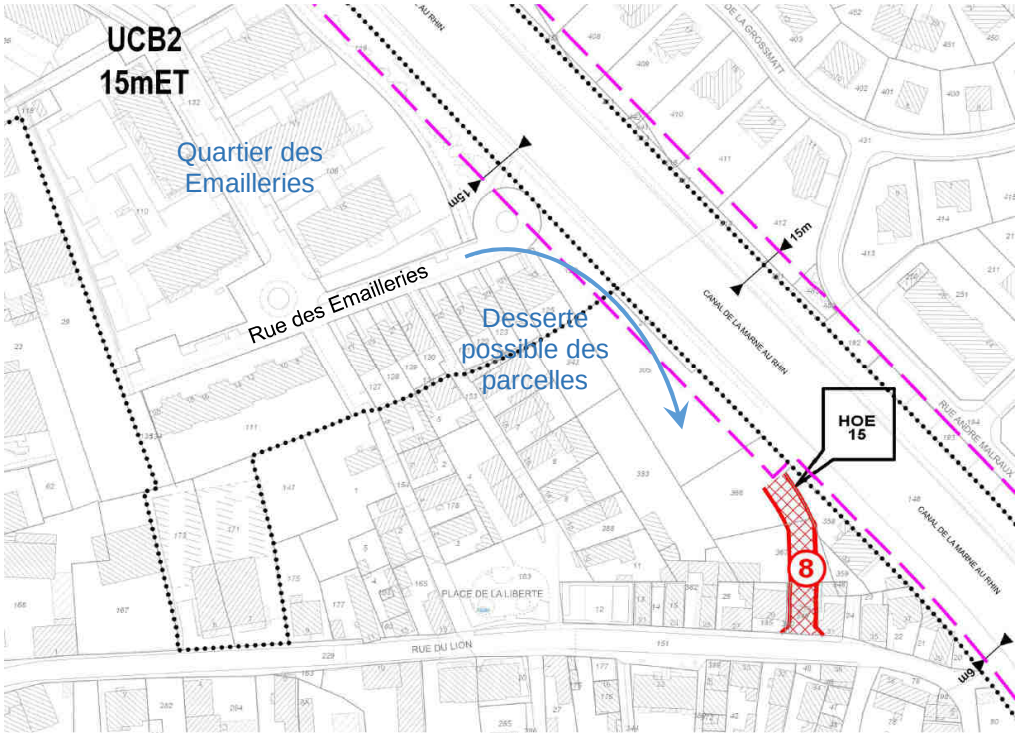
Il est inscrit au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg et son emprise est de 8 mètres.

Cet emplacement réservé est positionné sur des constructions existantes, ce qui rend difficile la réalisation de cette voirie.

L'urbanisation récente du nouveau quartier des Emailleries plus au Nord permet aujourd'hui de relier les parcelles enclavées via la nouvelle rue des Emailleries.

Une liaison à destination des modes doux est également assurée le long du canal.

En raison de cette solution alternative de desserte, l'emplacement réservé HOE 15 n'a aujourd'hui plus lieu d'être.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé HOE 15.

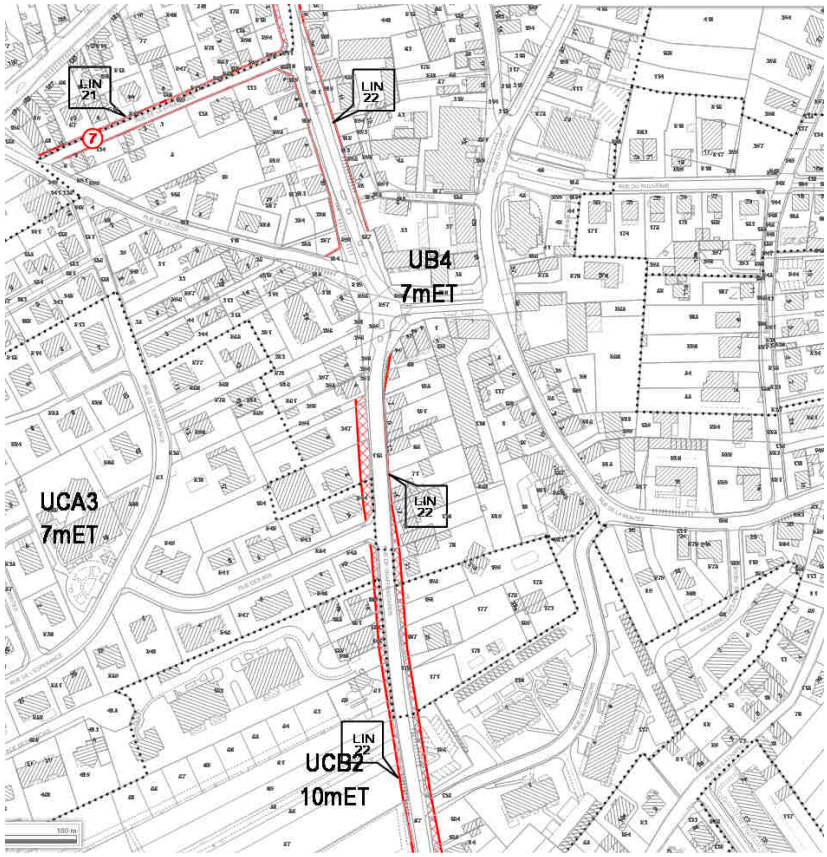
5 – Commune de LINGOLSHEIM
Correction d'une erreur matérielle : désignation de l'emplacement réservé LIN 22

a. Présentation - Explications - Justifications

L'actuelle désignation de l'emplacement réservé LIN 22, dans la liste des emplacements réservés du PLU, est : « Création d'une voie intégrant une liaison piétons – cycles, reliant la rue de la Gare à la rue du Travail, en passant sous les voies ferrées ».

Or, l'opération visée par l'emplacement réservé est l'élargissement de la rue des Juifs et de la rue de Graffenstaden.

L'objet de cette modification simplifiée est de modifier la désignation de l'emplacement réservé LIN 22, dans la liste des emplacements réservés du PLU, pour la faire correspondre à l'opération d'aménagement projetée.



b. Traduction dans le PLU

La présente modification simplifiée propose de corriger la désignation de l'opération visée par l'emplacement réservé LIN 22, c'est-à-dire l'élargissement de la rue des Juifs et de la rue de Graffenstaden, dans la liste des emplacements réservés.

6 – Commune de NIEDERHAUSBERGEN
Suppression des emplacements réservés NIH 9, NIH 10 et NIH 11

a. Présentation - Explications - Justifications

Inscrits au PLU, les emplacements réservés NIH 9, NIH 10 et NIH 11 portent l'ambition de la commune de Niederhausbergen de développer un pôle d'équipements destiné au sport et loisirs, au Sud du village, dans la continuité du projet d'urbanisation les « Terres du Sud ».

Pour rappel, les trois emplacements réservés ont pour objet :
- NIH 9 : création d'un espace vert ;
- NIH 10 : aménagement de terrains de sports ;
- NIH 11 : création d'un équipement public ; une salle culturelle et sportive est actuellement en cours de construction.

Le classement UE ou IAUE, au sein desquels se trouvent ces emplacements réservés, n'obère pas la réalisation des projets envisagés, indépendamment de l'inscription en emplacements réservés.

Enfin, la commune est aujourd'hui propriétaire de ces terrains. Par conséquent, le maintien des emplacements réservés n'est plus nécessaire.

b. Traduction dans le PLU

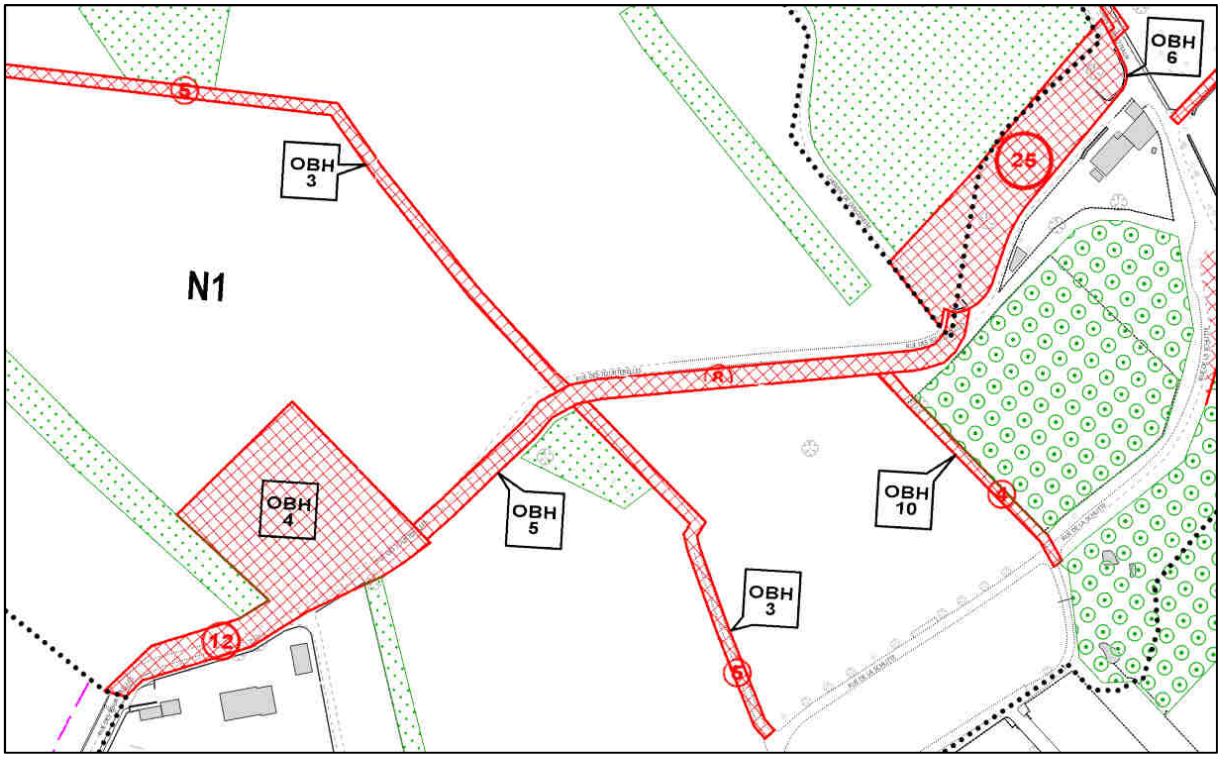
Il est ainsi proposé la suppression de ces emplacements réservés devenus inutiles.

7 – Commune d'OBERHAUSBERGEN

7.1 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Réduction et changement de destination de l'emplacement réservé OBH 4
Suppression de l'emplacement réservé OBH 5, rue des Tourterelles

a. Présentation - Explications - Justifications

Le projet communal matérialisé par les emplacements réservés OBH 4, OBH 5 et OBH 6 propose une reconfiguration du système viaire et de stationnement du secteur des Coteaux de Hausbergen sur la commune d'Oberhausbergen.



Il a pour objectif de faciliter l'accessibilité tout en maintenant une circulation en impasse depuis la rue des Tourterelles à l'Ouest et le chemin des Coteaux à l'Est. Le stationnement est projeté aux extrémités des deux voies.

Plus précisément, ces emplacements réservés sont destinés à :

- OBH 4 : l'élargissement de la rue des Tourterelles et à créer une aire de stationnement ;
- OBH 5 : la création d'une liaison piétons-cycles entre le parking situé au Nord de la rue de la Colline, et le parking situé au Nord de la rue des Tourterelles ;
- OBH 6 : l'aménagement du parking existant au Nord de la rue de la Colline.

Bénéficiaire de ces emplacements réservés, la commune souhaite aujourd'hui revoir l'ampleur de ses projets sur le secteur, afin notamment de réduire leurs impacts sur le site paysager et naturel des Coteaux de Hausbergen.

Dans cette optique, l'emprise de l'emplacement réservé OBH 4 est proposée à la réduction et sa destination à évoluer.
Dans sa partie Sud, le long de la rue des Tourterelles, sa largeur est réduite à celle de la voie existante (5 mètres) qui permet d'envisager un aménagement suffisant dans le prolongement de celui existant plus au Sud de la rue.

Dans sa partie Nord, une emprise de 20 x 20 mètres est proposée pour une aire de retournement et non plus pour une aire de stationnement de plus vaste dimension.

Ce périmètre a pour objectif de permettre la giration des véhicules techniques ou de secours et, au besoin, de permettre l'arrêt et le retournement de véhicules de tourisme.

L'élargissement de la largeur de voie de la section de la rue des Tourterelles, support de l'emplacement réservé OBH 5, n'est plus d'actualité.

Cette portion de voie, à l'accessibilité routière très limitée, dispose en effet déjà d'une chaussée enrobée permettant la circulation des piétons et des cycles et, au besoin, des véhicules autorisés.

Le site au Nord de la rue de la Colline, qui fait l'objet de l'emplacement réservé OBH 6, constitue une aire de stationnement de fait pour les promeneurs. Au vu de la réalité des besoins en stationnement, son réaménagement n'est aujourd'hui pas remis en cause.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :
- réduire l'emplacement réservé OBH 4 et de changer sa destination ainsi : « Aménagement de la rue des Tourterelles et création d'une place de retournement » ;
- supprimer l'emplacement réservé OBH 5.

7.2 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 9, chemin des Muriers

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 9 est destiné à l'élargissement du chemin des Muriers. Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

Le chemin, propriété de la commune, existe déjà avec une largeur d'environ 3 mètres. L'emprise existante est suffisante pour les riverains s'en servant comme voie d'accès à leur domicile.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 9.

7.3 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 10, à proximité de la rue de la Schlitte

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 10 est destiné à la création d'un cheminement entre la rue de la Schlitte et le Fort. Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

La circulation douce (piétons et cycles) depuis la rue de la Schlitte vers le fort est déjà possible par le chemin rural existant plus au Sud de la rue du même nom. Ce dernier fait par ailleurs l'objet d'un emplacement réservé (OBH 3) destiné à son élargissement à 5 mètres et son aménagement futur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 10.

7.4 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 19, à proximité de la rue des Jardins

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 19 est destiné à la création d'une liaison piétons-cycles de 4 mètres depuis la rue des Jardins vers le groupe scolaire. Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

Le chemin permettant l'accès en mode doux au groupe scolaire depuis la rue des Jardins est déjà existant. Son emprise actuelle est suffisante au vu de l'usage de la voie.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 19.

7.5 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 21, rue Hofacker

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 21 est destiné à la création d'un parking de proximité au niveau de la rue Hofacker. Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

La réalisation d'une aire de stationnement sur ce site par la commune n'est plus d'actualité. Le stationnement, notamment pour les usagers des commerces route de Saverne, reste possible le long de la voie.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 21.

7.6 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Réduction de l'emplacement réservé OBH 22, à l'intersection de la route de Saverne et la rue de Wolfisheim

a. Présentation - Explications - Justifications

Avec l'emplacement réservé OBH 23, inchangé, l'emplacement réservé OBH 22 est destiné à améliorer le fonctionnement de ce carrefour à la jonction de deux voies structurantes.

Précisément, cet emplacement réservé a pour objet l'élargissement de la rue de Wolfisheim entre l'intersection avec la route de Saverne et la rue des Jardins, en vue de la restructuration du carrefour.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

En lien avec les services techniques compétents de l'Eurométropole, le périmètre de cet emplacement réservé est revu afin de s'ajuster au mieux aux besoins liés au futur aménagement et aux propriétés privées impactées.

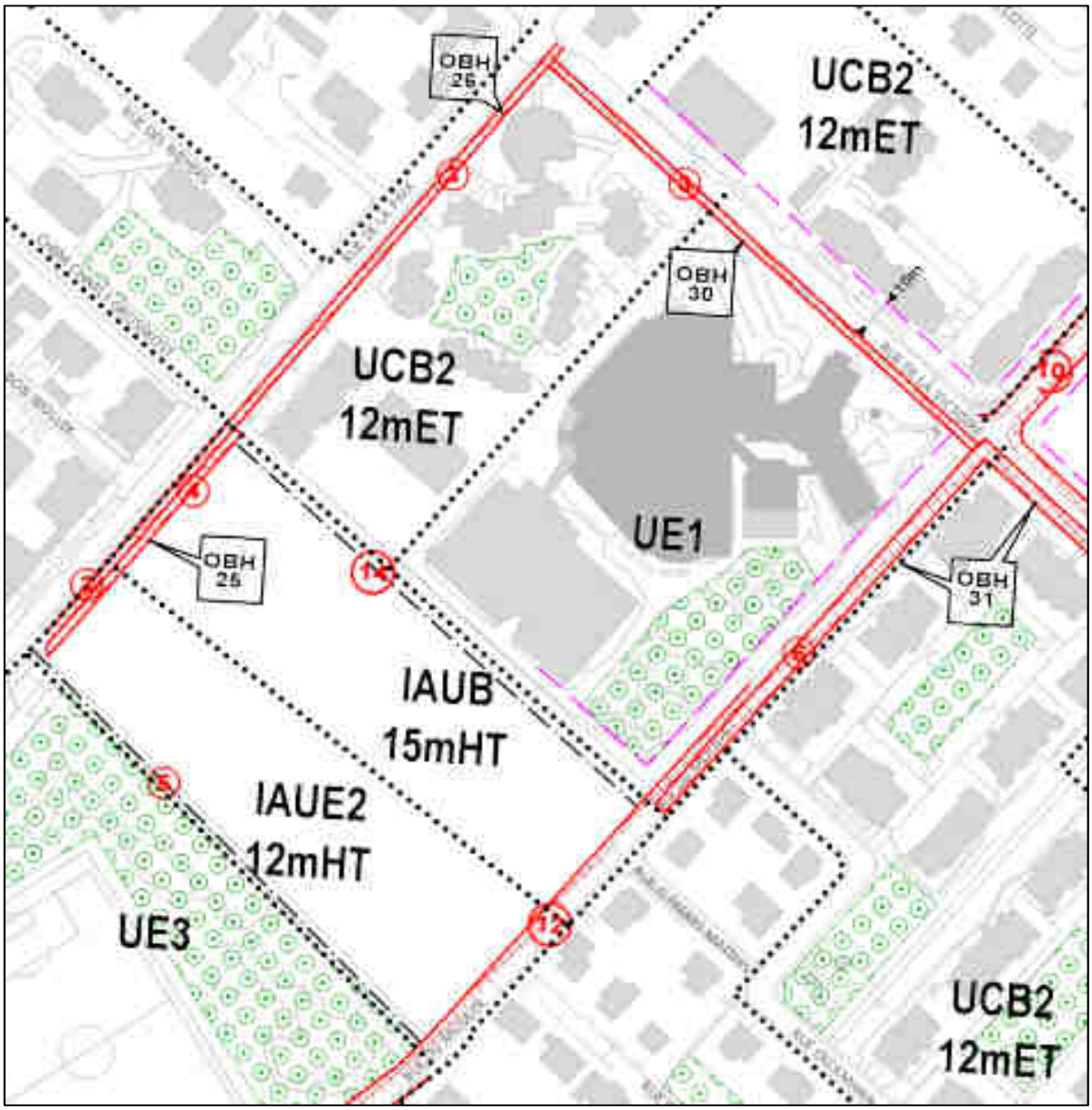
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emplacement réservé OBH 22.

7.7 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Elargissement de l'emplacement réservé OBH 25, rue de la Paix, sur une partie des emprises de l'emplacement réservé OBH 26
Suppression de l'emplacement réservé OBH 26

a. Présentation - Explications – Justifications

Les emplacements réservés OBH 25 (bénéficiaire : commune d'Oberhausbergen) et OBH 26 (bénéficiaire : Eurométropole de Strasbourg) sont tous les deux destinés à finaliser les aménagements du système viaire de la rue de la Paix.



Plus précisément, ces emplacements réservés sont destinés à :

- OBH 25 : l'achèvement de l'aménagement rue de la Paix, stationnement longitudinal et trottoir planté ;
- OBH 26 : la création d'une liaison piétons-cycles le long de la rue de la Paix, entre la rue de la Victoire et la rue du Stade.

La connexion modes actifs entre l'Est (depuis notamment la piste cyclable du chemin de captage) et l'Ouest de la commune (vers le secteur des Coteaux de Hausbergen) est programmée via le Sud de la rue de la Victoire et la rue du Moulin (OBH 31) et ensuite sur le chemin existant longeant la zone à urbaniser IAUB qui fait l'objet d'un tracé de principe destiné notamment à l'aménagement d'une liaison piétons-cycles.

En conséquence, la section Nord de l'emplacement réservé OBH 26 n'est plus nécessaire dans la perspective de l'aménagement décrit ci-dessus.

L'emprise Sud de cet emplacement réservé, à partir du chemin Grosskost, est conservée. Dans un souci de lisibilité, les emprises accolées de 3 mètres (OBH 26) et de 4 mètres (OBH 25) sont fusionnées en supprimant totalement l'emplacement réservé OBH 26 et en élargissant de la même largeur l'emplacement réservé OBH 25. Avec une emprise totale de 7 mètres, cet emplacement réservé pourra accueillir notamment une piste cyclable bidirectionnelle.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé :
- de supprimer l'emplacement réservé OBH 26 ;
- d'élargir l'emplacement réservé OBH 25.

7.8 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 27, rue de Mittelhausbergen

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 27 a pour objet la création d'un parking au niveau de la rue de la Colline.

Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

La désignation de l'emplacement réservé est modifiée dans un souci de précision et de meilleure information du public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la destination de l'emplacement réservé OBH 27 ainsi : « création d'un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen ».

7.9 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Réduction de l'emplacement réservé OBH 29, rue du Moulin

a. Présentation - Explications - Justifications

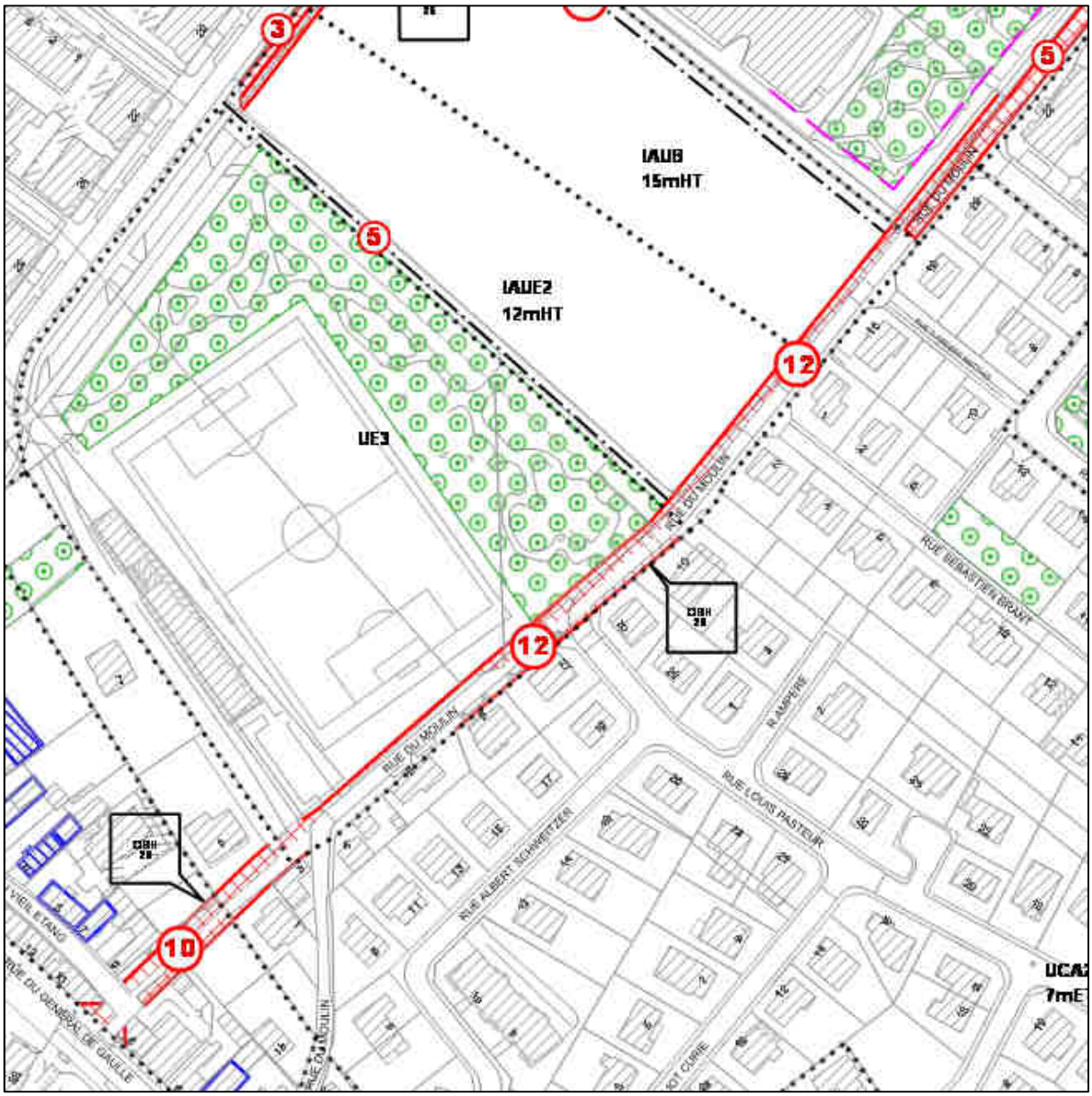
L'emplacement réservé OBH 29 est destiné à élargir la rue du Moulin et son prolongement au Sud jusqu'à l'intersection avec la rue du Général de Gaulle.

La désignation précise qu'un aménagement en cour urbaine est envisagé.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

Il est composé de deux sections d'emprise différente :

- depuis le terrain sportif jusqu'à la rue Erckmann-Chatrian, la section Nord projette un élargissement à 12 mètres ;
- du virage de la rue du Moulin à la rue du Vieil Etang, la section Sud présente une emprise de 10 mètres avec un double pan coupé.



La circulation routière entre le centre et le Nord de la commune dans ce secteur est prioritairement dirigée vers la rue du Moulin, aujourd'hui aménagée.

En conséquence, la largeur de la voie de la section Sud est réduite afin de mieux correspondre à la nature de l'aménagement projeté qui privilégiera une circulation apaisée.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire la largeur de la section Sud de l'emplacement réservé OBH 29 à 6 mètres.

7.10 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 30, rue de la Victoire

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 30 est destiné à la création d'une liaison piétons-cycles le long de la rue de la Victoire. Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

La connexion modes actifs entre l'Est (depuis notamment la piste cyclable du chemin de captage) et l'Ouest de la commune (vers le secteur des Coteaux de Hausbergen) est programmée via le Sud de la rue de la Victoire et du Moulin (OBH 31) et ensuite sur le chemin existant longeant la zone à urbaniser IAUB qui fait l'objet d'un tracé de principe destiné notamment à l'aménagement d'une liaison piétons-cycles.

L'emplacement réservé OBH 30 n'est plus nécessaire dans la perspective de l'aménagement décrit ci-dessus.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 30.

7.11 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Modification de la désignation et correction de l'erreur matérielle relative à l'étiquette de largeur d'emprise, emplacement réservé OBH 32, rue Voltaire

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 32 est destiné à l'élargissement de la rue Voltaire, incluant l'assiette du chemin rural. Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

La désignation de l'emplacement réservé est modifiée dans un souci de précision et de meilleure information du public.

La largeur de l'emplacement réservé OBH 32 est de 12 mètres, comme pour l'emplacement réservé OBH 33 destiné à une promenade paysagère qui détoure le périmètre rapproché de captage d'eau potable.

Or, l'étiquette précisant la largeur de l'emplacement réservé indique 10 mètres et ne correspond ainsi pas à la réalité.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :
- modifier la désignation de l'emplacement réservé OBH 32 ainsi : « élargissement de l'emprise de la rue Voltaire, incluant l'assiette du chemin rural pour la création d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton paysagé de 12 mètres d'emprise » ;
- corriger l'erreur matérielle en faisant figurer la juste largeur (12 mètres).

7.12 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 34, chemin du puit de captage

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 34 est destiné à la création d'un espace vert accompagnant la piste cyclable qui relie la rue Voltaire à la rue Marcel Pagnol.

Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

La désignation de l'emplacement réservé est modifiée dans un souci de précision et de meilleure information du public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la désignation ainsi : « création d'un espace planté longeant la piste cyclable qui relie la rue Voltaire à la rue Marcel Pagnol ».

7.13 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 42, route de Strasbourg

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 42 est destiné à l'élargissement de la route de Strasbourg.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

La désignation de l'emplacement réservé est modifiée dans un souci de précision et de meilleure information du public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la désignation ainsi : « élargissement de l'emprise de la route de Strasbourg ».

7.14 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 44, entre la rue des Acacias et la rue de Wolfisheim

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 44 est destiné à la création d'une liaison piétons-cycles entre la rue des Acacias et la rue de Wolfisheim.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

Le renforcement du réseau piétons-cycles du Sud-Ouest de la commune vers le centre bourg fait l'objet de plusieurs emplacements réservés.

A l'arrière de la rue de Wolfisheim, à l'Ouest, l'emplacement réservé OBH 54 a pour objet de connecter avec une voie verte le quartier résidentiel du Bois d'Oberhausbergen et la zone d'activités économiques du Valparc à la route de Saverne, via notamment un carrefour reconfiguré.

Plus à l'Est, l'élargissement de la rue des Tilleuls permettra de réaliser une piste cyclable venant elle aussi déboucher sur la route de Saverne.

A proximité immédiate, le liaisonnement piétons-cycles de la rue des Acacias vers la rue de Wolfisheim n'est donc pas nécessaire pour garantir la connexion douce de ce secteur vers le centre bourg.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 44.

7.15 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 52, rue Adèle Woytt

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 52 est destiné à la création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Wolfisheim et la rue du Parc. Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

La désignation de l'emplacement réservé est modifiée dans un souci de précision et de meilleure information du public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la désignation ainsi : « création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Wolfisheim et la rue du Parc, le long de la rue Adèle Woytt ».

7.16 – Commune d'OBERHAUSBERGEN
Réduction de l'emplacement réservé OBH 58, rue des Champs

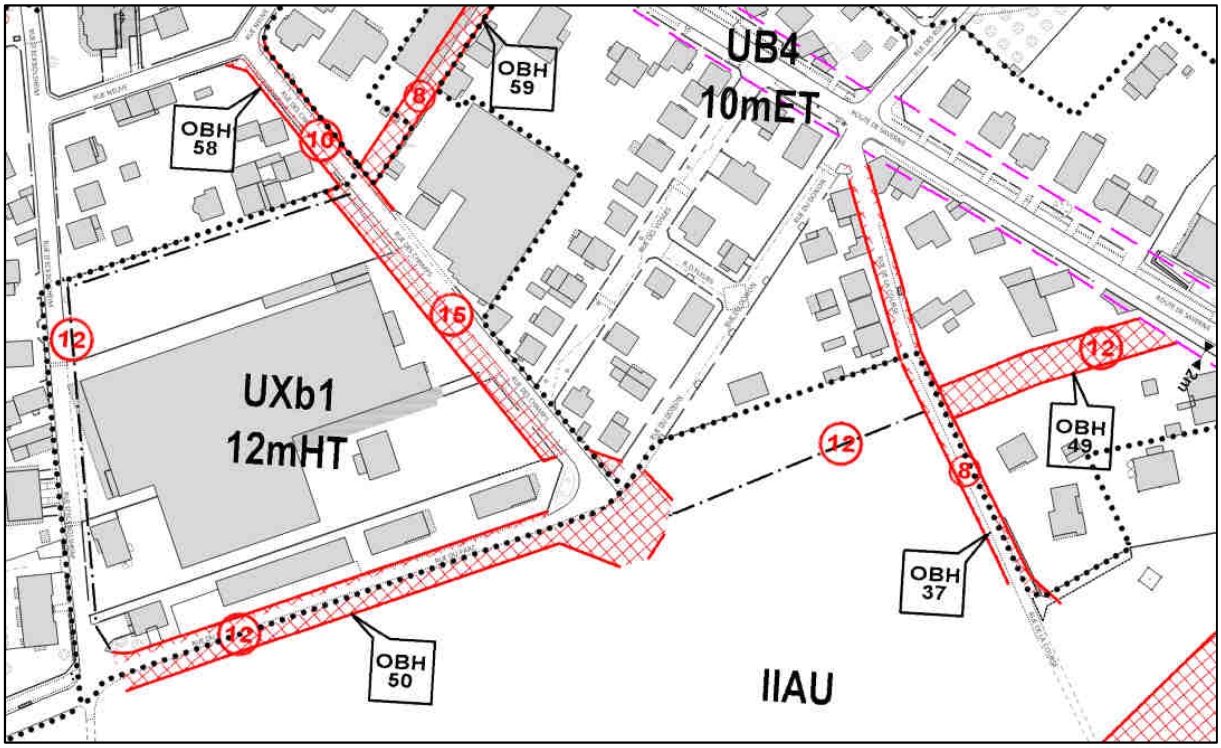
a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 58 est destiné à l'élargissement de la rue des Champs jusqu'à l'intersection avec la rue Neuve.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

Composé de deux sections, cet emplacement réservé prévoit dans sa partie Nord un élargissement de la voie à 10 mètres et de 15 mètres dans la partie Sud.

Dans le cadre de l'urbanisation à long terme des zones IIAU et de l'hypothèse de mutation du site économique Caddie, la poursuite de la réalisation du système de voirie se fera préférentiellement vers le Sud, comme l'illustre les emplacements réservés OBH 49, 0BH 50 et le tracé de principe les rejoignant.



En conséquence, l'élargissement du Nord de la rue des Champs, bordée par un tissu pavillonnaire, n'a donc plus lieu d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer la partie Nord (10 mètres d'emprise) de l'emplacement réservé OBH 58.

7.17 – Commune d'OBERHAUSBERGEN
Réduction et modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 59, entre la route de Saverne et la rue des Champs

Correction d'une erreur matérielle visant à positionner la limite Est de l'emplacement réservé OBH 59 et la limite du secteur de zone UXb1

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 59 est destiné à la création d'une zone de rencontre reliant la rue des Champs à la route de Saverne.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

La création d'une voie permettant la circulation routière n'est plus d'actualité et seul le passage en modes actifs est aujourd'hui projeté. Une largeur d'emprise de 4 mètres est donc suffisante.

L'emplacement réservé OBH 59 et le secteur de zone UXb1 sont repositionnés sur la limite parcellaire Est.

Cette correction a pour but de rétablir la cohérence de ces deux objets avec la limite parcellaire et ainsi éviter le morcellement de propriétés privées.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :
- réduire l'emprise de l'emplacement réservé OBH 59 à 4 mètres ;
- modifier sa désignation ainsi : « création d'une voie verte (piétons-cycles) d'emprise 4 mètres entre la rue des Champs et la route de Saverne » ;
- corriger l'erreur matérielle en repositionnant l'emplacement réservé OBH 59 et le secteur de zone UXb1 sur la limite parcellaire Est.

8 – Commune d'OSTWALD
Correction d'une erreur matérielle sur les schémas de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la ZAC des Rives du Bohrie

a. Présentation - Explications - Justifications

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale du secteur de la ZAC des Rives du Bohrie contient plusieurs schémas de principe destinés à expliciter les principes d'aménagement de ce secteur, sur lesquels figurent le règlement graphique du PLU.

Suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires sur le dossier arrêté du PLU, la limite du secteur de zone N3z1, destinée à accueillir des constructions et installations en lien avec une activité sportive ou de loisirs, a été réduite au profit de la zone N4.

Ce point a été modifié au règlement graphique mais pas dans l'OAP concernée. Afin de mettre en cohérence les schémas de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation avec le règlement graphique du PLU approuvé, il y a lieu de corriger cette erreur matérielle.

b. Traduction dans le PLU

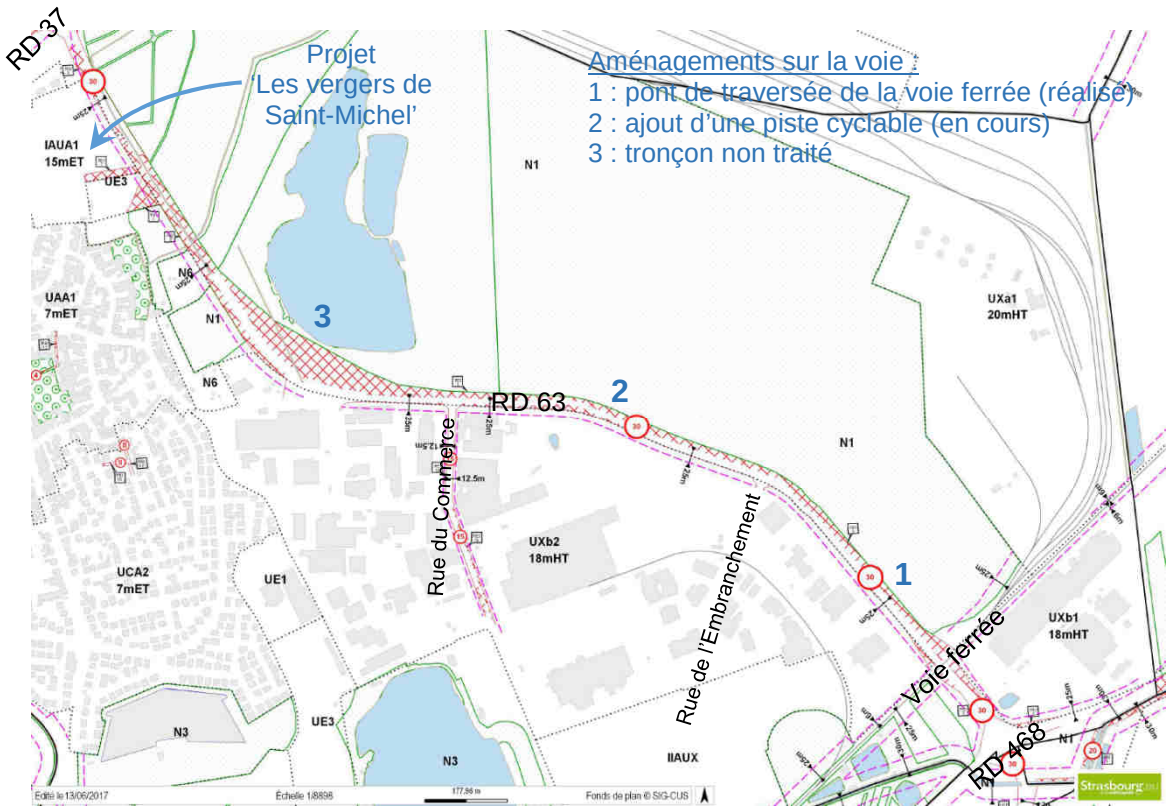
Il est proposé de corriger l'erreur matérielle en faisant figurer dans les schémas de principe de l'OAP du secteur de la ZAC des Rives du Bohrie le règlement graphique qui figure au PLU approuvé.

9 – Commune de REICHSTETT
Réduction de l'emplacement réservé REI 3, RD 63

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé REI 3, au bénéfice du Département du Bas-Rhin, est destiné à l'élargissement de la route départementale (RD) 63, raccordée à la RD 468 (route de La Wantzenau / route de Strasbourg / rue des Trois Maires) et à la RD 37.

Cette opération comprend également des emprises supplémentaires nécessaires au passage de la voie ferrée de Lauterbourg et aux aménagements du carrefour avec les RD 37 et RD 468.



Extrait du règlement graphique actuel du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Au niveau de la voie ferrée de Lauterbourg (passage à niveau 6, portion 1 sur le plan), un pont a été réalisé par le Département du Bas-Rhin, parallèlement à l'aménagement du carrefour RD 63 / RD 468. Une piste cyclable a également été intégrée à la voie.

Entre la rue de l'Embranchement et la rue du Commerce (portion 2 sur le plan), la piste cyclable, objet de l'emplacement réservé, est actuellement en phase de réalisation, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Strasbourg.

En conséquence, sur ces deux portions de la RD 468 jusqu'à la rue du Commerce, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Par ailleurs, entre la rue du Commerce et la RD 37 (portion 3 sur le plan), aucun aménagement n'a été réalisé à ce jour. L'emplacement réservé doit donc être conservé au niveau de cette portion, et ce d'autant qu'il permet également de prendre en compte l'urbanisation prévue dans le cadre du lotissement « les Vergers de Saint Michel », notamment le débouché à réaliser de la future voirie de ce lotissement sur la RD 63, ainsi que la prolongation de la voie cyclable le long de la route.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer une partie de l'emplacement réservé REI 3, suite à la réalisation des différents travaux :

- suppression de la partie Est de l'emplacement réservé (côté voie ferrée) depuis le rond-point de la RD 468 (route de La Wantzenau / route de Strasbourg / rue des Trois Maires) et jusqu'à la rue du Commerce.

L'emplacement réservé sera maintenu en l'état au niveau de sa partie Ouest, depuis la rue du Commerce jusqu'à son extrémité au niveau de l'intersection de la RD 63 avec la RD 37.

De plus, l'Eurométropole de Strasbourg étant aujourd'hui gestionnaire de la RD 63 en lieu et place du Département du Bas-Rhin, il est proposé de mettre à jour le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

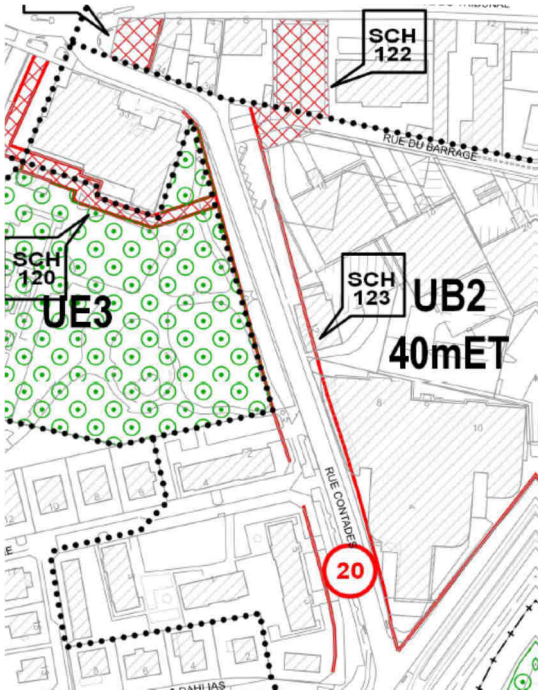
10 – Commune de SCHILTIGHEIM

10.1 – Commune de SCHILTIGHEIM
Suppression des emplacements réservés SCH 122 et SCH 123

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé SCH 122 est destiné à la création d'une voie assurant la jonction entre la rue du Tribunal et la rue Contades.

L'emplacement réservé SCH 123 est destiné à l'élargissement de la rue Contades.



Les emplacements réservés SCH 122 et SCH 123 sont inscrits au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

La rue Contades est aménagée en sens unique avec une piste cyclable sur son côté Ouest.

L'Eurométropole, en accord avec la ville de Schiltigheim, ne souhaite plus élargir cette rue pour aménager un double sens de circulation. Le fonctionnement viaire actuel de cette rue, c'est-à-dire en sens unique avec une piste cyclable, est jugé satisfaisant.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé SCH 123.

L'emplacement réservé SCH 122 étant destiné à la création d'une voie assurant la jonction entre la rue du Tribunal et la rue Contades, il n'a plus d'utilité sans la réalisation de l'opération visée par l'emplacement réservé SCH 123.

Il est donc également proposé de supprimer l'emplacement réservé SCH 122.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer les emplacements réservés SCH 122 et SCH 123 du plan de zonage du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés.

10.2 – Commune de SCHILTIGHEIM
Correction d'une erreur matérielle : rétablissement de la hauteur maximum autorisée des constructions du secteur de zone UXcz3 de l'Espace européen de l'entreprise (E^3)

a. Présentation - Explications - Justifications

La zone d'activités de l'Espace européen de l'entreprise a été réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Espace européen de l'entreprise (E^3).

La ZAC E^3 comprend un Règlement d'aménagement de zone (RAZ) et un Plan d'aménagement de zone (PAZ) qui ont défini les droits à construire de cette zone d'activités.

Ces règles ont été, autant que possible, traduites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Au sein du règlement d'aménagement de zone, les hauteurs maximum des constructions autorisées dans le secteur de zone UXcz3 sont de 25 mètres hors tout.

Il existe deux secteurs de zone UXcz3.

Dans celui situé autour du lac, les hauteurs sont limitées à 15 mètres hors tout sur le plan de zonage du PLU.

Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger.

Dans l'autre secteur UXcz3, situé à l'extrémité Nord-Est de cette zone d'activités, les hauteurs maximum des constructions autorisées sont de 25 mètres hors tout. La retranscription des dispositions règlementaires du règlement d'aménagement de zone de la ZAC sur le plan de zonage est donc correcte.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de corriger l'erreur matérielle en rétablissant sur le plan de zonage du PLU, la hauteur maximum autorisée des constructions du secteur de zone UXcz3, situé autour du lac de la zone d'activités de l'Espace européen de l'entreprise, à 25 mètres hors tout au lieu des 15 mètres hors tout.

11 – Commune de STRASBOURG – Quartier de La Robertsau
Réduction de l'emplacement réservé ROB 6 rue de Bussière et correction d'une erreur matérielle

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé ROB 6 est destiné à l'élargissement de la rue de Bussière, ainsi qu'à la création d'une amorce de voie vers la zone A1 au Sud du Canal des Français.

D'une surface de 12,6 ares, cet emplacement réservé est inscrit au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cet emplacement réservé vise à l'amélioration de la desserte de ce quartier résidentiel, en accompagnement des nouvelles opérations de constructions dans ce secteur traversé par la rue de Bussière, qui débouche de part et d'autre sur la route de La Wantzenau.

Cette amélioration de la desserte avait dans un premier temps été envisagée par un élargissement conséquent de la voirie. Cependant, la pertinence de créer un élargissement d'une emprise aussi importante est aujourd'hui remise en question.

La collectivité souhaite privilégier pour la desserte de ce secteur résidentiel un aménagement de type zone de rencontre, tout au moins sur la partie centrale de la rue.

Il est ainsi proposé de réduire la largeur d'emprise d'une partie de l'emplacement réservé, en passant de 13 mètres sur l'intégralité à des tronçons de 8 mètres et 6 mètres d'emprise.

Cette réduction permettra un meilleur dimensionnement du futur aménagement, en répondant notamment aux enjeux de sécurité (réduction de la vitesse des véhicules motorisés du fait de la visibilité réduite dans le virage) et de cohabitation apaisée entre les différents modes de déplacements.

Par ailleurs, ce point de modification simplifiée permet de corriger une erreur matérielle apparue lors de l'élaboration du PLU. En effet, l'ensemble de la partie Nord de l'emplacement réservé ROB 6 (à partir du n° 27 de la rue de Bussière) a pu être supprimé du POS de Strasbourg dans la mesure où les acquisitions foncières nécessaires avaient déjà été réalisées par la collectivité.

Cependant, la trame graphique de l'extrémité Nord de l'actuel emplacement réservé ROB 6 maintenu dans le PLU est stoppée par erreur au milieu de la parcelle 78, dont la maîtrise foncière n'est à ce jour pas assurée par la collectivité.

L'emplacement réservé doit donc être prolongé au plan de zonage jusqu'à la limite parcellaire, afin de couvrir l'ensemble du foncier non maîtrisé à ce jour.

Il est donc proposé de réinscrire au plan de zonage l'extrémité de l'emplacement réservé ROB 6 sur la partie manquante de la parcelle 78 supprimée par erreur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- réduire en partie l'emprise de l'emplacement réservé ROB 6 rue de Bussière ;
- corriger l'erreur matérielle apparue lors de l'élaboration du PLU en réinscrivant la partie manquante de l'emplacement réservé ROB 6 sur la parcelle 78.

12 – Commune de VENDENHEIM

12.1 – Commune de VENDENHEIM
Suppression de l'emplacement réservé VEN 68, au Nord de la route de Brumath

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé VEN 68 est inscrit au bénéfice de la commune de Vendenheim et est destiné à l'aménagement d'une aire de pique-nique.

Il est désormais sans objet dans la mesure où la commune est aujourd'hui propriétaire des parcelles concernées et réalisera sous peu cet aménagement.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé VEN 68.

12.2 – Commune de VENDENHEIM
Réduction de l'emplacement réservé VEN 38, rue du Gravier

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé VEN 38 est inscrit au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg et a pour objet l'élargissement de la rue du Gravier.

L'emprise de l'emplacement réservé est actuellement de 5 mètres, correspondant à une largeur de rue totale projetée de 9 mètres.

La rue est actuellement en sens unique de circulation. Cette emprise de 9 mètres avait été envisagée afin d'intégrer une desserte en double sens de circulation ainsi que des espaces piétons-cycles.

Cependant, il n'est aujourd'hui plus envisagé une desserte en double sens de circulation, mais bien une circulation en sens unique avec piste cyclable en contresens. Une telle desserte correspond à une largeur de chaussée de 6,50 mètres.

Ce parti d'aménagement nécessite un élargissement de la chaussée de 2,50 mètres, ce qui permettrait de sécuriser davantage les cyclistes et donc de favoriser les déplacements doux.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de maintenir un emplacement réservé le long de cette rue en prévision de son élargissement pour l'intégration d'une bande cyclable, en le réduisant afin de viser une largeur de rue de 6,50 mètres au lieu de 9 mètres initialement prévus.

Pour ce faire, il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé VEN 38 de 5 mètres à 2,50 mètres.

12.3 – Commune de VENDENHEIM
Réduction de l'emplacement réservé VEN 8, rue des Jardins

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé VEN 8 est inscrit au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg et a pour objet la création d'un parking au niveau de la rue des Jardins.

L'emplacement réservé n'est actuellement pas calé de façon exacte sur les acquisitions foncières que la commune a négociées avec les propriétaires du 6 rue des Jardins.

La signature des actes est conditionnée par cette modification mineure d'emprise.

Les terrains concernés par ces acquisitions sont de dimensions légèrement inférieures à l'emplacement réservé actuel.

b. Traduction dans le PLU

Pour faire aboutir les acquisitions et le projet de parking, il est proposé d'ajuster l'emplacement réservé VEN 8, en le réduisant de manière à correspondre au nouveau découpage parcellaire envisagé.

13 – Communes de VENDENHEIM / REICHSTETT
Modification de la marge de recul le long de la RD 37 et réduction de l'emplacement réservé VEN 33, le long de l'ancienne raffinerie

a. Présentation - Explications - Justifications

La reconversion globale du site de la raffinerie de Reichstett est en cours par la société BF2-RHEINPARK, filiale de la société Brownfields, opérateur spécialisé dans la dépollution et le redéveloppement de friches industrielles.

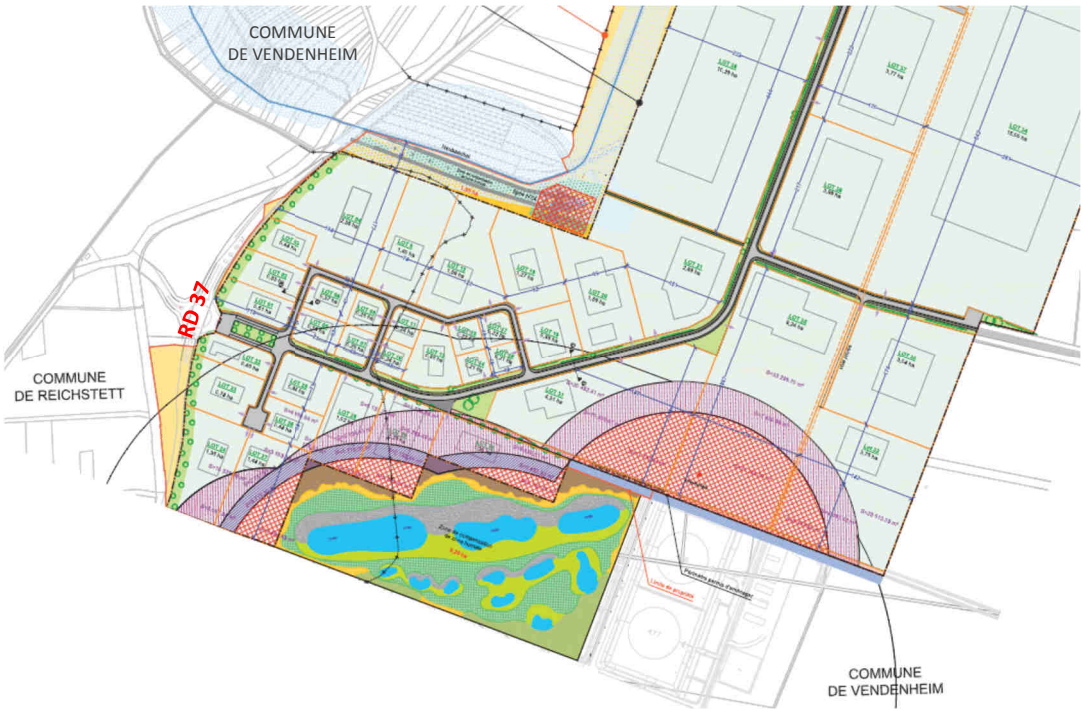
BF2-RHEINPARK a acquis les terrains en vue d'aménager une zone d'activités économique de 85 hectares à vocation industrielle, artisanale et logistique, sur la partie Nord, après démantèlement et dépollution des installations de raffinage.

Cette opération de renouvellement urbain des anciens espaces urbanisés de la raffinerie, a été autorisée par un permis d'aménager, délivré le 7 juillet 2016.

Le permis d'aménager a intégré le respect d'une marge de recul de 25 mètres à compter de l'axe de la route départementale (RD) 37, telle qu'inscrite au POS de Reichstett.

Cette marge est matérialisée au plan de composition du permis d'aménager et doit faire l'objet d'un traitement en espaces verts intégrant des plantations afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage.

EcoParc Rhénan – plan de composition



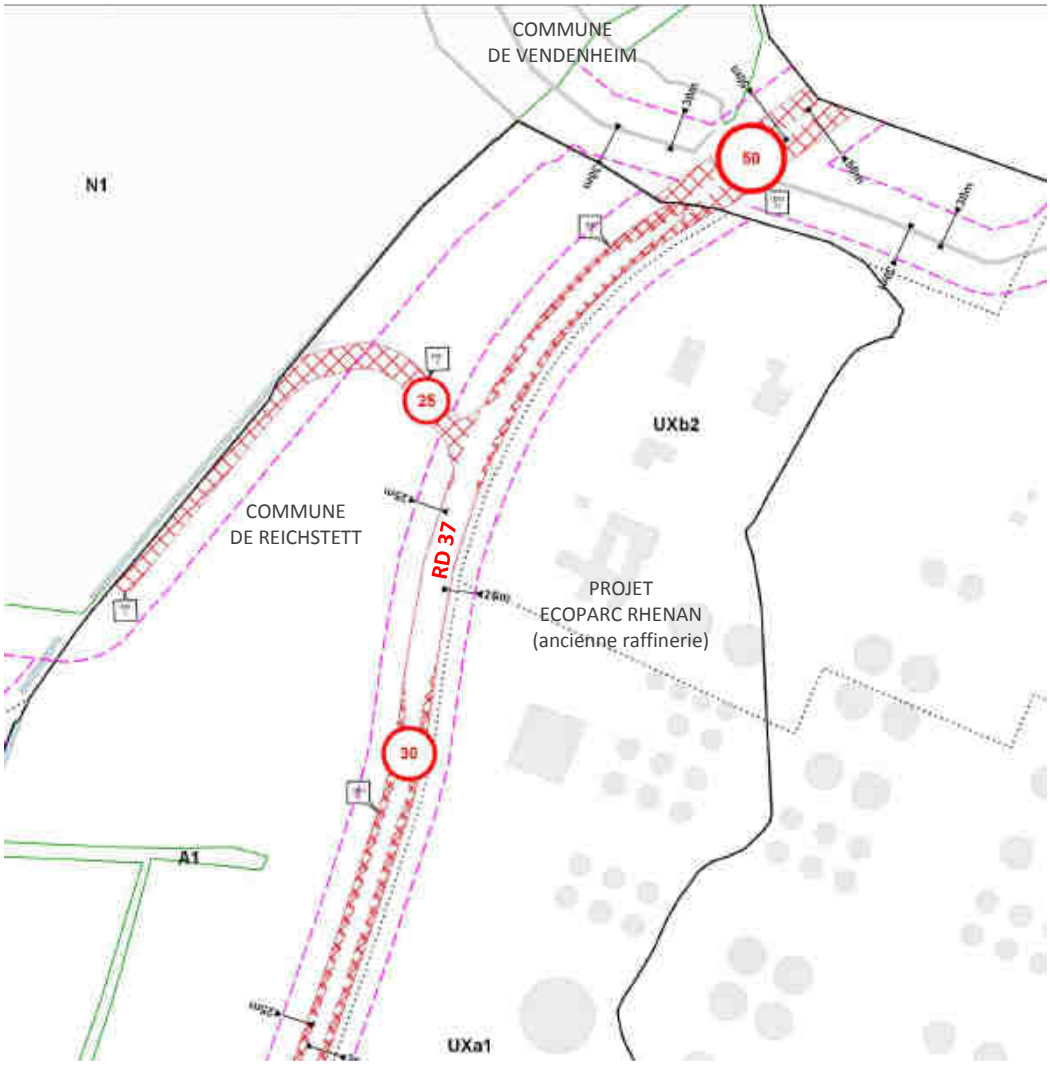
Le PLU de l'Eurométropole, approuvé le 16 décembre 2016, a maintenu la marge de recul de 25 mètres le long de la RD 37 mais a substitué l'axe de la voie par le bord de l'emplacement réservé REI 2.

Cette erreur matérielle impacte fortement la constructibilité des lots en façade de la RD 37, telle que prévue par le permis d'aménager.

D'autre part, le projet de l'EcoParc Rhénan est à cheval sur les deux communes de Reichstett et de Vendenheim. Actuellement, les marges de recul prescrites sur les deux communes ne sont pas identiques : 25 mètres pour Reichstett et 50 mètres pour Vendenheim.

Il en est de même pour les emprises des deux emplacements réservés REI 2 et VEN 33 qui ont tous deux pour objet l'élargissement de la RD 37 : 30 mètres pour Reichstett et 50 mètres pour Vendenheim.

L'harmonisation des règles sur ces deux communes le long de ce même axe routier est nécessaire pour assurer la cohérence dans les aménagements à venir sur cette zone en requalification.



Extrait du règlement graphique actuel du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

A Reichstett, afin de respecter le plan de composition du permis d'aménager, il est proposé de revenir à une marge de recul de 25 mètres à compter de l'axe de la RD 37 et non plus à compter du bord de l'emplacement réservé REI 2.

A Vendenheim, il est proposé de réduire la marge de recul à 25 mètres au lieu de 50 mètres actuellement, à partir de l'axe de la voie, dans la continuité de celle présente sur Reichstett.

De même, il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé VEN 33 à 30 mètres, dans la continuité de l'emplacement réservé REI 2.

14 – Commune de LA WANTZENAU

14.1 – Commune de LA WANTZENAU
Suppression de l'emplacement réservé LWA 3, entre la RD 468 et la voie ferrée

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé LWA 3 est destiné à la création d'un équipement collectif d'assainissement. Il est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

La création de cet ouvrage était liée à l'urbanisation future de la zone IAUA2 située au Sud de l'emplacement réservé de l'autre côté de la voie ferrée (lotissement du Schwemmloch).

Or, le site se trouvant en zone inondable, des études hydrauliques ont été réalisées par différents bureaux d'études spécialisés (DHI Eau et Environnement / SETEC HYDRATEC), en lien avec la Direction Départementale des Territoires, préalablement et en parallèle de la conception du projet.

Il en découle que la gestion des eaux pluviales de ce projet se fera sur site, la nécessité de traverser la voie ferrée étant une contrainte trop importante.

Par ailleurs, le nouveau Schéma Directeur d'Assainissement de l'Eurométropole de Strasbourg, validé en Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 12 juillet 2012, ne prévoit plus de travaux à cet endroit.

En conformité avec ce document, l'Orientation d'aménagement et de programmation « assainissement » du PLU en vigueur, qui définit des bassins d'orages à réaliser sur le territoire, ne mentionne pas cet ouvrage.

Ainsi, l'emplacement réservé LWA 3 n'a aujourd'hui plus lieu d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé LWA 3.

14.2 – Commune de LA WANTZENAU
Suppression de l'emplacement réservé LWA 26, rue des Héros

a. Présentation - Explications - Justifications

Au bénéfice de la commune, l'emplacement réservé LWA 26 a pour objet l'extension de l'école maternelle du Centre, rue des Héros.

La commune a pour projet la construction d'un nouveau groupe scolaire et d'une structure d'équipement périscolaire au Nord de la commune, à proximité du collège et des installations sportives.

L'emplacement réservé LWA 16 existe d'ores et déjà à cette fin.

A terme, ce projet municipal entraînera notamment la délocalisation de l'école maternelle du Centre.

Au vu de l'entrée en phase opérationnelle du projet (délibération municipale du 14 décembre 2016 attribuant le concours de maîtrise d'œuvre), l'emplacement réservé LWA 26, destiné à rendre possible une autre hypothèse de développement des équipements scolaires, n'a aujourd'hui plus lieu d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé LWA 26.

D - Pièces du PLU à modifier

L'ensemble des points présentés et justifiés ci-avant implique des modifications du PLU. Ci-dessous, la liste des pièces du PLU impactées et devant être modifiées.

1. Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification simplifiée n° 2 du PLU modifie et complète le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – Tome 7.

2. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP « Rives du Bohrie » sera modifiée : pages 229, 231 et 233.

3. La liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants seraient modifiés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
BISCHHEIM	BIS 5
ECKBOLSHEIM	EKB 4
ESCHAU	ESC 24
HOENHEIM	HOE 15, HOE 28
LA WANTZENAU	LWA 3, LWA 26
LINGOLSHEIM	LIN 22
NIEDERHAUSBERGEN	NIH 9, NIH 10 et NIH 11
OBERHAUSBERGEN	OBH 4, OBH 5, OBH 9, OBH 10, OBH 19, OBH 21, OBH 22, OBH 25, OBH 26, OBH 27, OBH 29, OBH 30, OBH 32, OBH 34, OBH 42, OBH 44, OBH 52, OBH 58, OBH 59
REICHSTETT	REI 3
SCHILTIGHEIM	SCH 122, SCH 123
STRASBOURG	ROB 6
VENDENHEIM	VEN 8, VEN 33, VEN 38, VEN 68

4. Le règlement graphique

Le règlement graphique – plan de zonage serait modifié comme suit :

Communes	**N° des planches au 1/2000e**	**N° des planches au 1/5000e**
BISCHHEIM	14, 19	8
ECKBOLSHEIM	29, 36	10
ESCHAU	74	22
HOENHEIM	15, 16	8, 9
NIEDERHAUSBERGEN	13, 18	7, 8
OBERHAUSBERGEN	18, 23, 24	7, 8
REICHSTETT	7, 11, 12	5, 6
SCHILTIGHEIM	18, 19, 26	7, 8
STRASBOURG	17	9
VENDENHEIM	3	1, 4, 5
LA WANTZENAU	4, 5	3, 6

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

Au titre du L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure est exonérée d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 30 juin 2017 et ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Ainsi, le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairies de Bischheim, Eschau, Eckbolsheim, Geispolsheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, La Wantzenau, Lingolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Reichstett, Schiltigheim et Vendenheim ;

- un registre permettant au public de formuler ses observations est mis à disposition au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairies de Bischheim, Eschau, Eckbolsheim, Geispolsheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, La Wantzenau, Lingolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Reichstett, Schiltigheim et Vendenheim ;

- le dossier de modification simplifiée est mis en ligne sur le site Internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- le site internet de la collectivité permet au public de formuler ses observations par courriel, à l'adresse suivante : ProspectivePlanificationTerritoriale@strasbourg.eu ;

- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquels le public peut consulter le dossier et formuler des observations a été publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Bas-Rhin, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis a été affiché au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairies de Bischheim, Eschau, Eckbolsheim, Geispolsheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, La Wantzenau, Lingolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Reichstett, Schiltigheim et Vendenheim, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'Eurométropole de Strasbourg en présente le bilan devant le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Déclaration d'utilité publique du Schwemmloch, à La Wantzenau emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de STRASBOURG

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
Décembre 2018

Sommaire

A – Coordonnées du maître d'ouvrage

B – Objet de la procédure

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

SERS
10 rue Oberlin
67080 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 88 37 88 88

B – Note de présentation

1.1. **Préambule**

1.1.1. **Contexte général**

Le projet d'aménagement du lotissement du « Schwemmloch » est compatible avec les orientations de développement de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment son Plan local d'urbanisme (PLU) qui tient lieu de Programme local de l'habitat et il s'inscrit également en cohérence avec les orientations et objectifs définis dans le Schéma de cohérence territorial de la région de Strasbourg (SCOTERS).

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, adopté le 16 décembre 2016, a conduit au classement du site du « Schwemmloch » en zone IAUA2, faisant l'objet du présent dossier de Déclaration d'utilité publique (DUP).

Les études pré-opérationnelles ont mis en avant la nécessité d'effectuer quelques ajustements au niveau du PLU. C'est dans ce contexte qu'il est décidé de mener, conjointement à la procédure de DUP, une mise en compatibilité du PLU.

La présente note de présentation a pour objet de présenter le projet d'aménagement du lotissement « Le Schwemmloch » et le contenu de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg avec l'opération d'aménagement. Elle est destinée à être annexée au rapport de présentation du PLU qu'elle complète et modifie. Elle reprend en partie les éléments issus du PLU et de la notice explicative du projet du dossier de DUP.

1.1.2. **Contenu de la mise en compatibilité :**

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

- modification du plan de zonage afin de remplacer la zone IAUA par une zone IAUB autour du bâtiment proche de la gare ;
- modification du plan de zonage pour les zones IAUA et IAUB, de la hauteur des constructions ;
- suppression de 3 mentions dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

1.2. Présentation du projet

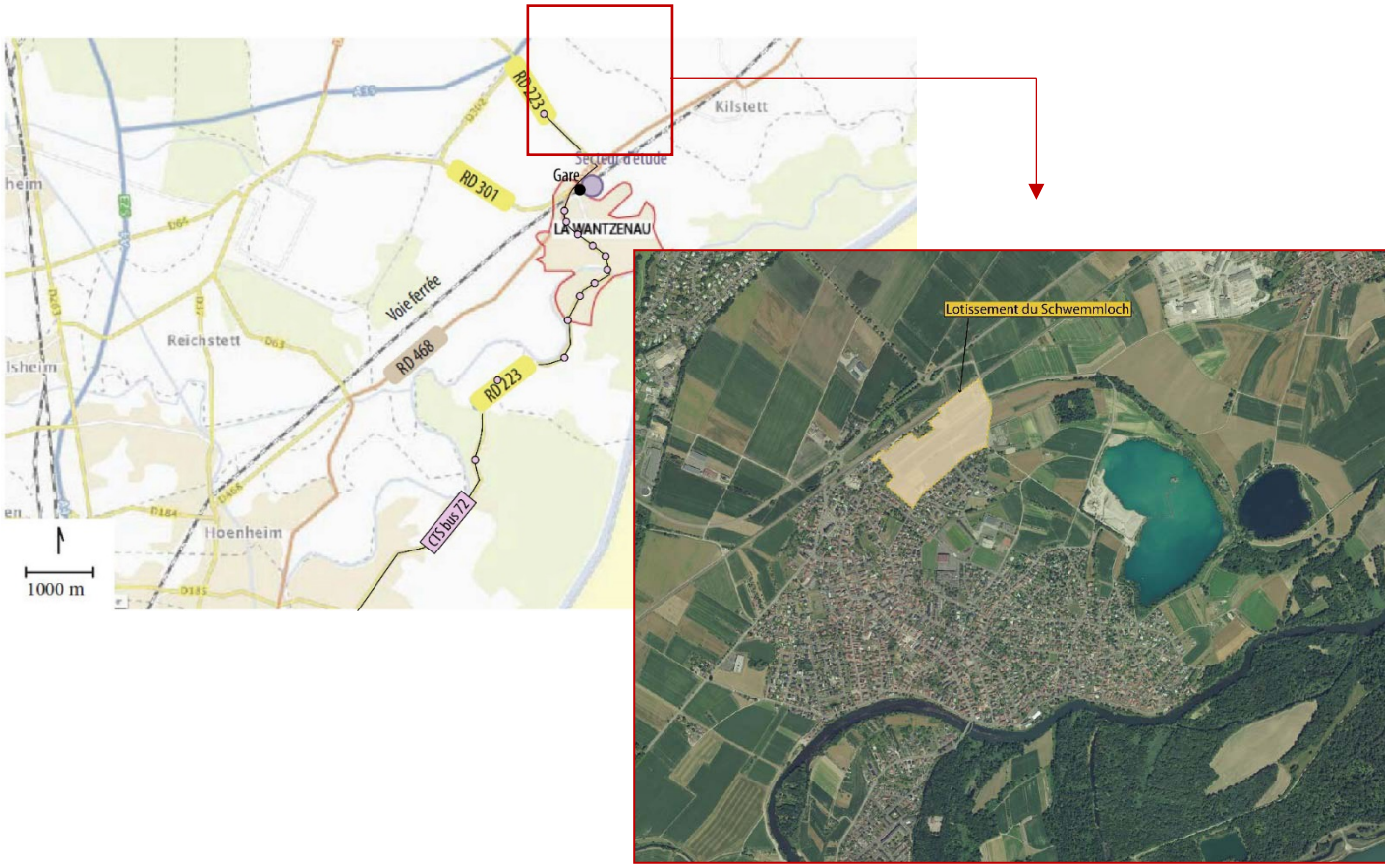
1.2.1. Situation du projet

Le projet se situe dans la commune de la Wantzenau, qui appartient aux 33 communes constituant l'Eurométropole de Strasbourg. La commune de la Wantzenau se trouve dans couronne périurbaine de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le site du projet du lotissement du « Schwemmloch » se situe en limite Nord-Est de la commune. Il est délimité au Sud et à l'Ouest par la fin de l'urbanisation actuelle de la commune, au Nord par la voie ferrée.

Strasbourg-Lauterbourg et à l'Est par la rue de la Gravière et le grand paysage en direction de Kilstett, commune voisine de la Wantzenau.

L'opération d'aménagement du « Schwemmloch » porte sur un périmètre d'environ 12,5 hectares.

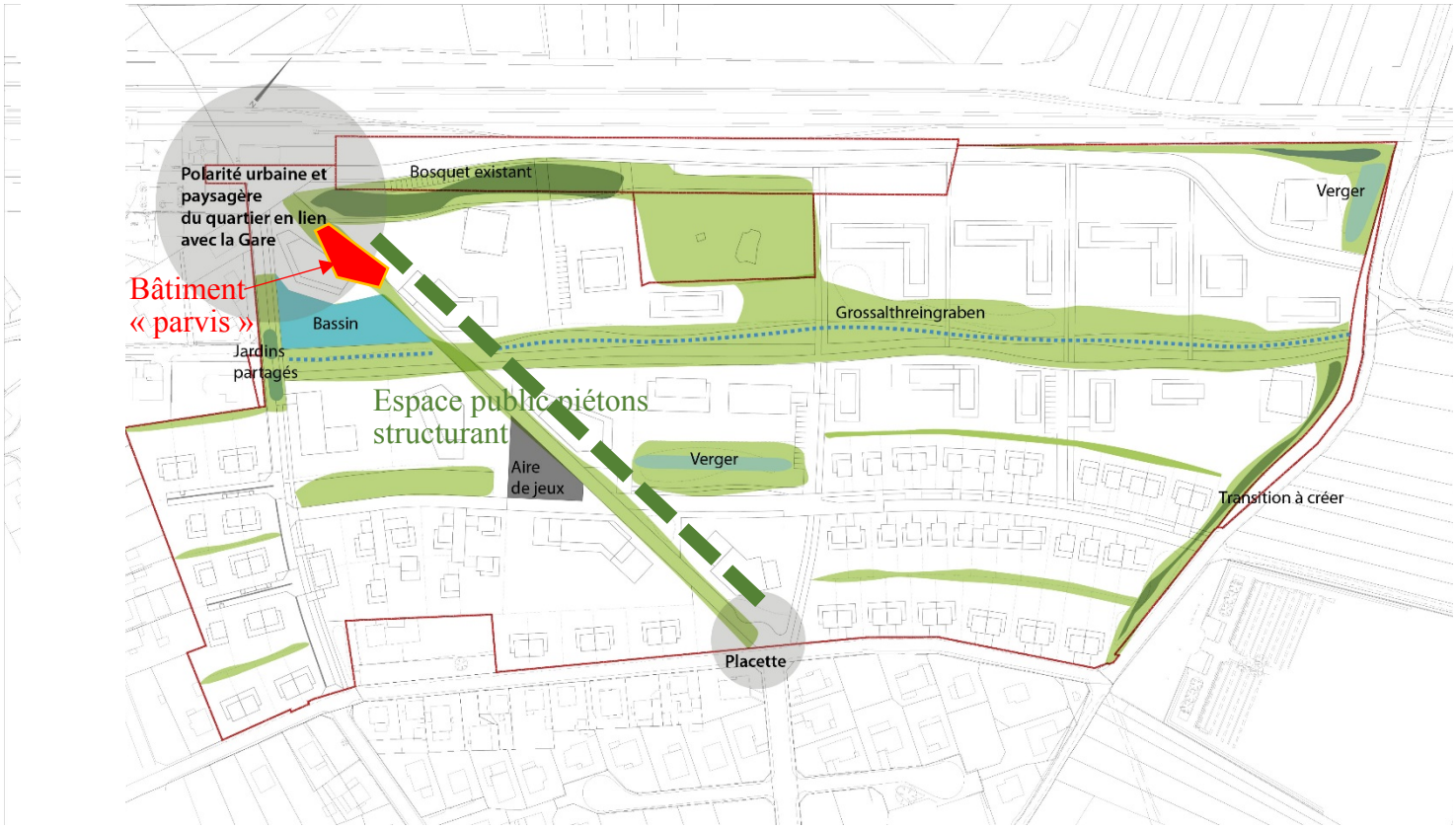


Le site est desservi par de nombreuses infrastructures de transports et situé doublement en « entrée de ville », par la gare SNCF de la Wantzenau au Nord-Ouest et par le réseau routier départemental au Nord-Est. Il a également le statut d'une « dent creuse » dans le tissu urbain de la commune.

Le site est aujourd'hui à vocation principale agricole, il est occupé par des parcelles de monoculture de maïs et quelques parcelles maraichères ainsi que deux vergers vieillissants. La biodiversité et la végétation présente sur le site sont déjà affectées par cette monoculture.

1.2.2. **<u>Présentation du projet d'aménagement</u> :**

Projet paysager :

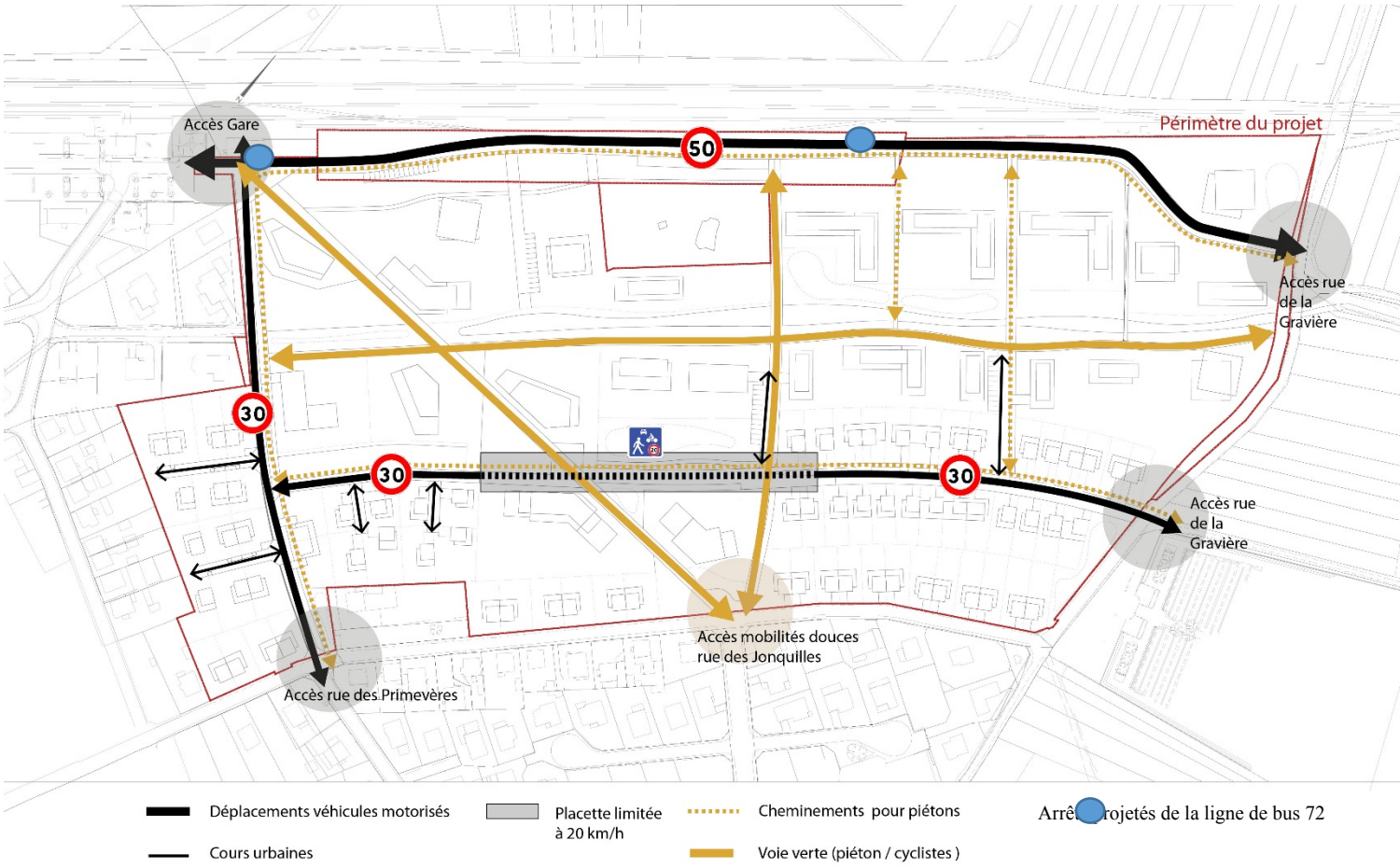


La qualité du projet passera par la création d'espaces extérieurs, publics et privés, généreux qui participeront à la qualité de vie et favoriseront les rencontres entre les habitants dans le quartier. Ainsi, différentes typologies d'espaces publics marquent le quartier, des jardins collectifs, des bosquets, des vergers, un bassin d'agrément, une aire de jeux, des promenades…

Les aménagements paysagers s'organiseront d'une part autour du reméandrement du cours d'eau phréatique le « Grossalthreingraben » qui est un élément structurant du site par sa fonction hydraulique et son rôle paysager. Il sera accompagné d'une voie verte longeant ce cours d'eau et d'un bassin d'agrément rappelant la thématique de l'eau, identité forte de la commune de la Wantzenau.

D’autre part, la préservation recherchée au maximum des éléments paysagers existants comme les vergers ou le bosquet au Sud de la voie ferrée permettront de mettre en valeur les corridors écologiques et favoriser le développement de la biodiversité en renforçant et prolongeant les continuités écologiques.

Trame viaire et mobilités douces :



Les principes de desserte du projet sont organisés via quatre accès au quartier, dont un accès depuis la gare représentant une plateforme intermodale autour de laquelle se rencontrent les différents types de mobilités : trains, bus, voitures, cyclistes, piétons.

Les cheminements piétons / cycles sont prévus dans l’ensemble du nouveau quartier pour le connecter à la commune et également pour réduire de manière significative la part de la voiture dans le quartier en favorisant l’usage des modes doux. Une promenade destinée au piéton structure le quartier et permet de relier la gare avec les équipements au Sud du quartier.

La hiérarchisation des voiries du quartier sera organisée de manière à préserver le caractère résidentiel du quartier et y apaiser la circulation en traitant les voies en zone 30 km/h voire en zone de rencontre. Les voiries carrossables du quartier seront limitées au nombre minimum possible. Une voirie pouvant supporter un trafic plus important sera créée au Nord, le long de la voie ferrée : elle permettra un accès direct à la gare et assurera la circulation des bus. En effet, ces derniers emprunteront cette nouvelle voie dans le cadre de l'évolution de l'itinéraire de la ligne 72 (un arrêt devant la gare, un arrêt dans le lotissement).

Programmation logement et densités :

L'opération d'aménagement du lotissement du « Schwemmloch » doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions comprenant environ 400 logements dont 35 % de logements sociaux. Ce programme est défini compte tenu de la nécessité pour la commune de développer un parc de logements pouvant assurer un rééquilibrage significatif de sa structure démographique, ainsi que les obligations de production de logements sociaux qui lui sont assignées par la loi sur la Solidarité et le Renouvellement urbains (SRU) et le contrat de mixité sociale signé avec l'Etat en date du 28 juin 2016.

Le projet propose une densité plus faible en limite du tissu urbain afin de s'insérer au mieux dans l'existant. Les densités les plus importantes seront situées près de la gare et le long de la promenade piétonne structurante ainsi qu'au Nord du quartier, près de la voie ferrée. Il s'agit de limiter la consommation de foncier en diversifiant l'offre de logements de la commune. Les typologies de constructions proposées iront de la maison individuelle jusqu'à des bâtiments

collectifs R+3+attique et offriront des tailles diversifiées de logements. Les logements sociaux seront répartis sur l'ensemble de l'opération en évitant toute sectorisation.

Plan général d'aménagement du lotissement :

Les partis d'aménagement argumentés précédemment ont mené à l'élaboration du plan général d'aménagement suivant :

1.2.3. **Prise en compte de l'environnement**

La prise en compte de l'environnement dans le projet a déjà fait l'objet d'un traitement détaillé dans la notice explicative du dossier de DUP et dans l'étude d'impact réalisée par le bureau d'études « Ecolor ».

La présente note de présentation reprend ci-après, pour rappel, les données mises en avant dans la notice explicative et dans l'étude d'impact vis-à-vis de la prise en compte de l'environnement et l'impact sur ce dernier et sur la santé publique dans le projet. L'étude d'impact est jointe au dossier de DUP, soumis à enquête publique conjointement à la mise en compatibilité du PLU.

Contexte physique et occupation du sol :

Le site est implanté dans la plaine alluviale rhénane. Localement, la couche géologique du secteur d'étude correspond à des limons de débordement du Rhin sur des cailloutis rhénans würmiens. Ces limons ont une épaisseur moyenne de 1 mètre. Il s'agit d'un sol de limons argilo-sableux, calcaires à calciques de profondeur et de teneur en cailloux variables. Cette couche géologique est perméable.

Situé à des altitudes comprises entre 130,5 et 132 mètres, le secteur a globalement l'allure d'une cuvette située en contrebas des voiries existantes. Cette topographie naturelle permet l'écoulement des eaux pluviales vers quelques points sur le site. Elle est marquée par plusieurs spécificités :

- les points hauts marqués par le talus de la voie ferrée et la haie au Nord du périmètre ;
- le ruisseau du Grossalthreingraben qui marque les points les plus bas au centre du périmètre ;
- plusieurs cuvettes ou dépressions topographiques.

Le périmètre d'étude est inclus dans l'aire du climat sub-atlantique à caractère continental. Il se caractérise par des étés chauds et orageux. Les saisons apparaissent bien marquées, mais des variations importantes peuvent apparaitre d'une année sur l'autre.

D'un point de vue hydrographique, le site d'étude appartient au bassin versant de l'Ill de la Souffel au Rhin dont la limite Nord est le tracé de la voie ferrée. Le site est drainé par la Grossalthreingraben, cours d'eau de type phréatique, qui prend naissance sur le site du projet de lotissement et qui se termine dans une gravière après avoir décrit un arc de cercle en direction du Sud. Ce ruisseau prend l'allure d'un fossé agricole rectiligne, pour la plupart du temps à sec. Cours d'eau répertorié dans le SAGE Ill-Nappe-Rhin pour son fonctionnement phréatique, il fait l'objet de mesures de protection et devra être préservé de tout rejet direct d'eaux usées. De plus, il devra faire l'objet de précautions particulières et peut-être même de valorisation lors des travaux d'aménagement du lotissement.

La nappe phréatique ello-rhénane, ressource considérable et de bonne qualité pour l'approvisionnement en eau en alsace, est peu profonde sur le site. De plus, avec la caractéristique perméable des terrains en surface, les eaux souterraines au droit du site peuvent être considérées comme vulnérables à toutes pollutions issues de la surface. La piézométrie moyenne de la Wantzenau est estimée à 129,2 m (IGN 69) avec un battement de nappe de 1,8 m. L'écoulement de nappe suit la direction Nord-Est. Cette proximité n'empêche pas l'infiltration des eaux pluviales à conditions de préférer une infiltration extensive (de surface).

Risques naturels et technologiques et santé publique :

Le périmètre d'étude n'est inclus dans aucun périmètre de protection de risques technologiques. Le seul risque connu sur la zone d'étude est celui de l'inondation par remontées de nappe mais également par submersion. En date du 30 juin 2016, le Préfet du Bas-Rhin a pris un arrêté préfectoral portant modification de l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2011 prescrivant l'élaboration d'un Plan de prévention des risques inondations (PPRI) sur de nombreuses communes dont celle de la Wantzenau.

Alimentation en eau potable et protection de la ressource

La distribution et la production en eau potable sur la commune de la Wantzenau sont assurées par l'Eurométropole de Strasbourg depuis 2015. Le réseau est exploité par le Syndicat des eaux et de l'assainissement Alsace-Moselle (S.D.E.A) et est alimenté par deux puits qui puisent l'eau de la nappe phréatique rhénane, ressource quantitativement exceptionnelle. Les puits sont situés lieu-dit « Langenacker », à proximité du château d'eau de la Wantzenau qui assure actuellement le stockage de l'eau. Distribuée sans traitement préalable, l'eau est d'excellente qualité et d'une grande propreté bactériologique.

Déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 mars 1992, ces forages disposent de périmètre de protection qui règlemente les occupations du sol afin d'éviter tout risque de pollution du champ captant. La partie Est de la commune est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des puits de la Wantzenau. Le site du « Schwemmloch » n'est pas concerné par le périmètre de protection du captage de la Wantzenau.

Le projet prend en compte ces éléments à travers son approche transversale de qualité environnementale présentée dans le chapitre sur les partis d'aménagement retenus, notamment à travers des objectifs de gestion écologique du cycle de l'eau. L'alimentation en eau potable du site sera assurée par la sécurisation du réseau de distribution et par la réalisation d'un bouclage sur le réseau d'eau potable de la rue du Nord.

Assainissement et gestion des eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement de la commune de la Wantzenau est de type unitaire (eaux usées et eaux pluviales) et dimensionné pour la pluie décennale. Il est raccordé à la station d'épuration de l'Eurométropole de Strasbourg-La Wantzenau. Les eaux usées de la commune et donc celles du futur projet du lotissement sont traitées au niveau de la station épuration. D'après le service Assainissement de l'Eurométropole, le réseau d'assainissement peut recueillir les eaux usées du futur lotissement mais n'a pas la capacité de collecter les eaux pluviales. En effet, lors de phénomènes pluvieux intenses, la saturation du réseau provoque des inondations de rues et de caves.

L'Eurométropole de Strasbourg se tourne donc aujourd'hui vers la limitation des rejets d'eaux pluviales dans son réseau unitaire et incite les nouvelles opérations à intégrer des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (noues…).

Dans le projet du lotissement du « Schwemmloch », la gestion des eaux pluviales se fera en aérien et par infiltration avec un réseau de noues végétalisés en grand partie afin d'assurer une gestion au plus proche du cycle de l'eau.

Nuisances sonores :

La RD 223 et la RD 468 qui passent à l'Ouest de la zone sont considérées comme nuisantes dans le classement sonore des infrastructures terrestres du Bas-Rhin. Celui-ci impose une isolation acoustique sur une largeur de 100 mètres. L'aménagement de la zone devra donc tenir compte de cette nuisance. De plus, la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg jouxte le périmètre du futur lotissement peut également être source de nuisances sonores, néanmoins le trafic quotidien est assez faible. En ce sens, les boisements situés le long de la voie constituent notamment un écran vis-à-vis de la route et de la voie ferrée qu'il parait intéressant de préserver au maximum car ils contribueront encore à réduire la perception, dans le lotissement, du bruit des infrastructures.

Inventaires patrimoniaux et naturels :

FLORE ET VEGETATION

Le périmètre d'étude est inscrit dans un espace référencé au titre des Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II : **« Lit majeur du Rhin dans son cours supérieur entre Strasbourg et Lauterbourg »**.

Le site se compose à 72,1 % de terres cultivées vouées à la maïsiculture et au blé. Un habitat d'intérêt communautaire a été identifié : il s'agit d'une prairie naturelle mésophile alluviale à Brome dressé localisée aux abords du fortin et du grand Saule Blanc.

FAUNE

Dans la zone d'étude, environ 31 espèces d'oiseaux sont recensées. Parmi ces espèces, 25 sont protégées avec leur habitat, 8 d'entre elles sont patrimoniales et seulement une seule de ces dernières est considérée comme nicheuse sur le site, il s'agit du Bruant Jaune. Un cortège d'oiseaux des buissons et lisières rassemble 5 espèces, dont toutes les espèces patrimoniales nicheuses recensées : Bruant Jaune, Fauvette grisette. Ces espèces nichent dans les ronciers et petits buissons présents dans la partie Nord du site. De plus, cinq espèces de chauve-souris ont été contactées aux abords du fortin qui sera au final conservé dans l'opération.

Les espèces considérées comme patrimoniales figurent sur la liste rouge française des oiseaux ou dans les listes des espèces dites « déterminantes ZNIEFF » en Alsace.

POTENTIALITES ECOLOGIQUE DU SITE

La richesse faunistique et floristique du site est très faible en raison de son exploitation agricole. La couverture végétale est formée en effet à 72,1 % par des cultures agricoles annuelles, le reste de la couverture est composée par des espaces résiduels en friches, par des vergers, et une haie arborescente parallèle à la voie ferrée ainsi qu'une maison existante. Dans cette mosaïque de milieux, une prairie naturelle à proximité du fortin a été identifiée. Les prospections n'ont pas permis de noter la présence d'espèces végétales protégées en Alsace ou en France. La zone d'étude est cependant comprise dans une ZNIEFF de type 2 et peut être

considérée au vu de son emplacement comme un relais écologique potentiel. Il parait important de maintenir une perméabilité écologique à travers les éléments végétaux existants.

Les habitats biologiques présents sont sans enjeu déterminant et les espèces animales et végétales globalement banales. Les habitats et espèces les plus importantes sont les vergers « hautes tiges », la prairie naturelle et la haie arborescente et arbustive en limite nord du périmètre d'étude. L'intérêt écologique du site réside donc dans la présence de ces éléments.

Au niveau communal, les vergers de hautes tiges ainsi que la haie sont des lieux de biodiversité servant de refuge pour de nombreuses espèces qui viennent se nourrir dans les espaces périurbaines. Elles présentent ainsi un intérêt très local. L'insertion du fortin au sein d'une friche herbacée induit une contrainte et une prise en compte d'un maintien ou d'un renforcement d'un corridor biologique (notamment pour les chauves-souris).

Dans ces conditions, la sensibilité du site reste faible sous réserve de respecter les habitats des espèces protégées animales (haie nord) et les habitats complémentaires (verger, maison existante).

Paysage et patrimoine culturel :

PAYSAGE

Le site du « Schwemmloch » est situé à l'extrême Nord de l'agglomération Strasbourgeoise. Le site fait face à des terres agricoles largement ouvertes au Nord-Est et à l'Est et adossé à un maillage dense de petits jardins et parcelles villageoises ponctués de grands et beaux arbres au Sud-Ouest et au Sud du site.

Depuis le site du « Schwemmloch », les structures géographiques visibles à l'horizon ne sont possibles que vers le Nord-Est et l'Est :

- les fronts industriels de Kilstett en direction du Nord-Est ;
- le cimetière Nord et le château d'eau de la Wantzenau en direction de l'Est.

A l'intérieur du site, de grands repères géographiques, principalement matérialisés par la ligne de chemin de fer et le front pavillonnaire de la rue du Nord donnent une orientation Sud-Est à Nord-Est. Si le fortin et le grand saule blanc sont exclus du périmètre de l'opération, ils correspondent à des points d'attention tout comme les vergers et la ligne électrique HTA.

Les bosquets et les vergers, refuges pour la faune, constituent également un écran et un filtre vert (nuisances visuelles, sonores, pollutions…) entre le quartier et le réseau ferré et plus loin les routes départementales. Il est important de préserver ces entités et de les intégrer dans le maillage végétal du quartier.

PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE

La zone d'étude se situe en-dehors du périmètre de visibilité du site inscrit du Moulin à huile, seul monument inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques situé sur le ban communal de la Wantzenau. Exclu du périmètre de l'opération d'aménagement, le fortin à semi-enterré le long de la voie ferrée ne présente pas d'intérêt archéologique ou historique particulier.

Au vu des découvertes réalisées dans les environs, le site est susceptible de contenir des vestiges liés aux activités en lien avec le Rhin. Un diagnostic d'archéologie préventive a donc été sollicité auprès de la Préfecture en vue de préciser rapidement si des fouilles plus approfondies seront nécessaires.

Conclusion sur la prise en compte de l'environnement :

Au vu des éléments exposés, il apparait que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et l'atteinte à l'environnement et à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs en comparaison des nombreux intérêts publics que l'opération présente : réduction du déficit de logements sociaux de la commune, développer une nouvelle offre d'habitat sur la commune (offre existante faible de logements collectifs et de logements T1 et T2), promouvoir l'usage des transports en commun en réalisant des logements à proximité immédiate de la gare et à termes de deux arrêts de bus. L'évaluation de l'impact de l'opération sur l'environnement et sur la santé humaine sont développés plus précisément dans l'étude d'impact jointe au présent dossier. Il ressort de cette étude qu'il ne subsiste pas d'impact sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ait été évité, réduit ou compensé.

La réduction de la surface agricole fait l'objet d'une étude spécifique relative à la compensation agricole collective, document annexé au dossier de DUP.

Au regard des évolutions proposées au sein du document d'urbanisme, la mise en comptabilité du PLU, en tant que telle, n'entraîne pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement. Cet élément est précisé point par point dans la partie « Motifs et justifications des modifications du PLU ».

1.2.4. **Intérêt général du projet**

Le développement urbain récent de la commune de la Wantzenau s'est fait par une succession de lotissements majoritairement pavillonnaires, constituant un mode de développement très consommateur d'espace, peu créateur de mixité urbaine et sociale.

Désormais, la commune de la Wantzenau envisage un développement différent dans le cadre de la présente opération. Ce nouveau quartier doit contribuer à maintenir un fonctionnement harmonieux de la commune de la Wantzenau, en y préservant la qualité de vie qui la caractérise. Il s'agira donc à travers cette opération de :

- produire une offre nouvelle d'habitat sur le ban communal, maîtrisée par la commune grâce à la concession d'aménagement contractualisée avec la S.E.R.S permettant de réfléchir à un projet global et ainsi éviter l'urbanisation par à- coups en fonction d'intérêts privés ;

- développer une offre de logements visant à permettre un développement mesuré et solidaire de la commune et à répondre aux obligations de la loi SRU/Duflot.

L'intérêt du projet est justifié par les objectifs suivants et les moyens mis en œuvre pour y parvenir :

1. **développer une nouvelle offre d'habitat sur la commune**, visant à permettre son développement mesuré et solidaire, par l'apport d'une population nouvelle, socialement plus mixte. Le projet permettra ainsi la création d'environ 400 nouveaux logements ;

2. **réduire le déficit actuel en logements sociaux de la commune**, et remédier au constat de carence par la réalisation de 35 % des logements à réaliser sur l'opération sous forme de locatif social ;

3. permettre, par la maîtrise des coûts et la diversité des modes de logements (petits collectifs etc..), de **répondre à la demande en logements des jeunes ménages et des aînés** ne souhaitant plus résider en pavillons. En effet, l'offre actuelle, constituée à 73,5 % par du pavillonnaire à faible taux de rotation et à prix élevé, ne permet pas d'accueillir de jeunes ménages et de **freiner ainsi le vieillissement de la population ;**

4. promouvoir une **mixité intergénérationnelle et inter-quartier** ;

5. **Encourager les déplacements en modes doux** en développant un réseau de cheminements dédiés **et les transports en commun**, en profitant de la proximité de la gare et des équipements publics ;

6. promouvoir le développement d'un **quartier respectueux de son environnement** et intégré au site et à son paysage.

En comparaison, les « coûts » de l'opération (identifiés plus précisément dans l'étude d'impact figurant au dossier de DUP) se limitent à la modification du paysage actuel, à la nécessité d'enfouir la ligne à haute tension dans le projet, à la réduction de surfaces agricoles ainsi qu'à une éventuelle expropriation d'une trentaine de parcelles privées.
L'aménagement réfléchie et durable du lotissement du « Schwemmloch » permet également de promouvoir un quartier respectueux de son environnement et de la santé humaine. En effet, la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement (méandrement du Grossalthreingraben, préservation des espaces boisés et des vergers, prise en compte de la contrainte inondation) permet à l'opération de montrer son exemplarité et de restaurer et mettre en valeur la biodiversité et le paysage du site.

1.3. **Motifs et justifications des modifications du PLU**

1.3.1. **Modifications apportées au plan de zonage**

D'après l'article 9 du règlement du PLU des zone IAUA, « L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % » : or, l'emprise au sol du bâtiment multifonctionnel près de la gare occupera 100 % de la parcelle. Pour permettre la réalisation de ce bâtiment sans modifier le règlement pour toute la zone IAUA, il sera créé une zone IAUB autour du bâtiment. En effet, dans les zones IAUB, l'emprise au sol n'est pas règlementée. Cette modification porte sur une surface d'environ 40 ares, ce qui ne représente que 3 % de la zone IAUA actuelle. Cette emprise au sol maximale sur une emprise très réduite est largement compensée par la végétalisation importante des futurs espaces publics qui représentent plus de 35 % de l'emprise totale de l'opération : voiries réduites, système généralisé de noues plantées, conservation des vergers et de l'essentiel de la zone boisée longeant la voie ferrée, jardins partagés, bassins d'infiltration.

1.3.2. **Modifications apportées au plan de zonage concernant la hauteur des constructions**

Les hauteurs actuelles règlementées par l'article 10 du PLU ne permettent pas la réalisation du projet et la typologie de bâtiments qui y sont associées. En effet, la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture est pour l'instant limitée à 7 mètres, complétée par une hauteur maximale hors tout de 8 mètres au-dessus de l'égout principale de toiture. Or, les constructions prévues dans le futur lotissement du « Schwemmloch » peuvent atteindre « R+3+Attique ». La modification de la hauteur inscrite au plan de zonage s'avère nécessaire afin d'augmenter la hauteur à 13 mètres à l'égout de toiture pour la zone IAUA et 16 mètres hors tout pour la zone IAUB. Le projet prévoit toutefois la construction de maisons individuelles dans la périphérie du lotissement en contact avec le tissu existant, sur une surface totale d'environ 3 hectares (25 % de l'emprise totale), conformément aux orientations d'aménagement et de programmation qui réglementent cette zone de transition en « dominante habitat individuel intermédiaire ». Pour un même programme prévu de 400 logements à réaliser, cette augmentation des hauteurs maximales admises sur les parcelles permettra de dégager des emprises libres au sol pour des espaces verts privatifs à destination des futurs habitants.

1.4. **Les pièces du PLU à modifier**

L'ensemble des modifications proposées porte sur l'ensemble des pièces suivantes du PLU :

- le plan de zonage (règlement graphique)
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1.4.1. **Le plan de zonage**

Les planches 3 et 4 du plan de zonage (1/2000e et 1/5000e) sont modifiées afin de créer une zone IAUB permettant d'intégrer les contraintes d'emprise au sol et de plantations en pleine terre pour le bâtiment multifonctionnel près de la gare. En effet, ce bâtiment qui accueillera des commerces/services dans son rez-de-chaussée fonctionnera avec les espaces publics qui le « borderont », à savoir le parvis de la gare au Nord et le plan d'eau au Sud.
Les planches 3 et 4 sont également modifiées afin d'augmenter la hauteur des constructions à 13 mètres à l'égout de toiture pour la zone IAUA et 16 mètres hors tout pour la IAUB afin de permettre la réalisation des densités bâties prévues pour le lotissement.

1.4.2. **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Il est proposé de modifier quelques mentions des orientations d'aménagement et de programmation :

- voirie principale de desserte du quartier : les OAP anticipent la possibilité que la voirie principale accueille la ligne de bus. Or, il est apparu plus opportun de ne pas faire transiter le bus à travers le quartier mais de le faire passer le long de la voie ferrée au Nord. Cela permet de favoriser un itinéraire bus plus rapide sur une voie à 50 km/h et de préserver une voie centrale de desserte apaisée, avec des vitesses limitées à 30 et 20 km/h, sans surdimensionnement de son gabarit et sans avoir à intégrer des girations plus importantes. L'arrêt de bus au Nord du site restera très accessible grâce aux multiples cheminements piétons cycles qui irriguent le quartier.

  Il est donc proposé d'ajuster la phrase suivante : « Une voirie principale, permettant d'assurer un bouclage avec la gare à l'Ouest et la rue du Nord à l'Est sera aménagée. Son emprise sera suffisamment dimensionnée pour pouvoir assurer le passage d'un transport en commun » comme suit : « Une voirie principale, permettant d'assurer un bouclage avec la gare à l'Ouest et la future voie d'accès Nord (matérialisée par l'emplacement réservé LWA4 au règlement graphique) à l'Est, sera aménagée. Son emprise sera suffisamment dimensionnée pour pouvoir assurer le passage d'un transport en commun ».

- prise en compte du caractère inondable du site : de nouvelles modélisations hydrauliques ont anticipé les remblaiements prévus par l'opération (notamment les terrassements des lots et des voiries) et intégré des travaux ayant permis d'améliorer le risque d'inondabilité du Schwemmloch (et des secteurs d'habitat périphériques) sans dégrader l'aval :

    - augmentation du débit à l'aval du site, à l'intersection du fossé du Grossaltrheingraben et de la rue longeant le cimetière : il s'agit de réaliser un pont cadre ou un agrandissement du busage existant pour faire passer un débit de 4 m^3/s ;

    - ouverture battardable dans la digue du Rhin ;

  La réalisation de ces aménagements permettra de baisser de manière très significative la hauteur d'eau et donc les aléas dans le site du Schwemmloch tout en permettant d'effectuer des remblaiements sans compensation volumétrique. Par conséquent, il sera possible de remblayer sans nécessité de compensation volumétrique. Ces travaux seront en outre soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

  Il est donc proposé de modifier la phrase suivante : « En cas de réaménagement (remblai/déblai, mise hors d'eau des accès…) du terrain naturel pour réduire le niveau d'aléa par exemple, le projet devra prévoir, sur site ou à proximité immédiate, un volume de rétention des eaux au moins équivalent à celui existant aujourd'hui. » comme suit : « En cas de réaménagement (remblai/déblai, mise hors d'eau des accès…) du terrain naturel pour réduire le niveau d'aléa par exemple, le projet devra prévoir, sur site ou à proximité immédiate, un volume de rétention des eaux qui sera à définir, dans le cadre de l'application de la loi sur l'eau, au vu des dernières modélisations effectuées. ».

- Secteur destiné à des équipements publics : le projet initial envisageait la réalisation d'un équipement public sur un terrain de 50 ares ramené ensuite à 35 ares. A l'occasion d'un avenant au contrat de concession, la commune a souhaité faire évoluer ce programme pour désormais y développer un programme mixte de 1 500 m² de surface de plancher. Ce programme, qui sera développé par la commune, devrait permettre d'y accueillir commerces, services, activités et logements.

  Il est donc proposé la suppression de la mention : « un secteur, d'environ 35 ares, sera dédié à des équipements publics et/ou collectifs au sein du secteur ».

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 3

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
Décembre 2018

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains
ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : **+33 (0)3 68 98 50 00**
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**
Site internet : **www.strasbourg.eu**

Sommaire

A – Coordonnées du maître d'ouvrage

B – Objet de la mise à disposition

C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU

D – Pièces du PLU à modifier

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Prospective et planification territoriale
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de la mise à disposition

Le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole (PLU) de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016 et modifié pour la dernière fois en juin 2018.

La présente modification simplifiée du PLU concerne la commune d'Illkirch-Graffenstaden. Elle a pour objet d'ajuster l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le Parc d'Innovation d'Illkirch, situé au Sud-Est de la ville.

Il est proposé de redéfinir, au niveau de l'OAP, un espace vert de loisirs à créer.

La procédure respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il n'y a pas :

- de changement d'orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;

- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par ailleurs, le point de modification n'a pas pour effet de majorer ou de diminuer des possibilités de construction ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Aussi, au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n° 3 du PLU et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être intégrée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de l'article L.122-4 du Code de l'environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

La modification simplifiée n° 3 du PLU fait l'objet d'un examen au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour décider si cette procédure est assujettie à évaluation environnementale.

Cette décision est annexée au dossier mis à disposition du public.

C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU

a) Présentation - Explications – Justifications

Le Parc d'Innovation d'Illkirch-Graffenstaden se situe dans la partie Sud-Est de la ville. Ce site de développement métropolitain de l'Eurométropole de Strasbourg est destiné à accueillir des entreprises, sociétés et des établissements privés ou publics ayant des activités liées à l'innovation et à la haute technologie. Les équipements d'intérêts collectifs, services et structures d'accompagnement y sont également autorisés.

Plan de situation du Parc d'innovation d'Illkirch Graffenstaden

Son urbanisation s'est réalisée au cours des 25 dernières années dans le cadre d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC). Aujourd'hui, la partie Sud de la ZAC reste à aménager. Cette zone urbanisable s'étend sur une surface totale de 74 ha. Elle est classée en zone IAUZ au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Afin d'encadrer son développement, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg fixe des principes d'aménagement dans le cadre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les principes d'aménagement portent sur :

- la desserte et l'organisation viaire ;
- la prise en compte et la mise en valeur de l'environnement et des paysages ;
- la prise en compte des nuisances ;
- l'intégration qualitative de la zone dans son environnement.

La création d'un espace vert de loisirs est prévue en bordure Ouest d'un boisement existant à conserver (voir schéma ci-dessous).

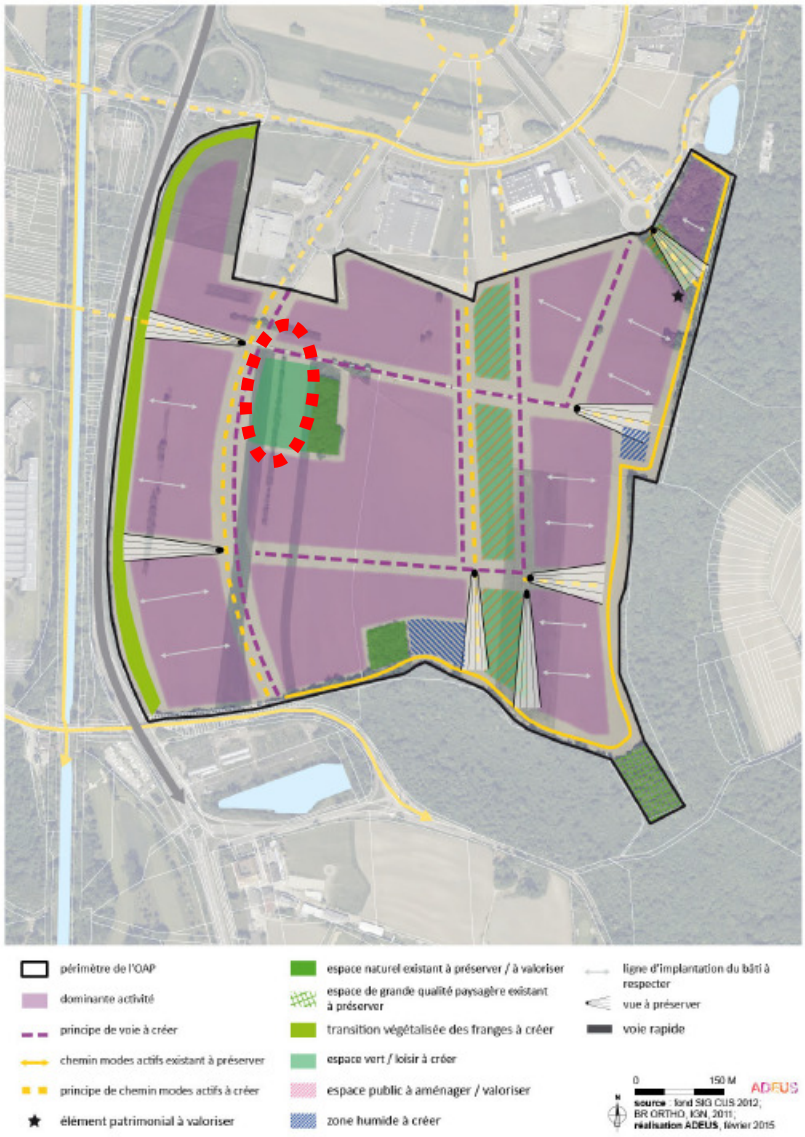


Schéma de principe de l'OAP du PLU portant sur le Parc d'Innovation d'Illkirch

Cet espace de loisirs borde par ailleurs deux voies (Nord/Sud et Est/Ouest) à créer dans le cadre du futur développement économique projeté.

Il est proposé de faire évoluer cette OAP pour positionner cet espace vert de loisirs à créer, à l'Est du bosquet qui le jouxte.

Cette relocalisation permet d'optimiser l'aménagement futur de la zone d'activités dans le sens où :

- la situation proposée est plus adaptée aux loisirs : l'espace reste adossé à l'espace végétalisé existant qui constitue un îlot de fraicheur, sans être autant encadré par des voies de desserte ;
- la proximité des voies de desserte Nord/Sud et Est/Ouest fait de l'espace libéré un site propice pour l'implantation d'une activité, avec une facilité d'accès.

La modification proposée ne porte pas atteinte aux orientations inscrites, tant en termes de paysage que de préservation d'espaces naturels ou encore de services apportés aux futurs salariés.

En effet, le principe de préservation de l'espace boisé existant, comme celui de créer un espace de loisirs, est maintenu dans l'OAP.

Par ailleurs, cette relocalisation permet l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif de géothermie porté par Electricité de Strasbourg (ES).

Son implantation est d'ores et déjà autorisée au sein de la zone IAUZ par le règlement du PLU.

Cet équipement s'inscrit dans les orientations de développement de l'Eurométropole de Strasbourg.

En qualité d'Autorité Organisatrice de l'Energie, l'Eurométropole de Strasbourg veille à l'intégration du gisement géothermique (totalement décarbonée, compétitive et non intermittente) dans la panoplie de solutions renouvelables nécessaires à l'évolution du mix énergétique des réseaux de chaleur publics.

Ce projet de géothermie contribue au déploiement sur l'agglomération des énergies renouvelables pour la production de chaleur.
Il participe ainsi à mettre en place les conditions d'une transition énergétique et à atteindre les objectifs que s'est fixés l'Eurométropole en matière d'énergie renouvelable (ENR), à travers la diversification des sources d'énergie utilisées et la promotion des ressources locales, renouvelables et décentralisées.

En effet, au travers de son Plan Climat Air Energie Territorial, l'Eurométropole de Strasbourg projette d'atteindre le 20 % d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale brute en 2020[1] et le 40 % en 2030[2]. De plus, et au-delà des obligations réglementaires, l'Eurométropole de Strasbourg ambitionne d'atteindre 100 % d'énergies renouvelables à l'horizon 2050, comme annoncé par délibération du Conseil métropolitain du 27 septembre 2017.

L'intégration de trois projets de forage géothermique profond en développement (dont le projet d'Illkirch-Graffenstaden) doit contribuer à atteindre cet objectif.

[1] PCAET en vigueur

[2] Nouveau PCAET en cours de rédaction

Depuis plusieurs années, la ville d'Illkirch-Graffenstaden montre son intérêt et soutien pour développer un projet de géothermie sur son territoire et alimenter un futur réseau de chaleur urbain public qui sera le 4ème réseau majeur sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Une fois réalisé, il a pour objectif d'alimenter en énergie renouvelable plusieurs quartiers d'Illkirch-Graffenstaden à la hauteur de 4 500 logements-équivalents. En effet, la ville d'Illkirch-Graffenstaden, les entreprises du Parc d'Innovation d'Illkirch (PII), les lycées du Conseil Régional, un collège du Conseil Départemental, plusieurs bâtiments de bailleurs publics, ainsi que le lotissement des Prairies du Canal, développé par la SERS, pourront se raccorder au nouveau réseau de chaleur et bénéficier des avantages de la géothermie.

Le processus d'évaluation environnementale du projet de géothermie, comme l'évaluation de ses impacts et l'obtention des autorisations nécessaires se déroulent conformément aux dispositions du Code minier et du Code de l'environnement.

Une Demande d'autorisation d'ouverture de travaux miniers (DAOTM) a été faite en février 2014 et mise à jour en septembre 2014. Dans ce cadre, une étude d'impact et de danger a été réalisée.

En date du 2 janvier 2015, l'autorité environnementale a émis un avis favorable sur la DAOTM. Un arrêté préfectoral en date du 22 septembre 2015 autorise l'ES à engager le forage, sous condition du respect de prescriptions dans le cadre de la réalisation des travaux. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) s'assure du respect de l'arrêté préfectoral.

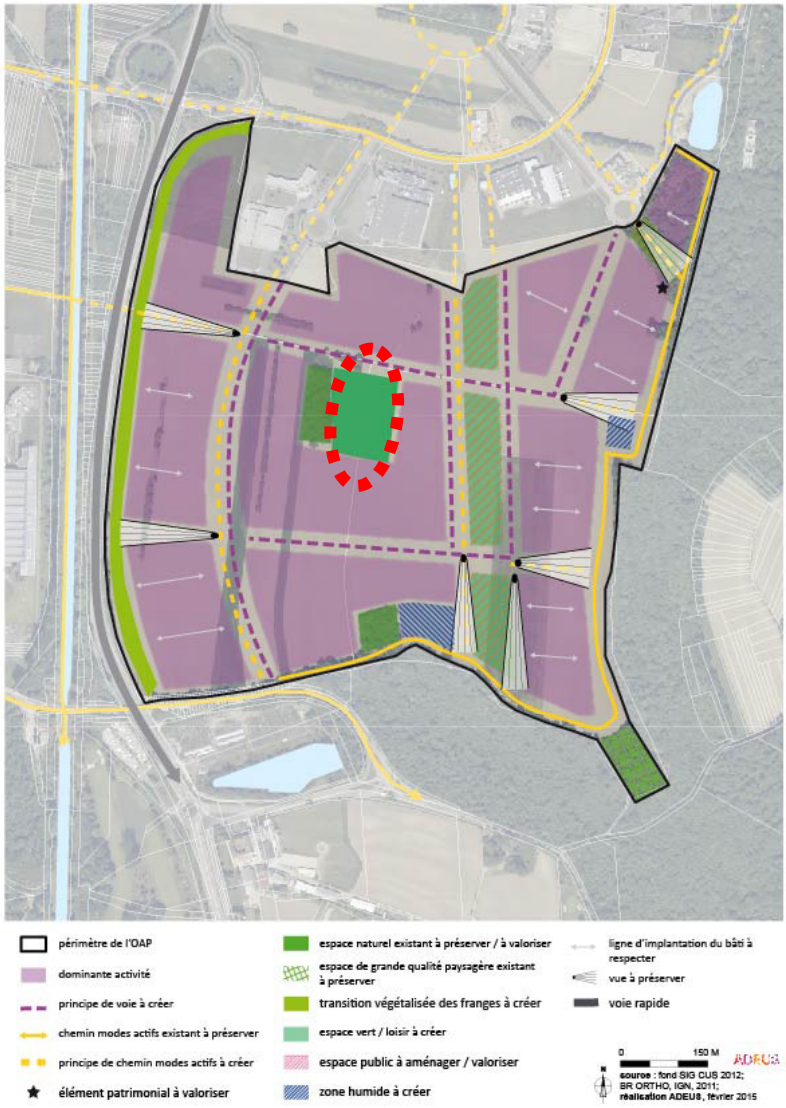
Par ailleurs, l'autorisation liée au droit des sols relève de la compétence de l'Etat et sera délivrée par le Préfet, conformément au Code minier.

En cas de recherches fructueuses, il sera demandé l'obtention d'une concession en vue d'exploiter la ressource géothermale. Cette demande est assortie d'un volet environnemental qui comprend une étude d'impact et d'incidence sur la ressource en eau. Elle fera également l'objet d'une enquête publique.

Le cas échéant, la concession est accordée par décret en Conseil d'Etat. Le décret précisera les mesures éventuelles à prendre pour l'environnement, la santé et la sécurité humaine durant la phase d'exploitation.

b) Traduction dans le PLU

Il est proposé de repositionner le principe d'espace de loisirs à créer, au sein de l'OAP portant sur le Pôle d'Innovation d'Illkirch. Ce dernier est décalé plus à l'Est au sein du site.



D - Pièces du PLU à modifier

a) Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification simplifiée n° 3 du PLU complète et modifie le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – tome 7.

b) Les Orientations d'aménagement et de programmation

Le schéma de principes de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'Innovation » est modifié pour repositionner un espace vert / loisirs à créer (page 129 du tome 2 de la pièce « Orientations d'aménagement et de programmation »).

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

Au titre de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure est exonérée d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 29 juin 2018 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'Eurométropole de Strasbourg en présente le bilan devant le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Ainsi, il est proposé de mettre le dossier de modification simplifiée n° 3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg à disposition du public selon les modalités suivantes :

- le dossier de modification simplifiée sera mis à disposition du public au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden ;

- un registre permettant au public de formuler ses observations sera mis à disposition au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden ;

- le dossier de modification simplifiée sera mis en ligne sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Bas-Rhin, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'en mairie d'Illkirch-Graffenstaden huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à jour n° 1

Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) des bassins versants de la Zorn et du Landgraben

Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de l'Eurométropole de Strasbourg

NOTES DE PRESENTATION

(les notes de présentation se trouvent sous 08-ANNEXES – TOME 1 - 8.1. Servitudes d'utilité publique)

Mars 2019

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains
ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande île Inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu
Site internet : www.strasbourg.eu

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 2

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
Septembre 2019

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu
Site internet : www.strasbourg.eu

Sommaire

A – Coordonnées du maître d'ouvrage page 3

B – Objet de l'enquête publique page 5

C – Evolutions proposées : entrée thématique page 17

D – Evolutions proposées : entrée territoriale page116

E – Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure page 335

F et G – Textes régissant l'enquête publique et place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU page 342

ANNEXES :

- Délibération du Conseil de l'Eurométropole du 28 septembre 2018 : Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg : ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE A

COORDONNEES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du territoire et projets urbains
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

CHAPITRE B

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

B - Objet de l'enquête publique

Rappel des procédures d'évolution du PLU

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (couvrant 28 communes) a été approuvé le 16 décembre 2016. Il a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

PROCEDURES	DATE D'APPROBATION
Modification simplifiée n° 1	29 septembre 2017
Modification n° 1	23 mars 2018
Modification simplifiée n° 2	29 juin 2018
Modification simplifiée n° 3	19 décembre 2018

Parallèlement à la présente modification n° 2, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg fait l'objet d'une procédure de révision. Cette révision porte plusieurs objectifs :

- l'intégration des cinq nouvelles communes au document d'urbanisme ;
- la mise à jour des dispositions réglementaires suite à l'évolution du cadre réglementaire.

Contenu de la modification n° 2 du PLU

La présente modification vise, quant à elle, à permettre la mise en œuvre du projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement du territoire.

Elle compte 111 points différents. 24 des 28 communes couvertes par le PLU sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification. Il s'agit de :

- Bischheim ;
- Blaesheim ;
- Eckbolsheim ;
- Entzheim ;
- Eschau ;
- Fegersheim ;
- Geispolsheim ;
- Hœnheim ;
- Holtzheim ;
- Illkirch-Graffenstaden ;
- Lingolsheim ;
- Lampertheim ;
- La Wantzenau ;
- Mundolsheim ;
- Niederhausbergen ;
- Oberhausbergen ;
- Oberschaeffolsheim ;
- Ostwald ;

- Plobsheim ;
- Reichstett ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg : quartiers centraux, Cronenbourg, Elsau, Hautepierre, Koenigshoffen, Meinau, Neudorf, Neuhof, Port du Rhin, Robertsau et Wacken ;
- Vendenheim.

Concernant la politique de l'habitat, la modification n° 2 du PLU a pour objectif de conforter le dispositif réglementaire en matière de mixité sociale (partie C). Elle permet également de mettre en œuvre les orientations générales du PLU en matière d'offre d'habitat (partie D).

Concernant le développement économique, la modification n° 2 porte principalement sur des sujets liés au développement commercial.

Si le dispositif à l'œuvre en la matière dans le PLU répond aux objectifs de préservation d'un équilibre commercial à l'échelle de l'agglomération. Ce dernier toutefois mérite d'être renforcé et complété, pour encadrer le développement de moyennes surfaces commerciales ponctuellement sur le territoire.

Par ailleurs, il est proposé de renforcer le dispositif réglementaire portant sur le Zone Commerciale Nord pour traduire le cahier de recommandation élaboré dans le cadre du projet de modernisation et de restructuration de la ZCN.

En matière de politique de déplacements, la modification n° 2 du PLU vient compléter le dispositif déjà en œuvre qui vise à mieux articuler urbanisme et déplacements, notamment par le confortement de pôle d'échange de Hoenheim Gare. D'autre part, un certain nombre de points consistent en l'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés ou de tracés de principes liés aux déplacements.

En matière d'environnement, la modification n° 2 du PLU met en œuvre les principes que l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixée pour :

- permettre la mise en œuvre du projet de territoire en traitant les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement du territoire, en lien avec la démarche « Eviter, réduire et compenser » ;
- inscrire son développement dans une logique de modération de la consommation foncière, tout en poursuivant le rééquilibrage de la production de logements à l'échelle départementale ;
- appréhender les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, le plus en amont possible par rapport à la réalisation des projets urbains.

De manière concrète, la modification n° 2 du PLU porte notamment les aspects suivants en lien avec les enjeux environnementaux :

- l'évolution (création et réduction ponctuelles) d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et d'espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) ;
- la mise à jour des restrictions d'usage liées à la qualité des sols sur les secteurs de requalification urbaine ainsi qu'une précision quant aux restrictions d'usage concernant la gestion des eaux pluviales et les établissements sensibles ;

- la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air pour les nouveaux secteurs de requalification urbaine localisés à proximité d'axes structurants.

Sur les aspects de paysage et de cadre de vie, en complément de la création d'espaces plantés à conserver ou à créer citée ci-avant, la modification n° 2 du PLU vient :

- adapter les dispositions réglementaires en matière de constructibilité pour favoriser une meilleure insertion des futures projets dans leur environnement proche ;
- appliquer des dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti à de nouvelles communes ;

En complément de ces évolutions générales qui sont le résultat d'un an et demi d'application du PLU approuvé en décembre 2016, la présente modification vise à :

- la prise en compte de projets ponctuels, locaux qui s'inscrivent dans les orientations du PADD ;
- la mise à jour du dispositif réglementaires du PLU suite à la réalisation ou à l'évolution d'aménagements à l'échelle communale (suppression, réduction d'emplacements réservés, …) ;
- la mise à jour des Annexes / Tome 3 du PLU, concernant la partie 8.17. « *Périmètre de sursis à statuer* ».

Ainsi, cette introduction retrace les principales thématiques abordées. Elle ne vise pas l'exhaustivité des points d'évolution proposés qui sont, eux, listés dans le tableau suivant :

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
CHAPITRE C : Entrée thématique			
I. Habitat			
	Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg		
1	**Mixité sociale**	Eckbolsheim Geispolsheim Oberhausbergen Reichstett	Inscription de secteurs de mixité sociale
2	**Mixité sociale**	Holtzheim	Suppression des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et inscription d'un secteur de mixité sociale
3	**Mixité sociale**	Illkirch-Graffenstaden	Inscription de secteurs de mixité sociale
4	**Mixité sociale**	La Wantzenau	Evolution des secteurs de mixité sociale (SMS) 4
5	**Mixité sociale**	Lingolsheim	Instauration d'un secteur de mixité sociale (SMS n° 12) sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, excepté sur les 6 secteurs de mixité sociale (SMS n°4) également instaurés dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi
6	**Mixité sociale**	Strasbourg	Evolution du secteur de mixité sociale (SMS1)
II. Economie			
	Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg		
7	**Commerce**	Strasbourg – Eckbolsheim	Transfert de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire
8	**Commerce**	Strasbourg Port du Rhin	Requalification des bâtiments existants avec un changement de vocation incluant l'implantation d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive)
9	**Commerce**	Strasbourg Meinau	Extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire
10	**Commerce**	Strasbourg Cronenbourg	Extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente de jardinage
11	**Commerce**	Reichstett – Secteur Nord – Supermarché E. Leclerc	Création d'une zone UXd3a et modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Nord »
12	**Commerce**	Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim	Modification de l'OAP Métropolitaine « Zone Commerciale Nord »
13	**Commerce**	Strasbourg Wacken	Evolution de l'OAP thématique « Critères de répartition préférentielle du commerce »
III. Déplacements			
	Rappel de la politique des déplacements portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg		

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
IV. Environnement			
	<u>Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u>		
14	**Sites et sols pollués**		Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
15	**Nature en ville**	Holtzheim	Inscription d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC)
16	**Nature en ville**	Illkirch-Graffenstaden – sur toute la commune	Proposition d'inscription de dispositions règlementaires complémentaires en matière d'environnement
17	**Nature en ville**	Schiltigheim Rue de la Mairie /rue Principale Route de Bischwiller / rue d'Adelshoffen	Inscription de deux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) en cœurs d'îlot
18	**Nature en ville**	Strasbourg / Neuhof Rue de la Klebsau – Rue Riehl – Rue de l'Ancien Bac	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot
19	**Nature en ville**	Strasbourg / Neudorf Rue St Urbain / Avenue Jean Jaurès	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot
20	**Nature en ville**	Strasbourg / Neudorf Musau Rue de Fréland	Réduction d'une espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
V. Paysage et cadre de vie			
			Inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine bâti urbain et paysager
21	**Patrimoine**	Entzheim	Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti
22	**Patrimoine**	Eschau	Inscription d'ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP)
23	**Patrimoine**	Holtzheim	Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti
24	**Patrimoine**	La Wantzenau	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
25	**Patrimoine**	Vendenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
			Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes
26	**Encadrement de la constructibilité**	Eschau – rue des Vosges et rue du Couvent Eschau – rue de la 1ère Division blindée Eschau – rue de la Brigade Alsace-Moselle Eschau – rue Rathsamhausen	Evolutions règlementaires en zone UAA et UCA
27	**Encadrement de la constructibilité**	Holtzheim	Reclassement d'une partie de la zone UB4 en UAA2

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
28	**Encadrement de la constructibilité**	Illkirch-Graffenstaden : Secteur Nord-Ouest – avenue de Strasbourg Secteur Nord/Est – route du Rhin Secteur Centre – rue de l'Espérance Secteur Nord – Routes de Lyon – Burckel Secteur Sud – Faubourg de la Paix	Evolutions règlementaires en zone UB et UD, et zone UAA
29	**Encadrement de la constructibilité**	La Wantzenau	Reclassement de secteurs de zone UB4 en UCA3
CHAPITRE D : Entrée communale			
30	**BISCHHEIM**	Ruelle Noire Rue des Anges	Réduction des emprises des emplacements réservés BIS104 et BIS105
31	**BISCHHEIM**	Rue de l'Aigle	Correction d'une erreur matérielle
32	**BISCHHEIM**	Rue Edmond Flamand	Suppression de l'emplacement réservé BIS21
33	**BISCHHEIM**	Rue du Général Leclerc	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé BIS63
34	**BLAESHEIM**	Zone IAUA2 « Bas-Coteaux »	Réduction du seuil d'ouverture à l'urbanisation
35	**ECKBOLSHEIM**	Entre la route de Saverne au Nord et le Muhlbach au Sud	Inscrire un emplacement réservé (ER) sur le tracé du projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO)
36	**ENTZHEIM**	Rue de Hangenbieten – jardins familiaux	Suppression de l'emplacement réservé ENT3
37	**ENTZHEIM**	Terre de la Chapelle	Création d'une zone UCB2 – 7 m ET
38	**ENTZHEIM**	Rue de Hangenbieten	Création d'une zone UE1
39	**ESCHAU**	Rue de l'Artisanat	Création d'une zone UXb2 – 17 m HT
40	**ESCHAU**	Chemin rural du Viehweg	Création d'une zone A4
41	**FEGERSHEIM**	Rue du Commerce	Création d'une zone UXb5
42	**GEISPOLSHEIM**	Rue Alfred Klem	Reclassement de parcelles en UE1
43	**GEISPOLSHEIM**	Rue Vauban	Création d'une zone UE1
44	**GEISPOLSHEIM**	Rue du Fossé	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé GEI17
45	**GEISPOLSHEIM**	Entrée Nord Geispolsheim Village / chemin rural dit Stichlingerweg	Evolution du parti d'aménagement du secteur "Entrée Nord route d'Entzheim"
46	**GEISPOLSHEIM**	Rue du Tramway	Suppression d'une partie de l'emplacement réservé GEI5 et ajout d'une marge de recul

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
47	**GEISPOLSHEIM**	Rue des Cigognes	Suppression de l'emplacement réservé GEI11
48	**GEISPOLSHEIM**	Commune	Suppression d'emplacements réservés
49	**GEISPOLSHEIM**	Lieu-dit "Moulin des pierres"	Création d'une zone A8 et d'une zone A6, modification du de l'article 2 du règlement des zones agricoles et du règlement de la zone A6
50	**HOENHEIM**	Route de La Wantzenau	Création d'une zone IAUE1, d'un emplacement réservé (ER) HOE30 et d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur route de La Wantzenau » et lever la servitude de PAG
51	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Route du Rhin	Suppression de l'emplacement réservé ILG24 et création d'un tracé de principe de 4 m
52	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue du Wolfley	Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT
53	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Soeurs	Reclassement d'une partie du secteur de zone UE1 15 m HT en secteur de zone UB3 12 m ET UCA4 7 m ET
54	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rues de la Poste/Bussière	Reclassement d'une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET création d'une orientation d'aménagement et de programmation
55	**LAMPERTHEIM**	Rue de Mundolsheim	Inscription d'un emplacement réservé (ER) LAM13
56	**LA WANTZENAU**	Nouvel accès Nord	Ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) LWA4
57	**LINGOLSHEIM**	Rue de Koenigshoffen	Instauration d'un emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un groupe scolaire au niveau de la rue de Koenigshoffen
58	**LINGOLSHEIM**	Rue des sports	Suppression du PAG sur l'emprise du supermarché : « Super U » et reclassement de ce périmètre en un secteur de zone UXd3a qui remplace le secteur de zone UCB2
59	**LINGOSLHEIM**	Rue des Prés	Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UB3 à l'Est de la rue des Prés
60	**LINGOLSHEIM**	Rue des Chevreuils	Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UCB2 au niveau de la rue des Chevreuils et instauration d'un SMS n° 4 correspondant à la production de 25 % minimum de logement locatifs sociaux à compter de la création de 6 logements
61	**LINGOLSHEIM**	Rue Konrad Adenauer	Réhabilitation du quartier des Hirondelles
62	**LIPSHEIM**	Rue Baudelaire	Suppression de l'emplacement réservé LIP3, modification des emplacements réservés LIP1 et LIP2
63	**LIPSHEIM**	Niedermatt	Modification des destinations du secteur, ajout d'un emplacement réservé et d'un tracé de principe, modification de l'AOP et de l'étude entrée de ville
64	**MUNDOLSHEIM**	Rue des Saules	Modification du tracé et de la destination de l'emplacement réservé (ER) MUN5
65	**NIEDERHAUSBERGEN**	Sud-est du centre-village	Reclassement de la zone IAUE1 en IAUA2
66	**OBERHAUSBERGEN**	Nord du chemin des Coteaux	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3
67	**OBERHAUSBERGEN**	Rue de Mittelhausbergen	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et changement de bénéficiaire
68	**OBERHAUSBERGEN**	Rue de la Fontaine / captage d'eau	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33
69	**OBERHAUSBERGEN**	Route de Saverne / rue de la Course	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
70	**OBERSCHAEFFOLSHEIM**	Rue du Gal de Gaulle Rue des Près	Suppression des emplacements réservés OBS4, OBS14 et OBS19, modification des emplacements réservés OBS12 et OBS17
71	**OBERSCHAEFFOLSHEIM**	Rue Mont-Soleil	Correction d'une erreur matérielle concernant la zone IAUA2 à l'Ouest
72	**OSTWALD**	Rue du Rivage	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2
73	**OSTWALD**	Quai Olida	Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET
74	**PLOBSHEIM**	Zone d'extension « secteur du Canal »	Création d'un emplacement réservé et modification de l'OAP
75	**PLOBSHEIM**	RD468	Création d'une zone A4, suppression d'un EPCC, réduction d'une marge de recul
76	**PLOBSHEIM**	Rue des Pêcheurs cours d'eau du Dorfwasser	Correction de tracés de marges de recul (erreurs matérielles)
77	**PLOBSHEIM**	Rue du Rhin	Elargissement de l'emplacement réservé PLO6
78	**REICHSTETT**	Secteur IIAUX au Nord de la RD63	Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX
79	**SCHILTIGHEIM**	Route de Bischwiller	Requalification du site d'activités Alsia en zone d'habitat
80	**SCHILTIGHEIM**	Avenue Mendès France	Requalification du site d'activités Air Product en zone d'habitat
81	**SCHILTIGHEIM**	Rue de Haegelberg	Création d'un verger communal
82	**SCHILTIGHEIM**	Parcs de l'Aar, du Châteaux, des Contades et de la Roseraie	Classement des parcs publics en zone naturelle
83	**SCHILTIGHEIM**	Rue du canal	Ajustement des emplacements réservés SCH6 et SCH53
84	**SCHILTIGHEIM**	Rue de Wissembourg / Parc de la Résistance	Création d'une liaison piéton / cycle
85	**SCHILTIGHEIM**	Rue Saint Charles	Reclassement en zone d'habitat d'une parcelle
86	**SOUFFELWEYERSHEIM**	Rue du Canal, rue des Cigognes et rue de la Ville	Inscription d'une marge de recul de 5 m depuis la limite de voie
87	**STRASBOURG Centre**	Rue du Ban de la Roche	Levée du périmètre de PAG sur le secteur Semencerie et inscription de dispositions règlementaires graphiques
89	**STRASBOURG** Centre	Rue Lauth – Rue du Jasmin	Suppression de l'emplacement réservé CEN4
90	**STRASBOURG** Elsau	Rue Schongauer – Rue Léonard de Vinci	Création de l'emplacement réservé EMV23
91	**STRASBOURG** Hautepierre	Rue Alfred de Vigny	Reclassement partiel de la Zone Franche Urbaine (ZFU)
92	**STRASBOURG** Koenigshoffen	Rue Jean Mentelin	Implantation d'un nouveau groupe scolaire
93	**STRASBOURG** Neuhof **/ ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue de la Ganzau	Secteur de zone UXb1 10 m HT Projet d'urbanisation « Grands moulins »
94	**STRASBOURG** Neuhof	Rue de Schengen – Rue des Jésuites – Rue de la Faisanderie	Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale n° 2 en zone UB4
95	**STRASBOURG** Neuhof	Rue de la Faisanderie – Rue de Schengen	Création d'une zone UE1, modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Jesuitenfeld

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
			– Neuhof », rajout d'un second emplacement réservé (ER) NEU39 et suppression d'une des deux amorce de l'ER NEU21
96	**STRASBOURG** Port du Rhin	Rue du Havre	Implantation d'un Parc d'activités économiques
97	**STRASBOURG** Port du Rhin	Secteur Deux-Rives	Evolutions règlementaires de la ZAC Deux-Rives relatives aux sites et sols pollués (SSP) et aux espaces libres et plantations
98	**STRASBOURG** Port du Rhin	Rue du Rhin Napoléon	Implantation d'une activité agricole hors-sol sous abri chauffé par récupération de chaleur de la centrale biomasse
99	**STRASBOURG** Robertsau	Rue Fischacker	Reclassement partiel de zone IIAU et UB4 en zone IAUB et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
100	**STRASBOURG** Robertsau	Rue de Bussière	Inscription d'une marge de recul liée à l'emplacement réservé ROB6
101	**STRASBOURG** Robertsau	Rue des Orchidées	Suppression de l'emplacement réservé ROB63 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer
102	**STRASBOURG** Robertsau	Rue Boecklin	Suppression de l'emplacement réservé ROB64
103	**STRASBOURG** Robertsau	Rue des Mimosas	Rectification du tracé et suppression des marges de recul liées à l'emplacement réservé ROB65 et inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer
105	**STRASBOURG** Wacken	Quai Ernest Bevin	Projet de réouverture d'une activité de restauration en zone UE
106	**VENDENHEIM**	Lotissement « Les portes du Kochersberg »	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN45
107	**VENDENHEIM**	Sentier Muehlbaechel	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN15
108	**VENDENHEIM**	Zone d'activités Sury	Modification du tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN15 au droit du Parc d'activités du Sury
109	**VENDENHEIM**	Place des Roses	Modification de l'objet et de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN31
110	**VENDENHEIM / LAMPERTHEIM**	Nouvelle voie de liaison entre les deux communes	Création d'un emplacement réservé (ER) VEN 81 et modification du tracé de principe
111	**Mise à jour des annexes PLU**	Strasbourg Elsau	Instauration d'un périmètre de sursis à statuer

La modification n° 2 du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Elle n'a pas vocation :

- à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la

commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Evaluation environnementale des plans et programmes

Afin de mettre en avant sa démarche de prise en compte de l'environnement, l'Eurométropole de Strasbourg a réalisé une évaluation environnementale de la procédure afin d'appréhender les incidences notables prévisibles de la modification n° 2 du PLU.

L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance de la procédure, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux des secteurs considérés.

Elle ne relève pas de l'article L122-13 du Code de l'environnement et ainsi, elle ne vise pas à se substituer à l'évaluation environnementale d'un projet. Dès lors qu'il y sera soumis, chaque porteur de projet effectuera ses propres démarches en phase pré-opérationnelle.

Le processus d'évaluation environnementale de la présente procédure se traduit au sein du dossier d'enquête publique à différents niveaux :

- le rapport environnemental dénommé « Modification n° 2 - évaluation environnementale » ;
- des compléments sont apportés à l'évaluation environnementale initiale (Tome 5 du rapport de présentation du PLU) ;
- une synthèse des études collectées par l'Eurométropole de Strasbourg concernant la qualité des sols en cas de changement d'usage. Ces éléments sont présentés dans la présente note, site par site (chapitre D).

Conformément à l'article L122-7 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Cet avis est mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Bien que non obligatoire, l'Eurométropole de Strasbourg se réserve la possibilité d'une réponse en fonction du contenu de l'avis de la MRAE. Le cas échéant, par souci de transparence et d'information du public, la réponse pourra être jointe au dossier d'enquête publique.

Organisation de la présente note de présentation

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n° 2 du PLU et d'en justifier les motivations. Après approbation, elle est destinée à être intégrée, tout comme son évaluation environnementale, au rapport de présentation qu'ils complètent et modifient.

La première partie (chapitre C) construite sur une entrée thématique permet :

- de présenter la philosophie générale du PLU en matière d'habitat, d'économie, de déplacements et d'environnement ;
- d'identifier les évolutions de portée générale ou commune à plusieurs territoires.

La deuxième partie (chapitre D) présente les propositions d'évolutions selon une entrée territoriale :

- par commune ;
- par quartier pour Strasbourg.

La troisième partie (chapitre E) identifie ces mêmes évolutions en indiquant les pièces qu'il est proposé de modifier après approbation de la modification n° 2 du PLU.

Le chapitre F présente les textes réglementaires qui régissent l'enquête publique et resitue l'enquête publique au sein de la procédure de modification du PLU.

CHAPITRE C

EVOLUTIONS PROPOSEES

ENTREE THEMATIQUE

C – Evolutions proposées : entrée thématique

I – Habitat

Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg tient lieu de Programme local de l'habitat (PLH). Cela renforce son caractère stratégique et confère à la collectivité un outil complet pour mettre en œuvre sa politique en matière de logement.

La politique habitat infuse ainsi dans tout le PLU, du PADD qui fixe le cap général, aux règlements qui portent les outils concrets permettant la réalisation d'opérations mixtes et diversifiées, en passant par l'OAP et le POA qui traduisent toutes les facettes de la politique habitat (formes urbaines, densité, logement des étudiants, des personnes âgées, accueil des gens du voyage, etc.).

Les orientations générales du PLU en matière d'habitat reposent sur l'enjeu fort et prioritaire de répondre aux besoins de la population de se loger. Cela se traduit par un objectif chiffré, par un objectif de qualité, par un objectif de diversité.

Objectifs démographique et économique

L'orientation générale du PADD repose sur une ambition de croissance d'environ 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit environ 50 % de la croissance démographique prévue à l'échelle du département du Bas-Rhin, selon les estimations de l'INSEE.
Afin d'accueillir ces habitants, les besoins de production sont évalués à environ 3 000 logements par an, soit un objectif global d'environ 45 000 logements sur la durée du PLU. Pour mémoire, pour permettre le seul maintien de la population actuelle, il faut déjà construire entre 1 700 et 1 900 logements par an dans l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette ambition démographique est justifiée par l'intention de renforcer le rayonnement de la métropole face à la concurrence des autres agglomérations européennes, ce qui suppose notamment d'atteindre une taille critique suffisante. Elle s'explique aussi par la volonté de conforter la place de l'agglomération strasbourgeoise dans la région Grand Est.

Cet objectif de croissance se construit en lien avec le développement économique où les objectifs tendent à une relance économique afin d'améliorer l'attractivité du territoire. Le PLU définit un objectif de création de 27 000 emplois à l'horizon 2030.

Production soutenue et territorialement équilibrée

Le PLU décline de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire l'offre nouvelle de logement. Il tient également compte de la diversité des communes et de leur rôle dans le territoire. Cependant, chacune participe à l'effort général de production de logement, aussi bien la production générale que celle à vocation sociale.

Depuis l'approbation du PLU, l'objectif volontariste affiché porte ses fruits : en effet, quelques 4 000 logements ont été autorisé en 2017, dont 1 500 logements locatifs sociaux. Ces chiffres ne correspondent pas à ce qui s'est réellement construit, puisqu'ils ne sont que le résultat des permis de construire accordés mais il témoigne de l'efficacité du PLU et de l'atteinte de ses objectifs.

L'offre sociale

Le PLU s'attache à répondre à la loi SRU, modifié par la loi Duflot 1, qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux.

Le diagnostic territorial montre notamment un manque de logements locatifs sociaux, malgré les efforts de production des dernières années. Cette insuffisance, globale à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, est néanmoins inégale suivant les secteurs géographiques, à l'échelle des communes et des différents quartiers.

Dans une volonté de solidarité intercommunale, et notamment parce que les besoins des ménages à la recherche d'un logement financièrement accessible s'expriment sur l'ensemble du territoire, l'effort de production de logements locatifs sociaux est porté par l'ensemble des communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ainsi, chaque commune de l'Eurométropole de Strasbourg porte un objectif de production de logements sociaux, y compris celles qui ne sont pas soumises à la loi SRU. Pour mener à bien cette objectif, le PLU se dote d'outils règlementaire permettant la production de logements aidés.

Outre les prescriptions fixées par l'OAP habitat, le PLU dispose de deux outils, dont l'utilisation est laissée à l'appréciation des communes, toujours dans le but de concrétiser l'objectif de diversité d'habitat et de production de logements sociaux :

- Le secteur de mixité sociale (SMS).
- L'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS).

Le **SMS** est mis en œuvre sur le territoire des communes volontaires, dans les zones urbaines ou à urbaniser. Dans chacun de ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux (LLS).

Cette disposition est motivée par un objectif de mixité sociale, à travers une diversification de l'offre de logements, en réponse aux divers besoins de la population.
Ce manque s'exprime au regard des besoins de la population, mais également au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, modifiée par la loi Duflot.

Comme pour les SMS, la mise en place d'**ERMS** est motivée par un objectif de mixité sociale. Ils visent à compléter l'offre en logements locatifs sociaux, localement. En réponse à cet objectif, leur contenu programmatique comprend en totalité des logements locatifs sociaux.

A la différence des SMS, ils s'appliquent de manière ponctuelle, à l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, bâties ou non. Cette échelle limitée facilite la faisabilité opérationnelle : anticipation de l'acquisition foncière, identification en amont de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation, etc.

Les évolutions proposées dans le cadre de la modification n° 2

La modification n° 2 confirme ces orientations générales ainsi que les outils proposés pour y répondre.
Elle est également l'occasion d'une généralisation des outils règlementaires pour parvenir à l'objectif de mixité sociale. Elle porte ainsi sur les trois points suivants :

- L'inscription d'un principe général de base pour l'ensemble des communes carencées :

  La modification n° 2 vise à la mise en place d'un secteur de mixité sociale « de base » sur l'ensemble des huit communes carencées pour la période triennale 2017-2019.

- La mise en place d'outils spécifiques permettant la mixité sociale :

  A la demande des communes d'Illkirch-Graffenstaden et de Lingolsheim, des SMS sont inscrits. De même, à la demande de la commune de Holtzheim, les ERMS sont remplacés par la généralisation d'un SMS particulier.

- Et la précision quant à l'applicabilité de certaines dispositions :

  La modification n° 2 fait également évoluer l'application du SMS1 mis en place sur la commune de Strasbourg.

Mixité sociale

1. Inscription d'un principe général de base pour l'ensemble des communes carencées

a. Présentation - Explications – Justifications

Pour la période triennale 2017-2019, huit communes de l'Eurométropole de Strasbourg font l'objet d'une procédure de mise en carence, au regard de la non-réalisation de leur objectif de production de logement locatif social.

L'arrêté de carence vient sanctionner, notamment sur un plan financier, les communes dont l'effort de production de logements sociaux est jugé insuffisant. Il confère également au Préfet des leviers pour faciliter la production effective de logements sociaux sur ces communes (droit de préemption ou autorisation du droit des sols par exemple).

Sur l'Eurométropole de Strasbourg, les huit communes concernées sont les suivantes :
- Eckbolsheim
- Eschau
- Fegersheim
- Geispolsheim
- Oberhausbergen
- Reichstett
- Souffelweyersheim
- La Wantzenau

Parmi elles, les communes d'Eschau, de Fegersheim, et de Souffelweyersheim appliquent d'ores et déjà des secteurs de mixité sociale. Elles ne sont, à ce titre, pas concernées par la présente modification.

Concernant la commune de La Wantzenau, qui applique aussi déjà des secteurs de mixité sociale, le dispositif est modulé pour aller encore plus loin. Il est présenté ci-après.

Afin d'accompagner ces communes vers une production effective de logements sociaux, l'Eurométropole de Strasbourg entend mettre en œuvre un SMS sur l'ensemble des communes concernées. Ainsi, il est proposé d'inscrire un SMS3 sur les zones urbaines mixtes des communes d'Eckbolsheim, de Geispolsheim, d'Oberhausbergen et de Reichstett.

En prévoyant 25 % de logements sociaux dès 6 logements, le SMS4 ne permet pas de rattraper le déficit de logement. Il permet tout au plus un statu quo qui est sans bénéfice pour la commune.

Le SMS3 propose pour toutes opérations d'habitat de plus de 6 logements la réalisation d'au moins 35 % de logement locatif social. Cela permet de répondre au 25 % légaux, et ainsi de ne pas dégrader la situation, tout en opérant un rattrapage avec 10 % supplémentaires.

Le seuil de 6 logements correspond au taquet minimum des petites opérations de logements, principalement des petits collectifs, qui se réalisent dans ces communes

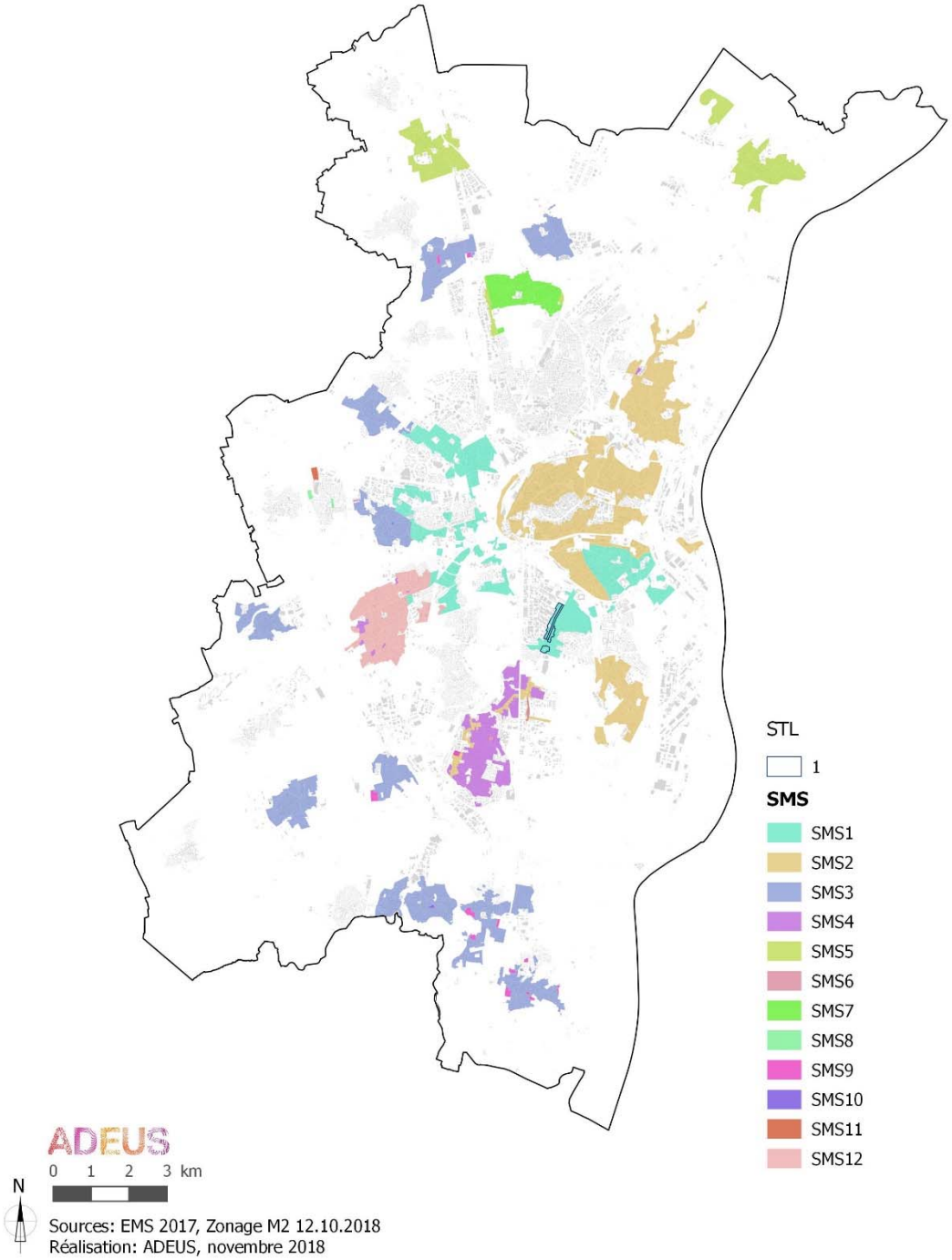
périphériques. Cela permet une mise en œuvre la plus opérationnelle possible et d'ainsi répondre à l'objectif de la loi SRU.

Rappelons qu'avec un seuil de déclenchement trop élevé, les SMS ne concerneraient qu'une part limitée des autorisations d'urbanisme délivrées et ne permettrait donc pas d'atteindre les objectifs fixés. Avec un seuil trop bas, les SMS risqueraient de contraindre les projets de particuliers, non visés par la production systématique de LLS.

Enfin, l'inscription d'un tel dispositif au sein du PLU, concernant ces communes carencées, ne les désengagent pas du respect des objectifs triennaux fixés par l'Etat.

b. Traduction dans le PLU

Au vu de l'exposé ci-avant, il proposé d'inscrire un SMS3 sur les zones UAA, UB, UCA, UCB et UD des communes d'Eckbolsheim, de Geispolsheim, d'Oberhausbergen et de Reichstett.



Localisation des secteurs de mixité sociale (SMS) tenant compte des propositions d'évolution de la modification n°2 du PLU

Mise en place d'outils spécifiques permettant la mixité sociale

2. Commune de HOLTZHEIM – Suppression des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et inscription d'un secteur de mixité sociale

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Holtzheim est soumise aux dispositions de la loi SRU/Duflot. En ce sens, elle doit se doter de 25 % de logement locatif social, conformément aux dispositions légales s'imposant aux communes de plus de 3 500 habitants. A ce jour, la commune compte environ 6 % de LLS.

Afin de combler ce déficit, la commune a choisi, durant l'élaboration du PLU, de cibler sur son territoire une dizaine de parcelles et d'y inscrire des emplacements réservés pour mixité sociale. Ceux-ci, disséminés dans le village, visent à la réalisation d'opérations de logements sociales. Ils répondent bien à la notion de mixité sociale puisqu'ils permettent de répartir cette production sur tout le ban communal.

Une opération sociale a d'ores et déjà vu le jour, rue de Wolfisheim, pour une dizaine de logement. Une seconde est en réflexion rue du Foyer. Pour autant, l'emplacement réservé pour mixité sociale peut apparaitre comme un outil stigmatisant puisqu'il vise uniquement quelques parcelles.

Ainsi, toujours dans le but de répondre aux exigences de la loi et afin d'avoir un traitement égalitaire des propriétaires fonciers, il est proposé de supprimer les emplacements réservés pour mixité sociale restant et de généraliser le principe d'un secteur de mixité sociale (SMS) sur l'ensemble des zones mixtes de la commune.

Afin de déterminer le seuil de déclenchement et le pourcentage demandé, il a été analysé les permis de construire les plus récents. Si la majeure partie des permis accordés concerne des maisons individuelles, notamment dans les zones d'extension récentes (notamment Colombes I et II), le tissu bâti existant, autour du centre-villageois, concentre la plupart des opérations de collectifs. Elles comptent entre 6 et 18 logements.

Ainsi, considérant ces chiffres, le seuil de déclenchement est proposé à partir de 6 logements.

Dans la perspective de répondre aux objectifs de la loi SRU/Duflot, il est proposé d'inscrire une proportion de 35 % de logements locatifs sociaux dans ces opérations. Cela correspond à 25 % comme l'objectif légal de base auquel s'ajoute 10 % de rattrapage.

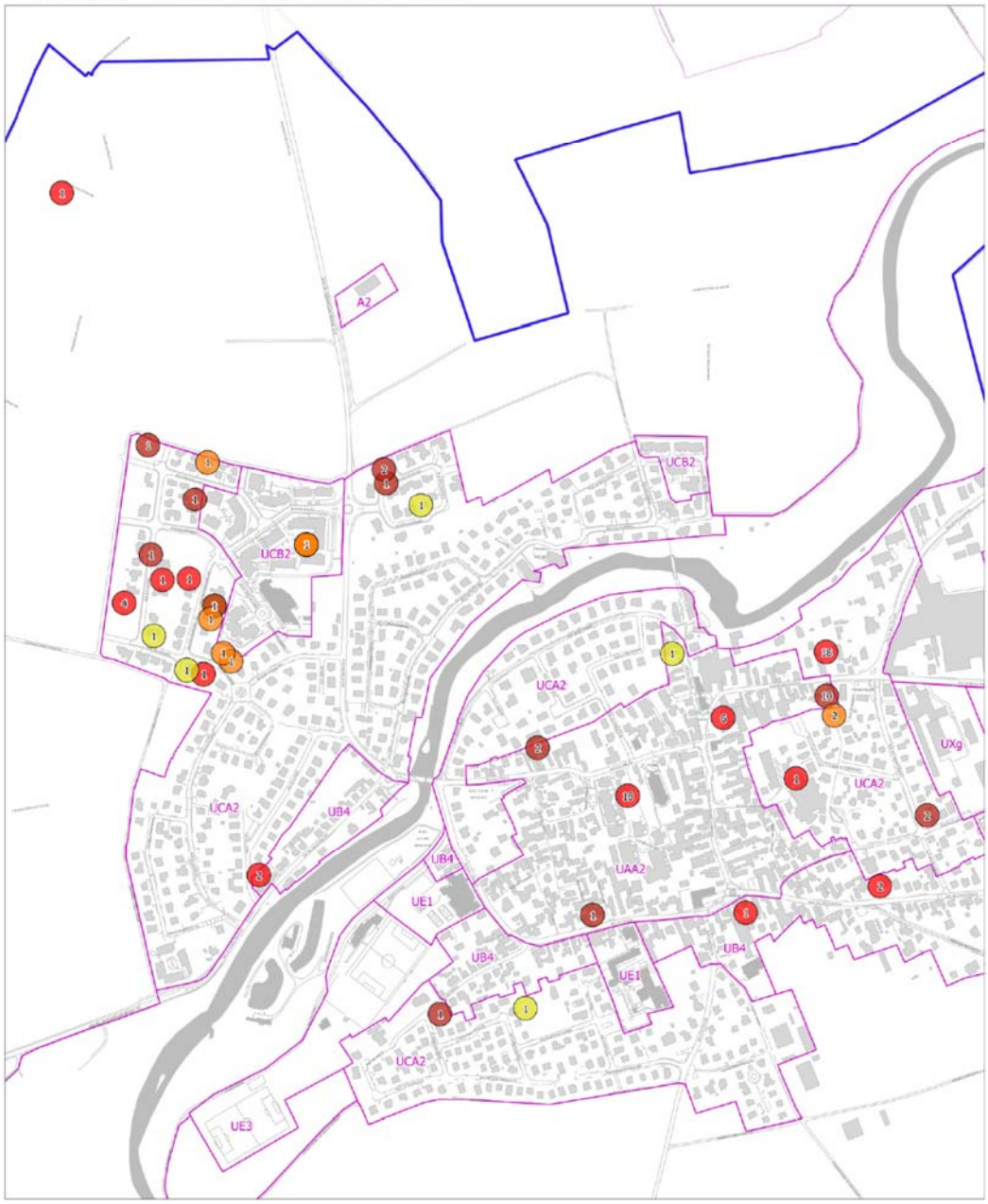
Création de logements entre 2014 et 2017

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	1	0
UAA2	1	0	24	13
UB4	0	0	5	3
UCA2	6	6	26	10
UCB2	3	4	0	0

Holtzheim

N

Ech : 1/5 000e 2014 2015 2016 2017



b. Traduction dans le PLU

Au vu de l'exposé ci-avant, il proposé de :

- supprimer les emplacements réservés pour mixité sociale restant ;
- d'inscrire un SMS3 correspondant au tableau ci-dessous, sur les zones UAA, UB, UCA et UCB de la commune de Holtzheim.

	Seuil de déclenchement	Pourcentage de logement locatif social à produire
SMS3	Programme supérieur ou égal à 6 logements	35 % minimum

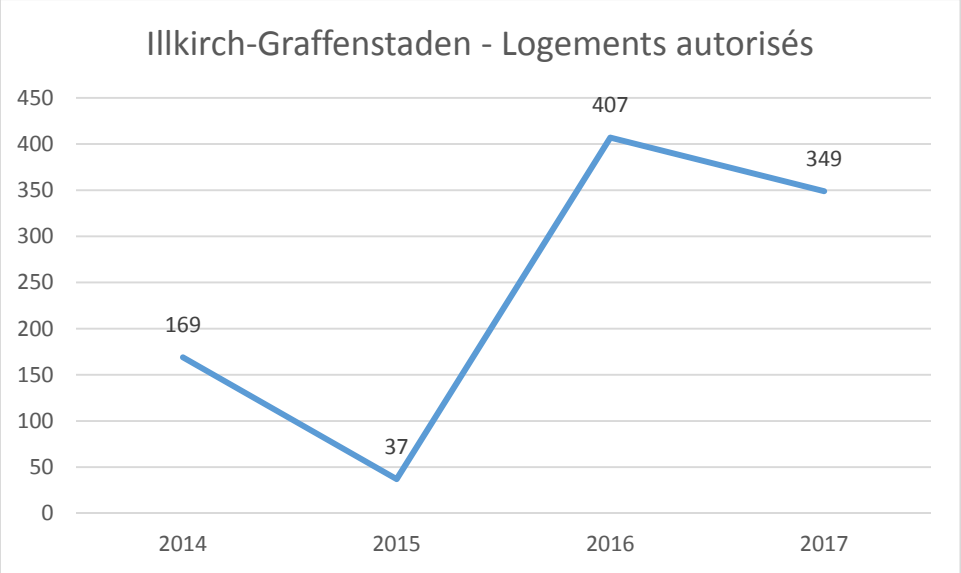
Cela entraine la mise à jour de la liste des ERMS et des plans de zonage couvrant la commune.

3. Commune d'Illkirch-Graffenstaden – Inscription de secteurs de mixité sociale

a. Présentation - Explications – Justifications

L'OAP Habitat détermine une territorialisation de la production de logements par commune. Troisième commune de l'agglomération avec près de 28 000 habitants en 2017, Illkirch-Graffenstaden a un objectif de production de 5 000 logements à l'horizon 2030, soit une moyenne de 330 logements par an.

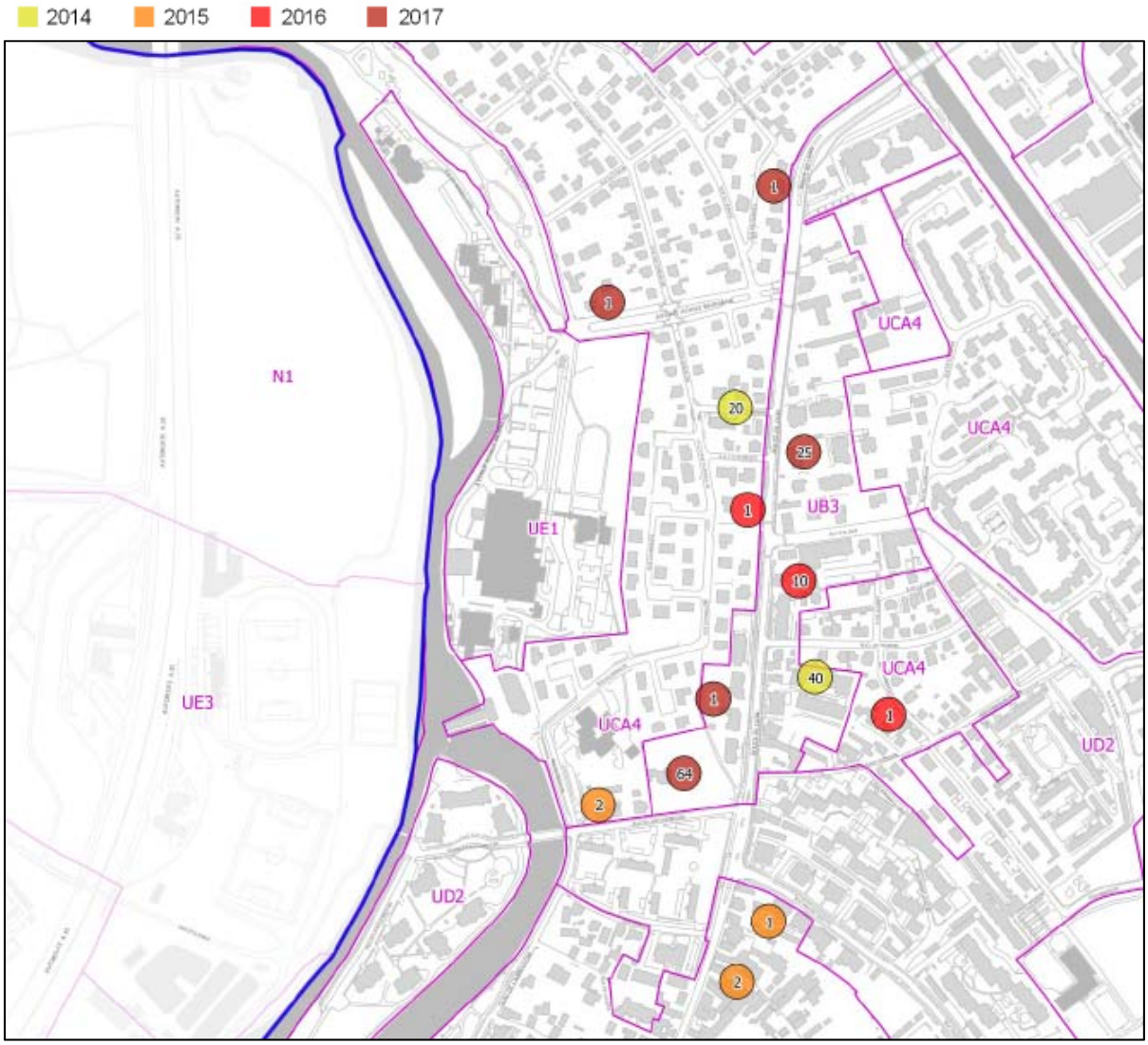
Après un léger tassement sur les années 2014 et 2015, la commune connaît depuis une nette dynamique de la construction. Ainsi, 407 logements ont fait l'objet d'un permis de construire (hors documents modificatifs) en 2016 et 349 en 2017.



Spatialement, une partie importante des autorisations se répartit le long de l'axe structurant avenue de Strasbourg / route de Lyon, quelles que soient les années observées. La zone UB, dont l'essentiel se concentre autour de ces voies, concentre à elle seule 25 % de l'ensemble des autorisations entre 2014 et 2017.

En-dehors de cette logique d'axe, le volume de construction de logements se concentre en priorité autour des grands secteurs à projet de la commune (opération des Prairies de Canal en secteur de zone UD2, au Nord/Est de la commune et reconversion de la friche Bourgeois au Sud en secteur de zone UCB1).

Dans les secteurs de zone UB de l'avenue de Strasbourg / route de Lyon, un nombre important d'opérations sont des unités d'habitat collectif entre 10 et 30 logements. En l'absence de SMS au PLU, une programmation favorisant la mixité sociale n'a pu être exigée, contribuant ainsi à dégrader le taux de logement locatif social de la commune.



Spatialisation des logements autorisés au Nord d'Illkirch-Graffenstaden

Dans l'optique de contribuer activement à une meilleure répartition du logement locatif social dans le tissu, il est ainsi proposé de mettre en place un SMS n° 2 dans tous les secteurs de zone UB (35 % de logements sociaux pour un programme supérieur ou égal à 12 logements).

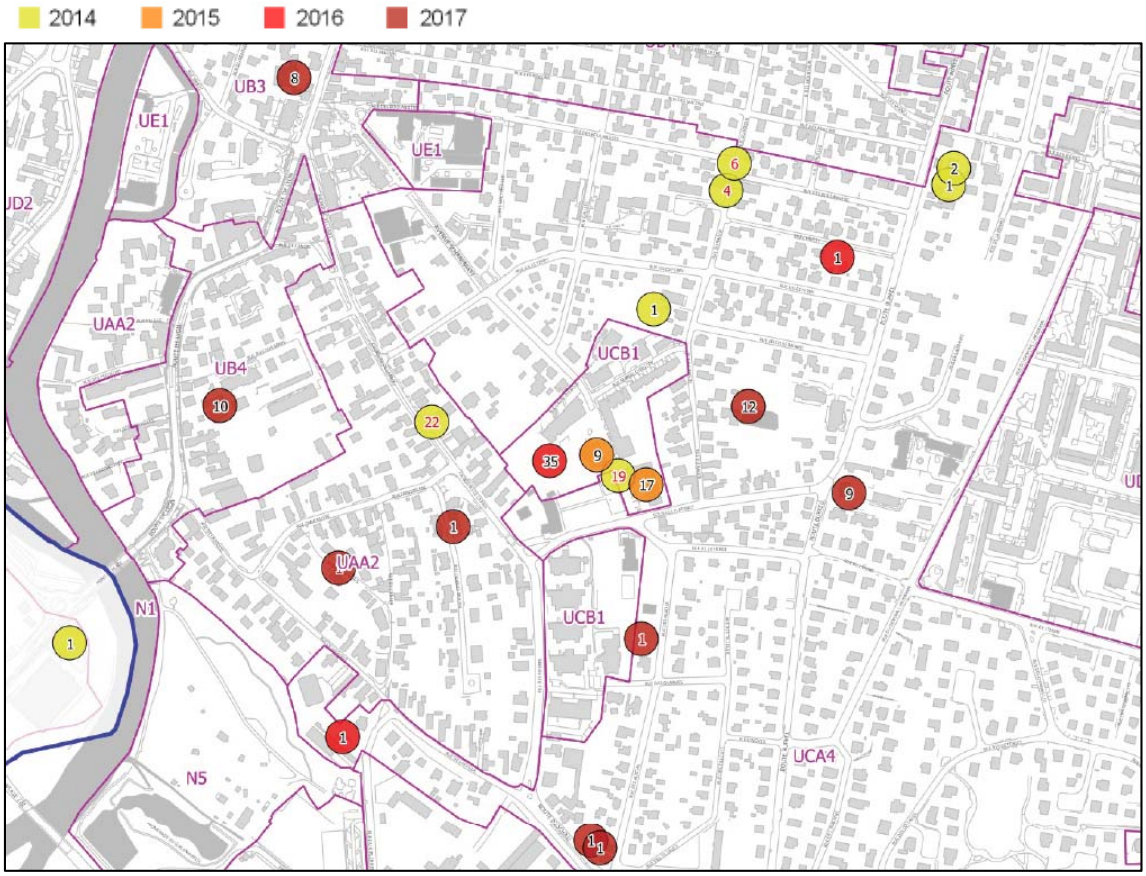
Au vu de la dynamique actuelle de construction dans cette zone et du potentiel encore aujourd'hui existant, la généralisation de cet outil contribuera activement aux objectifs de mixité sociale.

La zone UD regroupe des secteurs d'habitat social (par exemple le quartier Libermann), des tissus bâtis déjà constitués et peu susceptibles d'évoluer (par exemple, le Domaine de l'Île). Elle regroupe également des secteurs à projets dont la programmation est aujourd'hui définie et favorise activement la mixité sociale (projet Huron au centre de la

commune avec 140 logements locatifs sociaux sur 397 et projet des Prairies du Canal avec 325 logements locatifs sociaux et 260 en accession sociale sur 1 300). En conséquence, il est proposé de ne pas inscrire de SMS sur ces secteurs de zone, exception faite du secteur UD2 situé de part et d'autres de la route de Lyon, entre la rue de l'Espérance et le cours de l'Illiade.
Si la partie ouest de ce secteur de zone UD2 correspond bien à la description ci-dessus, la partie à l'Est de la route de Lyon est constituée d'un tissu plus diversifié, susceptible d'évoluer dans le futur.
Aussi, les opérations à venir doivent participer de la même manière que le reste à l'objectif de mixité sociale.

Dans cet objectif, il est proposé d'inscrire un SMS n°2 sur ce secteur de zone UD2.
Les zones UAA et UCA regroupent les tissus pavillonnaires et les centres historiques de la commune, ces zones concentrent pour l'essentiel des logements individuels ou de petites unités d'habitat collectif.

Si les projets collectifs ne sont pas absents, la dynamique récente de construction sur ces secteurs indique globalement un nombre restreint d'opération, sur des opérations généralement de petite taille.



Spatialisation des logements autorisés dans les secteurs pavillonnaires Schweitzer et vieux Graffenstaden

Il est proposé de mettre en place un SMS n° 4 dans tous les secteurs de zone UAA et UCA (25 % de logements sociaux pour un programme supérieur ou égal à 6 logements).

Cette catégorie de SMS permettra de ne pas dégrader le taux de logement social de la commune, aujourd'hui proche des objectifs Duflot/SRU (23,13 % en 2016).

4. Commune de LA WANTZENAU – Evolution des secteurs de mixité sociale (SMS) 4

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de La Wantzenau, comptant plus de 3 500 habitants, est soumise aux obligations fixées par loi SRU/Duflot ; à savoir disposer de plus de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) parmi les résidences principales. Avec environ 3 % de LLS, la commune n'atteint pas cet objectif et fait l'objet d'une procédure de mise en carence.

Les efforts de production de LLS sur la commune sont fixés au PLU au travers de :

- l'OAP Habitat qui détermine pour la commune de La Wantzenau un objectif de production de 300 logements locatifs sociaux d'ici 2030 ;
- l'identification de secteurs de mixité sociale (SMS4) sur l'ensemble du tissu existant à dominante d'habitat (zones UAA1, UCA2, UCA3 et UB4).

Les projets d'aménagement en cours d'élaboration au niveau des secteurs de développement Nord/Ouest de la commune (Secteurs Trissermatt et Schwemmloch) ont pour vocation de répondre aux besoins en logements, et notamment logements aidés, dans les années à venir. Ces deux projets sont encadrés par l'OAP Habitat qui fixe pour les opérations d'aménagement d'ensemble en zone AU de la commune de La Wantzenau une part de logements locatifs sociaux à hauteur de 35 %.

Le projet sur le secteur Trissermatt prévoit en effet la production d'environ 85 logements, dont plus de la moitié correspond à des logements aidés (LLS et accession sociale). Le programme du projet sur le secteur Schwemmloch compte environ 350 logements, dont plus d'un tiers de logements aidés.

Pour combler le déficit en logements sociaux et apporter une offre diversifiée répondant à la demande sur un secteur géographique large, la commune souhaite aussi intervenir sur le tissu existant, au travers de l'évolution du dispositif de SMS en place.

Il s'agirait de faire évoluer l'ensemble des SMS4 (seuils de déclenchement à 6 logements avec au minimum 25 % de LLS à produire) vers des SMS5 (seuils de déclenchement à 5 logements avec au minimum 40 % de LLS à produire).

L'instauration de ce nouveau secteur de mixité sociale vise ainsi à favoriser la réalisation d'opérations de logements aidés de petite taille, dimensionnées pour s'insérer dans le tissu existant. De ce fait, il s'agirait d'une part de décloisonner l'offre de logements aidés des secteurs de développement Trissermatt et Schwemmloch, et d'autre part de diversifier les typologies de construction dans lesquelles s'insèrent le logement aidé (construction neuve en habitat intermédiaire, réhabilitations de construction, etc).

Création de logements entre 2014 et 2017

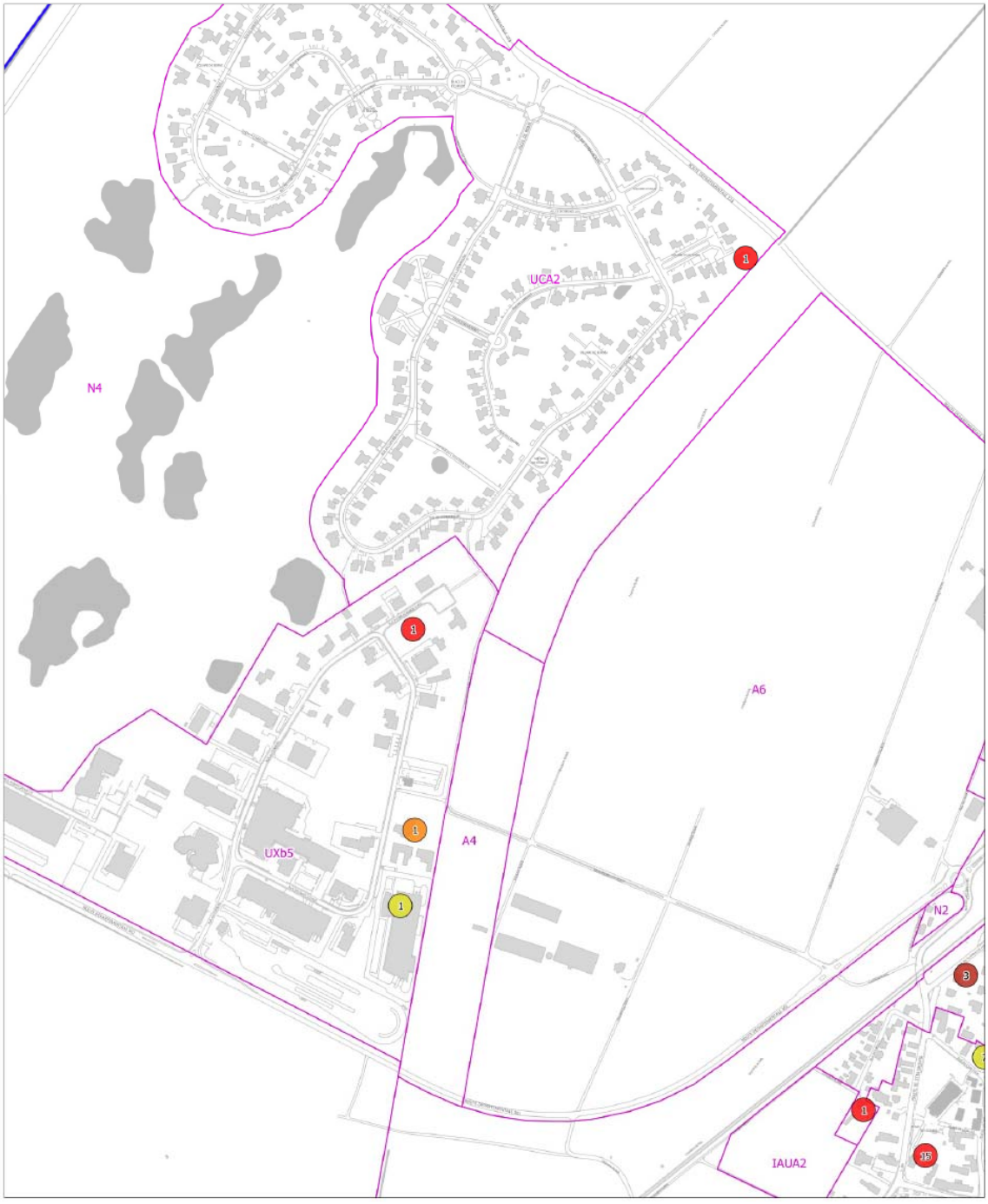
Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	0	1
N3	0	0	1	0
UAA1	15	12	39	44
UB4	20	0	2	5
UCA2	0	0	1	0
UCA3	2	6	27	3
UXb5	1	1	1	0

La Wantzenau 1

N

Ech : 1/5 000e

2014 2015 2016 2017



Création de logements entre 2014 et 2017

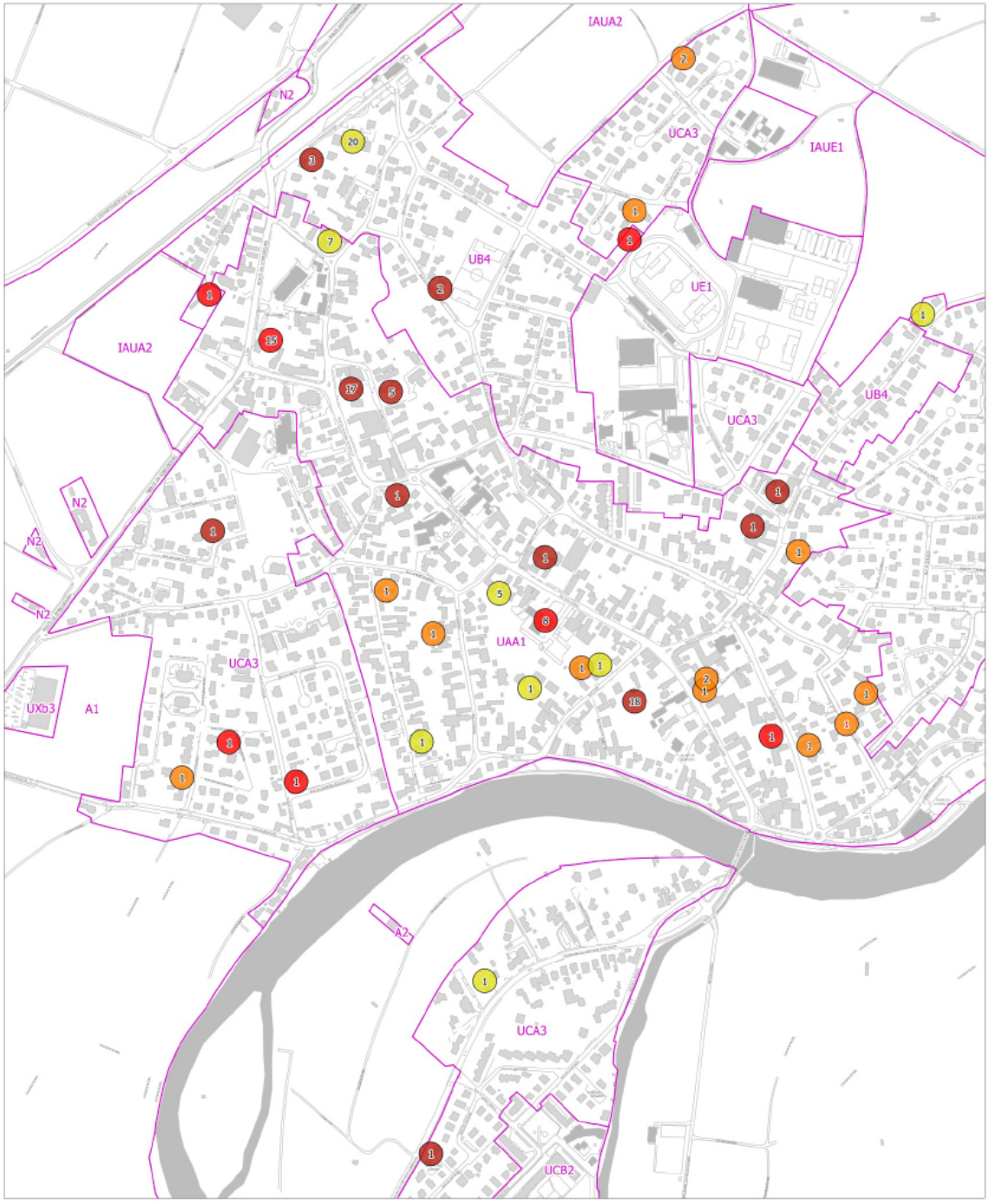
La Wantzenau 2

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	0	1
N3	0	0	1	0
UAA1	15	12	39	44
UB4	20	0	2	5
UCA2	0	0	1	0
UCA3	2	6	27	3
UXb5	1	1	1	0

N

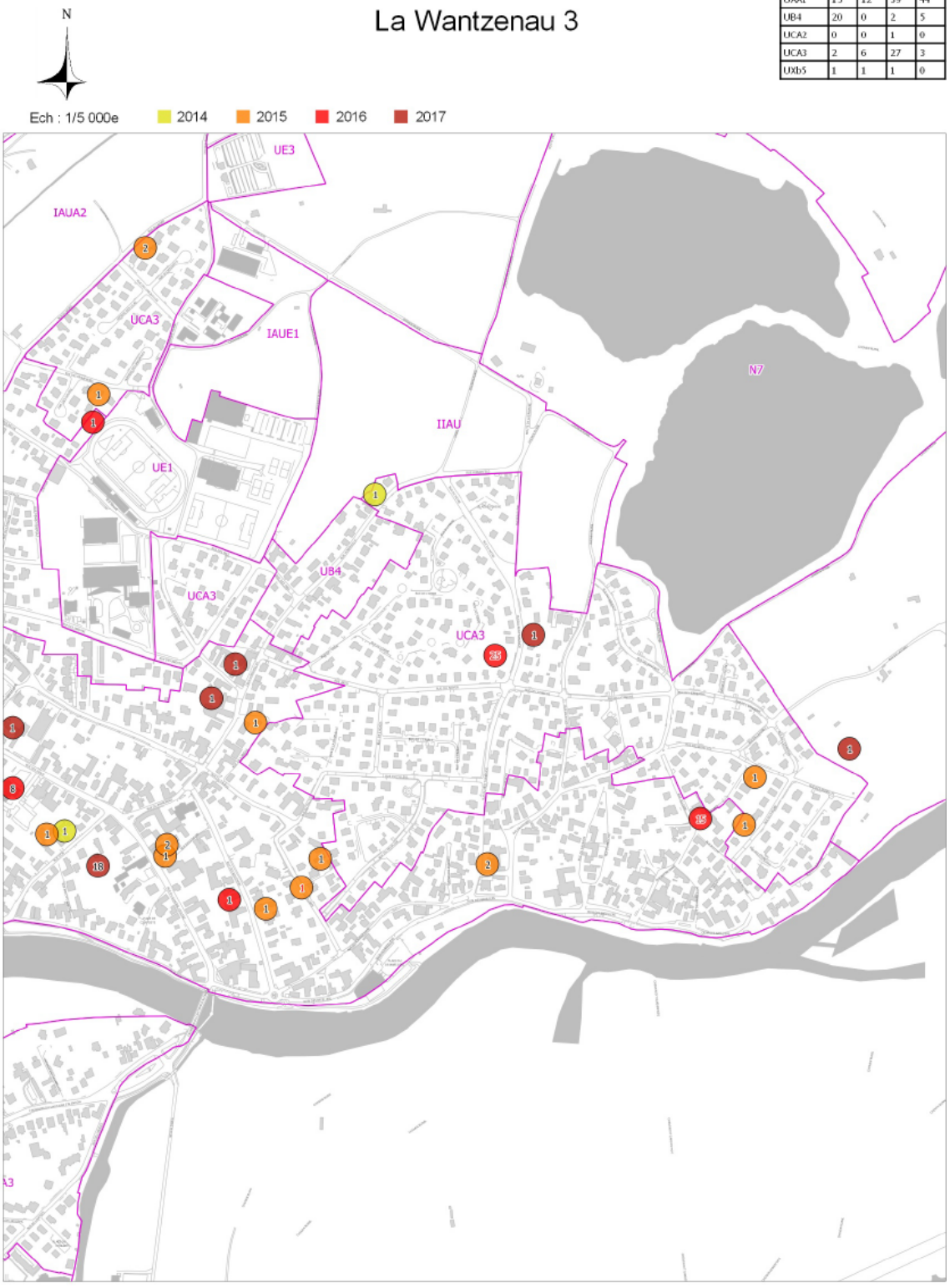
Ech : 1/5 000e

2014 2015 2016 2017



Création de logements entre 2014 et 2017

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	0	1
N3	0	0	1	0
UAA1	15	12	39	44
UB4	20	0	2	5
UCA2	0	0	1	0
UCA3	2	6	27	3
UXb5	1	1	1	0



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de faire évoluer l'ensemble des SMS4 vers des SMS5 sur les zones UAA1, UB4, UCA2, UCA3 et UCB2.

5. Commune de Lingolsheim – Instauration d'un secteur de mixité sociale (SMS n° 12) sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, excepté sur les 6 secteurs de mixité sociale (SMS n° 4) également instaurés dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi

L'OAP Habitat détermine une territorialisation de la production de logements par commune. Lingolsheim est engagée dans un programme de rénovation urbaine de grande ampleur sur l'ancien quartier des Hirondelles. L'ambition de ce projet est double : répondre à une forte demande en logements dans l'agglomération Strasbourgeoise et remplacer un parc de logements obsolètes.

Les logements locatifs sociaux représentent aujourd'hui un peu plus de 20 % du parc de logements.

Lingolsheim a un objectif de production de 550 logements, dont 225 logements locatifs sociaux à l'horizon 2030. Cela représente une moyenne de 37 logements par an, dont 15 logements locatifs sociaux par an.

Dans l'optique de répondre aux obligations fixées par la loi SRU/Duflot, en l'occurrence de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales et contribuer activement à une meilleure répartition du logement locatif social dans le tissu constitué de la commune, il est proposé de mettre en place un SMS n° 12 sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat qui imposerait la création de 25 % minimum de logements sociaux pour un programme supérieur ou égal à 12 logements.

La généralisation de cet outil contribuera activement aux objectifs de mixité sociale.

Création de logements entre 2014 et 2017

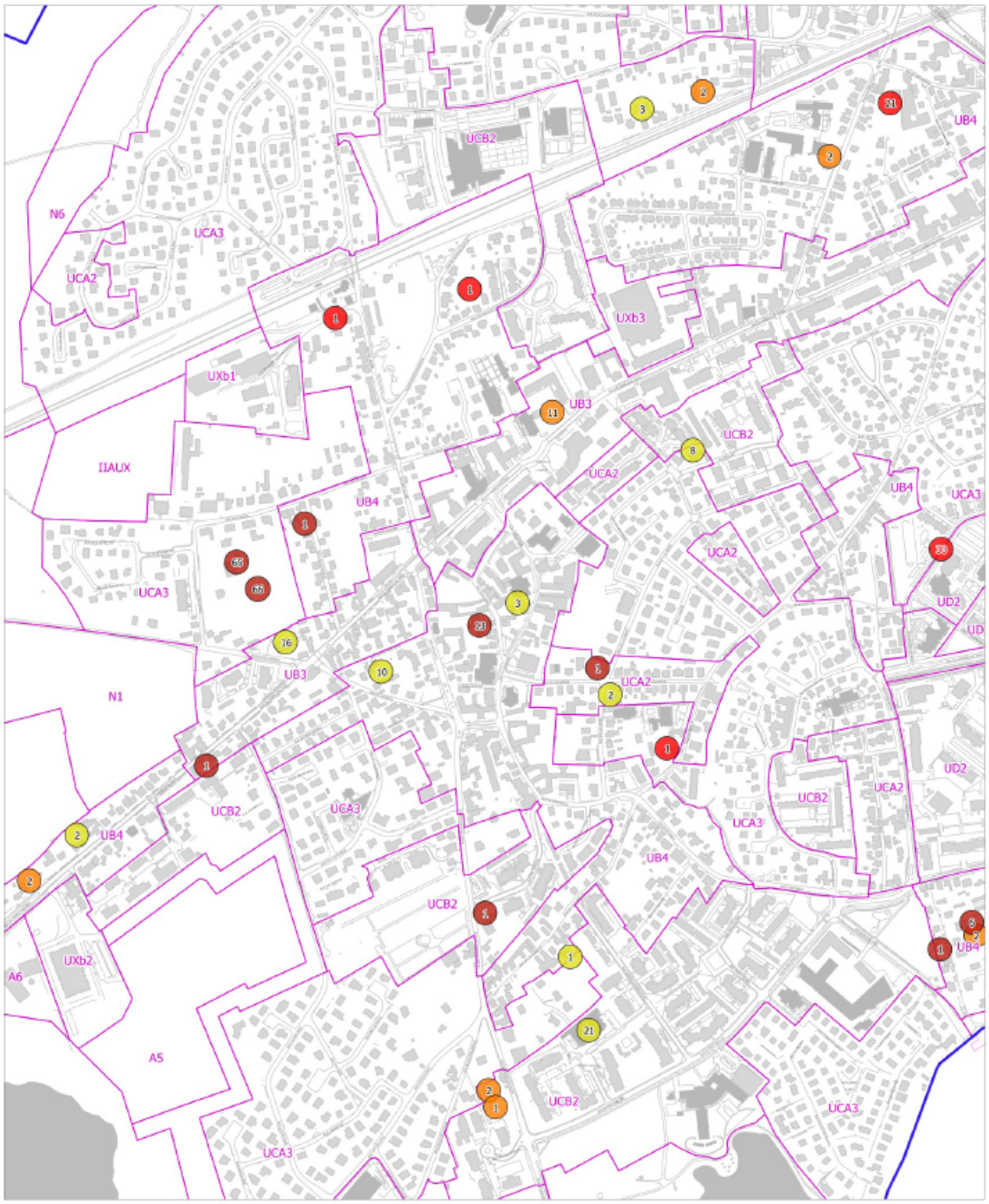
Lingolsheim 1

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
UB3	16	11	0	2
UB4	16	6	23	21
UCA2	2	0	1	1
UCA3	11	2	31	131
UCB2	21	3	0	1
UD2	245	55	406	104

N

Ech : 1/5 000e

2014 2015 2016 2017



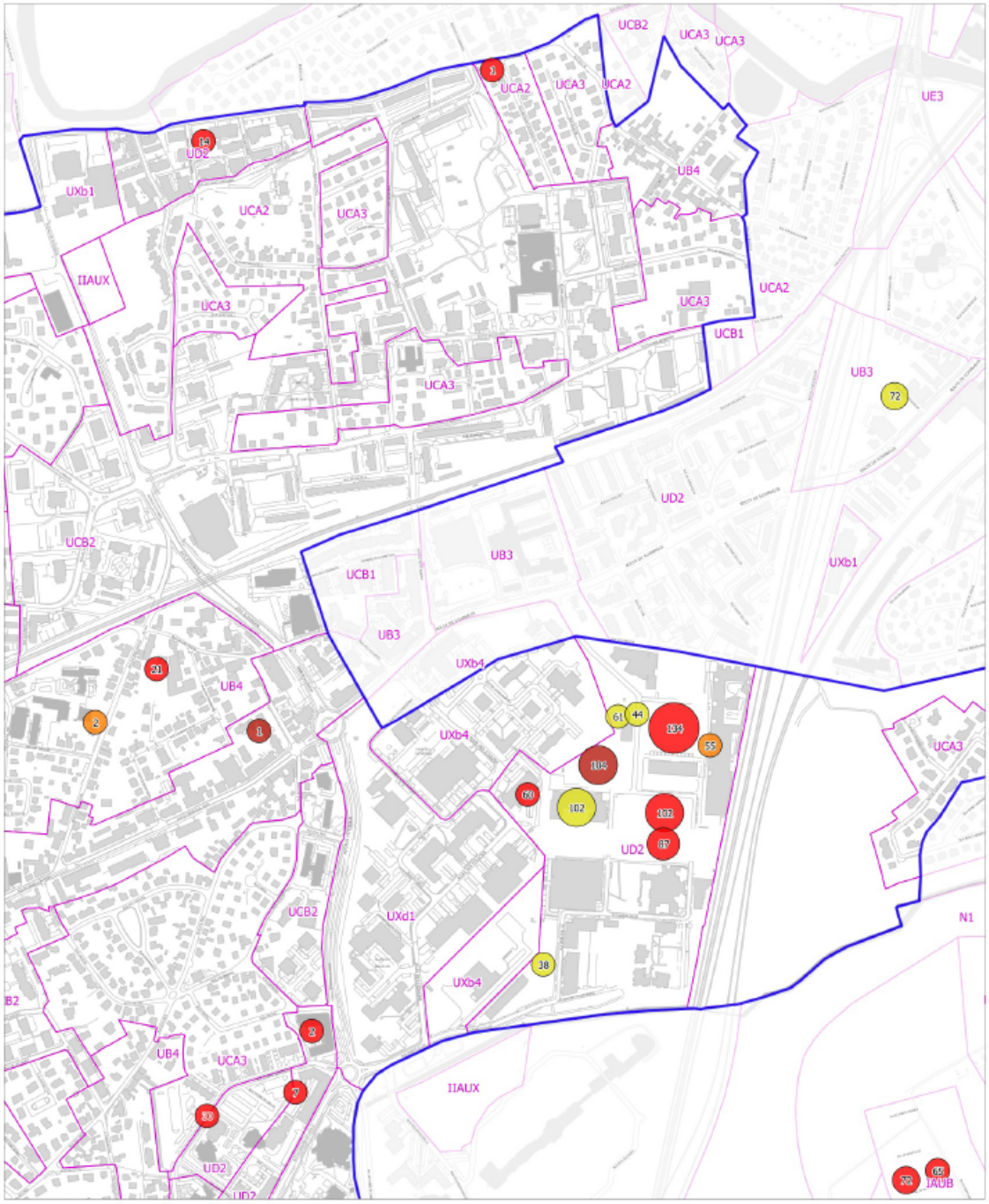
Création de logements entre 2014 et 2017

Lingolsheim 2

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
UB3	16	11	0	2
UB4	16	6	23	21
UCA2	2	0	1	1
UCA3	11	2	31	131
UCB2	21	3	0	1
UD2	245	55	406	104

N

Ech : 1/5 000e 2014 2015 2016 2017



Pour compléter ce dispositif, il est proposé de mettre en place un SMS n° 4 (25 % de logements sociaux pour un programme supérieur ou égal à 6 logements) sur les secteurs de zone situés rue des chevreuils, rue des Sports, rue Alcide de Gasperi, rue de Graffenstaden, rue des Vignes et rue d'Ostwald.

Ces secteurs sont pas ou peu sur bâti et s'apparentent à des cœurs d'ilot. La commune a choisi de cibler ces six secteurs et d'y inscrire des emplacements réservés pour mixité sociale.

Ceux-ci, disséminés dans l'espace aggloméré de la commune, visent à la réalisation d'opérations de logements sociales. Ils répondent bien à la notion de mixité sociale puisqu'ils permettent de répartir cette production sur toute la ville de Lingolsheim.

Le seuil de déclenchement pour la réalisation de logements sociaux, est fixé à 6 logements pour être en adéquation avec le tissu bâti dans lequel elles s'insèrent.

Il s'agit en effet de tissus déjà constitués, composés principalement de petits collectifs et de maisons individuelles.
Ce seuil de déclenchement correspond au taquet minimum des petites opérations de logements, principalement des petits collectifs, qui se réalisent dans ces communes périphériques.

Cela permet une mise en œuvre la plus opérationnelle possible et d'ainsi répondre à l'objectif de la loi SRU.

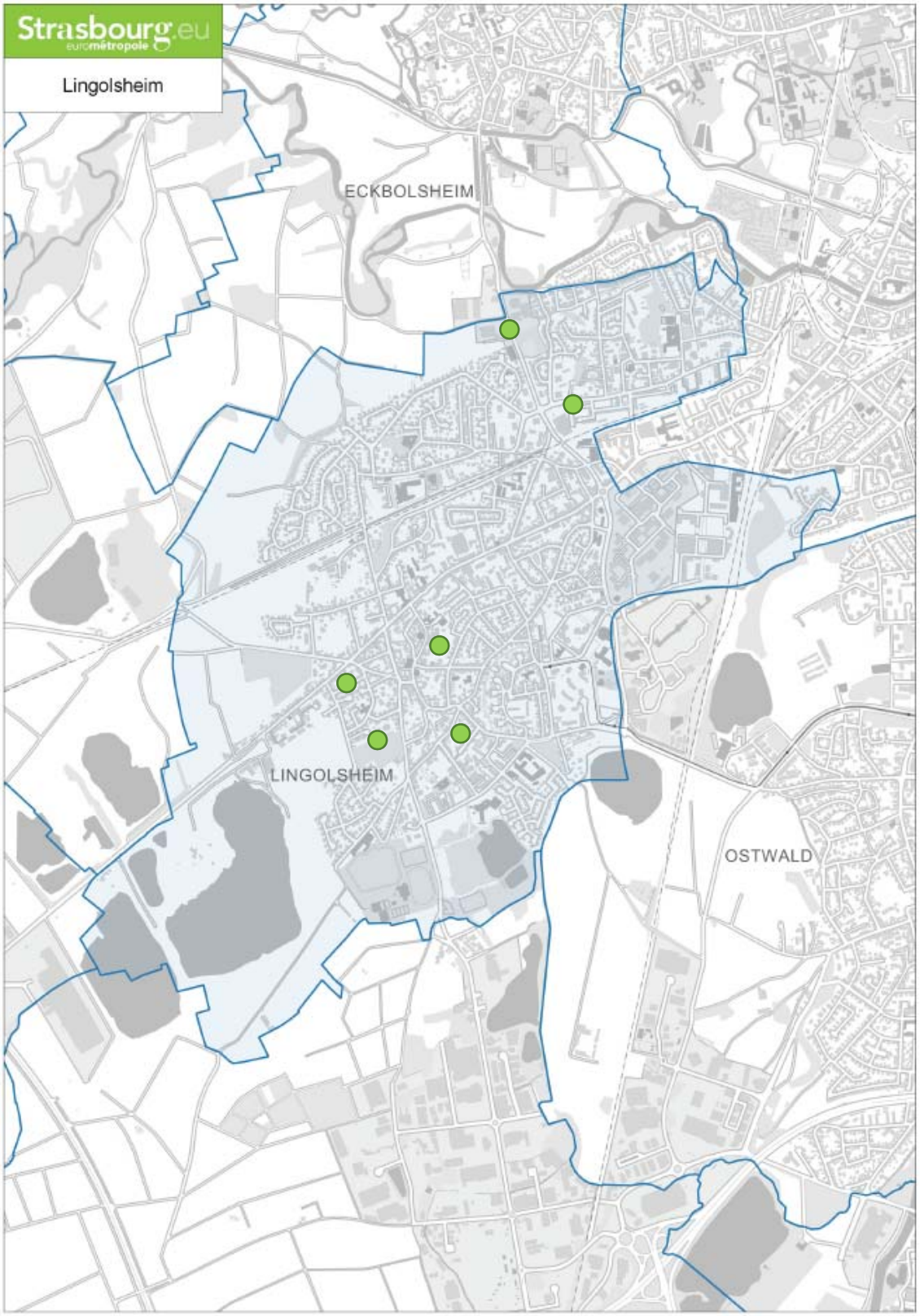
En effet, avec un seuil de déclenchement plus élevé, le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées sous l'emprise d'un SMS serait moins important ce qui rendrait plus délicate l'atteinte des objectifs fixés par la loi Duflot.

A contrario, un seuil plus bas de déclenchement des SMS risqueraient de contraindre les projets de particuliers, non visés par la production systématique de LLS.

b. Traduction dans le PLU

Au vu de l'exposé ci-avant, il proposé de :

- créer et d'instaurer un SMS n° 12 sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, excepté sur les 6 secteurs de mixité sociale (SMS n° 4) ;
- d'inscrire un SMS n° 4 sur les secteurs de zone situés rue des chevreuils, rue des Sports, rue Alcide de Gasperi, rue de Graffenstaden, rue des Vignes et rue d'Ostwald.



Localisation des secteurs sur lesquels il est proposé d'inscrire un SMS 4

6. Evolution du secteur de mixité sociale (SMS1) à Strasbourg

a. Présentation - Explications – Justifications

Les secteurs de mixité sociale (SMS) dans les zones urbaines et à urbaniser sont motivés par un objectif de mixité sociale, à travers une diversification de l'offre de logements, en réponse aux besoins de la population.

Au travers de ce dispositif, le PLU vise également à répartir spatialement l'offre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sein des communes où il est mis en œuvre.

La Ville de Strasbourg comporte 30,6 % de LLS (au 1er janvier 2016) par rapport à son parc de logements. Aussi les enjeux en la matière concernant le PLU porte davantage sur :

- le maintien de la part de Strasbourg par rapport aux besoins de la population en logements ;
- l'objectif de répartition équilibrée au sein des différents quartiers de la ville, la commune respectant les exigences la loi SRU, modifiée par la loi Duflot.

Ainsi, deux SMS distincts sont inscrits sur le territoire communal (hors anciennes zones urbaines sensibles ou ZUS et quartiers prioritaires de la Ville ou QPV), dans le PLU en vigueur :

- le SMS1 (25 % maximum de LLS pour toute opération de plus de 12 logements) dans les quartiers où l'offre en logements locatifs sociaux est déjà bien existante ;
- le SMS2 (35 % minimum de LLS pour toute opération de plus de 12 logements) dans les quartiers où l'offre est restreinte.

Toutefois le SMS1 présente un écueil dans le sens où il ne permet la réalisation d'opérations ponctuelles, de taille réduite mais portée exclusivement par des bailleurs sociaux.

Cela a pour conséquence d'interdire des projets qui s'inscrivent dans les orientations du PLU en matière de mixité sociale, tant sous l'angle d'une meilleure répartition spatiale des logements aidés que sur le développement d'une offre adaptée aux besoins de la population.

Aussi, il est proposé de compléter les dispositions concernant le SMS1 de manière à autoriser la réalisation d'opérations ponctuelles portées par des bailleurs sociaux et constitués exclusivement de logements locatifs sociaux, au sein des zones déjà urbanisées.

Afin de garantir l'objectif de répartition équilibrée des LLS, ces opérations sont limitées en taille : elles ne peuvent comprendre plus de 25 logements.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de complété l'article 2 du règlement concernant les dispositions applicables dans le secteur de mixité sociale n° 1 de la manière suivante (ajout proposé identifié en italique et en gras) :

	Seuil de déclenchement	Pourcentage de logement locatif social à produire
SMS 1	Programme supérieur ou égal à 12 logements	25 % minimum
	Programme inférieur ou égal à 25 logements porté par un bailleur social	***100 %***

2 – Economie

Rappel de la politique économique portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg a fait du développement économique une priorité politique. Les contours de cette politique sont définis dans la feuille de route « Strasbourg Eco 2030 », qui a été validée par le Conseil de l'Eurométropole le 18 décembre 2015.

Les objectifs du PLU en matière de développement économique sont donc basés sur « Strasbourg Eco 2030 ». Les principaux enjeux pour l'Eurométropole de Strasbourg sont la création d'emplois, la baisse du niveau de chômage et l'attractivité du territoire.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite renforcer son attractivité économique régionale et internationale, en prenant appui sur le développement d'activités métropolitaines supérieures, qui sont les moteurs d'une métropole forte et rayonnante, tout en veillant à soutenir l'ensemble de son tissu économique.

Dans cette perspective, elle souhaite en particulier valoriser un de ses atouts maîtres, lequel réside dans son potentiel universitaire et de recherche. Son ouverture internationale est largement impulsée par la présence des institutions européennes, qui entraînent dans leurs sillages d'autres équipements de rang métropolitain (ambassades, consulats, pharmacopée, école européenne…).

Toutefois, pour faire face à une faible dynamique de création et de renouvellement de l'emploi constatée tant sur le territoire métropolitain que dans l'ensemble de l'Alsace, et ce depuis le début des années 2000, il importe à présent d'améliorer et de donner une nouvelle impulsion à la compétitivité économique du territoire. L'enjeu pour l'Eurométropole de Strasbourg est d'augmenter significativement la création d'emplois dans toutes les composantes de son tissu d'activités d'aujourd'hui, tout en veillant à son adaptabilité pour l'accueil des emplois de demain.

De par son poids démographique, la métropole strasbourgeoise se positionne comme le premier centre urbain d'Alsace. Cela lui confère une responsabilité imposant une croissance économique et démographique à soutenir.

En effet, compte tenu du phénomène national de vieillissement de la population, disposer d'un poids démographique consistant est un gage pour conforter l'emploi et pour maintenir les services existants, tel le réseau de transports en commun qui facilite la mobilité sur le territoire.

Une croissance démographique et économique soutenue permet également d'attirer de nouveaux services ou équipements, parfois rares, qui renforceront l'influence de l'Eurométropole de Strasbourg et qui contribueront à valoriser l'ensemble de son territoire.

Pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins qui lui incombent, l'Eurométropole de Strasbourg se fixe pour ambition de développer environ 27 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, en lien avec l'objectif de croissance démographique (50 000 habitants supplémentaires) et 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 de l'enveloppe urbaine mais également sur du foncier en extension.

En outre, la mise en œuvre de cet objectif est nécessaire pour permettre à l'Eurométropole de Strasbourg de revenir vers des niveaux de croissance proches de ceux des autres métropoles françaises comparables et conserver son attractivité, dans un contexte concurrentiel à l'échelle nationale et internationale.

Développement commercial

Concernant le développement économique, la présente modification porte essentiellement sur des sujets liés au développement commercial.

La dynamique économique de l'Eurométropole de Strasbourg se trouve aussi dans les enjeux liés à son tissu commercial. Cela passe par une armature commerciale qui se doit d'être équilibrée, afin de permettre à la fois le rayonnement des grandes polarités commerciales déjà présentes sur le territoire, aussi bien que de répondre aux besoins en commerces de proximité et en services du quotidien.

Pour ce faire, le PLU s'est appuyé sur le volet commercial du Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS), dont les principales orientations sont les suivantes :

- préserver un centre-ville de Strasbourg « fort » ;
- moderniser les zones commerciales périphériques, en vue de préserver leur attractivité (Zone Commerciale Nord, La Vigie) ;
- créer et/ou moderniser des pôles urbains à caractère « mixte », en développant l'armature commerciale (Baggersee, place des Halles) ;
- mailler le territoire en commerces de proximité, afin de répondre aux besoins de la population ;
- rechercher un équilibre entre les centres-villes, centre-bourgs, centre de villages et la périphérie.

En complément du dispositif de la CDAC (Commission départementale d'aménagement commercial) et des orientations définies par le SCOTERS en matière d'urbanisme commercial, le PLU propose d'encadrer le développement commercial par :

- une OAP « Critères de localisation préférentielle du commerce », pour favoriser le développement du commerce dans les centralités urbaines existantes et à venir ;
- des documents réglementaires permettant, d'une part d'encadrer le développement et la modernisation des zones commerciales périphériques et, d'autre part, de préserver la vocation des zones d'activités économiques « classiques », en y interdisant les nouvelles implantations commerciales, afin de limiter le mitage progressif puis la conversion des zones d'activités par le commerce.

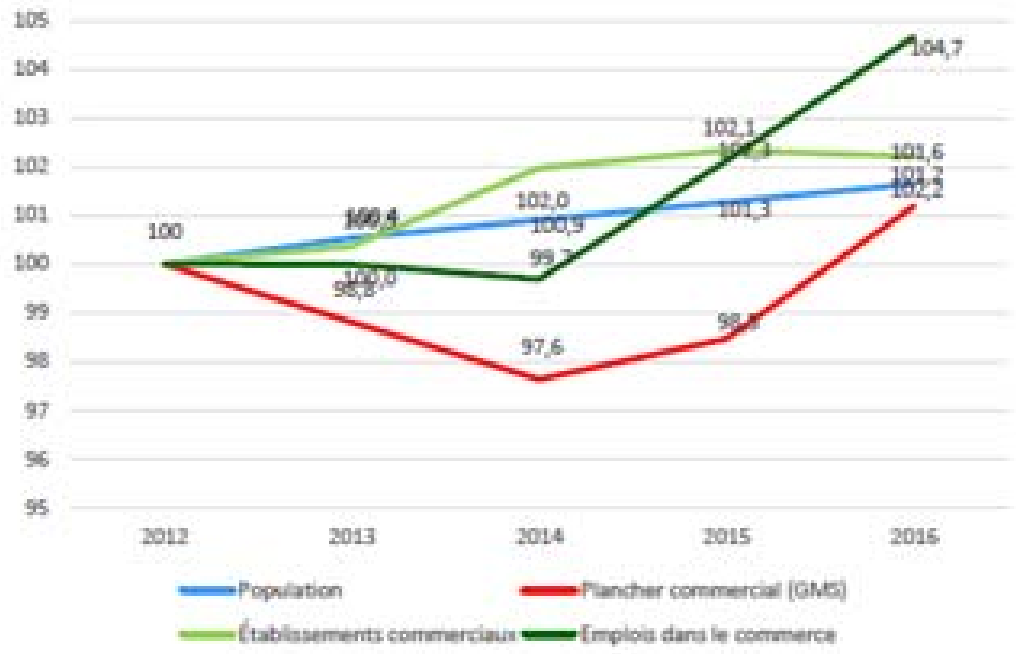
Les travaux de suivi de l'évolution du commerce menés par la collectivité indiquent que les dispositions règlementaires du PLU en matière de commerce ont récemment contribué à réguler l'offre commerciale.

a. Présentation - Explications – Justifications

En 2016, les surfaces de vente des grandes et moyennes surface (>300 m²) représentent ainsi 466 246 m² et 287 établissement au sein du territoire. Depuis 2012, l'Eurométropole de Strasbourg a connu une augmentation de 1,2 %, soit 5 475 m² de surface supplémentaires. La croissance des surfaces entre 2012 et 2016 a principalement concerné le secteur du culture-loisirs (+11 %) et de l'équipement de la personne (+12 %).

L'Eurométropole de Strasbourg est l'un des rares territoires observé à avoir connu une augmentation très modérée de la surface de vente moyenne pour les grandes et moyennes surfaces, en raison d'une baisse significative entre 2012 et 2015. Malgré les augmentations récentes des surfaces de vente, l'évolution des surfaces des grandes et moyennes surfaces (GMS) est inférieure à celle de la croissance démographique (1,2 % contre 2,2 %).

Autre phénomène constaté, la filière commerce a significativement gagné des emplois, deux fois plus vite que la croissance des surfaces de vente des GMS.

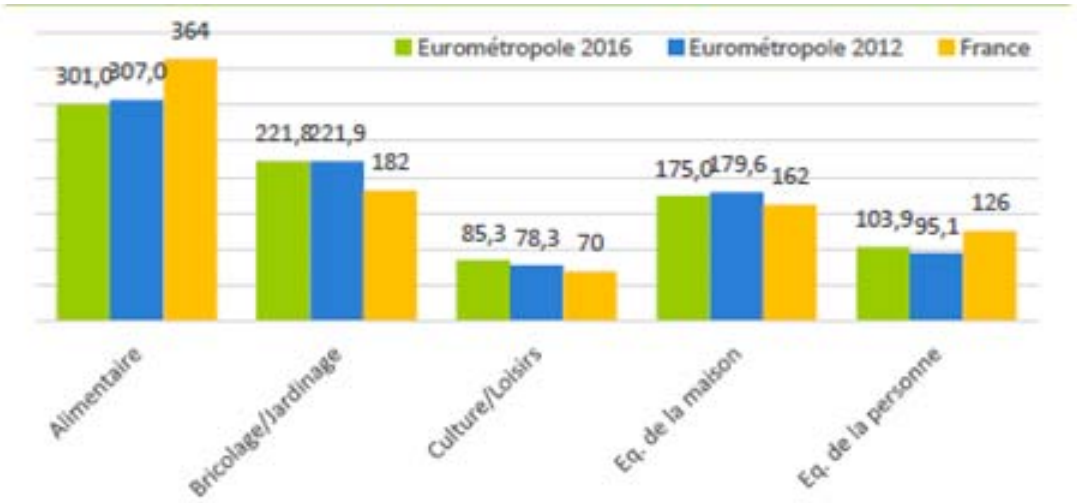


Evolution des surfaces GMS par rapport à
la population et à l'emploi dans la filière commerce
(Eurométropole de Strasbourg – Indice 100 en 2012)

Cependant, il est toutefois constaté :

- que la densité en grandes surfaces alimentaires est inférieure de 18 % à celle de la moyenne nationale,
- une offre alimentaire existante parfois en décalage avec la croissance démographique observée sur certaines communes.

Ce constat est de nature à entraîner des demandes d'extension de GSM alimentaires.



Densités en GMS par secteur d'activité
(Eurométropole de Strasbourg – m² pour 1 000 habitants)

C'est dans ce contexte que l'Eurométropole de Strasbourg a été sollicitée par des porteurs de projet pour permettre un développement commercial.

Au regard de l'enjeu en matière de création d'emploi, comme de développement de l'offre pour les habitants, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite donner suite à certains de ces projets. Ces évolutions s'inscrivent dans le respect de l'armature urbaine et dans celui des orientations que la collectivité a fixé en matière d'équilibre et de développement commercial.

Il s'agit :

- du transfert de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire de Strasbourg-Hautepierre à Eckbolsheim ;
- de l'implantation d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive) à Strasbourg – Port du Rhin ;
- de l'extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire à Strasbourg – Meinau ;
- de l'extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente de jardinage à Strasbourg – Cronenbourg ;
- de l'extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire à Reichstett et de l'ajustement de l' l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur d'implantation ;
- de la mise à jour de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine concernant le secteur d'enjeux d'agglomération « Zone Commerciale Nord ».

L'instruction de ces projets a notamment entraîné un travail sur la zone UXd (zone du PLU dédiée principalement aux constructions et installations à vocation commerciale) ou sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur concerné.

A l'issue, il est proposé sur la zone UXd de compléter la structuration des dispositions règlementaires relatives aux constructions et installations commerciales avec pour objectif d'affiner et de préciser l'armature commerciale proposée dans le PLU.

En conséquence, il est proposé de remplacer le sous-secteur de zone UXd3 par deux sous-secteurs de zone :

- Un sous-secteur de zone UXd3a dont les dispositions sont inchangées (autorisation des constructions et installations à vocation commerciale entre 500 et 7 500 m² de surface de plancher – par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieurs à 500 m² peuvent s'implanter dans les galeries marchandes).
- Un sous-secteur de zone UXd3b qui admet constructions et installations à vocation commerciale entre 500 et 3 500 m² de surface de plancher – par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieurs à 500 m² peuvent s'implanter dans les galeries marchandes.

Cette restructuration du sous-secteur de zone UXd3 a pour objectif de créer un niveau de zonage supplémentaire autorisant les commerces de taille intermédiaire.

Cette évolution règlementaire s'inscrit dans une volonté d'adaptation à la demande commerciale, tout en continuant à fournir un cadre règlementaire qui permette d'encadrer la taille des commerces.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de reclasser quatre sites commerciaux en sous-secteur de zone UXd3b et d'ajuster sur deux sites les OAP (voir points ci-après).

Par ailleurs, il est nécessaire de reclasser les secteurs de zone UXd3 existantes en secteur de zone UXd3a nouvellement créé afin de garantir les règles actuellement applicables. Trois sites sont concernés :

- la zone UXd3 située route de La Wantzenau à Bischheim et à Hoenheim ;
- la zone UXd3 située à Eschau ;
- la zone UXd3 située à Wolfisheim.

7. Commune de STRASBOURG et d'ECKBOLSHEIM – Rue Charles Peguy / rues Bugatti et Monnet Transfert de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire

a. Présentation - Explications - Justifications

En bordure de l'A351, la rue Charles Péguy est occupée par un tissu bâti composite à dominante commerciale. A l'Ouest de la rue, une moyenne surface de vente alimentaire est adossée au siège et centre de formation d'un grand groupe de distribution agro-alimentaire.

Le site est aujourd'hui mal adapté au nouveau concept de magasin destiné à mieux répondre aux attentes de la clientèle. En conséquence, l'opérateur projette de transférer son activité commerciale sur le site d'Eckbolsheim, dont la proximité au siège / centre de formation (500 m plus à l'Ouest) constitue également un avantage.

A la jonction des rues Ettore Bugatti et Jean Monnet, le site est accessible (proximité de l'A351) et proche de la zone de chalandise d'Eckbolsheim Ouest. Il est ainsi proposé de reclasser une partie du secteur de zone UXb5 en secteur de zone UXd3b, sur la base des emprises nécessaires au projet.

En parallèle, le groupe mène une étude pour une extension de son siège à Strasbourg-Hautepierre. Ce projet est de nature à consolider et développer les emplois à forte valeur ajoutée et contribue donc à l'attractivité de tout le secteur. Les emprises actuelles du siège sont aujourd'hui classées en secteur de zone UXc.

Au sein de la zone à vocation économique UX, ce secteur de zone est ciblé pour ce type d'activités tertiaires en permettant notamment l'accueil de locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire et au congrès. Compte tenu de la nature de l'évolution de l'usage envisagé, il est ainsi proposé de reclasser l'emprise de l'actuel magasin dans ce secteur de zone.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments ci-dessus, il est proposé de :
- Reclasser en UXd3b 12m HT une partie de la zone UXb5 12m HT, au niveau de la jonction entre les rues Ettore Bugatti et Jean Monnet ;
- Reclasser en zone UXc 12m HT le secteur destiné à termes à de l'activité tertiaire.

8. Commune de STRASBOURG – rue du Port du Rhin Requalification des bâtiments existants avec un changement de vocation incluant l'implantation d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive)

a. Présentation - Explications - Justifications

En bordure de la rue du Port du Rhin, le site occupe un ancien site industriel, en bordure Sud de la zone d'activités économiques du Port du Rhin et en limite Nord du projet phare d'urbanisation des Deux-Rives.

Le site fait aujourd'hui l'objet d'un projet mixte de requalification comprenant :
- un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive) d'environ 1 700 m² de surface de plancher ;
- une réserve déportée d'une grande surface alimentaire située à proximité d'environ 4 500 m² de plancher ;
- le maintien d'une activité tertiaire pour l'entreprise occupant initialement le site d'environ 1 400 m² de plancher.

Les bâtiment existants seront conservés et reconvertis.

Il contribuera au développement économique du secteur en permettant notamment la création d'environ 40 emplois pour l'activité « Drive ».

Le site est limitrophe de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Deux-Rives qui se développe sur trois sites, pour une superficie totale de 74 ha et porte sur la création de 4 700 logements ainsi que près de 150 000 m² d'activités diverses. Plus précisément, le site prend place face au secteur de la « bulle Coop » dont la programmation envisagée dans le cadre de la ZAC est mixte.

La création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive) s'inscrit de façon cohérente en parallèle de ce développement qui offrira une clientèle potentielle importante à proximité immédiate. La zone de chalandise s'étend par ailleurs à tous l'Est de Strasbourg, englobant également les quartiers du Port du Rhin, de l'Esplanade, du Neudorf-Est et de l'Orangerie.

L'accès au point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive) s'effectuera via deux entrées par la rue du Port du Rhin. La circulation de la clientèle sera organisée en sens unique afin d'assurer un parcours fluide et sécurisé.

Sur la base du chiffre d'affaire prévisionnel de ce nouvel établissement, le porteur de projet estime l'augmentation du flux routier à une moyenne haute de 60 véhicules / jour. Le dimensionnement de la rue du Port du Rhin et le principe de double accès sont en mesure d'absorber le surcroit de circulation projeté.

Par ailleurs, les 9 pistes du projet de Drive ainsi que la possibilité de stockage de 6 véhicules sur la voie interne d'accès limite fortement le risque de remontée de file sur la rue du Port du Rhin.

Au Nord/Ouest du site, la société des Malteries d'Alsace (SMA) est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), compte tenu de la nature des activités qui sont susceptibles de présenter un risque pour la population.

Comme toute ICPE, cette société fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) « risques technologiques » transmis par le Préfet. Il s'agit de risques :

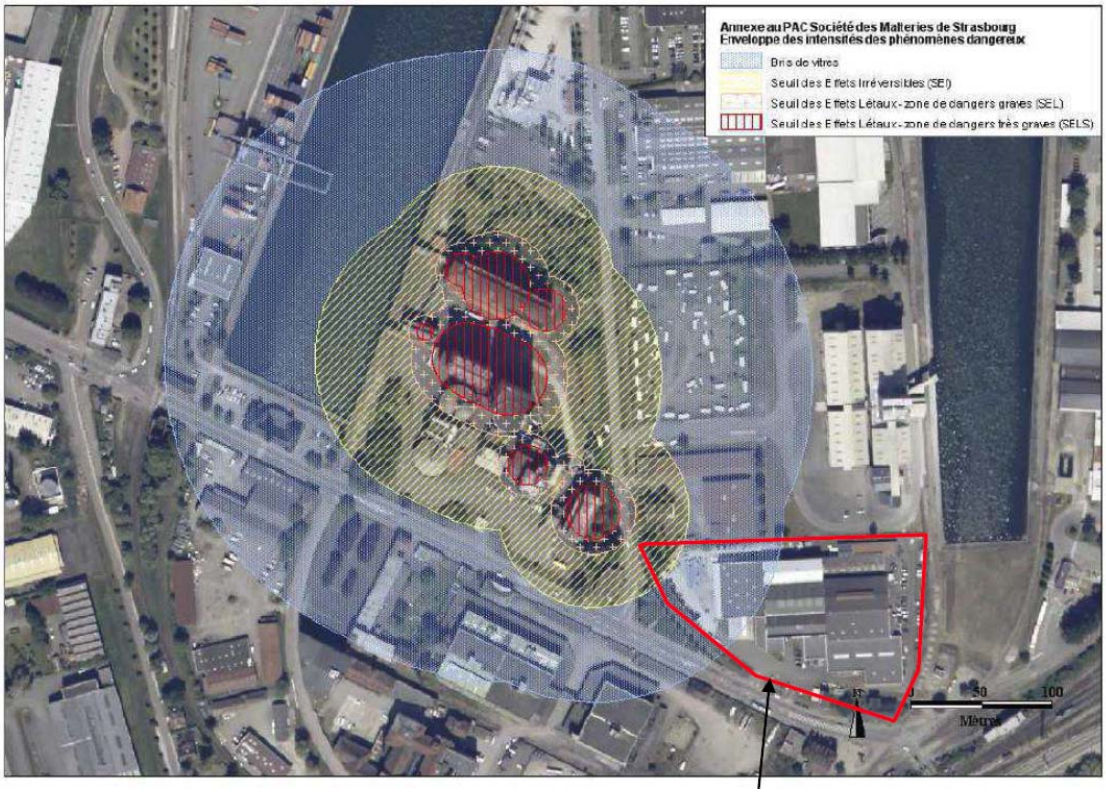
- de surpression en cas d'explosion lié à la présence de silos de l'activité de malterie ;
- d'effets toxiques liés au stockage d'ammoniac.

Le Nord/Ouest du site est impacté à la marge (hors des espaces accueillant la clientèle) par le risque de surpression en cas d'explosion. Le règlement graphique - plan vigilance du PLU intègre des dispositions règlementaires en matière de risques technologiques en identifiant ces périmètres en tant que zone de danger soumise à des dispositions particulières.

Le seuil des effets indirects par bris de vitres (20 mbar) impacte la partie Nord/Ouest du bâtiment et l'aire de manœuvre des poids lourds. La zone touchée du bâtiment concerne une zone de stockage exempt de fenêtres. La zone de bureaux où se trouvent des vitrages est bien située en dehors de la zone à risques.

Les dispositions règlementaires liées à ce risque indiquent que tout projet devra être résistant aux effets de surpression compris entre 20 et 50 mbar.

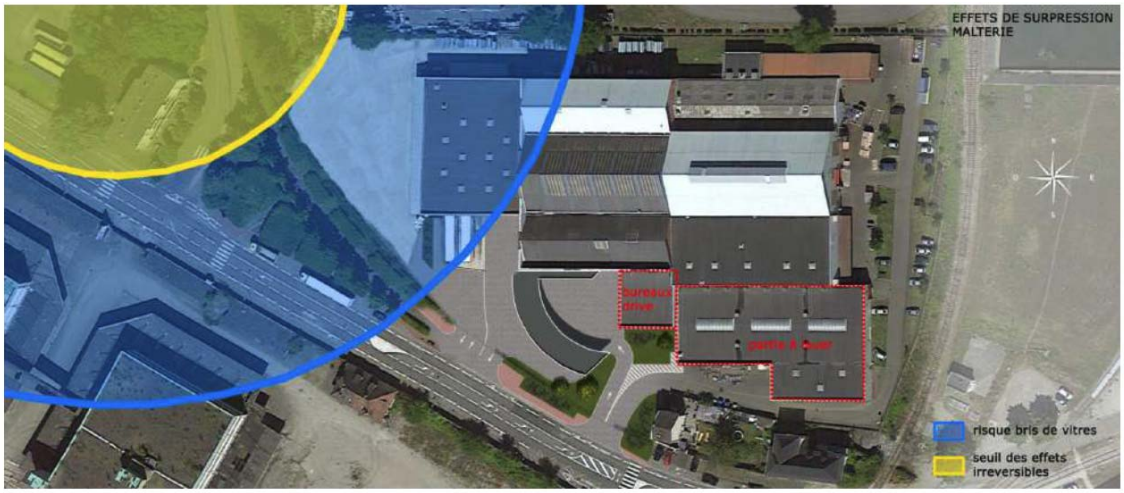
CARTE DES EFFETS DE SURPRESSION



Site faisant l'objet du projet d'évolution de zonage

Le seuil des effets irréversibles pour la vie humaine (50 mbar) impacte l'extrémité Nord-Ouest de la parcelle (cercle jaune). C'est une zone d'espaces verts existante qui sera conservée en l'état, dans laquelle la présence du public ou du personnel sera interdite.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à condition de ne pas augmenter le risque et la population exposée (hors employés du site à l'origine du risque). Les nouvelles constructions ainsi que les changements de destination peuvent également être autorisés, sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets.



En conclusion, les dispositions du porter à connaissance « risques technologiques » de la société des Malteries d'Alsace ne sont pas incompatibles avec le projet de reconversion qui n'augmente ni le risque, ni la population exposée. En effet, la solution retenue par l'Eurométropole de Strasbourg consiste à interdire spécifiquement la création de commerce de détail (avec magasins de vente) et à limiter à 1.700 m² la surface de plancher aux seuls besoins du Drive.

Compte tenu de la nature des activités du projet de reconversion, il est proposé de reclasser le site dédié aux activités artisanales et industrielles, en secteur de zone UXd3b assorti de dispositions particulières qui limitent les vocations commerciales aux seuls points de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive) et dont la surface de plancher ne peut excéder 1 700 m². Cette modification se fait en cohérence avec les orientations de la collectivité en matière d'armature commerciale et notamment la proximité d'une centralité urbaine existante (le quartier du Port du Rhin) et future (le quartier Deux-Rives).

Les dispositions règlementaires permises par ce secteur de zone spécifique à la rue du Port du Rhin permettent l'implantation :

- d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile (drive) dont la surface de plancher ne peut excéder 1 700 m²;
- d'une réserve déportée d'une grande surface alimentaire située à proximité en autorisant les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;
- d'une activité tertiaire pour l'entreprise occupant initialement le site en autorisant les constructions et installations à destination de bureaux.

Compte tenu notamment de la conservation des bâtiments dans le cadre du projet de reconversion, la hauteur maximale autorisée est inchangée (18 m hors tout).

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé de classer le site en secteur de zone UXd3b 18m HT spécifique à ce site, qui autorise notamment les constructions à vocation commerciale mais uniquement pour une vocation de « drive » et dans la limite de 1.700m² de surface de plancher pour cette dernière.

9. Commune de STRASBOURG – Avenue de Colmar Extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire

a. Présentation - Explications - Justifications

Le site est localisé au Sud/Ouest du quartier de Strasbourg-Meinau, à proximité immédiate de l'avenue de Colmar, voie structurante Nord/Sud.

Il est actuellement occupé par une moyenne surface de vente alimentaire et une petite surface de vente d'équipements de la maison.

Les opérateurs du site souhaitent pérenniser le magasin alimentaire et y réaliser une extension. Le projet porte sur une extension portant la surface totale d'environ 3000m² de surface plancher.

Le site est intégré à la centralité urbaine de l'avenue de Colmar de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « critères de localisation préférentielle du commerce » qui en fait un site préférentiel d'implantation du commerce.

La réalité de cette centralité urbaine est renforcé par la forte recomposition urbaine du Sud de l'avenue de Colmar, support de nombreux projets urbains qui ont permis et permettront demain la réalisation de plusieurs centaines de logements.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre cette extension qui s'inscrit dans un contexte de fort renforcement de la zone de chalandise, il est proposé :

- de classer le site en secteur de zone UXd3b 15m HT qui autorise les constructions à vocation commerciale jusqu'à 3.500 m² de surface de plancher.
- de laisser inchangée la hauteur maximale autorisée actuelle (15 m hors tout).

10. Commune de STRASBOURG – Route d'Oberhausbergen Extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente de jardinage

a. Présentation - Explications - Justifications

L'actuel magasin est situé à Strasbourg l'entrée du quartier de Cronenbourg, route d'Oberhausbergen, à proximité immédiate d'équipements publics (patinoire, école, skatepark) et du pôle multimodal de la Rotonde (tramway, réseau de bus urbain et interurbain, et parking silo).

Il est également positionné en frange directe des récents développements urbains de la Rotonde (opération Rotonde – 284 logements / hôtel 3 étoiles de 98 chambres et opération Duc d'Alsace - 80 logements, bureaux et services).

Les opérateurs du site souhaitent pérenniser le magasin et y réaliser une extension. Le projet porte sur une extension d'environ 1 200 m² d'emprise au sol, avec à terme, un magasin agrandi qui occuperait une surface de plancher d'environ 3 200 m².

Aujourd'hui classé en secteur de zone UXd4, le site dépasse le seuil règlementaire maximal et aucune extension n'est permise en l'état.

Conformément aux orientations du PLU en matière de développement économique et d'emploi, il est donc proposé de reclasser le site en secteur de zone UXd3b qui autorise les commerces pour une surface de plancher maximale de 3 500 m².

La pérennisation et le développement des activités sur site répondent également à un objectif de consolidation d'un commerce qui joue, sur certains segments, le rôle d'équipement de proximité (rayon alimentaire notamment).

Par ailleurs, le magasin est situé en frange directe du périmètre de centralité urbaine de l'OAP et s'inscrit en cohérence avec le développement de l'entrée Sud du quartier de Strasbourg-Cronenbourg.

En conséquence, au regard de ce développement, il peut désormais être inclus dans les pôles de proximité en centralité urbaine, dont l'objectif poursuivi par le PLU est de permettre d'accueillir tous types et toutes tailles d'activités commerciales, qu'il s'agisse des grands formats moteurs d'attractivité en passant par celles répondant à des besoins quotidiens et de proximité.

Il est également proposé d'ajuster la hauteur afin de rendre cette règle conforme avec le point haut du bâtiment (la toiture vitrée à quatre pans), non concerné par le projet d'extension.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre cette extension, il est ainsi proposé :
- de classer le site en secteur de zone UXd3b qui autorise les constructions à vocation commerciale jusqu'à 3 500 m² de surface de plancher ;
- d'ajuster la hauteur maximale hors tout de 10 m à 12 m.

11. Commune de REICHSTETT – Secteur Nord – Supermarché E. Leclerc
Création d'une zone UXd3a et modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Nord »

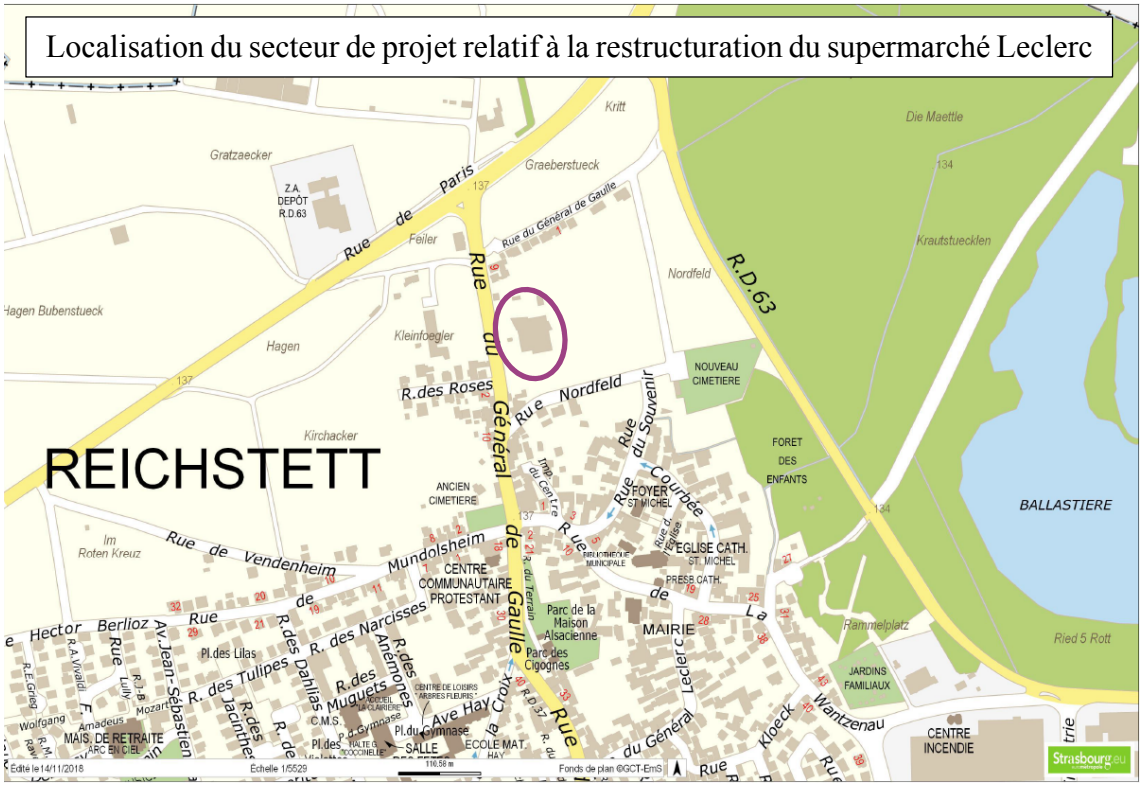
a. Présentation - Explications – Justifications

Les évolutions proposées ci-après sont en lien avec le projet d'aménagement réalisé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Vergers de Saint-Michel », dont le dossier de réalisation a été adopté par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016.

Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement de l'Eurométropole de Strasbourg et respecte les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Le dossier de réalisation de la ZAC prévoit notamment la restructuration du supermarché existant. Cette opération sera donc encadrée, via la procédure de ZAC, par un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

Le projet urbain prévoit que le supermarché restructuré participe à la création d'une nouvelle centralité et à la requalification de l'entrée de ville, en lien avec l'implantation de commerces et services de proximité prioritairement le long de la rue du Général de Gaulle.



Pour répondre à cet objectif, il s'agit notamment de diversifier l'offre commerciale, de réaliser des aménagements extérieurs plus qualitatifs et de déplacer ailleurs des activités sources de trafic routier et de bruit.

Par ailleurs, cette nouvelle polarité commerciale pourra bénéficier, comme cela est précisé à l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC, d'un nouvel arrêt de bus au niveau du supermarché, envisagé dans le cadre du nouvel itinéraire de transports en commun en lien avec la reconfiguration du carrefour entre la RD63 et la rue du Général de Gaulle.

Dans ce cadre, il est envisagé que la restructuration du supermarché porte sur :

- Un recalibrage à la hausse des surfaces du supermarché pour adapter l'offre commerciale en lien avec les besoins de Reichstett et des futurs habitants du quartier. La surface de vente se déploiera sur 2 500 m² environ, à laquelle s'ajouteront deux boutiques et une restauration de type « cafétéria ». Ce redimensionnement portera ainsi la surface de plancher totale à environ 5 800 m², requérant pour ce faire un reclassement de la zone UXd4 du supermarché.
- La réorganisation de la desserte du supermarché avec le développement de son parking au Nord du bâtiment, de manière à être desservi par une nouvelle voie de circulation Est/Ouest.
- L'intégration paysagère du parking du supermarché.

Il est à noter que pour permettre la réalisation de ce projet, l'emprise foncière du supermarché sera adaptée et exclura les terrains de l'actuelle station-service, qui sera relocalisée au Nord de la RD63. Le risque potentiel de pollution des sols identifié sur ces terrains et pointé dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC, sera traité

dans le cadre des aménagements de la ZAC au moyen de la mise en œuvre de mesures de gestion des terres polluées.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé d'une part de substituer le nouveau sous-secteur de zone UXd3a à l'actuel sous-secteur UXd4 correspondant aux terrains du supermarché. La surface de plancher maximale autorisée passerait ainsi de 1 500 m² à 7 500 m², ce qui permettrait le redimensionnement du supermarché selon les principes énoncés ci-avant. L'emprise de ce nouveau sous-secteur de zone correspondrait à la nouvelle assiette foncière du supermarché.

D'autre part, il est proposé de compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Nord » couvrant en partie le périmètre du projet de la ZAC « Les Vergers de Saint-Michel ». Cette OAP encadre d'ores et déjà le projet en décrivant les principes d'aménagement à respecter en matière de desserte du site et de stationnement, de nuisances à prendre en compte, de mise en valeur de l'environnement, d'intégration paysagère, de programmation et de formes urbaines.

Les compléments qui seraient apportés à l'OAP ont pour vocation d'encadrer la restructuration du supermarché et de souligner son rôle d'affirmation d'une nouvelle centralité de quartier :

- en précisant la programmation commerciale qui définit une surface de vente de l'ordre de 2 500 m², à laquelle peuvent s'ajouter deux boutiques et de la restauration de type « cafétéria » ;
- en apportant des prescriptions sur l'organisation de l'accès au supermarché et sur l'implantation et l'insertion paysagère de son parking.

Enfin, il est proposé que l'OAP soit par ailleurs complétée d'informations à la marge sur la desserte, qui ne remettent pas en question les principes d'aménagement précédemment fixés à l'OAP mais viennent les préciser.

12. Communes de LAMPERTHEIM / MUNDOLSHEIM / REICHSTETT / VENDENHEIM – Zone Commerciale Nord Modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine « Zone Commerciale Nord »

a. Présentation - Explications – Justifications

Les évolutions proposées ci-après sont en lien avec le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Zone Commerciale Nord (ZCN), dont le dossier de réalisation a été adopté par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg par délibération du 30 septembre 2016.

Ce projet de renouvellement urbain et commercial poursuit notamment l'objectif de moderniser et restructurer la Zone Commerciale Nord pour conforter son statut de pôle de chalandise régional et mieux l'intégrer dans son environnement urbain.

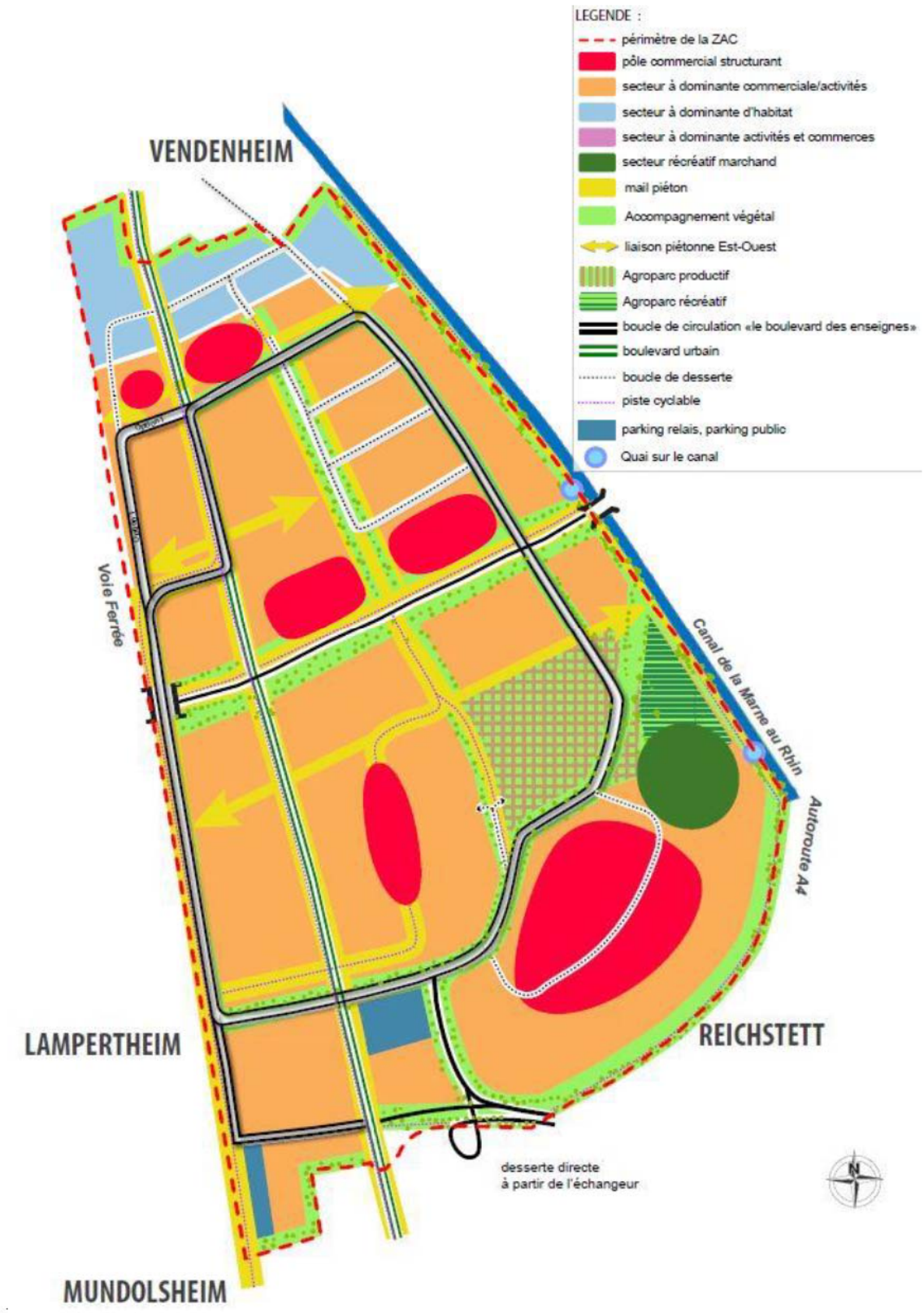
Il s'inscrit dans les objectifs de développement de l'Eurométropole de Strasbourg et respecte les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

La réalisation du projet repose ainsi sur les objectifs suivants validés par l'Eurométropole de Strasbourg lors de l'approbation du dossier de création de la ZAC puis repris dans le dossier de réalisation :

- développer une stratégie commerciale visant à la revalorisation de la zone commerciale existante par la création de nouveaux pôles commerciaux, au nord, au centre et au sud de la ZAC ;
- renforcer la desserte en transports en commun ;
- améliorer les conditions d'accès automobile à l'ensemble de la zone tout en permettant une bonne desserte des communes situées à proximité ;
- favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- permettre le développement d'une mixité fonctionnelle dans la zone (logements, loisirs, commerces, activités, artisanat) ;
- requalifier les espaces publics pour leur donner un caractère urbain et convivial ;
- améliorer les qualités paysagères de la zone et son insertion dans le paysage environnant en particulier sur les berges du canal.

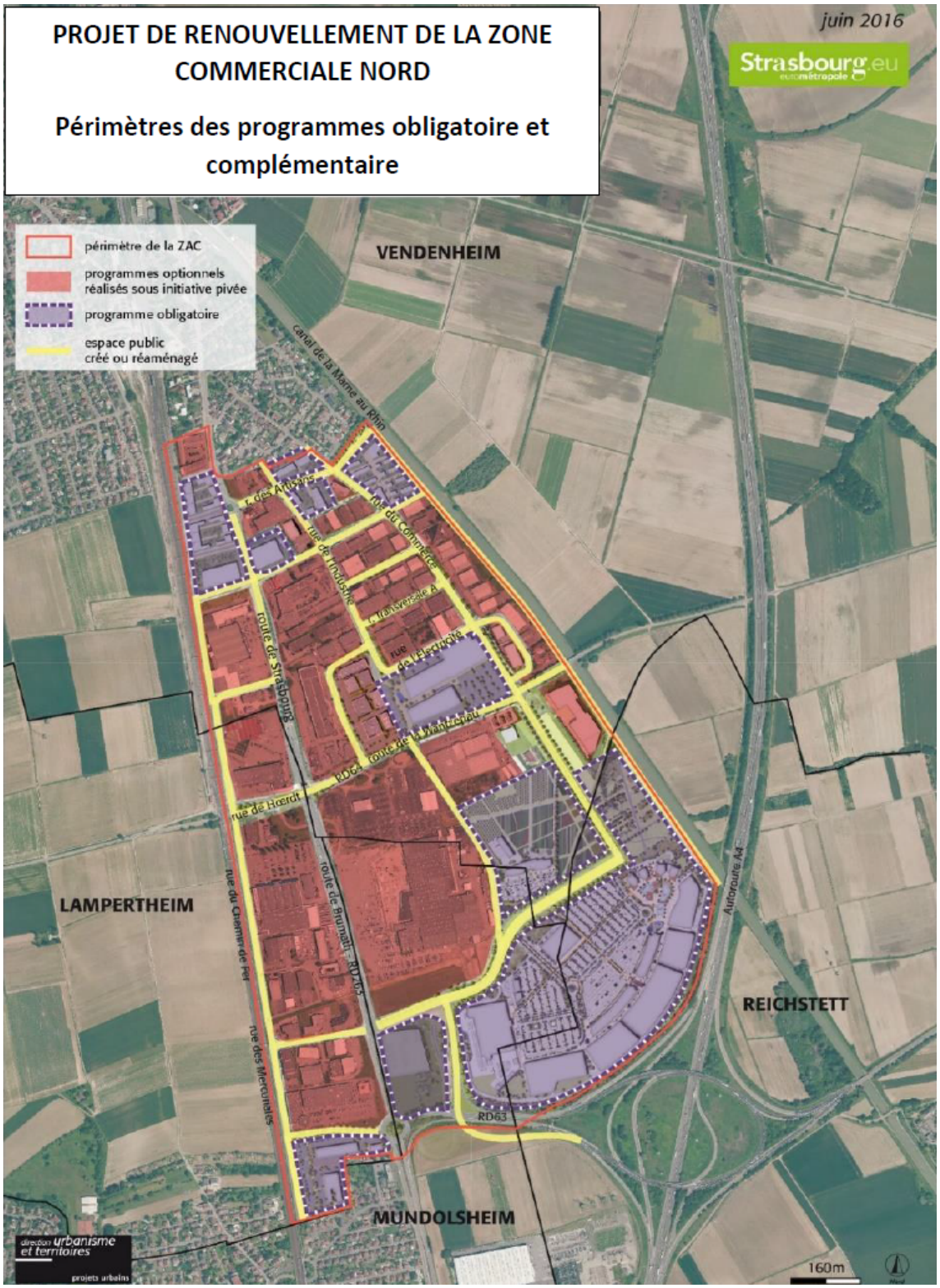
Ces objectifs se traduisent par les principes d'aménagement représentés sur le plan ci-après.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU PROJET DE RENOUVELLEMENT DE LA ZONE COMMERCIALE NORD



Dans le cadre de sa réalisation, le projet décline d'une part un programme d'intervention sur les espaces publics, s'appuyant essentiellement sur la restructuration du réseau viaire, l'aménagement d'espaces sécurisés et agréables pour les modes actifs et l'intégration d'espaces verts.

D'autre part, il s'agit d'intervenir sur la composition du bâti via la réalisation d'un programme de constructions. Celui-ci se compose d'un programme obligatoire, que l'aménageur s'engage à réaliser, et d'un programme complémentaire au sein duquel l'aménageur pourra lui-même intervenir ou devra encadrer les initiatives privées. Le traité de concession défini précisément ces éléments ainsi que les périmètres du programme obligatoire et complémentaire.



Le programme de constructions obligatoire doit permettre d'engager une dynamique de renouvellement sur les secteurs stratégiques de la ZCN : les polarités commerciales, l'entrée de ville de Vendenheim à restructurer via la réalisation de logements, le secteur d'activités et commerces « Actinord » au Sud, les extensions commerciales au Sud/Est de la zone et la réalisation d'un Agroparc (activités de maraîchage dont une partie accessible au public).

Il s'agit du programme qui doit obligatoirement être réalisé dans le cadre de la concession d'aménagement, d'ici 2030. La réalisation de ces opérations est conditionnée par le respect du cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) de la ZAC.

Le CPAPE a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur l'ensemble de la ZAC. Le CPAPE peut être distingué selon trois secteurs principaux que sont les nouvelles polarités, les commerces existants et le quartier d'habitat.

Le programme complémentaire de constructions a pour vocation de poursuivre la dynamique initiée par les opérations réalisées au programme obligatoire. Celui-ci portera essentiellement sur le renouvellement des constructions existantes, également encadré par le CPAPE.

Il vise les opérations qui relèveront d'initiatives privée, dont la réalisation se fera au gré des opportunités.

Enjeux de compléter l'OAP « Zone Commerciale Nord » sur les volets relatifs aux activités commerciales existantes et à l'habitat

Compte tenu de la distinction du programme de constructions entre la partie obligatoire et la partie complémentaire, la portée du CPAPE ne sera pas la même pour toutes les constructions :

- déclinaison en fiches de lot pour le programme obligatoire permettant de garantir sa prise en compte ;
- simple avis consultatif du concessionnaire sur les autorisations d'urbanisme du programme complémentaire.

Afin de garantir la prise en compte par le programme complémentaire de prescriptions issues du CPAPE, il importe de pouvoir en rendre une partie opposable via le PLU et ce afin d'assurer une cohérence d'ensemble au sein de la ZAC.

L'OAP « Zone Commerciale Nord » retranscrit déjà un certain nombre de dispositions relatives à la modernisation et à la restructuration des secteurs dédiés aux activités commerciales existantes. Il conviendrait ainsi de les préciser et compléter sur la base des prescriptions du CPAPE selon les principes suivants :

- la mise à niveau et l'harmonisation du cadre bâti existant. L'objectif principal poursuivi est de créer une cohérence d'ensemble en conférant une certaine unité aux bâtiments. Pour ce faire, des préconisations sont apportées sur le traitement des volumes, de la façade principale, ainsi que sur les teintes des bâtiments, l'intégration des installations techniques et la performance énergétique des bâtiments ;
- l'amélioration du cadre paysager et les déplacements tous modes. Il s'agit d'améliorer la desserte piétonne et cycliste des commerces et de veiller à la qualité paysagère dans l'aménagement des espaces non bâtis, et notamment le traitement des limites entre espaces privés et publics ;
- l'optimisation des opérations de démolition / reconstruction / réhabilitation lourde. Outre les interventions sur le bâti existant, les opérations de

renouvellement ou réhabilitation du bâti devront répondre aux principes énoncés ci-avant. Ces opérations constituent aussi l'opportunité de mettre en valeur les polarités commerciales identifiées et d'optimiser l'organisation et le fonctionnement des aménagements à l'échelle de la parcelle, voire de l'îlot, en termes d'accès, de stationnement, d'implantation du bâti ou encore d'aménagements paysagers.

De la même manière, les dispositions relatives à l'habitat seraient précisées et complétées sur la base des prescriptions du CPAPE, selon les principes suivants :

- donner une vocation d'habitat tout en permettant une mixité fonctionnelle. La partie Nord de la ZCN a vocation à être requalifiée en zone urbaine mixte avec une dominante résidentielle, en tenant compte des contraintes du site. L'enjeu consiste par ailleurs à animer les rez-de-chaussées (commerces, services de proximité) au niveau de la route de Strasbourg et du giratoire ;
- marquer l'entrée de ville et le quartier résidentiel et leur donner une cohérence. Il s'agit notamment de bien identifier l'entrée du quartier et de soigner la transition entre le quartier résidentiel et la zone commerciale. De plus, une importance particulière est accordée au développement d'une ambiance urbaine, via notamment l'implantation du bâti et les hauteurs de construction ;
- mettre en valeur les atouts du paysage pour le nouveau quartier. Le contexte paysager et urbain existant doit être mis en valeur. La réalisation de nouveaux aménagements doit pouvoir s'appuyer sur les éléments paysagers existants et renforcer la place de la nature en ville à l'échelle du quartier ;
- permettre une desserte et un stationnement appropriés aux fonctions du quartier. L'objectif étant de préserver le quartier des circulations automobiles liées à la zone commerciale, d'y favoriser les circulations douces et de veiller à la bonne intégration de l'offre de stationnement au sein des opérations.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine concernant le secteur d'enjeux d'agglomération « Zone Commerciale Nord ».

La modification proposée consiste à compléter l'OAP sur les volets relatifs à la modernisation et restructuration des activités commerciales et à l'habitat, selon les principes énoncés préalablement.

13. Commune de STRASBOURG – WACKEN
Evolution de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce »

a. Présentation - Explications – Justifications

Située à proximité des institutions européennes, le quartier d'affaires international « Archipel » est un lieu stratégique pour le développement de l'agglomération. Le

renouvellement urbain projeté s'inscrit, à la fois, dans la feuille de route Eco 2030 et dans les orientations du PLU.

Démarrée en 2016, sa réalisation est en cours. Il s'agit d'un nouveau quartier mêlant activités tertiaires tournées vers l'international, commerces et habitat sur une superficie de 4 ha. qui regroupe :

- 45 000 m² de bureaux standing destinés au tertiaire supérieur ;
- 30 000 m² pour les institutions européennes ;
- 18 000 m² pour l'habitat soit 250 logements ;
- 2 000 m² pour des commerces et services de proximité ;
- 10 000 m² pour des équipements hôteliers ;
- des parkings souterrains de 780 places privées et 230 places publiques.

Il se développe en complémentarité avec les équipements dédiés à l'organisation de manifestations professionnelles, sportives et culturelles tels que le Palais de la Musique et des Congrès, le Rhénus, le Maillon ou encore le Parc des Expositions.

Par ailleurs, cette partie du cœur métropolitain est desservie par un réseau de transports performant (ligne E du tram) et un maillage du territoire par le réseau de déplacements actifs (piétons et cycles).

Ainsi, le développement urbain en cours répond aux critères de centralité. Le quartier Wacken-Europe constitue une centralité urbaine dans le prolongement des centralités existantes identifiées, à l'échelle des quartiers et du centre-ville de Strasbourg.

En cohérence avec le volet commercial du SCOTERS, ce quartier correspond ainsi à une localisation préférentielle pour développer les activités commerciales. 2 000 m² de commerces et services de proximité sont projetés au sein du projet Archipel. Ces activités permettront de renforcer la mixité fonctionnelle d'ores et déjà mise en œuvre et de répondre aux besoins quotidiens de commerces et services de proximité des habitants, des salariés et futurs visiteurs.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de mettre à jour la carte n°8 « Structuration de l'armature commerciale de l'Eurométropole de Strasbourg » - page 75 - de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Critère de localisation préférentielle du commerce ».

Cette évolution vise à identifier la centralité urbaine sur le quartier du Wacken, en cohérence avec les critères définis dans l'OAP qui restent applicables afin de maintenir l'armature commerciale et la hiérarchie urbaine à l'échelle de l'agglomération.

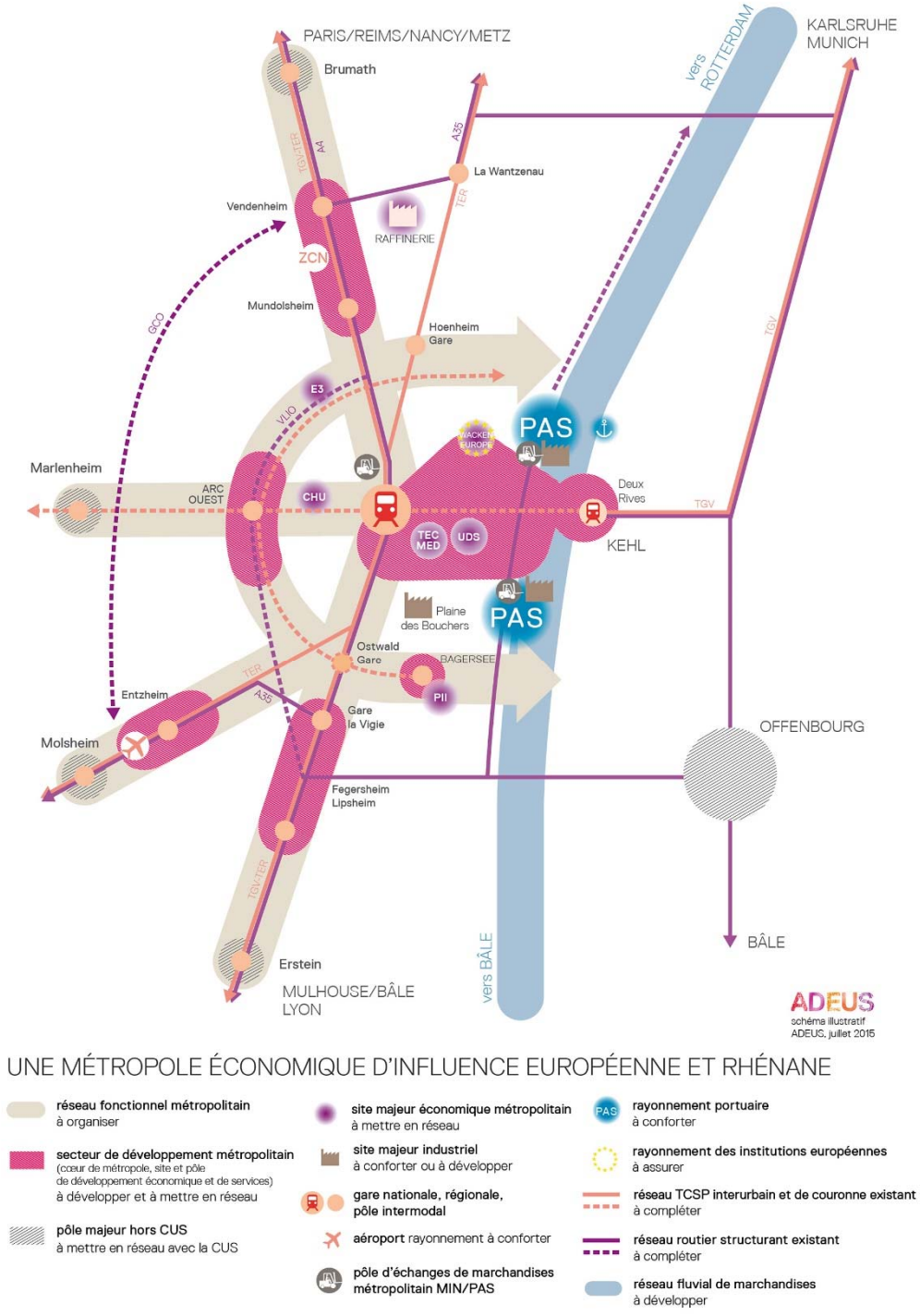
III – Déplacements

Rappel de la philosophie de la politique des déplacements du PLU

Depuis les années 90, l'Eurométropole mène une politique ambitieuse en termes de déplacements et de mobilités.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, document « trois en un », tient lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) et de Programme local de l'habitat (PLH). Cette démarche a été l'opportunité de mieux formaliser le lien entre transport et urbanisme, au sein d'un document unique et réglementaire.
Le 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.
La mise en œuvre d'un PLU intercommunal a également permis de mieux lier les orientations de transports avec celles d'urbanisme dans une logique d'ensemble.

Extrait du PADD du PLU :



La recherche d'une meilleure articulation entre déplacements et urbanisme ont conduit à proposer au travers du PLU des solutions adaptées aux différents besoins du territoire, qui se sont pas les mêmes selon qu'on se situe en cœur de métropole ou en périphérie, chaque mode de déplacement ayant sa zone de pertinence. 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 :

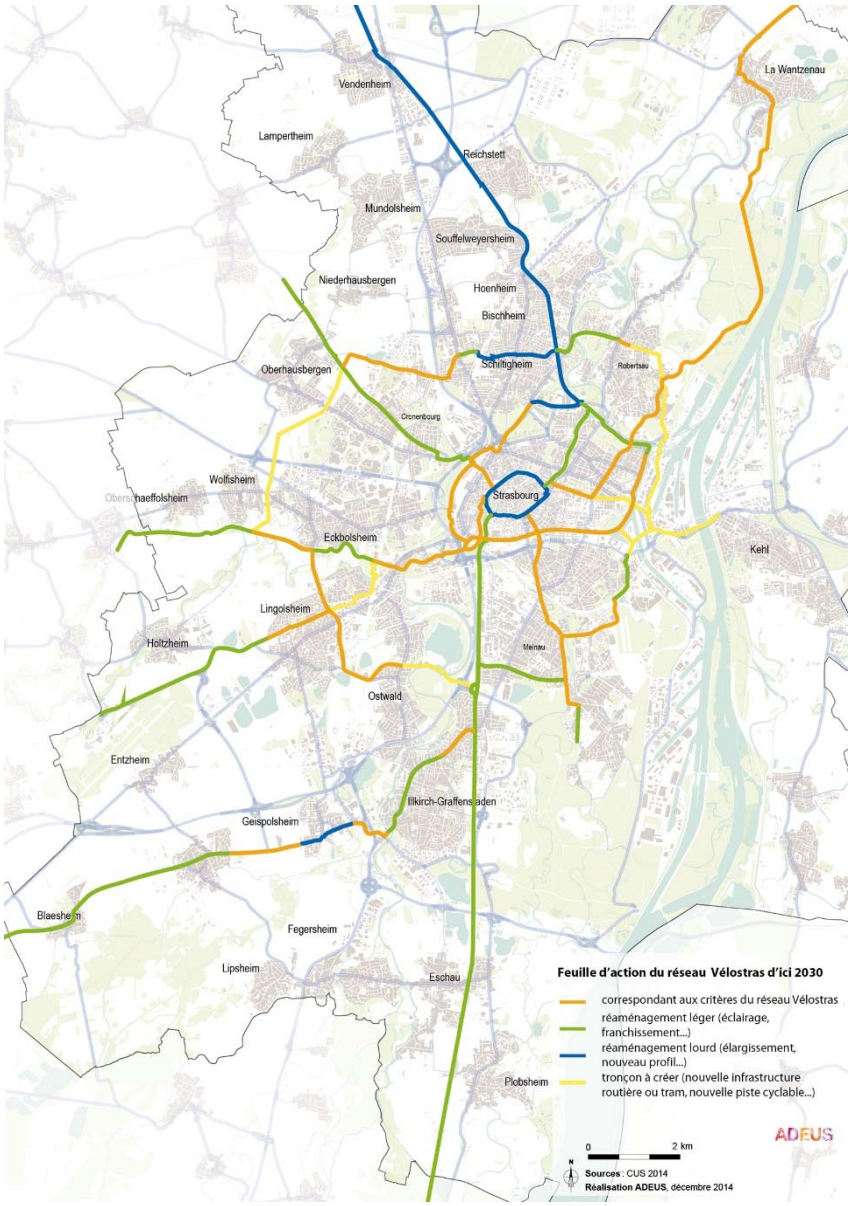
- **Pour les communes périphériques** : le principe reste de favoriser les déplacements en transports en commun qui sont très pertinents à cette échelle, notamment vers le cœur de métropole, mais également de communes périphériques à communes périphériques.

  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.
  Pour ce faire, 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, 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, matérialisé 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 expérimentés tels 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 FUB en mars 2018. Elle est classé 4ème ville cyclable au classement international établi en 2015 par le cabinet danois Copenhaguenize.**



- **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'OAP « Déplacements » ;
- des OAP sectorielles ;
- du règlement.

Un PLU tenant lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) : un lien transport/urbanisme plus fort

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, document « trois en un », tient lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) au travers d'un Programme d'orientations et d'actions (POA). Il 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 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.

Face à ces orientations, l'Eurométropole ne s'engage pas seule dans les actions.

Rappelons par exemple que l'Etat est l'autorité en charge de l'A35 que le PLU propose de requalifier, ou que la Région est notamment en charge du transport ferroviaire de personnes, que le PLU prévoit d'améliorer au sein du territoire métropolitain. L'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et les concertations préalables, y compris avec les autorités organisatrices des transports, ont permis de vérifier que ces grands principes de développement de la mobilité sur le territoire étaient partagés.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « 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 modalité de desserte des zones d'urbanisation future, permettant d'assurer la parfaite prise en compte des grands principes énoncés à l'échelle des projets.

Actuellement, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage pour aller plus loin vers de nouveaux modèles de mobilités propres et décarbonnées, permettant de tendre vers l'autonomie énergétique à l'horizon 2050, répondant ainsi aux engagements pris par la France lors de la COP21.

Partant du constat que dans le système globalisé actuel, la fluidité des flux est un gage d'attractivité, et face aux enjeux d'amélioration de la qualité de l'air et plus globalement de qualité de vie, **un Grenelle des mobilités initié en 2018** permettra d'élaborer une vision prospective et partagée des mobilités de demain sur le territoire de l'Eurométropole.

Associant la Région Grand Est, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec les Assises de la mobilité engagées au niveau national, il doit permettre de mettre au débat de nouveaux modèles répondant aux enjeux métropolitains (Strasbourg aire métropolitaine, chef-lieu de Région et capitale européenne).*
**Source : ADEUS.*

Articulation modification n° 2 et déplacements, principaux points concernant les déplacements

Les principaux points en lien avec les déplacements du projet de modification concernent :

- l'inscription d'un emplacement réservé sur le tracé du projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO) à Eckbolsheim, entre la route de Brumath au Nord et le Muhlbach au Sud ;
- le renforcement du pôle d'échanges multimodal de Hoenheim-gare via la création d'une zone IAUE1, pouvant ainsi accueillir le développement de fonctions multimodales du secteur ;
- la redéfinition du tracé de principe de la voie de liaison entre Vendenheim et Lampertheim de manière à mieux préserver les terres agricoles et conférer une liaison plus directe entre l'agglomération de Lampertheim et le pôle d'échanges de la gare de Vendenheim.

Ces points sont développés dans les points communaux.

IV – Environnement

Rappel de la politique environnementale portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Afin de concevoir un développement équilibré, responsable et durable, le Plan local d'urbanisme (PLU) intègre l'environnement dans le projet de territoire comme un élément à part entière, au même titre que l'économie, l'habitat ou les déplacements.

Ainsi, les enjeux environnementaux sont appréhendés au sein du PLU selon les principes suivants :

- permettre la mise en œuvre du projet de territoire en traitant les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement du territoire, en lien avec la démarche « Eviter, réduire et compenser ». La logique « d'inversion du regard » a été suivie dès l'engagement des réflexions sur le projet de territoire ;
- inscrire son développement dans une logique de modération de la consommation foncière. Si l'évitement n'est pas toujours envisageable, le PLU s'attache à préserver les espaces les plus sensibles du point de vue du fonctionnement écologique ;
- identifier et intégrer les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, le plus en amont possible par rapport à la réalisation des projets urbains.

La prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU repose également sur l'articulation d'approches complémentaires à plusieurs échelles : celles du département et de la Région de Strasbourg notamment avec le Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS), celle de l'agglomération strasbourgeoise, celle de chacune des communes et enfin, celle de chacun des secteurs de développement urbain.

Les différents enjeux sont appréhendés selon l'échelle la plus adaptée, en fonction de l'objectif poursuivi.

Modération de la consommation foncière

A l'échelle du grand territoire, le rééquilibrage de la production de logements à l'échelle départementale qu'ambitionne l'Eurométropole de Strasbourg permet de lutter contre la périurbanisation et l'étalement urbain. C'est dans cette perspective que, l'Eurométropole de Strasbourg a défini ses objectifs de développement socio-économiques (+ 27 000 emplois et +50 000 habitants).

Un développement équilibré à l'échelle départementale et régionale ainsi que la préservation des grands réservoirs de foncier agricole, des réservoirs de biodiversité inspirent les orientations stratégiques de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'aménagement du territoire.

La relance économique et démographique de l'Eurométropole de Strasbourg, nécessaire pour l'agglomération mais aussi pour l'ensemble du territoire bas-rhinois, implique de mobiliser du foncier pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

A sa propre échelle, le PLU vise à inscrire le développement de l'Eurométropole de Strasbourg dans une logique de gestion économe du foncier. L'objectif poursuivi est d'optimiser l'usage du foncier.

Pour cela, le PLU mobilise plusieurs leviers conjointement :

- Un classement en zone agricole ou naturelle de plus de la moitié du territoire.
- Une priorité donnée au développement au sein de l'enveloppe urbaine existante : plus de 60 % des zones à urbaniser y sont localisées. Le diagnostic territorial identifie ces potentialités existantes au sein de l'enveloppe urbaine pour l'ensemble de l'Eurométropole. Le niveau de précision du repérage tient compte de l'échelle territoriale à traiter et de la nature des zones urbaines en question (par exemple une zone à dominante d'habitat ne présente pas les mêmes caractéristiques qu'une zone industrielle ou logistique).
- Un dimensionnement des extensions urbaines qui s'inscrit en complément des zones situées dans l'enveloppe urbaine, au plus près des besoins. En effet, le potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine ne permet pas de répondre à lui seul aux divers besoins du territoire, notamment en logements et en activités économiques.
- Une stratégie en matière de compensation qui cherche à développer prioritairement les mesures compensatoires au sein du projet, afin d'éviter autant que possible une surconsommation de l'espace en dehors du périmètre de projet.
- Un phasage de l'urbanisation dans le temps : les deux tiers des zones à urbaniser sont classées en IIAU, et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure d'évolution du PLU.
- Une optimisation de l'usage du foncier à travers l'augmentation des densités générées, via le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment.

Ces choix ont permis de reclasser plus de 800 ha de zones d'urbanisation future en zone agricole ou naturelle, par rapport aux POS et PLU communaux. Il s'agit d'un résultat net, après intégration des nouvelles zones à urbaniser du PLU.

Ainsi, 51 % du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, soit plus de 16 200 ha, sont dorénavant classés en zone naturelle ou agricole inconstructible (A1/N1). Ce résultat illustre bien l'objectif d'inscrire le projet de territoire dans une logique de développement durable et de juste équilibre entre les différentes thématiques d'aménagement du territoire.

Le PLU présente 1 600 ha inscrits en zone AU, dont plus de la moitié est inscrite au sein de l'enveloppe urbaine. Des déclassements ont également été opérés de zones U inscrites dans les POS/PLU en vigueur vers un zonage AU, obligeant à une opération d'ensemble et/ou reportant l'urbanisation dans le temps. Ce sont environ 600 ha, tous types de vocations confondus qui sont directement ouverts à l'urbanisation soit moins de 2 % du territoire.

Les 1 000 ha restants constituent des réserves foncières à long terme (IIAU) que la collectivité pourra mobiliser en fonction du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre du PLU, dans une logique de gestion du territoire responsable et durable et dans le respect des orientations fixées par ailleurs dans le PADD.

Parallèlement, on observe d'ores et déjà en matière de consommation foncière, un net recul ces dix dernières années. La part des constructions réalisées dans les zones déjà urbanisées (enveloppe urbaine) a augmenté.

A l'issue d'une analyse approfondie, il s'avère que certaines zones urbaines présentent encore un potentiel de développement intéressant, permettant de contribuer au renouvellement de la ville, à sa « densification » et à la limitation de l'étalement urbain.

Ce sont plus de 60 % des besoins en foncier pour le logement et près de 30 % de ceux nécessaires au développement des activités économiques, à l'horizon de 2030, qui pourront être mobilisés dans le tissu urbain existant.

Le défi pour l'Eurométropole de Strasbourg est donc de prioriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et de trouver le meilleur équilibre entre développement démographique et économique et la pérennisation des espaces naturels et agricoles.

Les possibilités de construction pour le développement urbain au sein de la Métropole (qu'il s'agisse de développement en extension ou dans l'enveloppe urbaine) sont notamment estimées au regard de densités optimisées, dans le respect de la qualité de vie des habitants.

Dans cette logique, les densités les plus importantes sont attendues dans le cœur de la Métropole. Elles sont progressivement moins importantes dans le reste de l'espace métropolitain et dans les communes périurbaines. Elles sont par ailleurs modulées en fonction de :

- la typologie du tissu urbain existant et le contexte paysager ;
- la proximité d'une offre performante de transports en commun ;
- la facilité de desserte pour les piétons et les cyclistes ;
- la proximité et l'accessibilité aux espaces de nature en ville ;
- le niveau d'équipement en commerces et services de proximité ;
- la préservation de la biodiversité ;
- les contraintes environnementales ;
- la performance énergétique ;
- la faisabilité technique.

<u>Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de modération de consommation foncière</u> :

Enjeu transversal du PLU, la modération foncière est une préoccupation omniprésente dans le document en vigueur et dans la présente modification.

La maîtrise de la consommation foncière est favorisée par la densification, le renouvellement urbain, en maîtrisant le mitage des espaces non bâtis. Ainsi le développement urbain envisagé dans le cadre de la modification n° 2 est privilégié au sein même de l'enveloppe urbaine et principalement au travers de la requalification de sites d'ores et déjà urbanisés, mais en friche.

Seul 0,8 ha du développement urbain est proposé en extension.

En ce qui concerne les activités agricoles, la modification n° 2 du PLU vise à permettre le développement de l'agriculture périurbaine tout en limitant le mitage des espaces agricoles et en préservant les espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental.
Ainsi, les évolutions du zonage à cette fin sont circonscrites aux besoins des projets et des aménagements qui y sont liés.
Ils concernent trois secteurs spécifiques et ponctuels :

- la réhabilitation du Moulin des Pierres et le développement d'une activité agricole à Geispolsheim gare ;
- la relocalisation d'un silo à Eschau ;
- la création d'une aire de lavage destinée aux engins agricoles à Plobsheim.

Articulation urbanisme et déplacements

Les choix portés par le SCOTERS comme par l'Eurométropole de Strasbourg en matière de réduction de l'étalement urbain et de la modération de la consommation foncière (cf. partie ci-dessus) permettent d'inscrire le développement urbain au plus près des transports en commun.

Ainsi, la collectivité vise à équilibrer la répartition sur le territoire des personnes, emplois, services, commerces, et équipements en lien avec l'offre de transports existantes et à venir.

L'amélioration de l'offre de transports contribue à valoriser l'accessibilité à certains territoires, et participe au changement d'attractivité de ces derniers.

L'émergence de nouveaux quartiers à proximité de centralités urbaines ou développant leurs propre offre de services et commerces de proximité permet par ailleurs de favoriser l'usage des modes actifs (marche à pied et cycles).

Ce lien entre déplacements et urbanisme est au cœur de la démarche de planification du PLU, et a conduit à intégrer très en amont la politique des déplacements dans le processus d'élaboration du projet de territoire.

Le projet de territoire dont les orientations sont définies dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU s'appuie sur l'ensemble des leviers d'actions de la collectivité. A la fois ceux utilisés traditionnellement dans les documents d'urbanisme réglementaire, mais aussi ceux, plus spécifiques des politiques thématiques qui ont un impact fort et direct sur le territoire, comme celles des déplacements ou de l'habitat. C'est pour cette raison que le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est un « PLU trois en un », c'est-à-dire un PLU intégrant tous les éléments propres à un Programme Local de l'Habitat et ceux à un Plan de Déplacements Urbains.

Le Programme d'orientations et d'actions – Déplacements, présente ainsi des objectifs ambitieux permettant de répondre aux orientations du PADD de développement métropolitain durable :

- réduire l'usage de la voiture et permettre des alternatives en Transports en commun et vélo ;
- mailler le réseau de Transports en commun et de vélo structurant ;

- trouver un équilibre entre maintien des familles et pression sur le stationnement.

La mise en œuvre de ces orientations constitue autant de leviers d'actions qui participent à l'amélioration de la qualité de l'air et ainsi à répondre aux enjeux de santé publique.

Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de déplacements

Le plan d'action du POA Déplacements répond aux évolutions attendues en matière de déplacement au sein de la métropole en lien avec le PLU en vigueur et la présente modification n° 2.

Le développement urbain permis au travers de la modification n° 2 du PLU correspond à la mise en œuvre du projet de territoire adopté en 2016.

En matière de déplacements, ce projet de territoire a fait l'objet d'une évaluation environnementale globale qui intègre le PDU et donc les enjeux de déplacements au même titre que les autres enjeux d'aménagement du territoire.

La présente modification n° 2 du PLU met en œuvre des projets ponctuels et localisés sur le territoire, en cohérence avec le PDU et les orientations générales de l'Eurométropole de Strasbourg. Pour chacun d'entre eux, l'accessibilité aux transports en commun a été analysée dans le cadre de la présente procédure.

Par ailleurs, le changement de vocation de certains secteurs et le développement urbain à venir sur ces sites permettent de développer la ville sur la ville et de créer de nouveaux quartiers desservis par le réseau de transport urbains et ou ferroviaire. Ce parti pris contribue également à construire un territoire « de courte distance » qui favorisent les déplacements en modes actifs.

Ainsi, la modification n° 2 du PLU contribue à :
- diminuer l'usage individuel de la voiture par une offre d'alternative et une contrainte sur son usage ;
- réduire de 30 % le kilométrage parcouru en voiture dans le cadre des déplacements en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg ;
- réduire le trafic sur l'A35 et sur la route du Rhin ;
- fiabiliser les temps d'accès à la métropole tous modes ;
- la pratique quotidienne d'activité physique par l'usage des modes actifs.

Fonctionnement écologique du territoire

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg présente comme particularité d'être doté, en dépit de la densité urbaine qui le caractérise, d'un maillage très dense d'espaces naturels. Les espaces naturels, qu'ils correspondent à des réservoirs de biodiversité ou à des espaces de nature en ville constituent des éléments du patrimoine commun tout comme le patrimoine architectural et urbain.

C'est tout aussi vrai pour les espaces agricoles, qui outre leur valeur agronomique, constituent des espaces qui participent au fonctionnement environnemental du territoire (préservation des zones d'expansion des crues, milieu favorable au hamster commun, maintien de surfaces perméables et alimentation de la nappe phréatique, …).

La place de la nature en ville est une des dimensions du projet de territoire, indispensable pour réaliser les orientations d'attractivité, de proximité et de durabilité. En outre, renforcer la trame verte et bleue tout en l'ouvrant à des usages sociaux, constitue pour les habitants une des conditions permettant l'acceptation sociale de la densité urbaine, la garantie d'un cadre de vie de qualité et la création d'aménités en ville au profit des habitants.

L'Eurométropole de Strasbourg participe activement à la protection de la biodiversité. A cet égard, des espaces de protection de l'habitat du Grand Hamster d'Alsace, du Crapaud vert mais aussi des zones humides et des forêts sont ainsi prévus. Le projet de territoire prend ainsi appui sur l'utilité urbaine et sociale de ces espaces qui forment dès lors, une part consubstantielle de la stratégie de développement du territoire.

L'Eurométropole de Strasbourg bénéficie d'un « patrimoine eau » exceptionnel du fait de sa situation de confluence, notamment entre le Rhin, l'Ill et la Bruche et de leurs nombreux affluents. La "contrepartie" à cet atout est l'existence d'un risque d'inondation important généré d'une part, par les crues de certains cours d'eau (dites crues par submersion) et, d'autre part, par les remontées de nappe. A ces dynamiques « hydrologiques » et « hydrogéologiques » est également associé un fonctionnement écologique (à travers par exemple les zones humides) qui fait la richesse de patrimoine naturel de l'Eurométropole de Strasbourg.

L’ensemble de ces éléments participe à la résilience du territoire et ces espaces sont aujourd'hui en grande partie protégés dans le PLU en vigueur.

Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de fonctionnement écologique du territoire

La modification n° 2 poursuit les engagements de limitation de l’étalement urbain et de l’artificialisation des terres agricoles et naturels, initiés dans le PLU. L’articulation Urbanisme/Transport au sein du PLU et de la présente modification permet de concentrer l’urbanisation aux secteurs stratégique biens desservis par les transport en commun : l’artificialisation des zones agricoles et naturelles est ainsi limitée.

Les espaces naturels de l’agglomération, la trame verte et bleue sont confortés, sans modifier les équilibres des grands réservoirs et les continuités écologiques.

Les seules évolutions concernent des points très localisés et ponctuels qui ne remettent pas en cause la préservation du fonctionnement écologique du territoire. Les principaux projets situés en zones A et N se concentrent sur des espaces artificialisés, imperméabilisés voire bâtis. Il s’agit notamment :

- du projet de groupe scolaire, rue Jean Mentelin à Strasbourg ;
- du projet de réhabilitation du Moulin des Pierres à Geispolsheim Gare ;

Concernant la place de la nature en ville et la trame verte et bleue, près de 2 ha supplémentaires sont couverts par l’outil « espaces contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) et environ 7 ha de parcs publics et de jardins privés sont classés en « espaces plantés à conservés ou à créer ».

A l'échelle de chaque secteur de développement, les OAP intègrent des dispositions spécifiques pour préserver ou restaurer des corridors. Les marges de recul de cours sont maintenues pour préserver l'accès au réseau hydrographique atténuant les phénomènes d'ilots de chaleur. Les projets intègrent le développement de la nature en ville sous toutes ses formes. Le végétal relais existant dans le tissu bâti est mieux préservé pour maintenir et augmenter le taux de végétal. Les interfaces entre milieu urbain, milieu agricole et milieu naturel sont traités, notamment au travers des OAP mises en place.
Sur ce plan, on peut notamment citer les OAP sur les sites Air Product, à Schiltigheim, Grands Moulins à Strasbourg et à Illkirch Graffenstaden, le secteur des Casernes à Strasbourg.

Sécurité publique

Afin de maintenir le fonctionnement hydrologique et écologique du fossé rhénan et du bassin de l'Ill, la dynamique actuelle des zones inondables est préservée dans le PLU à travers :

- la préservation des zones d'expansion des crues ;
- la préservation et le développement du réseau de fossés et d'éléments de végétalisation d'accompagnement dans les projets urbains, qui permettent une gestion alternative des eaux de pluie (infiltration, collecte et drainage) ;
- la prise en compte des points bas ou en cuvette afin de préserver leur rôle de régulateur hydraulique et thermique ;
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les conditions déterminées par le règlement.

La préservation des dynamiques du réseau hydrographique au sein du territoire métropolitain est un élément essentiel de la prévention des risques naturels. La protection des personnes et des biens est assurée par un encadrement de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, notamment par le biais des Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI). Tout nouvel aménagement prend donc en compte la place de l'eau, dans un souci de ne pas aggraver les risques en amont ou en aval.

Dans le même esprit, les secteurs présentant un risque de mouvements de terrain lié aux coulées d'eaux boueuses sont identifiés. Les nouvelles zones d'urbanisation sont limitées dans ces secteurs et leur urbanisation y est soumise à condition.

Enfin, le sous-sol d'une partie des communes de l'Eurométropole de Strasbourg présente un certain nombre de cavités et de galeries souterraines provenant des anciennes pratiques industrielles historiques de ces communes. Dans le cadre de projets de requalification, les OAP traitent de cet aspect lorsque la collectivité a connaissance de la présence d'un réseau de galeries souterraines.

Certaines activités, engendrant des risques technologiques, imposent des périmètres de maîtrise de l'urbanisation :

- les sites SEVESO sont essentiellement regroupés au niveau du port autonome et du port aux pétroles, ainsi que dans le Nord de l'agglomération. Les risques technologiques liés à ces activités sont encadrés par des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Au-delà des PPRT, le règlement graphique – plan de vigilance- identifie les secteurs soumis à des périmètres de danger ;

- certaines autres Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) peuvent également induire des restrictions d'usage et d'occupation des sols.

Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de sécurité publique :

Le risque inondation est pris en charge par la préservation de la majorité des sites en zone inconstructible. De la même manière, les marges de recul des cours d'eau sont préservées pour maintenir des espaces tampons, notamment par le seul projet concerné par un risque d'inondation par débordement : le développement d'une activité agricole au Moulins des Pierres à Geispolsheim.

Le projet de groupe scolaire Mentelin a quant à lui fait l'objet d'une mesure d'évitement de la zone inondable par submersion.

Les propositions d'évolution du PLU évitent les zones de Périmètre de Protection contre les Risques Technologiques. Certaines autres ICPE induisant des restrictions d'usage et d'occupation du sol ont été prises en compte pour adapter les projets. En particulier, les périmètres de dangers des ICPE jouxtant le site de projet de commerce en ligne au sein de la zone urbaine du port sont pris en compte dans l'aménagement. Le projet a ainsi été adapté pour éviter que le public pénètre dans le site à travers les périmètres de danger.

La modification n°2 contribue à la maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées aux risques technologiques et industriels, conciliation du développement urbain et des nuisances pour ne pas augmenter globalement la vulnérabilité des populations.

Santé publique : qualité des sols et nuisances sonores

Le renouvellement urbain peut concerner d'anciens terrains industriels. Dans ce cas, la qualité des sols doit être compatible avec les nouveaux usages envisagés. Le cas échéant, le changement de vocation de ces secteurs peut être soumis à des prescriptions particulières pour prévenir l'exposition des personnes à des risques éventuels.

Le PLU met en évidence l'état de connaissance de la collectivité en matière de sites et sols pollués. Cette alerte permet aux porteurs de projet d'intégrer l'enjeu de santé publique et des mesures en la matière dès la conception de leur projet.

La pollution qui concerne ces sites et sols est prise en compte au travers diverses restrictions d'usage, définies au règlement, dans les secteurs permettant la construction d'habitations ou d'établissements accueillant des populations sensibles (environ 300 ha sont concernés par de restrictions d'usage règlementaires afin de réglementer un usage compatible avec la qualité des sols).

L'aéroport d'Entzheim, les infrastructures ferroviaires ainsi que les principaux axes routiers de l'agglomération constituent des sources de nuisances sonores. Ces infrastructures de transports et de déplacements définissent des secteurs contraignants en termes d'isolation acoustique destinés à réduire l'exposition des habitants. Le PLU vise, en effet, à préserver la qualité de vie des habitants sans obérer le développement.

Articulation de la modification n° 2 et les sujets liés à la qualité des sols et des nuisances sonores :

La consommation foncière est minimisée par la reconversion des friches industrielles dans l'enveloppe urbaine. Ces projets urbains sont l'occasion d'assurer le traitement de la pollution des sols pour les rendre compatibles avec les usages futurs. Certains points de modification n° 2 permettent de prolonger cette amélioration de la prise en compte du risque sanitaire lié aux sites et sols pollués dans les secteurs de friche et permettre un développement urbain sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

L'exposition des populations aux nuisances sonores est prise en compte dans les projets concernés par la modification n° 2. Le POA déplacement accompagne les initiatives locales conduisant au développement des zones apaisées en lien avec la hiérarchisation retenue des voies.

Si les points de modifications n'ont pas d'incidences complémentaires au PLU (secteur de zone U changé en un autre secteur de zone U), ils ont néanmoins fait l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de la modification par une meilleure prise en compte des enjeux de nuisances sonores, notamment au travers d'OAP spécifique au secteur ou d'inscription de marges de recul par rapport aux sources d'émissions sonores principales.

Il s'agit en effet de concilier le développement urbain et les nuisances pour ne pas augmenter globalement la vulnérabilité des populations : intégration de la lutte contre le bruit dans les nouvelles opérations d'aménagement et préservation des zones calmes existantes et dans les secteurs sensibles de par leur vocation (habitations, espaces verts, ...).

Santé publique : Air Climat Energie

Dès son approbation, le PLU a intégré des prescriptions ambitieuses en termes d'air, de climat et d'énergie. Elles se traduisent notamment par :

- l'élaboration d'un article 15 au règlement écrit portant sur les performances énergétiques et le recours aux énergies renouvelables pour les nouvelles constructions ;
- l'intégration des zones de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère au plan de vigilance du règlement complété par des principes d'aménagement au sein des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs les plus impactés .

Au-delà de ces prescriptions, l'Eurométropole de Strasbourg met en œuvre des leviers d'actions à différentes échelles au travers du projet de territoire qu'elle poursuit.

A grande échelle au regard des orientations prises par l'Eurométropole pour rééquilibrer son développement par rapport au reste du département et ainsi réduire les déplacements pendulaires, réduire les consommations énergétiques et les émissions de polluants atmosphériques induits.

A l'échelle de l'agglomération et des communes, la logique de « construire la ville sur la ville » permet un développement urbain à proximité des transports en commun mais aussi

de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (limitation des déplacements utilisant des énergies fossiles).

A l'échelle des secteurs de développement, les aspects liés à l'exposition des populations à des dépassements des seuils européens quant à la qualité de l'air font l'objet d'une attention particulière dès la planification. Le cas échéant, le parti d'aménagement est revu en amont d'une évolution du PLU ou des principes d'aménagement sont inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), comme indiqué ci-avant.

La préservation mais aussi le développement de la trame verte et bleue à toutes les échelles permet de développer les services écosystémiques rendus par rapport à la qualité de l'air mais aussi par rapport au climat, comme le maintien et le renforcement d'îlots de fraicheur, la microcirculation de l'air, l'infiltration des eaux pluviales, ou encore l'existence de puits naturels de carbone que constituent les réservoirs…

Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de santé publique lié à l'air, au climat et à l'énergie

Certains points de modification contribuent à augmenter la part de nature dans la ville pour favoriser l'adaptation au changement climatique (développement de la place du végétal dans la ville par les Espaces Contribuant aux Continuités Écologiques, les Espaces Plantés à conserver ou à Créer, la préservation de cœurs d'ilots).

De la même manière, les projets de requalification urbaine sont l'occasion d'assurer une désimperméabilisation des sites pour réduire les ruissellements et contribuer à créer des ilots de fraicheur.

Dans le prolongement du Plan de Protection de l'Atmosphère, la modification n° 2 intègre une réflexion particulière par une meilleure prise en compte des enjeux de qualité de l'air, notamment au travers d'OAP spécifique au secteur ou d'inscription de marges de recul par rapport aux sources d'émissions polluantes principales.

Dans le cadre du lien existant entre urbanisme et transport, les modes actifs et les connections aux réseaux de transport publics sont privilégiés et diminuer les émissions locales de polluants. La création et le maintien d'ilots végétalisés permettant la microcirculation de l'air en milieu urbain.

Le renouvellement urbain est privilégié de manière à limiter les futurs déplacements des habitants et donc les consommations énergétiques.

14. Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)

Rappel sur la méthodologie du dispositif actuellement en vigueur dans le PLU

La gestion de la pollution des sols et du sous-sol dans le cadre du PLU se fait conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 (modifiant celle de février 2007) définie par le Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer. Cette politique nationale repose sur la gestion des risques sanitaires et environnementaux suivant l'usage des milieux. Fondée sur l'examen et la gestion du risque, cette politique nécessite de garder la mémoire des pollutions et des actions de réhabilitation mises en œuvre, mais aussi de fixer des usages des sols compatibles avec les impacts résiduels.

A cette fin, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité inscrire au règlement graphique, dès la phase initiale d'élaboration du PLU approuvé en décembre 2016, des restrictions d'usage (RU) sur certains fonciers concernés par cette problématique environnementale.

Les objectifs de cette démarche volontaire sont doubles :
- permettre une information du public quant à la connaissance de l'état environnemental des parcelles concernées ;
- s'assurer de la compatibilité de l'état des sols et du sous-sol avec les usages envisagés et ainsi préserver la sécurité, la santé humaine et l'environnement.

Les usages pouvant être restreints via cette démarche sont les suivants :
- les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels qu'équipements petite enfance ou locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007 ;
- les constructions à usage d'habitat ;
- l'usage des eaux souterraines ;
- l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée ;
- le confinement des sols de surface ;
- la pose des canalisations d'eau potable ;
- la culture de végétaux de consommation.

Méthodologie de mise à jour dans le cadre d'une évolution du PLU

Les RU inscrites dans le PLU reflètent l'état de connaissance de la qualité environnementale des milieux pour une zone donnée à un temps donné. Elles sont établies sur la base des informations dont dispose l'Eurométropole de Strasbourg à la date de chaque élaboration de modification du PLU.

Ces informations sont acquises à travers diverses procédures et projets, tels que des cessations d'activités, des processus d'achat/vente de foncier, des opérations de travaux privées ou publiques avec réalisation d'un diagnostic environnemental, des projets de modifications d'installations industrielles, des opérations soumises à la législation ICPE, etc. Ces informations, compilées en continu par les services de l'Eurométropole de Strasbourg, peuvent engendrer des modifications des modalités de prise en compte des

enjeux à protéger (population, ressource et milieu naturel). Dans ce cas, ces modifications sont alors intégrées lors des évolutions du document d'urbanisme.

Grâce à ces données collectées, des zones de vigilance ont pu être créées au droit des fonciers concernés ou, si elles étaient déjà existantes, ces zones de vigilance ont pu être modifiées.

Le changement d'usage d'un foncier dégradé ne peut être acté qu'après avoir vérifié de manière probante l'absence d'incompatibilité sanitaire pour les futurs usagers via la réalisation, par des bureaux d'études experts certifiés, d'analyses des enjeux sanitaires propres aux projets d'aménagement. Les RU, basées sur les conclusions de ces rapports techniques, sont volontairement sécuritaires afin de lever toutes incertitudes quant à l'exposition des usagers. En l'absence de vérification d'un usage, celui-ci sera restreint.

La combinaison des différentes RU pour un même foncier est indiquée sous forme d'indice dans le plan vigilance du règlement graphique du PLU. Ces indices renvoient vers le tableau synoptique présenté dans le règlement écrit du PLU, en dernières pages du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans cette mesure, il a été établi lors de l'élaboration du PLU approuvé en décembre 2016 que le plan vigilance du règlement graphique, de même que les RU, pourront évoluer dans le cadre d'une évolution du PLU (modification, déclaration de projet, révision) au fur et à mesure du renouvellement de la connaissance et de la réalisation de nouvelles investigations ou d'investigations complémentaires. De la même façon, les friches industrielles classées en zones d'activités UX au PLU sont intégrées à la démarche dès lors que leur évolution nécessite une adaptation du PLU.

Par ailleurs, les RU peuvent être mises en cohérence avec le projet réel et certains usages initialement autorisés peuvent être restreintes car non mis en place dans l'aménagement final au stade opérationnel. Ceci a pour but de prendre en compte les fluctuations potentielles de l'état environnemental d'une parcelle au cours du temps. Ce faisant, en cas de mise en place d'un nouvel aménagement plusieurs années après, le porteur de projet devra mettre à jour l'état des connaissances environnementales des milieux et ainsi s'assurer que les analyses des enjeux sanitaires initiales sont toujours pertinentes ou, le cas échéant, réaliser de nouvelles études.

De plus, plusieurs périmètres existants peuvent connaître un changement d'indice de RU lors d'une procédure d'évolution du PLU en raison de nouvelles informations parvenues aux services de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces changements de numérotation peuvent s'expliquer par de nouvelles études qui viennent démontrer, de manière probante et conformément à la méthodologie, qu'un usage initialement restreint est compatible avec l'état des milieux.

A ce titre, dans le cadre de la présente modification n° 2, la cartographie permettant d'établir le plan vigilance a été mise à jour, afin de tenir compte des dernières informations portées à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg et ayant évoluées depuis la modification n° 1 du PLU approuvée en mars 2018.

La méthodologie suivie pour inscrire ou faire évoluer des RU retient les situations suivantes :

- une décharge dont l'emprise foncière est connue ;
- un site présentant une pollution avérée et faisant l'objet d'un changement d'usage (de type habitat, usage sensible) dans le PLU ;
- un site réhabilité avec RU pour lequel la collectivité a été destinataire d'une information ;
- un site comportant une pollution avérée avec des données précises, et pour lequel il est important de garder la mémoire car son usage est susceptible d'être modifié vers un usage plus sensible : par exemple un site industriel comportant une pollution significative et pour lequel un changement d'usage plus sensible est envisagé à moyen ou long terme ;
- un site comportant une pollution avérée avec des données précises nécessitant une vigilance particulière vis-à-vis de l'usage en cours.

Ne sont pas retenus :

- les sites faisant l'objet d'une restriction concernant exclusivement l'usage des eaux souterraines ;
- les sites faisant l'objet d'une modification marginale du zonage ou d'un changement mineure de restriction d'usage.

De manière synthétique, la méthode de gestion et de mise à jour du PLU mise en place par l'Eurométropole de Strasbourg et appliquée sous son contrôle par les porteurs de projets, en cohérence avec la méthodologie nationale, suit donc un process en quatre étapes successives, reconduit dans le cadre de la modification n° 2 :

1. La vérification de la compatibilité d'un projet et des usages envisagés avec l'état environnemental du site.
2. La définition des restrictions d'usage sur la base des analyses des enjeux sanitaires.
3. La maîtrise des sources de pollution concentrées pouvant conduire éventuellement à des travaux et des mesures de gestion hors site et ce indépendamment des projets d'aménagement.
4. Le suivi dans le temps de la démarche après la mutation du zonage, notamment au stade du dépôt de permis de construire.

En définitive, en lien étroit avec la gestion et l'évolution du PLU, la pollution des sols et du sous-sol est prise en compte depuis l'identification des impacts jusqu'à la finalisation du projet d'aménagement et de nombreux jalons sont présents tout au long de ce processus.

Ajout de précisions relatives à l'application de la règle

En complément des éléments relatifs à la mise à jour des RU présentés ci-avant, deux précisions dans la règle sont apportées dans la présente modification quant aux définitions de deux types de restrictions :

- D'une part, il est précisé que les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles sont définies au titre de la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.
  Sont ainsi concernés :

- les crèches, les écoles maternelles et élémentaires, les établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leur sont attenants ;
- les collèges et lycées, ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge.

Les instructions de la circulaire s'appliquent uniquement à ces catégories d'établissements dès lors que leur création (implantation et/ou construction) ou leur extension est en projet.

- D'autre part, il est aussi précisé que la restriction relative à l'infiltration de l'eau pluviale ne concerne que l'eau pluviale collectée et interdit son infiltration en l'état. Des dispositifs constructifs spécifiques pourront être mis en place afin d'infiltrer l'eau pluviale collectée à la parcelle.

Démarche spécifique au regard de certains projets d'aménagement

Plusieurs sites font par ailleurs l'objet, à l'appui d'un projet d'aménagement, d'une démarche spécifique, au titre des sites et sols pollués dans la présente modification n° 2 :

- Ancien site Grands Moulins à Strasbourg – Neuhof et Illkirch-Graffenstaden
- Groupe scolaire rue Jean Mentelin à Strasbourg – Koenigshoffen
- Ancien site Air Product à Schiltigheim
- ZAC Deux-Rives à Strasbourg – Port du Rhin

Les descriptifs détaillés des projets, des études et des restrictions associées sont présentés ci-après dans la note, commune par commune et site par site.

b. Traduction dans le PLU

Les évolutions règlementaires suivantes sont proposées :

- à l'appui de la méthodologie présentée ci-avant, créer ou faire évoluer certains périmètres et numérotations de restrictions d'usages (RU) sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU ;
- mettre à jour, dans le titre II du règlement écrit du PLU relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, l'article 1 et le tableau synoptique des restrictions d'usage pour préciser la règle applicables aux établissements sensibles et à l'infiltration des eaux pluviales.

Evolution des dispositions règlementaires concernant la nature en ville

Le règlement graphique du PLU utilise plusieurs outils en vue d'assurer le développement, la mise en valeur ou la préservation d'espaces repérés à différents titres :

- les espaces contribuant aux continuités écologiques ;
- les espaces plantés à conserver ou à créer ;
- les jardins de devant, alignements d'arbres et arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer.

Ces trames permettent, en complément des autres dispositions réglementaires et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de mettre en œuvre les orientations générales du PADD relatives en particulier à la valorisation des espaces naturels du territoire, de préservation et de valorisation du patrimoine paysager et du développement de la nature en ville.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la trame « espace contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) constitue le principal outil du règlement graphique pour pérenniser et développer la trame verte et bleue de l'agglomération, en complément de l'OAP « Trame verte et bleue ».

Elle identifie les 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 qui ont été identifiés.

L'outil « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC) 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.

Ces espaces ont été inscrits afin de contribuer au maintien et au renforcement de la nature en ville, sous toutes ses formes, et à la qualité de vie des habitants.

Le PLU permet également l'inscription de « jardins de devant à conserver ou à créer » qui identifie 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 de compléter les continuités existantes, soit d'atténuer le caractère « minéral » de la rue.

Enfin, les « alignements d'arbres » et « arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer » 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.

Après plus d'un an d'application du PLU, plusieurs communes ont exprimé le besoin de faire évoluer ces outils sur leur territoire.

Si quelques-uns sont ajustés ou supprimés, l'essentiel des propositions vise à créer de nouveaux secteurs identifiés au titre de ces outils.

Pour les espace contribuant aux continuités écologiques ECCE, il s'agit de 4 cas situés à Illkirch Graffenstaden.
De façon cumulée, les modifications proposées de cet outil au règlement graphique entraineraient une augmentation d'environ 1,7 ha.

Pour les EPCC, les communes concernées sont :

- Geispolsheim
- Holtzheim
- Illkirch-Graffenstaden
- Plobsheim
- Schiltigheim
- Strasbourg Neudorf
- Strasbourg-Neuhof.

De façon cumulée, les modifications proposées de cet outil au règlement graphique entraineraient une augmentation d'environ 7,2 ha.

Pour les « alignements d'arbres » et « arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer », les communes concernées sont :

- Entzheim
- Illkirch-Graffenstaden,

Pour les « jardins de devant à conserver ou à créer », seule Strasbourg est concernée par la présente modification.

Cette évolution significative des dispositions règlementaires en matière environnementale s'inscrit pleinement dans les orientations structurantes du PLU pour construire une métropole durable.

Le développement de ces outils, et notamment des EPCC, est une réponse concrète pour renforcer la place de la nature en ville tout en contribuant activement à la qualité de vie des habitants.

La généralisation de ces trames sur le territoire contribue également à conforter les espaces naturels de l'agglomération, sa trame verte et bleue, sans modifier les équilibres des grands réservoirs et continuités écologiques du territoire.

15. Commune de HOLTZHEIM
Inscription d'un espace planté à créer ou à conserver

a. Présentation - Explications – Justifications

En lien avec l'identification du patrimoine bâti, la commune de Holtzheim a également procédé à l'identification des espaces non-bâtis dans le tissu urbain.

Conséquence d'un tissu déjà dense, seul un espace, représentant une taille significative, a été identifié. Il se situe au 14 rue de la Bruche.

Il présente la particularité d'être en front de rue et non en cœur d'ilot. Ainsi, il participe pleinement au paysage urbain, étant bien visible de l'espace public. Il est de plus fortement arboré.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un espace planté à créer ou à conserver sur les parties boisées du 14 rue de la Bruche, en front de rue.

16. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
Proposition d'inscription de dispositions règlementaires complémentaires en matière d'environnement

La commune a souhaité procéder à une identification de certains espaces végétalisés à l'intérieur ou à proximité immédiate de son tissu bâti.

Le choix des secteurs a été guidé par les principes suivants :
- présenter une taille minimum de 2 000 m² et se répartir de manière relativement équitable entre plusieurs propriétaires ;
- ménager une marge de recul de quelques mètres par rapport aux bâtiments afin de permettre d'éventuelles extensions ;
- s'appliquer également aux propriétés de personnes publiques (Ville et Eurométropole de Strasbourg) ;
- pour certains d'entre eux, contribuer sans équivoque aux continuités écologiques, dans le respect de l'OAP « Trame verte et bleue » du PLU.

Les demandes portent sur :

- 22 EPCC d'une surface cumulée de 60 607 m² ;
- 4 ECCE d'une surface cumulée de 17 585 m² ;
- 2 arbres remarquables.

La mise en œuvre de ces outils sur la commune s'inscrit dans une logique de renforcement de la place de la nature en ville mais aussi de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Elle contribue également à renforcer la qualité de vie des habitants en garantissant la préservation de cœurs d'ilots végétalisés.

17. Commune de Schiltigheim – Rue de la Mairie/Rue Principale et Route de Bischwiller/Rue d'Adelshoffen
Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) en cœurs d'îlot

a. Présentation - Explications - Justifications

La ville de Schiltigheim souhaite assurer le maintien d'espaces végétalisés situés au sein de ses espaces bâtis. Ces demandes viennent compléter un dispositif réglementaire d'ores et déjà mis en œuvre sur la commune, sur des parcs publics et des cœurs d'ilots.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé préserver deux cœurs d'ilots supplémentaires :
- le premier situé entre la rue de la Mairie et la rue Principale ;
- le second situé entre la route de Bischwiller et la rue d'Adelshoffen.

Identification du cœur d'ilot situé entre la rue de la Mairie et la rue Principale

Identification du cœur d'ilot situé entre la route de Bischwiller et la rue d'Adelshoffen

L'objectif est de maintenir des espaces végétalisés à l'échelle de la commune et de garantir une place de la nature en ville. Au travers de leur présence mais aussi des services éco-systèmiques qu'ils rendent, ces espaces végétalisés contribuent à différentes orientations du PADD.

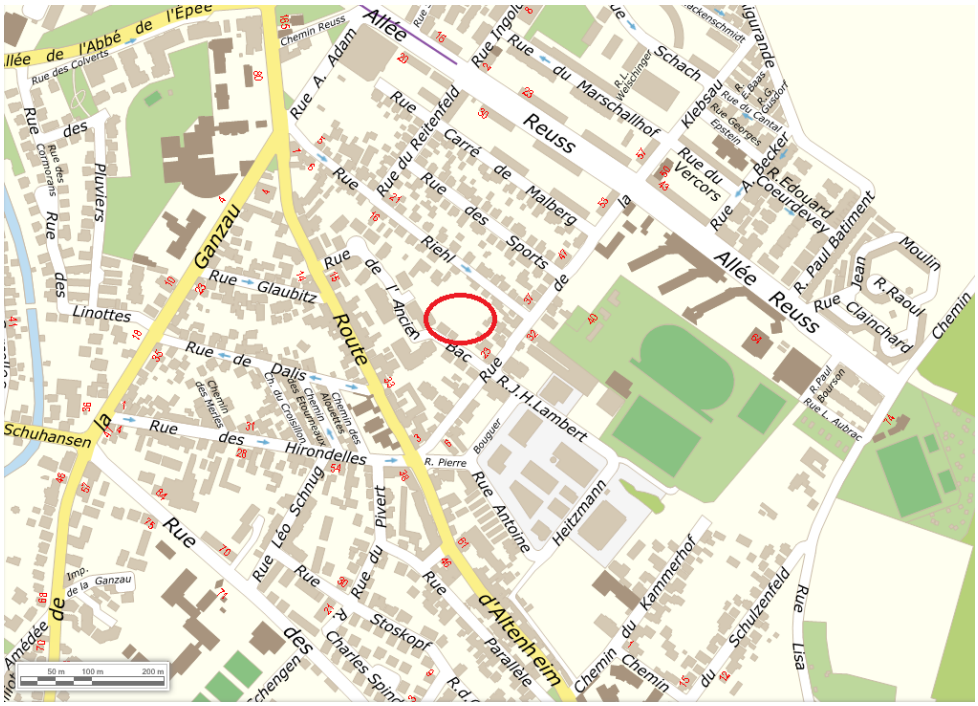
Ils constituent notamment :
- des espaces relais au sein de la trame verte de bleue ;
- un milieu favorable et adapté à la biodiversité ordinaire ;
- des espaces qui participent au cadre de vie pour la population ;
- des îlots de fraîcheur au sein des zones bâties ;

L'emprise des deux EPCC est définie de manière à maintenir une profondeur constructible équivalente, d'une cinquantaine de mètres depuis les voies qui desservent les terrains inscrit en espaces plantés à conserver ou à créer.

b. Traduction dans le PLU

En lien avec les explications ci-avant, il est proposé d'inscrire au règlement graphique deux espaces plantées à conserver ou à créer sur les cœurs d'îlots situés :
- entre la rue de la Mairie et la rue Principale (environ 17 ares) ;
- entre la route de Bischwiller et la rue d'Adelshoffen (environ 28 ares).

18. Commune de Strasbourg / Neuhof – Rue de la Klebsau – Rue Riehl – Rue de l'Ancien Bac
Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot



Localisation du secteur au sein du quartier Neuhof
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

a. Présentation - Explications - Justifications

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Strasbourg a mis en place une démarche patrimoniale approfondie qui a abouti au repérage et à la préservation des patrimoines bâtis mais aussi naturels et paysagers. Ainsi la trame EPCC a été utilisée au règlement graphique, notamment pour préserver les cœurs d'îlots.

Dans le quartier de Neuhof, un secteur disposant d'un important espace boisé existant au niveau de la rue de la Klebsau n'a cependant pas été repéré dans le cadre de cette démarche.

Au regard de la configuration actuelle du site, ceinturé par des constructions et de la présence d'un patrimoine végétal dense constituant un cœur d'ilot boisé, l'Eurométropole de Strasbourg a identifié cet espace de respiration comme pouvant être préservé au même titre que d'autres espaces protégés au PLU.

Le maintien de cette surface végétalisée existante à l'échelle de l'ilot en second rang des constructions, permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

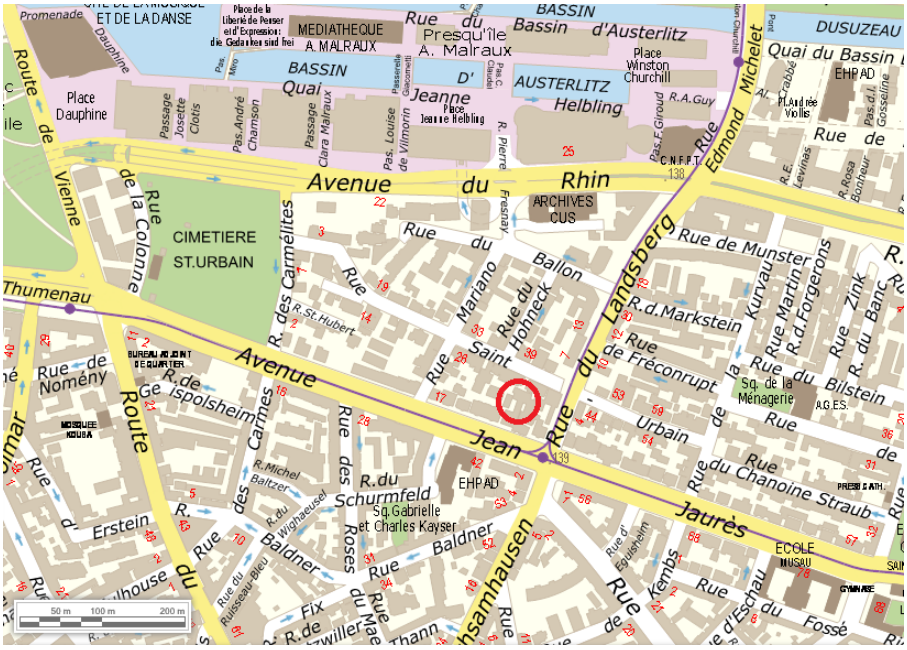
- préserver un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants ;
- renforcer la place de la nature en ville, au cœur des quartiers ;
- tenir compte des capacités constructibles du tissu urbain.

Cette présence végétale en cœur de quartier correspond par ailleurs à des espaces de nature « ordinaire » qui contribuent à la régulation thermique en constituant des ilots de fraîcheur lors des périodes caniculaires.

b. Traduction dans le PLU

Afin de préserver de toute construction cet espace boisé constitutif d'un cœur d'ilot existant, il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU un EPCC sur une superficie d'environ 20 ares.

19. Commune de STRASBOURG – Neudorf / Rue Saint-Urbain – Avenue Jean-Jaurès
Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot



Localisation du secteur au sein du quartier Neudorf
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le quartier de Neudorf, les ensembles bâtis ceinturés par l'avenue Jean Jaurès et les rues Saint-Urbain, Mariano et du Landsberg constituent un cœur d'ilot d'environ 35 ares.

Aujourd'hui, cet ancien espace de jardins et vergers a en partie disparu au profit d'opérations immobilières qui ont ponctuellement rempli cette zone initialement végétalisée.

Lors de l'élaboration du PLU, la partie Ouest encore non surbâtie du cœur d'ilot a été protégée de toute nouvelle construction par l'inscription d'un « espace planté à conserver ou à créer » de 13 ares. Une partie restante, actuellement occupée par des garages et non protégée au PLU, a été identifiée comme un terrain potentiellement mutable à terme par une opération de

démolition / reconstruction. Ce terrain est enclavé entre deux immeubles de logements de part et d'autre.

Tenant compte de la configuration du terrain, et d'une densité déjà importante dans ce cœur d'ilot, il apparait aujourd'hui opportun de prolonger la protection inscrite initialement sur ce secteur, afin de maîtriser la mutation de cet îlot partiellement bâti et de stopper son morcellement progressif.

Les constructions existantes ne sont pas remises en cause et bénéficient du principe d'antériorité, mais le renforcement à terme de surfaces végétalisées inconstructibles à l'échelle de l'ilot permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

- préserver un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants ;
- renforcer la place de la nature en ville, au cœur des quartiers ;
- tenir compte des capacités constructibles du tissu urbain.

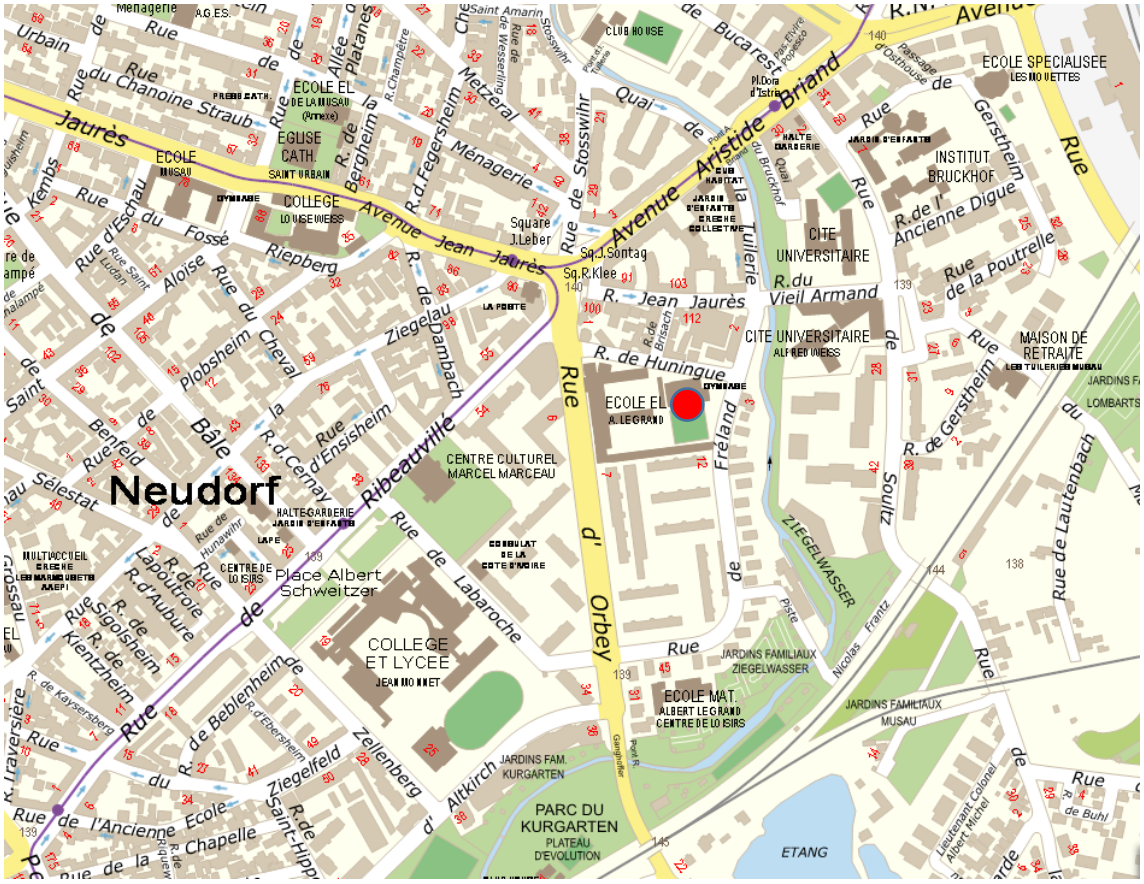
b. Traduction dans le PLU

Afin de préserver au mieux la partie restante du cœur d'ilot sur ce secteur et de maîtriser son évolution future, il est proposé d'étendre d'environ 5 ares supplémentaires au 13 ares déjà existants de la trame « Espace planté à conserver ou à créer » sur la partie Ouest de l'ilot.

20. Commune de STRASBOURG / Neudorf Musau – Rue de Fréland Réduction d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications - Justifications

La ville de Strasbourg porte un projet de création d'une nouvelle salle de sports associée au gymnase Albert Le Grand, à l'Est de Neudorf, en bordure de la rue de Fréland.



Plan de situation du Gymnase Le Grand au sein du quartier de Neudorf Musau

Ce projet a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2018
Il a pour objectif de permettre :

- La mise aux normes des équipements sportifs existants, notamment en matière de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- l'accueil de nouvelles pratiques sportives sur ce site, tout en maintenant les activités sportives des scolaires, en particulier celles liées à l'école élémentaire Albert Le Grand.

Ainsi les aménagements projetés sont les suivants :

- La mise à niveau du gymnase existant et l'aménagement de celui-ci en salle spécialisée pour la pratique de la gymnastique, en préservant les deux vestiaires douches existants, le tout sur 940 m².
- La construction d'une seconde salle de type C 20 x 40 m destinée à la pratique de la gymnastique rythmique et activités scolaires (basket-ball, badminton), en y associant un mur d'escalade, de nouveaux sanitaires, deux vestiaires douches supplémentaires, avec les locaux annexes s'y rapportant, soit environ 1200 m² en extension.

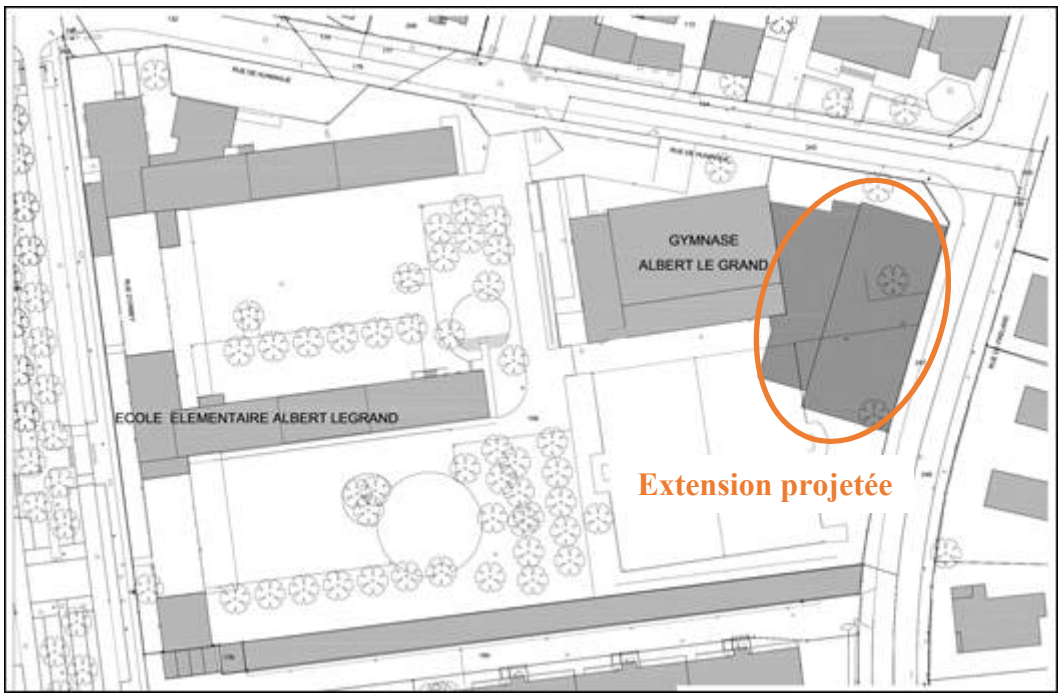
Vue du Gymnase Legrand depuis la rue du Fréland

La nouvelle structure sera principalement exploitée pour :

- Les activités scolaires de l'école élémentaire Albert Le Grand ;
- Les activités périscolaires ;
- Les pratiques de plusieurs clubs sportifs.

La proximité du groupe scolaire Albert Le Grand ainsi que la mutualisation des locaux annexes liés aux équipements sportifs constituent des atouts pour accueillir ce nouvel équipement. Elles permettent également de répondre aux besoins d'équipements publics de la population en intégrant les logiques de consommation foncière modérée et de proximité.

Ainsi, le projet est conçu de manière à conforter et compléter l'existant. La localisation de l'extension de 1 200 m² est prévue le long de la rue de Fréland, de façon à impacter le moins possible le plateau sportif dédié essentiellement aux scolaires, tout en offrant une possibilité d'ouverture sur le quartier.



Localisation du projet d'extension

Le site d'implantation correspond à un espace libre de construction, pour partie enherbé et pour partie minéralisé. Son aménagement présente un intérêt limité en termes de fonctionnement écologique et de biodiversité.

Vue oblique du site d'équipements publics

Le projet nécessite d'abattre trois arbres. Ils seront remplacés par de nouvelles plantations d'arbres sur le site.

Le site d'équipements publics est localisé à proximité du Ziegelwasser, identifié comme corridor écologique. En compatibilité avec l'Orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et bleue », l'aménagement des espaces libres sera constitué des trois strates (herbacée, arbustive et arborée) et d'essences diversifiées, de préférence locales.

Par ailleurs, afin de réduire les incidences de l'imperméabilisation supplémentaire liée à l'extension, la construction nouvelle présentera une toiture végétalisée. Celle-ci sera au moins équivalente à la surface de la partie enherbée impactée, à savoir environ 1000m².

Le projet prévoit la réalisation en toiture d'une végétalisation adaptée de type « pampa » - prairie naturelle de graminées et plantes vivaces à fleurs.

b. Traduction dans le PLU

D'un point de vue réglementaire, la zone UE1, dédiée aux équipements publics (gymnase et école élémentaire Legrand) est concernée par plusieurs « espaces plantés à conserver ou à créer » inscrits au règlement graphique du PLU.

Le projet d'extension impacte l'un d'eux. Ainsi, il est proposé de réduire l'espace planté à conserver ou à créer situé en bordure Est du site. L'évolution proposée porte sur environ 10 ares sur une surface totale d'espaces plantés à conserver ou à créer de 55,77 ares. Soit moins de 20 % de la surface totale inscrite au sein de la zone UE1.

V - Paysage et cadre de vie

L'ambition démographique et économique portée par le PLU ne peut se concevoir sans proposer aux habitants un cadre de vie agréable et attractif. Cela est une orientation forte du PADD qui s'appuie notamment sur le maillage vert du territoire, sur les spécificités architecturales des communes et sur les diversités paysagères des espaces urbains.

Dans le but de conforter ce pilier du PLU, la modification n°2, outre le renforcement des secteurs identifiés au titre des dispositions règlementaires du PLU en matière d'environnement, porte en ce sens deux points particuliers :

- L'inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine urbain et paysager,
- L'encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbanisées existantes.

Le rappel du cadre fixé par le PLU approuvé en 2016 est présenté pour chacun des points ci-après.

Inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine urbain et paysager

Le paysage architectural et urbain est le socle d'une des grandes orientations du PLU, puisque ces éléments constitutifs concourent à la qualité du cadre vie, à l'identité du territoire et des communes, ainsi qu'au dynamisme culturel, touristique et culturel de l'Eurométropole de Strasbourg.

A ce titre, le PLU développe une série d'outils permettant d'identifier ce patrimoine bâti et d'ainsi en assurer sa conservation :

- Ensemble d'intérêt urbain et paysager (EIUP)
  Construit à l'échelle d'un quartier, d'un ilot ou d'une rue, il repère un groupe de constructions dont la qualité réside dans sa cohérence d'ensemble. Pris individuellement, les bâtiments ne représentent pas nécessairement un intérêt mais leur conception, leur rapport à l'espace public, leur hauteur, leur implantation, leur forme, ou encore leur modénature, participent à la définition d'un ensemble harmonieux.
  L'EIUP vise ainsi à la préservation de cette harmonie et vient règlementairement imposer aux futures constructions ou extensions de s'inscrire dans la morphologie urbaine de l'ensemble bâti en question.

- Bâtiment exceptionnel
  Inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère la qualité architecturale remarquable d'une construction, parfois associée à son rôle prépondérant dans le paysage urbain du quartier ou de la commune.
  Règlementairement, ce classement se traduit par une interdiction stricte de démolition eu égard au caractère unique du bâtiment en question.

- Bâtiment intéressant
  Egalement inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère une construction dont la qualité provient principalement de son insertion ou organisation urbaine, d'une volumétrie, d'une modénature ou de détails architecturaux traditionnels.
  Inscrit principalement, dans les communes, sur des corps de ferme ou maisons traditionnelles alsaciennes, le bâtiment intéressant concoure à la préservation du patrimoine local.
  Règlementairement, ce classement vise à conserver la physionomie du bâti, en termes d'implantation et de volumétrie. En cas de démolition, la construction identifiée devra reprendre la morphologie de la construction antérieure. Des évolutions du bâtiment sont possibles dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à ses caractéristiques patrimoniales.

- Ensemble de façades remarquables
  Inscrit le long de certaines rues, il identifie un « esprit de rue » que le règlement souhaite voir préserver en indiquant aux nouvelles constructions qu'elles doivent s'y inscrire, notamment en termes de modénature, de rythmes ou de hauteurs.

- Jardin de devant
  Outil à la fois patrimoniale et environnementale, il identifie le paysage d'une rue où les espaces libres à l'avant des constructions, généralement végétalisés, participent à un ensemble cohérent. Il est à préserver de toutes nouvelles constructions.

- Arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer
  L'arbre ou groupes d'arbres à conserver ou à créer est celui dont la présence marque fortement un espace public par sa position ou par sa taille, participe au pittoresque d'un secteur ou d'une voie. Cette classification est motivée en priorité pour des raisons patrimoniales, même si ces arbres participent également à d'autres objectifs du PLU tels que le maintien de la place de la nature en ville.

- Clôture soumise à disposition particulière
  Cet outil identifie des éléments participant à la qualité d'ambiance d'une rue, tels une clôture ouvragée, un mur architecturé ou encore une haie arbustive.
  Règlementairement, la disposition s'appliquant consiste à préserver le rôle qualitatif des clôtures apporté aux espaces publics. Ainsi, en cas de démolition, la clôture identifiée devra être reconstruite dans l'esprit de la clôture originelle.

L'identification de l'ensemble des objets à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale est un travail long et fastidieux. C'est pourquoi, dès sa conception, le PLU a entendu que ce processus étaient amenés à se poursuivre, voire à se généraliser, au fur et à mesure des procédures d'évolutions du PLU.

Ainsi, la modification n° 2 est l'occasion de mettre en œuvre ou de compléter ce dispositif sur les communes suivantes :
- Entzheim
- Eschau
- Holtzheim
- Vendenheim
- La Wantzenau

21. Commune d'ENTZHEIM
Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Entzheim ne dispose actuellement d'aucune identification du patrimoine bâti dans le règlement du PLU.

Après plus d'une année d'application du PLU, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche de mise en place d'une valorisation de son patrimoine, qui se déroulerait en plusieurs étapes lors des prochaines procédures.

Elle a ainsi sollicité l'Eurométropole de Strasbourg sur la base d'un premier repérage réalisé par la commune elle-même.

Sur cette base, un travail d'identification a été effectué par les services de l'Eurométropole de Strasbourg pour confirmer la valeur patrimoniale des éléments envisagés.

Cette identification a permis de révéler la présence de différents éléments patrimoniaux :

- présence de bâtiments ponctuels possédant une valeur patrimoniale, architecturale, historique ou ayant un rôle prépondérant dans le contexte urbain : maisons alsaciennes à pans de bois, anciens corps de ferme, maisons bloc en pierre, etc. ;
- des ensembles urbains composés de groupes de bâtiments participant à l'histoire de la commune ou soulignant une identité particulière ;
- d'anciennes clôtures maçonnées en pierres accompagnées ou non de porches d'entrée.

Cette analyse a permis de déterminer les niveaux adéquates d'identification à mettre en œuvre parmi les outils du PLU, présentés ci-avant.

Ces protections incluent des bâtiments intéressants et exceptionnels, des clôtures soumises à dispositions particulières et des ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP).

L'identification ponctuelle de type « bâtiments intéressants » et « exceptionnels » ou « clôtures soumises à dispositions particulières », concernent principalement des éléments disposés le long de la route de Strasbourg, hormis une identification de clôture rue Jacques Humann et une maison, propriété communale, au 2 rue Saint-Denis.

C'est en effet au niveau de cet axe principal de traversée de la commune que les enjeux de maintien de l'identité villageoise sont les plus importants.

Mais ces propositions d'identification ne se veulent pas exhaustives et pourraient être amenées à être complétées ultérieurement, lors d'une prochaine procédure, afin d'intégrer au dispositif d'autres constructions sur l'ensemble de la commune.

De même, hormis pour deux bâtiments (tous deux inscrits sur la base Mérimée de « l'inventaire général du patrimoine culturel »), le choix a été fait d'initier cette démarche en favorisant le niveau de protection le plus faible, à savoir le bâtiment intéressant, plutôt que le bâtiment exceptionnel. Cette disposition pourrait également être amenée à évoluer lors d'une prochaine procédure, sur la base d'une étude patrimoniale spécifique.

Enfin, la commune d'Entzheim œuvre depuis plusieurs années à la création d'une voie verte continue traversant l'ensemble du village. Celle-ci est exclusivement réservée aux piétons et cycles sur un cheminement en site propre et permet de desservir le centre-ville, les quartiers d'habitation et certains équipements publics. Elle est composée du chemin des Ecoliers entre la rue de la Blieth et la rue du Tramway, puis se transforme en chemin du Nachtweid entre la rue du Tramway et la rue du Parc. Ce cheminement devient ensuite le chemin de la Chapelle en direction des secteurs d'extension au Nord/Est de la commune.

Cette voie verte, à la fois zone de rencontre, de déplacement et de balade, participe à la qualité de vie sur l'ensemble de la commune.

Au niveau du chemin du Nachtweid, entre la rue du Tramway et la rue des Airelles, se trouve en bordure de la voie un chêne pédonculé à valeur patrimoniale qui constitue un repère visuel fort, participe à animer le cheminement et à ombrager le parcours.

Ce chêne a notamment fait l'objet d'un diagnostic visuel par l'Office National des Forêts en 2017. L'étude a conclu que cet arbre de belles dimensions est dans un état sanitaire et mécanique très correct et qu'il est en passe d'évoluer vers un arbre remarquable.

La commune souhaite assurer sa pérennité par la mise en place d'une protection spécifique au patrimoine arboré au règlement graphique.

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU.

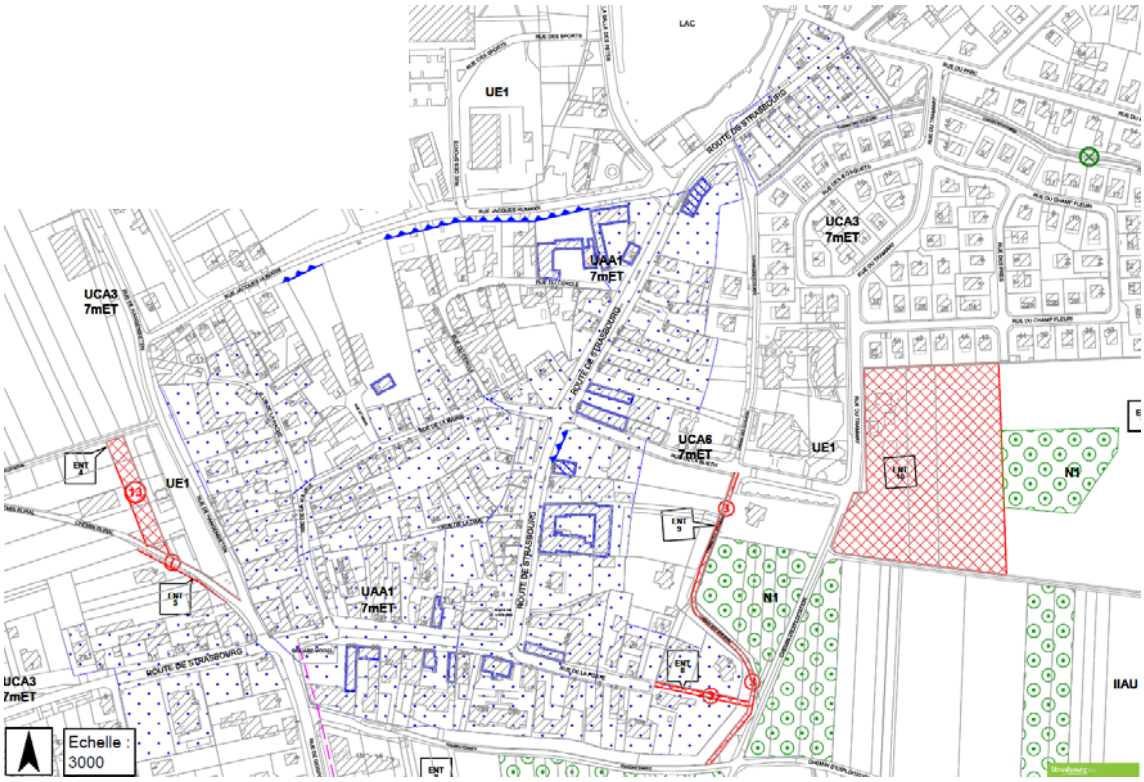
- Sept ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP) autour des secteurs anciens de la commune suivants :
    - Partie Nord de la route de Strasbourg, entre la rue du Parc et la rue Jacques Humann.
    - La route de Strasbourg, entre la rue Jacques Humann et la rue de la Poste.
    - Rue Jacques Humann.
    - L'ilot entre la rue de la Dime et la rue de la Mairie ainsi que certaines constructions rue de la Mairie.
    - L'ilot entre la rue de Hangenbieten et la rue de la Hache ainsi que certaines constructions rue de la Hache.
    - La rue de la Poste et la route de Strasbourg jusqu'à la rue de Geispolsheim.
    - La route de Strasbourg entre la rue de Geispolsheim et la rue des Fleurs.

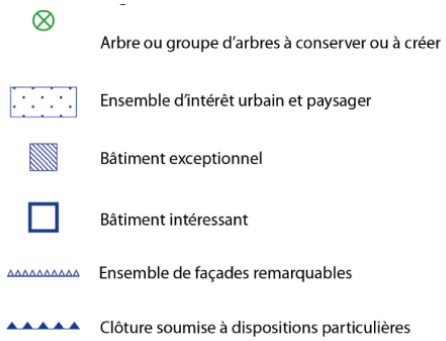
- Quinze bâtiments intéressants :
    - 18, 20, 26, 28, 30a, 31, 34, 40, 53 route de Strasbourg.
    - 11 rue du Cercle.
    - 2 rue Saint-Denis.

- Deux bâtiments exceptionnels :
  - 38 et 52 route de Strasbourg.

- Deux clôtures soumises à dispositions particulières :
  - Rue Jacques Humann, au niveau de l'arrière des parcelles entre le 11 rue du Cercle (section n° 2 parcelle 45) et le 3 rue Saint-Denis (section n° 1 parcelle n° 26). Le fond de jardin au niveau du 2 rue Saint-Denis n'est pas référencé car le muret est interrompu au niveau de cette parcelle.
  - 38 route de Strasbourg.

- Un arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer, le long de la piste cyclable chemin du Nachtweid.





22. Commune d'ESCHAU
Inscription d'ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP)

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Eschau ne dispose actuellement d'aucune identification du patrimoine dans le PLU. Après plus d'une année d'application et dans une optique de maintien de la qualité urbaine et du cadre de vie, la commune souhaite également s'inscrire dans une démarche de classement, en commençant par la mise en place d'ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP).

Un travail d'identification des différents secteurs a été effectué par les services de l'Eurométropole de Strasbourg pour déterminer des ensembles urbains et architecturaux cohérents et participant à l'identité de la commune, sur la base d'un premier repérage réalisé par la commune elle-même.

L'identification de ces secteurs s'est appuyée sur plusieurs caractéristiques :

- présence de bâtiments illustrant l'histoire de la commune : maisons alsaciennes à pans de bois, anciens corps de ferme, maisons de pêcheurs, maisons bloc en pierre…
- ensemble urbain soulignant une identité particulière le long de certains axes (implantation par rapport à la rue, ordonnancement…) ;
- centralité historique de la commune et insertion de bâtiments représentatifs, tels que des équipements ou d'autres éléments exceptionnels, dans le paysage urbain (mairie, église Saint Trophime, concentration de corps de ferme et maisons traditionnelles).

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé d'inscrire huit ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP) autour des zones suivantes :

- les abords de l'église Saint Trophime ;
- le centre-ville (rue de 27 Novembre, rue de la 1ère Division blindée) ;
- l'entrée de ville Ouest le long de la RD221, entre l'Ill et le centre-ville ;
- les faubourgs Est, entre le centre-ville et le canal du Rhône au Rhin ;
- le secteur rue des Fusiliers Marins / rue des Cosaques ;
- le long de la rue de la 1ère Division blindée depuis le centre-ville en direction de Wilbolsheim ;
- le secteur rue du Moulin / rue de Rathsamhausen ;
- le quartier des pêcheurs (rue des Pêcheurs).

Ensemble d'intérêt urbain et paysager

23. Commune de HOLTZHEIM
Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg identifie d'ores et déjà une trentaine de bâtiments intéressants sur le ban de la commune de Holtzheim. Cette identification résulte de la traduction d'une étude patrimoniale réalisée en 2010 par l'ADEUS et dont l'approbation du PLU a permis une retranscription règlementaire.

S'inscrivant dans une logique de poursuite des travaux en la matière, la commune de Holtzheim a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg pour inscrire de nouveaux bâtiments, sur la base d'un premier travail d'identification réalisé par la commune elle-même.

A nouveau épaulé par l'ADEUS, l'Eurométropole de Strasbourg a réinterrogé l'ensemble du dispositif inscrit sur la commune. S'appuyant sur « l'inventaire général du patrimoine culturel » du service de l'Inventaire, les travaux menés analysent les différents bâtiments sous l'angle :

- de l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- de l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- de l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

Ils prennent également en compte les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

b. Traduction dans le PLU

En ce sens, outre les 30 éléments déjà répertoriés et confirmés, il est proposé d'inscrire 15 bâtiments supplémentaires, répondant à toutes ou partie des caractéristiques exposées ci-dessus. Ainsi, les bâtiments ajoutés à l'inventaire sont les suivants :

- 19 rue de l'Angle
- 1 rue de l'Ecole
- 1, 8, 10, 18 et 32 rue de l'Eglise
- 18, 22, 23, 25 et 28 rue du Lieutenant Lespagnol
- 58 rue de Lingolsheim
- 3 rue de Wolfisheim
- Le Fort Joffre

En outre, le repérage du 9 impasse des Sœurs est supprimé suite aux travaux menés entre l'arrêt et l'approbation du PLU, ayant eu pour conséquence la suppression des éléments patrimoniaux jadis identifiés.

24. Commune de LA WANTZENAU – Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de La Wantzenau a souhaité mettre à jour l'inventaire des bâtiments identifiés au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. A ce jour, la commune compte un bâtiment exceptionnel correspondant au bâtiment abritant l'ancien moulin à l'huile, classé monument historique, ainsi que 172 bâtiments intéressants, issus d'une inscription dans le document d'urbanisme antérieur.

La commune de La Wantzenau a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg afin de réaliser une étude permettant non seulement la mise à jour du dispositif sur le patrimoine bâti, mais aussi la prise en compte du patrimoine végétal. L'étude menée par l'ADEUS s'est donc attachée au patrimoine au sens large, tenant compte à la fois du bâti et du paysage urbain auquel participent les éléments végétaux.

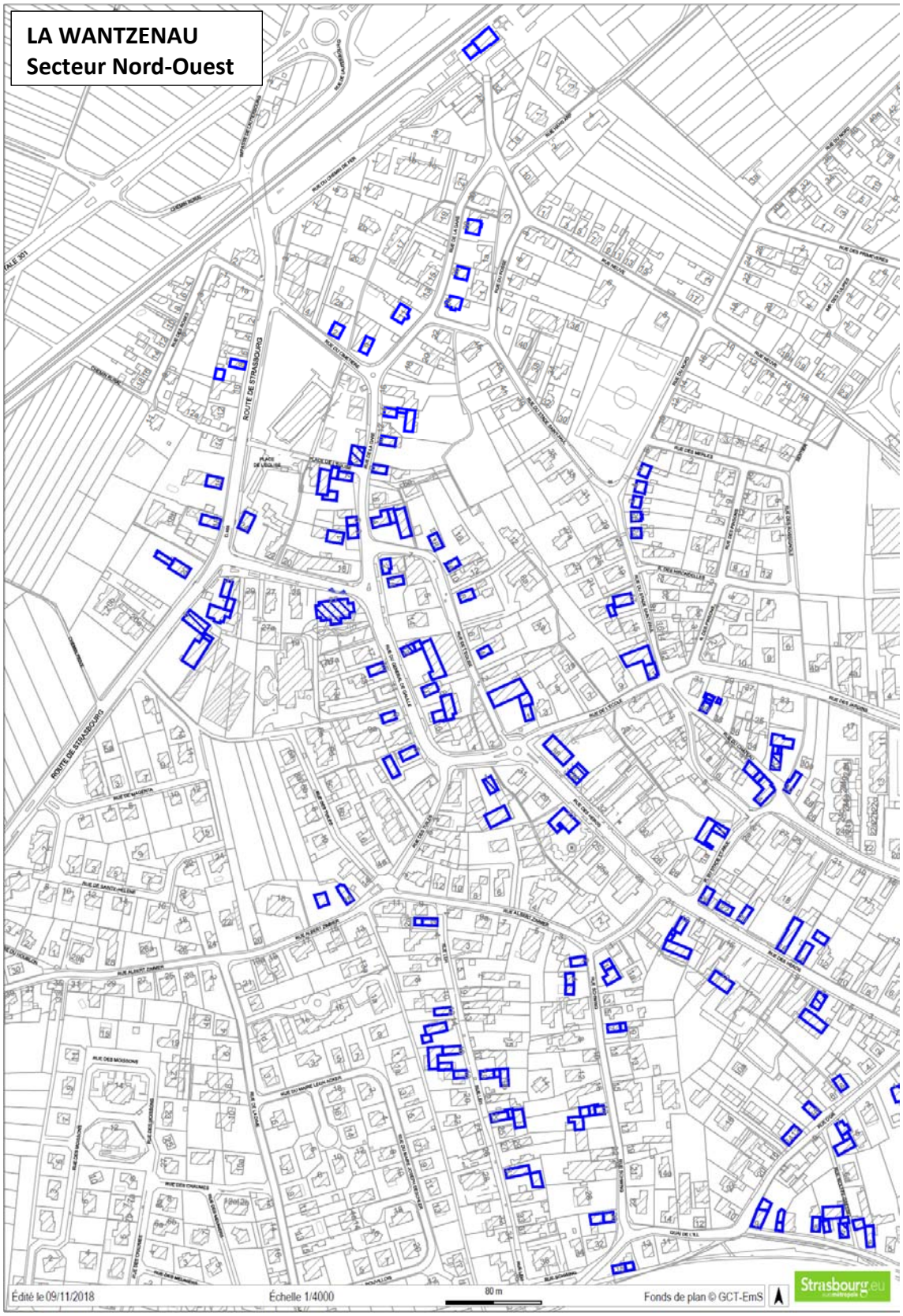
Sur la base de l'Inventaire Régional et des observations menées sur le terrain, l'étude a permis d'identifier les bâtiments selon plusieurs critères :
- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- l'état du bâtiment (éventuelles dégradations et état de conservation).

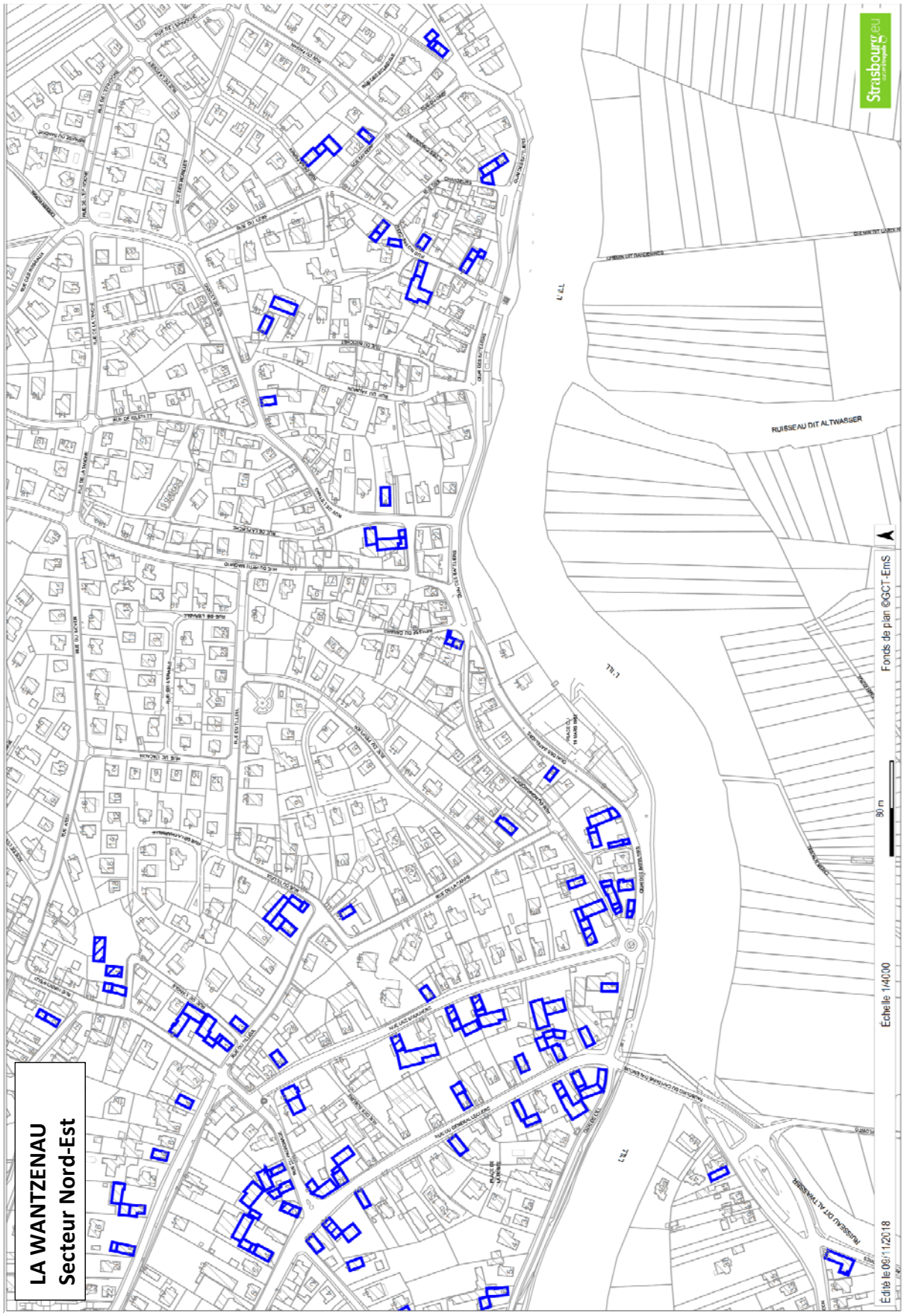
En outre, l'étude a identifié une clôture participant à la qualité de l'espace public.

b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition de mise à jour du dispositif qui s'articulerait autour de l'identification de :
- 19 bâtiments exceptionnels. Ils correspondent au logis de certains corps de ferme, ainsi que la dépendance abritant l'ancien moulin à l'huile classé monument historique ;
- 137 bâtiments intéressants ;
- 1 clôture soumise à disposition particulière ;

Les bâtiments et la clôture concernés sont identifiés sur les trois plans ci-après.


LA WANTZENAU
Secteur Nord-Ouest
ROUTE DE STRASBOURG
Édité le 09/11/2018
Échelle 1/4000
80 m
Fonds de plan © GCT-EmS
Strasbourg.eu


LA WANTZENAU
Secteur Nord-Est
RUISSEAU DIT ALTWASSER
Fonds de plan ©GCT-EmS
Échelle 1/4000
Edité le 05/11/2018

LA WANTZENAU
Secteur Sud
FOSSE
CHEMIN RURAL
ROUTE DE STRASBOURG
IMPASSE DU BAGUAN
MUHLGIESSEN
ETANG
Édité le 09/11/2018
Échelle 1/2000
40 m
Fonds de plan © GCT-EmS
Strasbourg.eu

25. Commune de VENDENHEIM
Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation – Explications – Justifications

Il est tout d'abord à noter que la commune affiche déjà une volonté forte de préservation du patrimoine architectural et urbain au travers de l'OAP communal « Préservation du centre ancien et des lieux de forte sensibilité ». Les objectifs recherchés sont, d'une part, la préservation du tissu du centre ancien et des enjeux patrimoniaux qu'il recouvre de manière globale, et, d'autre part, la préservation et la mise en valeur de certains lieux particuliers, identifiés comme des secteurs à forte sensibilité de par leur cadre urbain particulier.

A ce jour, 91 bâtiments intéressants sont identifiés au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg sur le ban de Vendenheim. Héritage du PLU communal, cette identification émane d'un travail de recensement réalisé dans les années 1990, dans le cadre d'une étude sur l'opportunité d'instaurer une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Dans l'optique de mettre à jour le dispositif inscrit au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, la commune de Vendenheim a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg pour la réalisation d'une étude. Menée par l'ADEUS, l'étude a consisté à vérifier l'identification en vigueur et à la modifier ou la compléter le cas échéant, en se basant sur un premier travail d'identification réalisé par la commune.

En croisant les données apportées par la commune, celles de l'Inventaire Régional et les observations menées sur le terrain, l'étude a permis de lister les objets (bâtiments et clôtures) du patrimoine à identifier au PLU.
D'autre part, l'analyse des bâtiments au regard de plusieurs critères (intérêt historique, intérêt au regard du paysage urbain, intérêt architectural et état du bâtiment [conservation et dénaturation]) a abouti à une hiérarchisation des bâtiments selon leur valeur patrimoniale afin de définir l'outil adapté pour chacun d'entre eux.

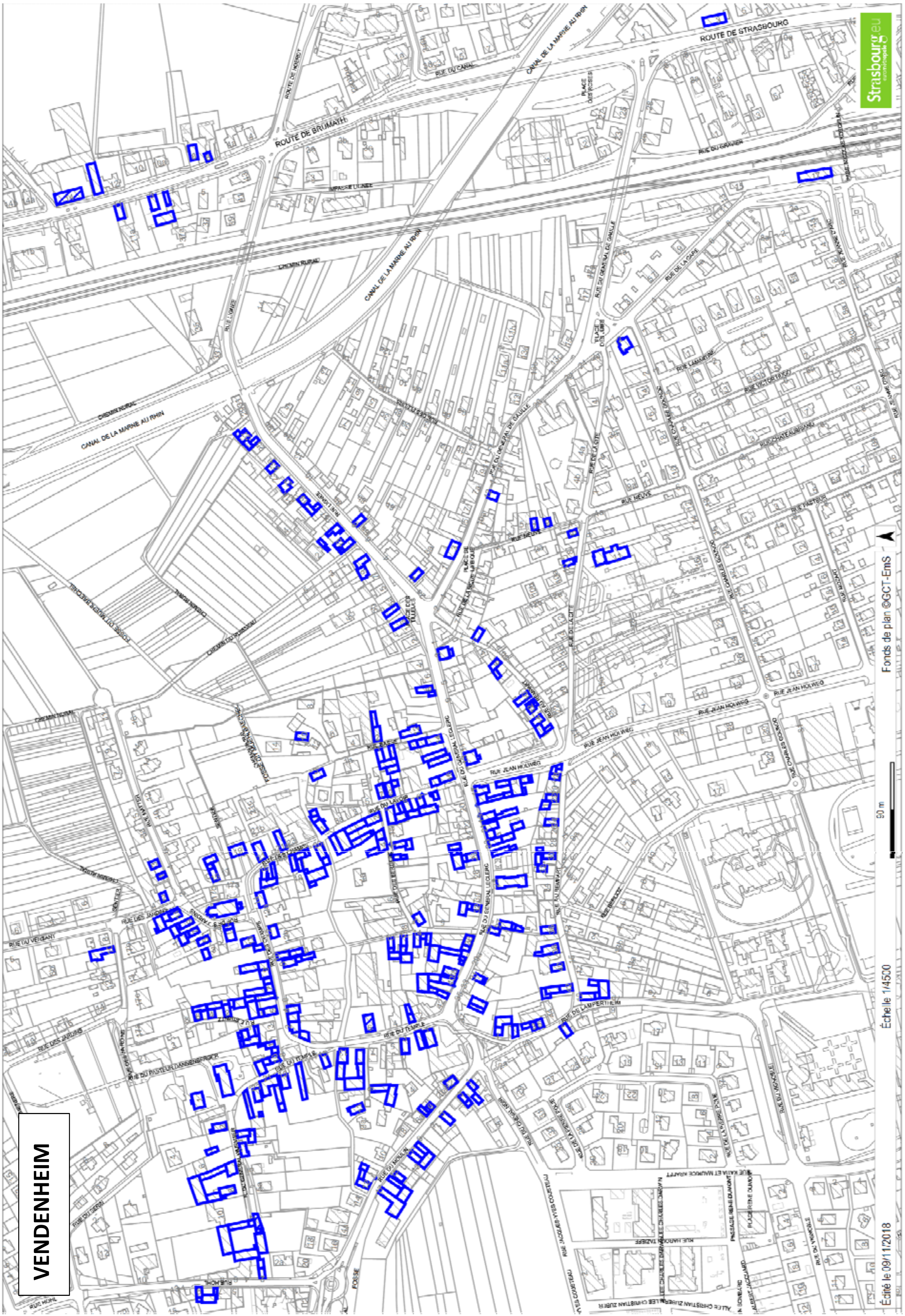
En outre, l'étude s'est attachée à identifier les clôtures participant à la qualité de l'espace public.

b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude et après arbitrage de la commune de Vendenheim, il en résulte la proposition de mise à jour du dispositif qui s'articulerait autour de l'identification de :

- 3 bâtiments exceptionnels ;
- 138 bâtiments intéressants ;
- 8 clôtures à disposition particulière.

Les bâtiments et clôtures concernés sont identifiés sur le plan ci-après.


VENDENHEIM
ROUTE DE STRASBOURG
ROUTE DE BRUMATH
CANAL DE LA MARNE AU RHIN
RUE JEAN HOLWEG
RUE DE LAMPERTHEIM
Fonds de plan ©GCT-EmS
50 m
Echelle 1/4500
Edité le 09/11/2018

Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes

Les dispositions règlementaires au PLU sont le fruit d'un travail commun entre les communes et l'Eurométropole de Strasbourg. Il a été basé sur la typo-morphologie du bâti et sur les règles déjà existantes dans chaque document d'urbanisme communal.

Après plus d'un an d'application du PLU, une première analyse des projets, permis par le règlement et leurs adéquations avec l'environnement bâti dans lesquels ils s'insèrent, a été effectuée.
C'est dans ce contexte que les communes d'Eschau, d'Illkirch-Graffenstaden et de La Wantzenau souhaitent revoir certaines dispositions règlementaires en vue d'assurer une évolution urbaine cohérente et contextualisée de leur tissu urbain.

26. Commune d'ESCHAU
Evolutions règlementaires en zone UAA et UCA

a. Présentation - Explications - Justifications

Le contexte typo-morphologique du bâti à Eschau est particulier dans le sens où celui-ci bénéficie historiquement d'une faible densité et d'une forte présence de végétal notamment sur les nombreux cœurs d'ilots toujours existants sur la commune.

La commune entend densifier le tissu existant par le biais de constructions dans ses nombreuses « dents creuses », mais elle souhaite également assurer un développement cohérent et harmonieux de son tissu urbain, en lien avec ses particularités locales.

C'est dans ce contexte que la commune d'Eschau souhaite revoir certaines dispositions règlementaires dans le but d'encadrer la constructibilité en second-rang sur certains secteurs.

Ces évolutions du zonage répondent notamment aux objectifs suivants :
- maintenir le cadre de vie et la qualité de vie, notamment pour le voisinage proche des secteurs ciblés ;
- maintenir des espaces naturels urbains tant pour leur intérêt paysager qu'environnemental, mais aussi de lutter contre la création d'ilots de chaleur urbains ;
- maintenir l'identité villageoise et historique de la commune, dans le respect de la typo-morphologie locale ;
- dans certains cas, des difficultés d'accessibilité, de desserte et de stationnement justifient également la nécessité d'encadrer la constructibilité (rue des Vosges et rue du Couvent, rue de la 1ère Division blindée).

Ainsi, sont proposées les modifications de zonage suivantes :

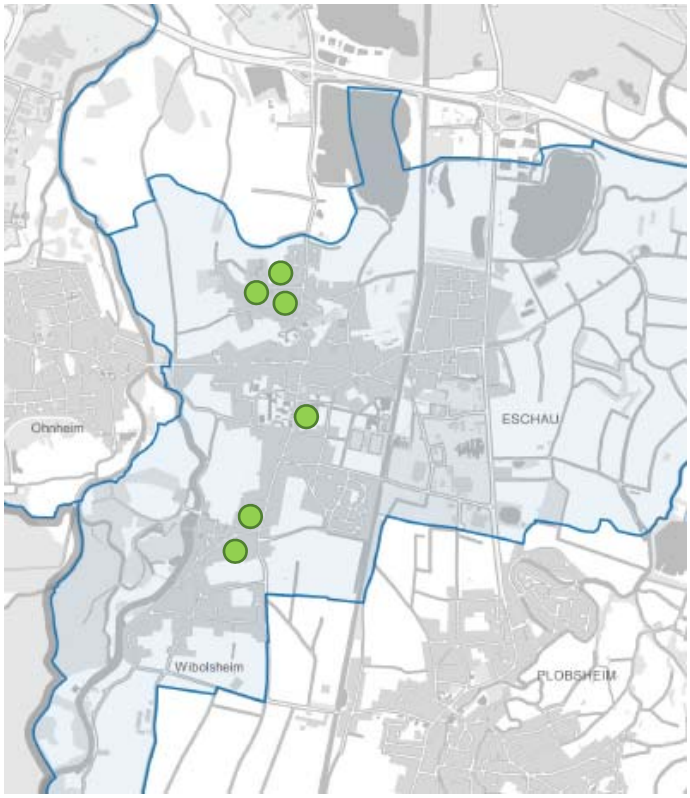
Création de trois sous-secteurs rue des Vosges et rue du Couvent
Le projet de modification concerne trois secteurs en second-rang disposés de part et d'autre de ces deux rues. Ils sont actuellement classés en UCA5 à 7 m ET.
Le zonage envisagé est identique à l'existant (UCA5), mais avec une hauteur réduite à 5 m à l'égout de toit.

Création d'un sous-secteur rue de la 1ère Division blindée
Le projet de modification concerne un secteur en second-rang situé au sein d'une zone UAA2, en bordure de zone UE1 et UCA5 à 7 m ET.
Le zonage envisagé est de type UCA5 – 5 m à l'égout de toit. Celui-ci permet en effet de limiter l'emprise au sol des bâtiments à 30 %. Concernant les espaces plantés, ils doivent représenter 40 % contre 20 % en zone UAA2.

Création d'un sous-secteur rue de la Brigade Alsace-Moselle
Il s'agit d'une zone déjà partiellement bâtie. Afin de ne pas la saturer, le zonage envisagé est identique à l'existant (UCA5), mais avec une hauteur réduite à 5 m à l'égout de toit.

Création d'un sous-secteur rue Rathsamhausen
Il s'agit ici d'une unité foncière en second-rang assez importante au sein d'une zone actuellement classée UCA5 – 7 m ET. Son accès se fait sur une voie secondaire se terminant en impasse, au niveau des parcelles section 13 n°175-176.
Le zonage envisagé est de type UCA6 – 7 m ET. Celui-ci permet en effet de limiter l'emprise au sol des bâtiments à 20 % contre 30 % en UCA5. Concernant les espaces plantés, ils doivent représenter 60 % contre 40 % en zone UCA5.

Aussi, afin de ne pas obérer au respect des objectifs de production de logements sociaux sur la commune, il est proposé de disposer sur l'ensemble des zones créées des Secteurs de mixité sociale de type SMS3 (35 % minimum pour tout programme supérieur ou égal à 6 logements). Cette disposition permet d'appliquer une règle homogène en matière de mixité sociale, en cohérence avec l'outil d'ores et déjà mis en place sur la majorité des espaces urbanisés de la commune.



b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de reclasser ces secteurs de la manière suivante :

Emplacement	Projet de zonage
Rue des Vosges / rue du Couvent	Création de 3 zones UCA5 à 5 m ET - SMS3
Rue de la 1ère Division Blindée	Création d'une zone UCA5 à 5 m ET - SMS3
Rue de la Brigade Alsace-Moselle	Création d'une zone UCA5 à 5 m ET - SMS3
Rue Rathsamhausen	Création d'une zone UCA6 à 7 m ET - SMS3

27. Commune de HOLTZHEIM
Reclassement d'une partie de la zone UB en zone UAA

a. Présentation - Explications – Justifications

En lien avec l'identification du patrimoine bâti, la commune de Holtzheim a souhaité revoir le périmètre de la zone UAA, couvrant le centre-ancien.

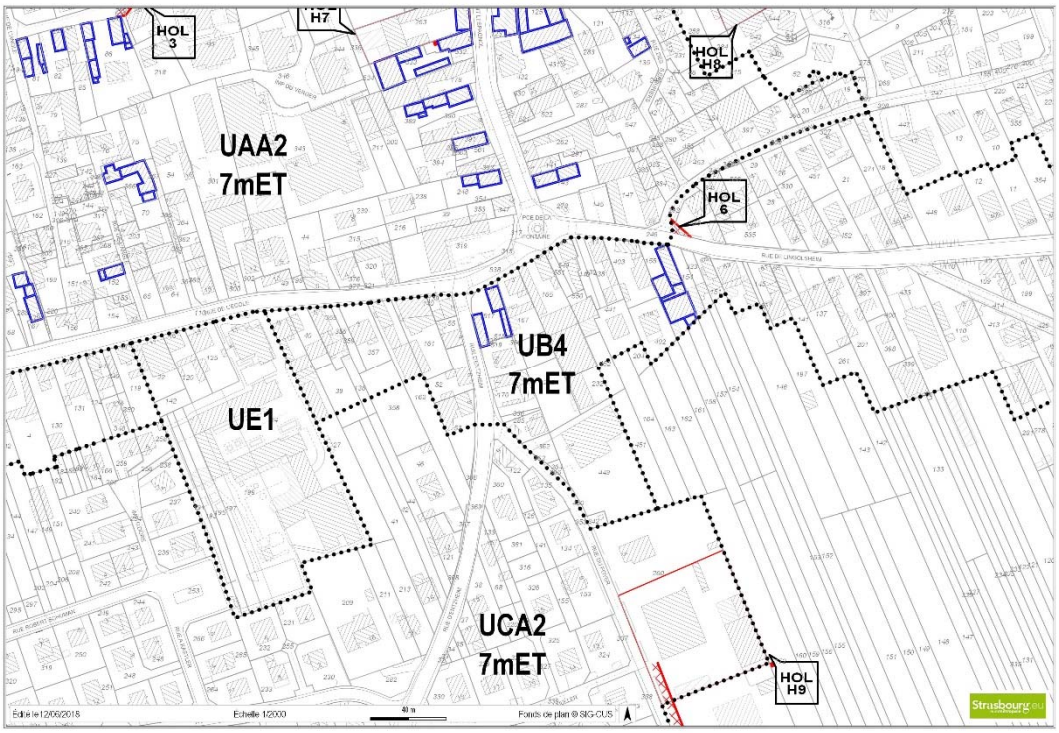
Elle correspond aux cœurs de village, majoritairement composé d'habitat traditionnel, de corps de ferme ou de maisons paysannes, relativement dense et structuré.

Les règles d'urbanisme de cette zone ont pour objectif de :
- permettre la préservation des formes architecturales et urbaines traditionnelles ;
- encourager la réhabilitation des bâtiments anciens dans le respect des formes initiales ;
- maintenir la diversité des fonctions urbaines (commerces, services, habitat…).

Dans le cas de Holtzheim, la zone UAA couvre un périmètre entre les rues de l'Ecole, de l'église, de Wolfisheim et du Lieutenant Lespagnol.

Au Sud du centre-village, autour de la place de la Fontaine, est inscrite une zone UB. Elle s'étire jusqu'à l'entrée du village à l'Est, de part et d'autre de la rue de Lingolsheim. Si ce classement se justifie le long de cet axe de faubourg, ce n'est pas le cas pour le secteur situé au Sud de la place de la Fontaine.

En effet, le tissu présent à cet endroit correspond à un tissu villageois ancien. Il est constitué de plusieurs corps de ferme.



b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de reclasser en zone UAA2, la partie de la zone UB4, située entre le 9 rue de l'Ecole et le 59 rue de Lingolsheim.

28. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Les demandes d'évolutions règlementaires en zone UB et UD

Les secteurs concernés se concentrent autour des grands axes de développement de la commune, le long des axes structurant de circulation Nord/Sud (avenue de Strasbourg / route de Lyon et route du Rhin) et présentent des tissus bâtis hétérogènes.
Les secteurs, objet de la demande, présentent une forte dynamique de développement et de renouvellement urbain (cf. éléments du point de modification relatif à la généralisation de l'outil SMS sur la commune).
L'adaptation règlementaire a pour objectif de favoriser la qualité urbaine et paysagère de ces secteurs déjà bâtis de la commune.

- Secteur Nord/Ouest - avenue de Strasbourg

  La commune demande le reclassement et l'abaissement de la hauteur du secteur de zone UB2 15 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET.
  Ce secteur de zone est situé entre le secteur de zone IAUB au Nord (ZAC Baggersee) et le quartier pavillonnaire dit de la Forêt au Sud (secteur de zone UCA4 7 m ET).
  L'évolution règlementaire proposée conduira à réduire l'emprise au sol maximale des bâtiments de 65 % à 50 % et à augmenter le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre de 15 % à 20 %. Elle permettra ainsi de favoriser des projets laissant une place plus importante aux espaces non bâtis et à la nature.
  L'abaissement de la hauteur de 15 à 12 m à l'égout de toiture générera des formes urbaines plus en adéquation avec les tissus bâtis environnants en permettant des bâtiments de type rez-de-chaussée + 3 niveaux et double combles (R+3+double combles) au lieu de R+4+double combles permis précédemment.

  Les règles d'implantation demeurent inchangées :
  - la construction à l'alignement des voies reste possible.
  - les règles encourageant l'urbanisation de parties avant de la parcelle sont similaires.

- Secteur Nord/Est - route du Rhin

  La commune demande le reclassement et l'abaissement de la hauteur du secteur de zone UD2 15 m hors tout à UB3 10 m ET.
  Ce secteur de zone identifie un habitat à forte dominante pavillonnaire, enserré entre la zone d'activités économiques de la rue de l'Industrie à l'Ouest et la caserne militaire Leclerc à l'Est.
  L'évolution règlementaire proposée a pour principal objectif de permettre une densification urbaine cohérente avec le tissu bâti existant et l'organisation parcellaire actuelle.

Le reclassement vers un secteur de zone UB a ainsi pour objet de favoriser la constitution d'un front bâti et de préserver des espaces libres et non paysagers en fond de parcelle.
Plus précisément, cette évolution conduira à instaurer une emprise maximale à 50 %. Le pourcentage minimal d'aménagement paysagé en pleine terre reste inchangé (20 %).
Les règles d'implantation proposées sont celles de la zone UB (construction possible à l'alignement des voies, priorité à l'urbanisation en avant de parcelle).
En termes de hauteur, les hauteurs maximales générées seront globalement similaires avec un passage à 10 m à l'égout de toiture (R+2+double combles) par rapport au 15 m hors tout initial (R+4).

La commune demande également l'abaissement de la hauteur de 12 à 10 m ET sur le secteur de zone UB3 plus au Sud, situé chemin du Routoir.
Cette évolution a pour objectif de mettre en cohérence les hauteurs maximales avec le secteur de zone ci-dessus décrit. Elle s'inscrit également dans une logique de meilleure adéquation avec le tissu bâti aujourd'hui existant (majoritairement des pavillons ou de petites unités d'habitat collectif de faible hauteur).

- Secteur Centre / rue de l'Espérance

La commune demande le reclassement, avec évolution de la hauteur, du secteur de zone UB4 10 m ET en secteur de zone UCA4 7 m ET et UB3 12 m ET.
Ce secteur de zone identifie un tissu bâti résidentiel pour l'essentiel individuel. Il constitue un secteur majoritairement composé de maisons anciennes qui délimitaient une partie du Vieux Graffenstaden.

Le reclassement proposé s'opérera vers deux types de zone :

- Sur l'essentiel du secteur, en retrait de la route de Lyon, il est proposé un reclassement vers un secteur de zone UCA. Ce reclassement a pour objectif de préserver les formes bâties existantes en proposant des dispositions règlementaires mieux adaptées au caractère pavillonnaire du quartier.
  L'évolution règlementaire proposée conduira à réduire l'emprise au sol maximale des bâtiments de 50 % à 30 % et à augmenter le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre de 30 % à 40 %.
  L'abaissement de la hauteur de 12 m à 7 m à l'égout de toiture générera des formes urbaines plus en adéquation avec les tissu bâtis environnants en permettant des bâtiments de type rez-de-chaussée + 1 niveau et combles (R+1+combles) au lieu de R+2+double combles permis précédemment.
  Les règles d'implantation de la zone UCA sont guidées par le souci du respect du cadre de vie existant et favorisent ainsi un tissu bâti aéré.
  Compte tenu de l'ordonnancement de fait des bâtiments le long de certaines voies, le recul initial par rapport aux voies et emprises publiques peut cependant s'avérer caduc. Dans ce cas, le respect de l'ordonnancement pourra être imposé pour toute construction nouvelle.

- Le long de la route de Lyon, il est proposé un reclassement vers un secteur de zone UB3 13 m ET. L'objectif est de maintenir une cohérence des

dispositions règlementaires le long de cet axe structurant de la commune en reclassant vers le même secteur de zone UB que les secteurs au Nord et au Sud.
Sur cette portion, l'évolution règlementaire renforce la capacité de densification en abaissant le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre (de 30 % à 20 %), en autorisant une hauteur maximale de 8 m au-dessus de l'égout de toiture (double comble) ou encore en augmentation la hauteur maximale à l'égout de toiture (de R+2+ combles à R+3+ double combles).

La demande d'évolutions règlementaires en zone UAA

Les centres anciens d'Illkirch et de Graffenstaden sont classés en secteur zone UAA2.
La zone UAA présente des dispositions règlementaires adaptées au bâti rural traditionnel (corps de ferme, granges, etc.), implantés à l'alignement de l'espace public et généralement organisés en "L", en "U" ou en "O" au sein de la parcelle.
Le secteur de zone UAA2 présente la particularité de n'autoriser les toitures plates que pour les bâtiments en second rang et pour les constructions de moins de 20 m² et 3,5 m hors tout.
Afin de préserver la qualité et la diversité de ses tissus anciens traditionnels, la commune souhaite un reclassement en secteur de zone UAA1 dans lequel les toitures plates ne sont permises que pour les constructions de moins de 20 m² et 3,5 m hors tout érigées en second rang.

En conclusion, les adaptations règlementaires demandées s'inscrivent dans une logique de meilleure équilibre entre deux objectifs majeurs et complémentaires du PLU. Elles permettent ainsi de maintenir des dispositions règlementaires favorables au renouvellement et à la densification urbaine tout en favorisant la qualité urbaine et paysagère en donnant une place plus importante aux espaces non bâtis et à la nature dans les projets.

29. Commune de LA WANTZENAU
Reclassement de secteurs de zone UB4 en UCA3

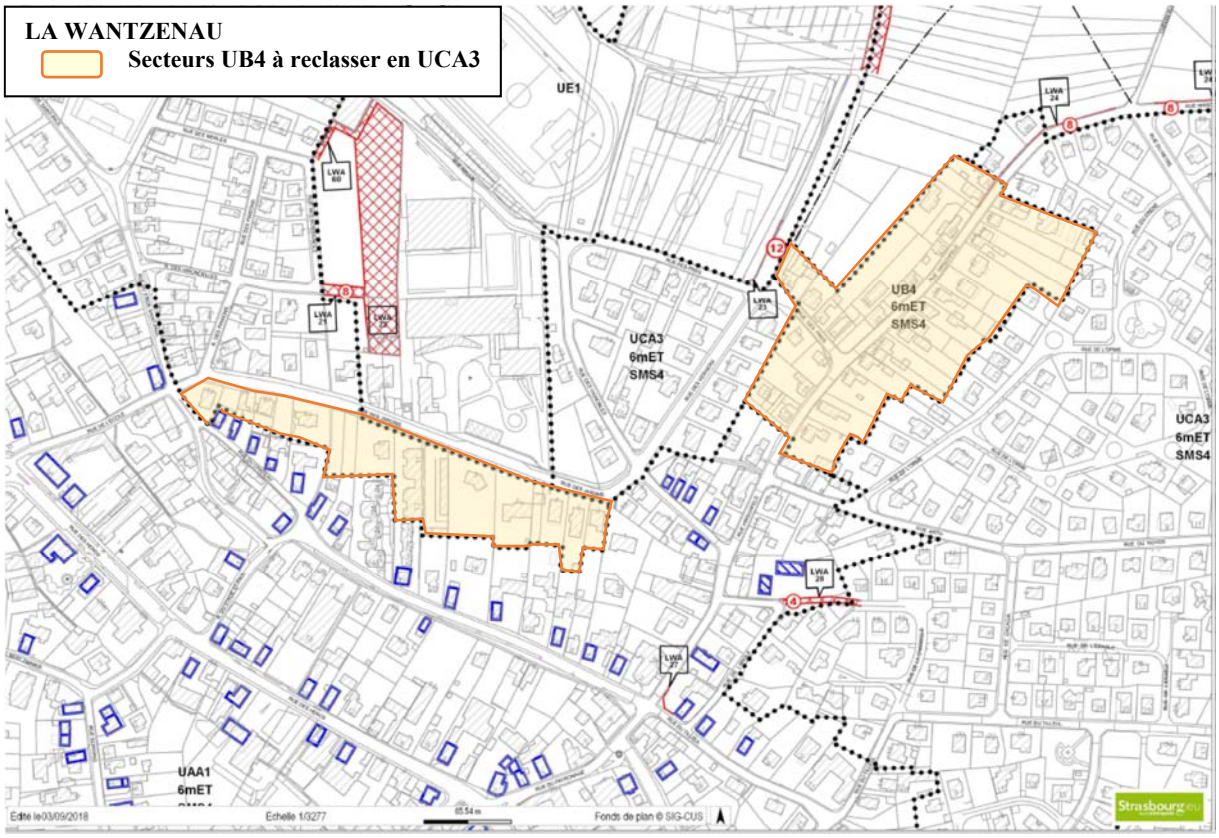
a. Présentation – Explications – Justifications

Le tissu d'habitat à dominante pavillonnaire de l'enveloppe urbaine (hors Domaine du Golf qui est excentré) s'étend directement en bordure Est et Ouest du cœur de l'agglomération et de son tissu plus resserré et ancien, ainsi qu'au niveau des quartiers périphériques au Sud de l'Ill (lieux-dits Woertel). L'ensemble est traité de manière uniforme au PLU via un classement actuel en zone UCA3, caractéristique des zones d'habitat individuel.

La commune a pour objectif de pérenniser la vocation de ce tissu à dominante d'habitat pavillonnaire et le cadre de vie de qualité qu'il confère, au travers de sa densité bâtie et des espaces plantés qui constituent autant d'espaces de respiration.

Elle souhaite faire évoluer le zonage de secteurs classés UB4 situés au niveau de la rue des Jardins et de la portion Nord de la rue Hirschfeld (représentés sur le plan ci-après). Ces secteurs, s'inscrivant dans la continuité des zones UCA3, présentent des caractéristiques d'un tissu bâti relativement lâche avec une dominante d'habitat individuel.

Aussi, il est proposé de faire évoluer ces secteurs en zone UCA3, de manière à préserver les caractéristiques du tissu et d'harmoniser leur traitement en lien avec les zones UCA avoisinantes. L'emprise au sol maximale des bâtiments passerait ainsi de 50 % à 40 % et le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre serait augmenté, passant de 30 % à 40 %. La hauteur de 6 m à l'égout de toiture serait maintenue.



Ces ajustements de zonage ont pour vocation de se mettre en adéquation avec le contexte typo-morphologique de l'enveloppe urbaine, tout en permettant une transformation du tissu considéré. En effet, la taille relativement grande des parcelles permet de conserver la possibilité de le faire évoluer.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de reclasser une partie des secteurs UB4, situés au niveau de la rue des Jardins et dans la partie Nord de la rue Hirschfeld, en secteur UCA3, comme décrit ci-dessus.

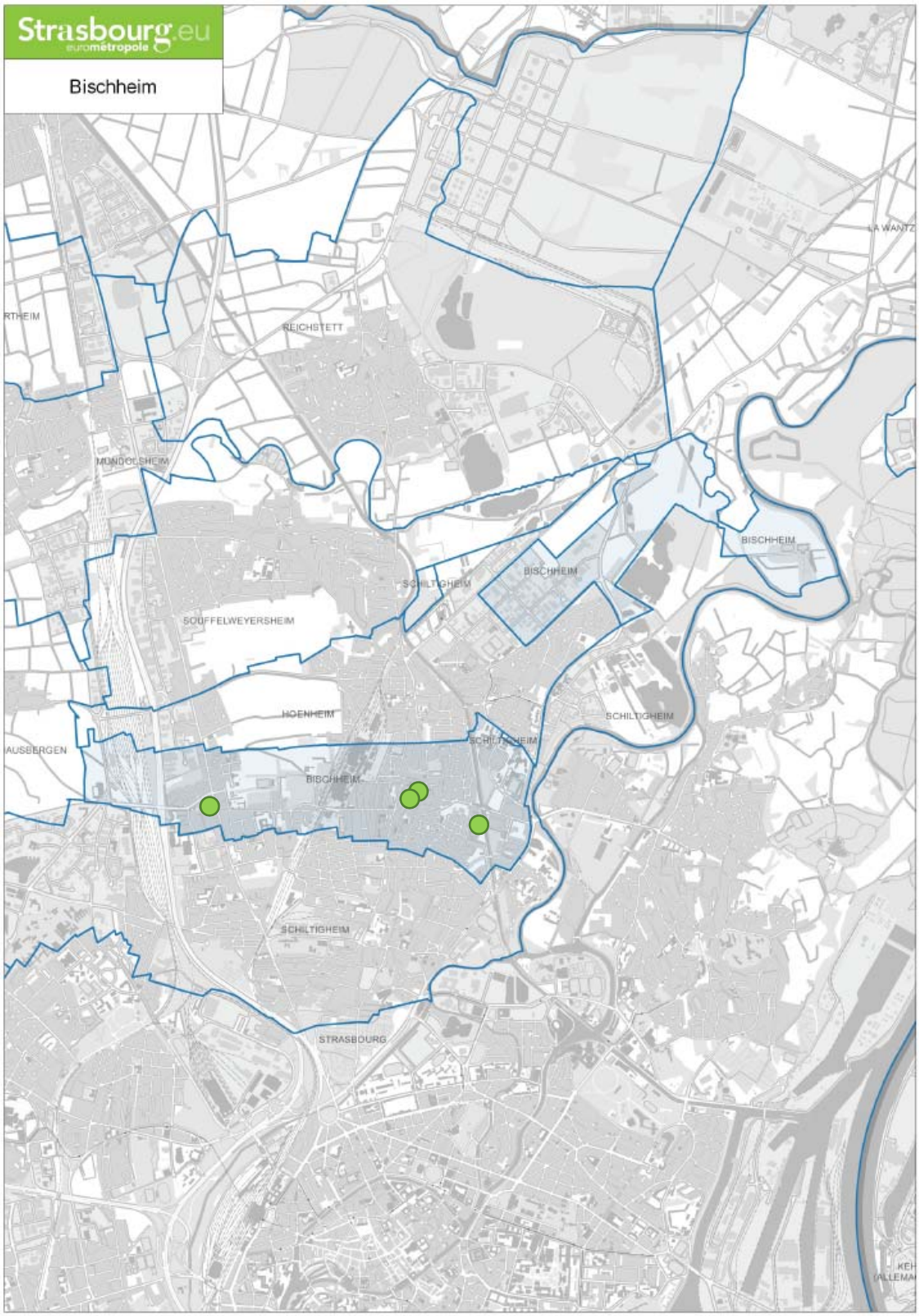
CHAPITRE D

EVOLUTIONS PROPOSEES

ENTREE COMMUNALE

D – EVOLUTIONS PROPOSEES : ENTREE COMMUNALE

Commune de BISCHHEIM



30. Commune de BISCHHEIM – Ruelle Noire / rue des Anges Réduction des emprises des emplacements réservés BIS104 et BIS105

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé BIS104 a pour vocation de permettre l'élargissement de la ruelle Noire. Sa superficie est de 0,96 ares et le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

L'emplacement réservé BIS105 a pour vocation de permettre l'élargissement de la rue des Anges. Sa superficie est de 2,15 ares et le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

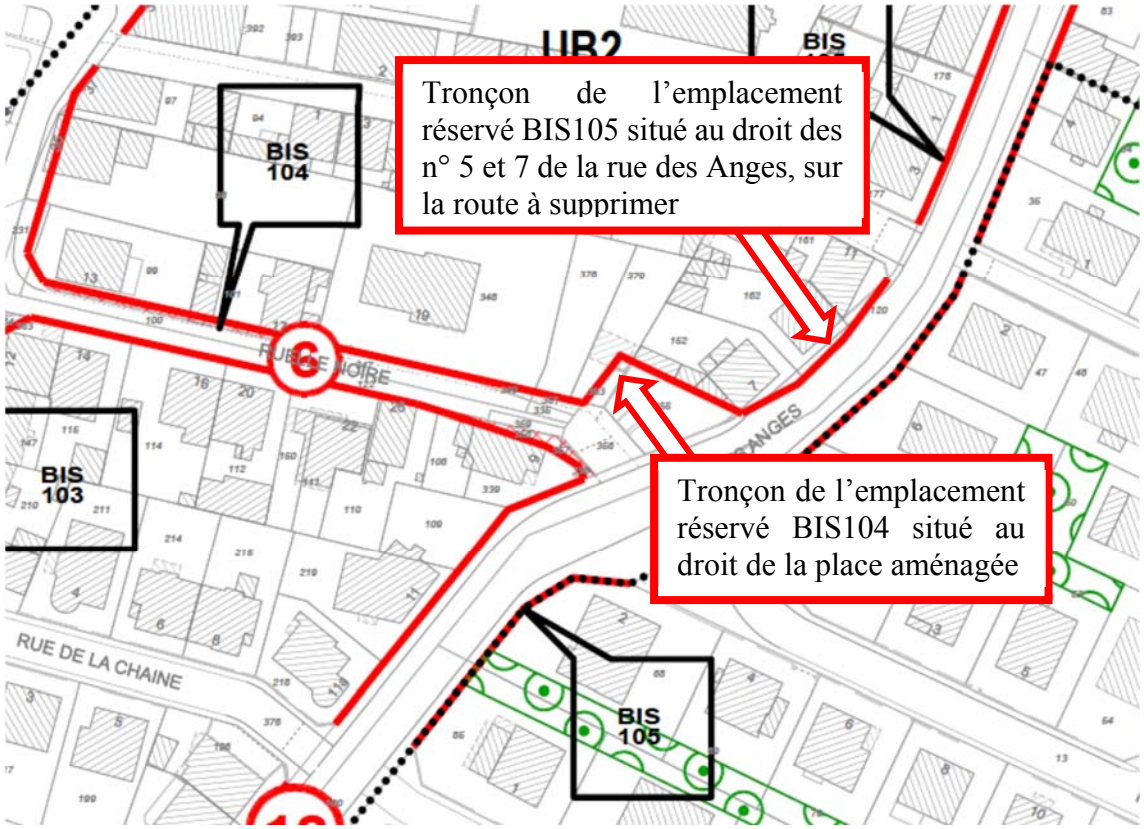
Ils sont tous les deux situés à l'Est du centre historique de la ville de Bischheim.

Localisation de l'emplacement réservé BIS 104 (Source : Eurométropole)

A l'extrémité Est de la ruelle Noire ont été aménagés une petite place agrémentée de plantations et un nouveau carrefour.

La reconfiguration de l'intersection et l'aménagement de la place rendent désormais inutile l'emplacement réservé à cet endroit.

Il est donc proposé de supprimer le tronçon de l'emplacement réservé BIS104 à l'extrémité est de la rue Noire, au niveau de la petite place.



Extrait du plan de règlement du PLUi (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le tronçon de l'emplacement réservé BIS105 situé au droit des n° 5 et 7 de la rue des Anges, dans la continuité de la place aménagée, est destiné à l'élargissement de la rue des Anges.

Mais, à ce niveau, la chaussée est déjà plus large que l'emprise de ce tronçon de l'emplacement réservé BIS105.

De fait, il ne peut donc pas permettre l'élargissement de la rue des Anges.

En conséquence, le maintien de cette servitude au règlement graphique du PLU situé entre la petite place à l'extrémité de la ruelle Noire, jusqu'au n° 7 de la rue des Anges n'est donc plus nécessaire.

Il convient de supprimer ce tronçon de cet emplacement réservé.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emprise des emplacements réservés BIS104 et BIS105.

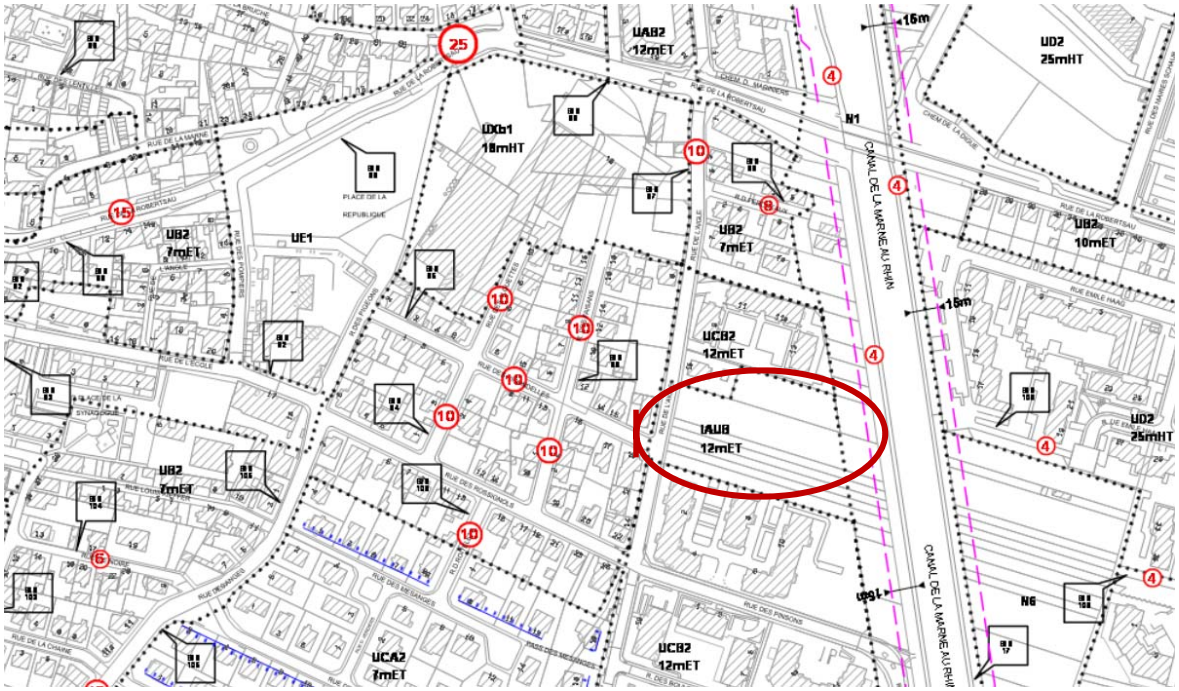
Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000ème ;
- la liste des emplacements réservés.

31. Commune de BISCHHEIM – Rue de l'Aigle
Correction d'une erreur matérielle

a. Présentation - Explications - Justifications

L'erreur matérielle concerne le mode de calcul de la hauteur des constructions du secteur de zone IAUB situé rue de l'Aigle, à l'Est du centre historique de la ville de Bischheim.



Extrait du plan de règlement du PLUi (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il existe dans le règlement du PLUi deux modes de calcul de la hauteur maximum des constructions.

L'un tient compte de la hauteur hors tout des constructions, c'est à dire du sol jusqu'au point le plus haut du bâtiment. Ce mode de calcul est notée sur les plans de règlement par la mention : « HT ».

L'autre mode de calcul, notée sur les plans de règlement par la mention : « ET », tient compte de la hauteur des constructions par rapport à l'égout principal des constructions. Cela signifie que la hauteur maximale des constructions est définie par rapport à l'égout principal de la toiture, au-dessus duquel est autorisé un toit ou un éventuel attique.

L'erreur matérielle vient du fait que le mode de calcul de la hauteur maximale hors tout des constructions est appliqué aux secteurs de zone 1AUA et non aux secteurs de zone IAUB.

La hauteur maximale autorisée au-dessus de l'égout principal de la toiture dans les secteurs de zone 1AUA1 ou 1AUA2 varie entre 5 et 8 m.

En conséquence, il convient de corriger cette erreur matérielle en mentionnant le bon mode de calcul de la hauteur maximum autorisée sur le plan du règlement.

Il est proposé de remplacer la mention : « ET » correspondant à l'égout de la toiture par la mention : « HT » correspondant à une hauteur hors tout.

Il est également proposé que les hauteurs maximales autorisées du secteur de zone IAUB soient portées à 15 m HT au lieu de 12 m ET pour correspondre à la hauteur des collectifs limitrophes.

b. Traduction dans le PLU

Le mode de calcul de la hauteur maximale autorisée des constructions et la hauteur maximum de ces constructions du secteur de zone 1AUB situé rue de l'Aigle, mentionnées sur les plans de règlement sont à corriger.

La mention 12 m ET sera remplacée par la mention 15 m HT.

Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000ème ;

32. Commune de BISCHHEIM – Rue Edmond Flamand Suppression de l'emplacement réservé BIS21

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé BIS21 est situé à l'Est de l'agglomération de Bischheim, au Sud du pôle automobile.

Il a été institué afin de permettre la création d'une liaison piétons/cycles partant de la rue Edmond Flamand vers le Nord. Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg est sa superficie est de 2,80 ares.

Cet emplacement réservé est accolé à l'emplacement réservé BIS20, d'une superficie bien plus conséquente de 165,66 ares, dont la vocation est de permettre l'aménagement de jardins familiaux. Le bénéficiaire est également l'Eurométropole de Strasbourg.

Le projet d'aménagement des jardins familiaux est en cours.

Il prévoit d'ores et déjà une autre jonction, avec un tracé plus direct, partant de la rue Edmond Flamand vers la rue Emile Mathis au Nord.

L'emplacement réservé BIS21 n'a donc plus d'utilité, il est proposé de le supprimer.

b. Traduction dans le PLU

- Suppression de l'emplacement réservé BIS21 du règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000ème et du règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000ème.
- Suppression de l'emplacement réservé BIS21 de la liste des emplacements réservés.

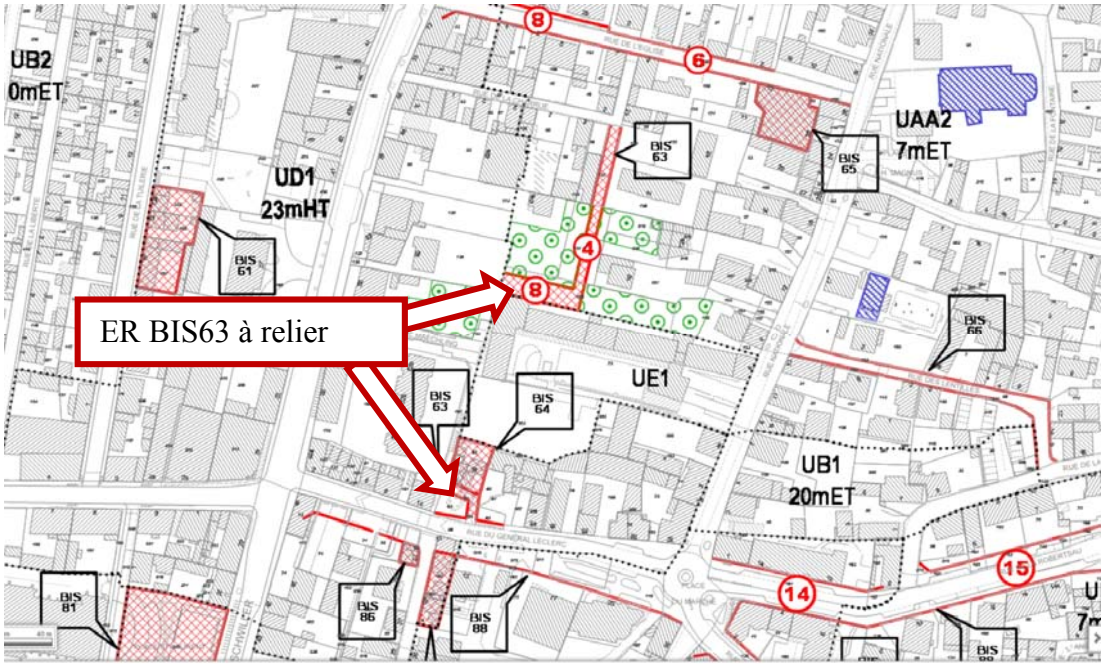
33. Commune de BISCHHEIM – Rue du Général Leclerc Modification de l'emprise de l'emplacement réservé BIS63

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé BIS63 a pour vocation de permettre la création d'une liaison piétons/cycles entre la rue de la Charrue, la rue du Général Leclerc et la mairie. Sa superficie est de 6,57 ares et le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg. Il est situé dans le centre historique de la ville de Bischheim.

Localisation de l'emplacement réservé BIS104 (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Actuellement cet emplacement réservé BIS63 est composé de deux tronçons disjoints. Il convient de les relier de manière à assurer une continuité viaire pour les piétons et les cyclistes.



Extrait du plan de règlement du PLUi (Source : Eurométropole de Strasbourg)

En conséquence, il est proposé de relier les deux emplacements réservés BIS63 existants.

Cette jonction entre les deux emplacements réservés emprunterait le passage Zeder existant qui a une largeur d'environ 4 m. La largeur de l'emplacement réservé à ce niveau serait également de 4 m.

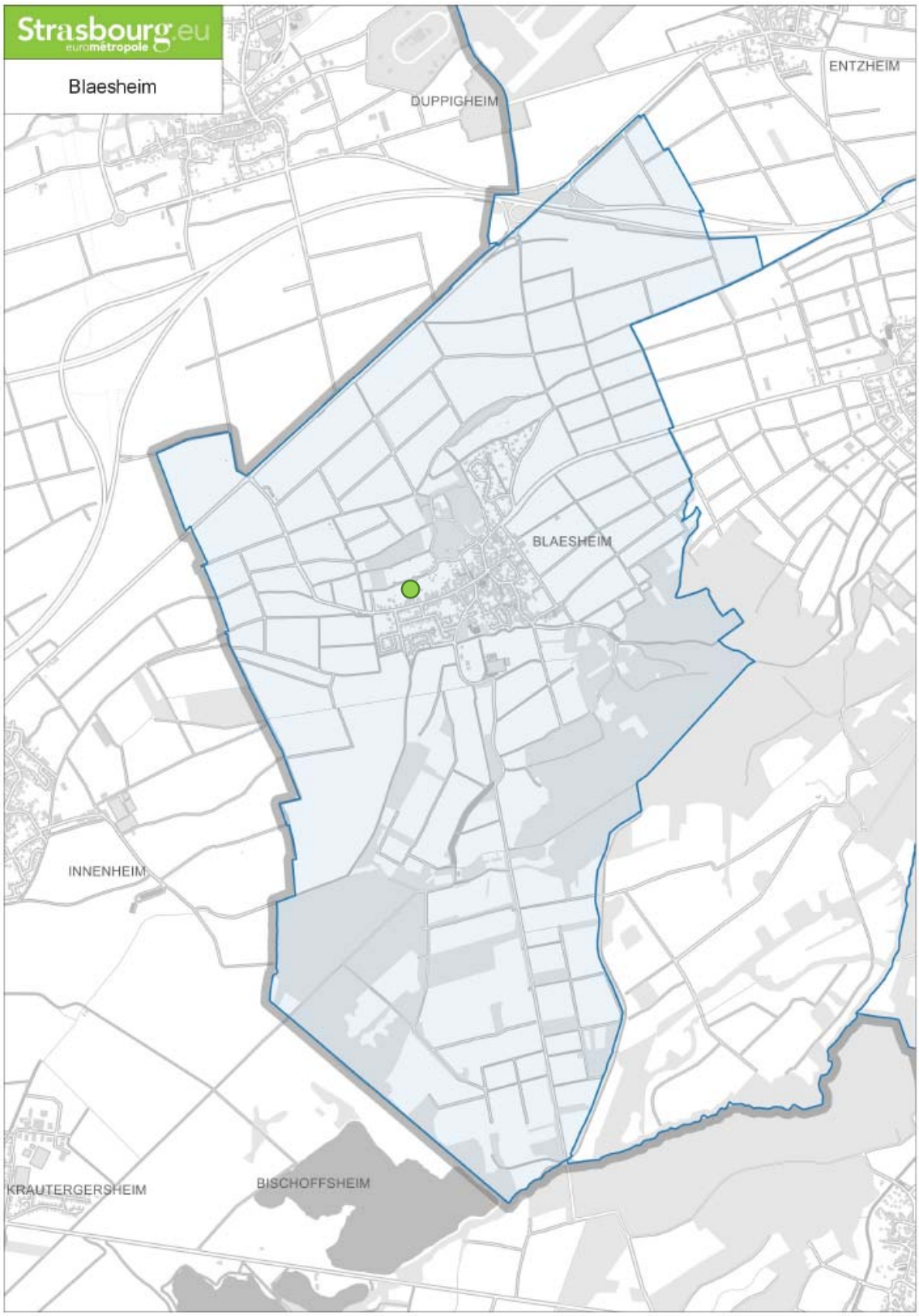
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de relier les deux emplacements réservés BIS63 via le passage Zeder par un tronçon de 4 m de large de manière à assurer une continuité viaire pour les piétons et les cyclistes.

Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000ème ;
- la désignation et la superficie de l'ER BIS63 dans la liste des emplacements réservés.

Commune de BLAESHEIM



34. Commune de BLAESHEIM – Zone IAUA2 « Bas-Coteaux » Réduction du seuil d'ouverture à l'urbanisation

a. Présentation - Explications – Justifications

Au niveau de la zone d'urbanisation future des Bas-coteaux, l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « seuils d'ouverture à l'urbanisation » prescrit que le seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation de la zone est de 2 ha.

Cette zone mesurant dans son ensemble 2,5 ha est implantée en limite de zone naturelle et forestière et en grande partie composée de fonds de jardins situés en deuxième et troisième ligne de construction. Ainsi, ces fonds de jardins appartiennent de manière générale aux propriétaires résidant dans l'habitation implantée en première ligne de construction, rue du Maréchal Foch.
De ce fait, certains propriétaires ne sont pas intéressés à vendre leur foncier.

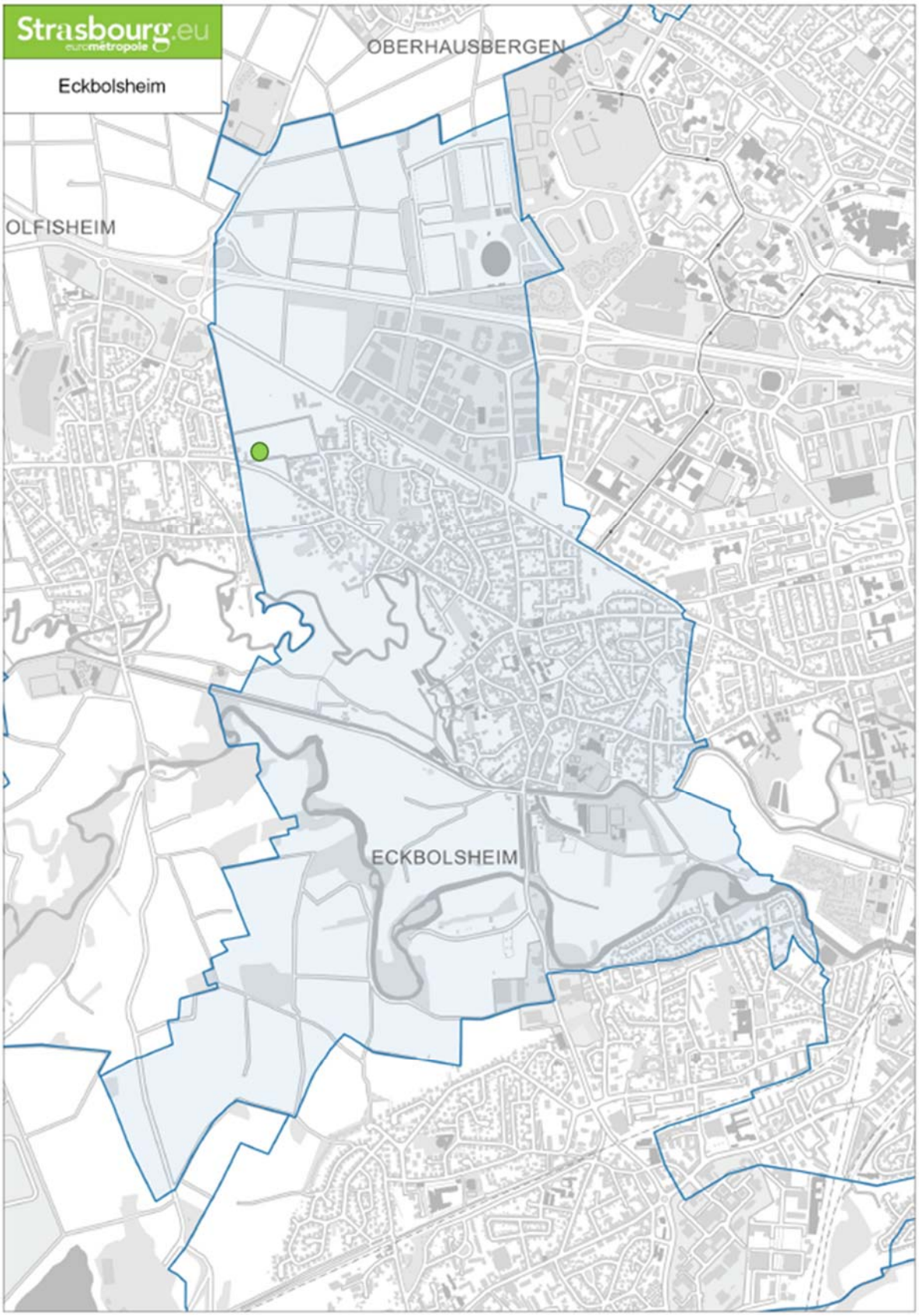
Ainsi, l'urbanisation de cette zone est actuellement bloquée.

Afin de faciliter l'urbanisation progressive de la zone par de plus petites opérations, il est proposé de diminuer le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 1 ha.
Ce seuil permet en effet d'assurer le respect des principes énoncés par le PLU (respect des dispositions des OAP, densité, respect des dispositions pour le Hamster commun). Il représente ainsi le meilleur compromis entre faisabilité et qualité urbaine et paysagère des opérations à venir.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire le seuil d'ouverture à l'urbanisation de la zone « Bas-coteaux » à 1 ha au niveau de l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation ».

Commune d'ECKBOLSHEIM



35. Commune d'ECKBOLSHEIM – entre la route de Brumath au Nord et le Muhlbach au Sud
Inscrire un emplacement réservé (ER) sur le tracé du projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO)

a. Présentation - Explications – Justifications

Le projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO) a pour objectif d'améliorer les liaisons entre les communes de la première couronne Ouest de l'Eurométropole de Strasbourg et les quartiers situés à l'Ouest de Strasbourg, tout en délestant les communes du trafic qu'elles subissent aujourd'hui.

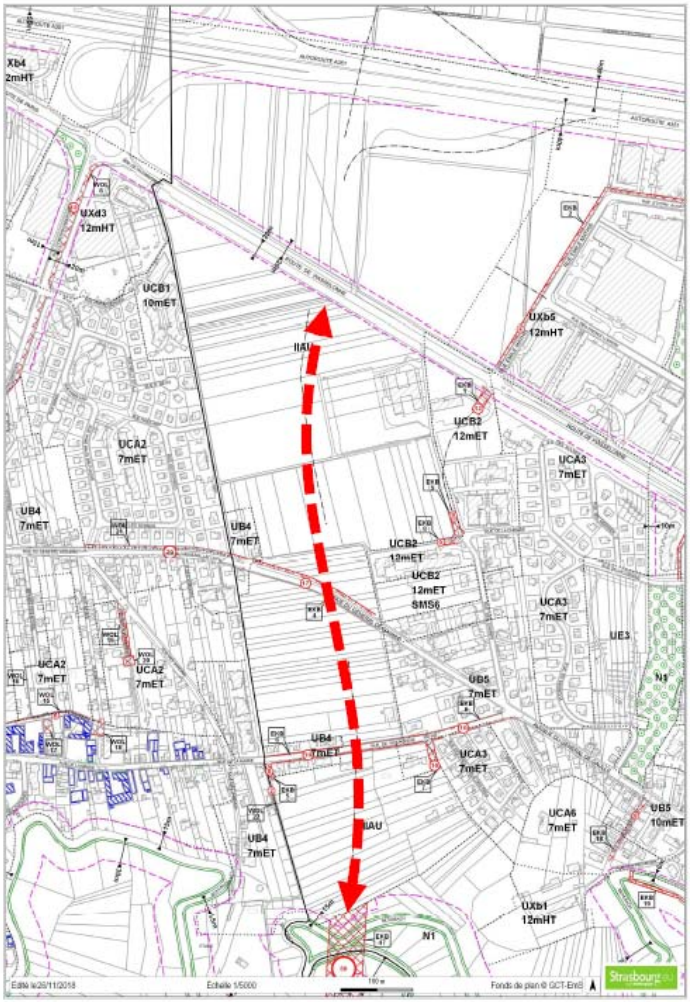
La VLIO s'intègre dans un schéma de développement urbain de l'Ouest de l'agglomération, dans lequel elle joue un rôle structurant majeur.

Le projet se décompose en deux phases :
- La section Sud (environ 7,2 km) : de Holtzheim et Lingolsheim jusqu'au Sud d'Oberhausbergen, échangeur avec l'A351 compris. La commune d'Eckbolsheim est concernée uniquement par cette phase.
- La section Nord (environ 4,5 km) : d'Oberhausbergen au carrefour de l'Europe à Schiltigheim.

La section Sud de la VLIO a fait l'objet d'une Déclaration d'utilité publique (DUP) par arrêté préfectoral du 16 octobre. Dans le cadre de cette procédure, un faisceau dans lequel le projet se réalisera a été déterminé et permet de procéder aux acquisitions foncières.

A ce jour, l'avant-projet a permis de définir une emprise projetée du futur aménagement.

Entre Eckbolsheim et Wolfisheim, la VLIO constitue une voie structurante, support d'urbanisation. Sur cette portion, elle sera aménagée sous forme d'un boulevard urbain, comportant 2x2 voies et des aménagements adaptés aux différents modes de déplacements (automobiles, transports collectifs, piétons, cyclistes). Ses abords seront végétalisés.



Plan de situation du projet de VLIO sur la section entre Eckbolsheim et Wolfisheim

A l'heure actuelle, le PLU identifie ce tronçon sous la forme d'un tracé de principe traversant une zone de réserve foncière. Afin de donner plus de lisibilité quant au potentiel urbanisable, il est envisagé de définir plus finement le projet au sein du PLU.

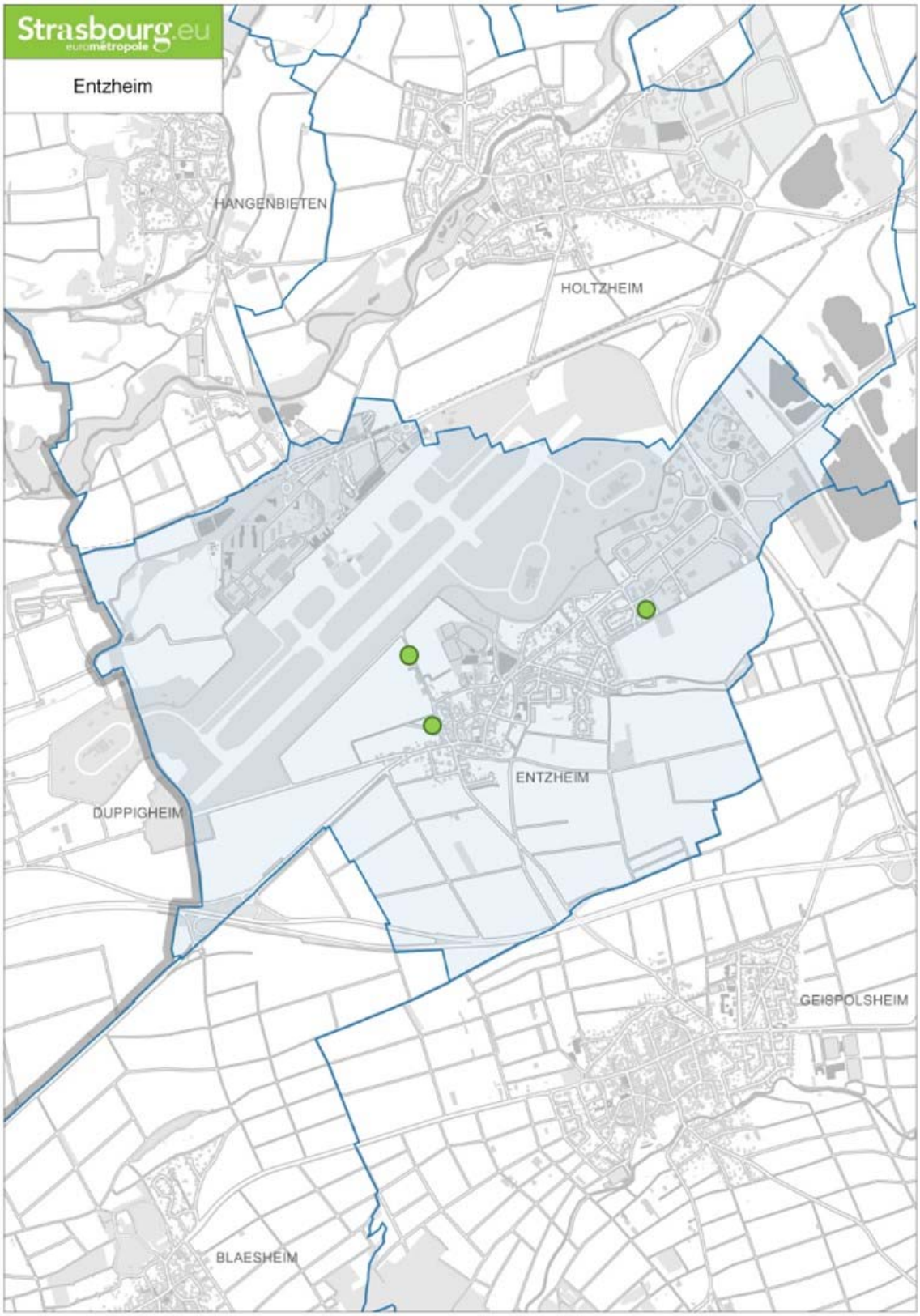
Ainsi, sur la base des éléments de l'avant–projet, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé sur l'emprise projetée de la voie, concernant la section sur Eckbolsheim et Wolfisheim.

La configuration exacte de l'échangeur A351 / VLIO sera définie à l'issue de l'étude Projet, qui sera lancée en septembre 2018 et devrait être finalisée vers juin 2019. En conséquence, il est proposé de conserver le tracé de principe en l'état depuis la route de Wasselonne jusqu'à l'A351. Le tracé de principe plus au Nord sur le ban d'Eckbolsheim est également inchangé.

b. Traduction dans le PLU

Inscription de l'emplacement réservé EKB 55 depuis la route de Wasselonne jusqu'à la limite Sud du ban pour la section Sud de la VLIO, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Commune d'ENTZHEIM



36. Commune d'ENTZHEIM – Rue de Hangenbieten – jardins familiaux Suppression de l'emplacement réservé ENT3

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé ENT3 est au bénéfice de la commune d'Entzheim pour la création de jardins familiaux avec parking. Il est situé en zone N6 compatible avec cette vocation. Or, les terrains ont été acquis par la commune. Cet emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé ENT3.

37. Commune d'ENTZHEIM – Terres de la chapelle 2 Création d'une zone UCB2 – 7 m ET

a. Présentation - Explications – Justifications

Le projet « Terres de la chapelle 2 » fait suite au projet « Terres de la chapelle 1 » déjà réalisé et est voué à la création de logements individuels et collectifs. Il a déjà fait l'objet d'un permis de construire valant division (PCVD) sur la base de l'ancien Plan d'occupation des sols communal. Ce PCVD est actuellement toujours valable.

Cependant, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a instauré sur ce secteur un zonage UCA3 incompatible avec le projet et le permis de construire accordé.

Afin de sécuriser l'opération, il est proposé de modifier le zonage au profit d'une zone compatible avec le permis de construire accordé.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de reclasser la zone UCA3 au niveau du lotissement Terres de la chapelle 2 en UCB2 dans la règlement graphique, avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toit.

38. Commune d'ENTZHEIM – Rue de Hangenbieten – cimetière Création d'une zone UE1

a. Présentation - Explications – Justifications

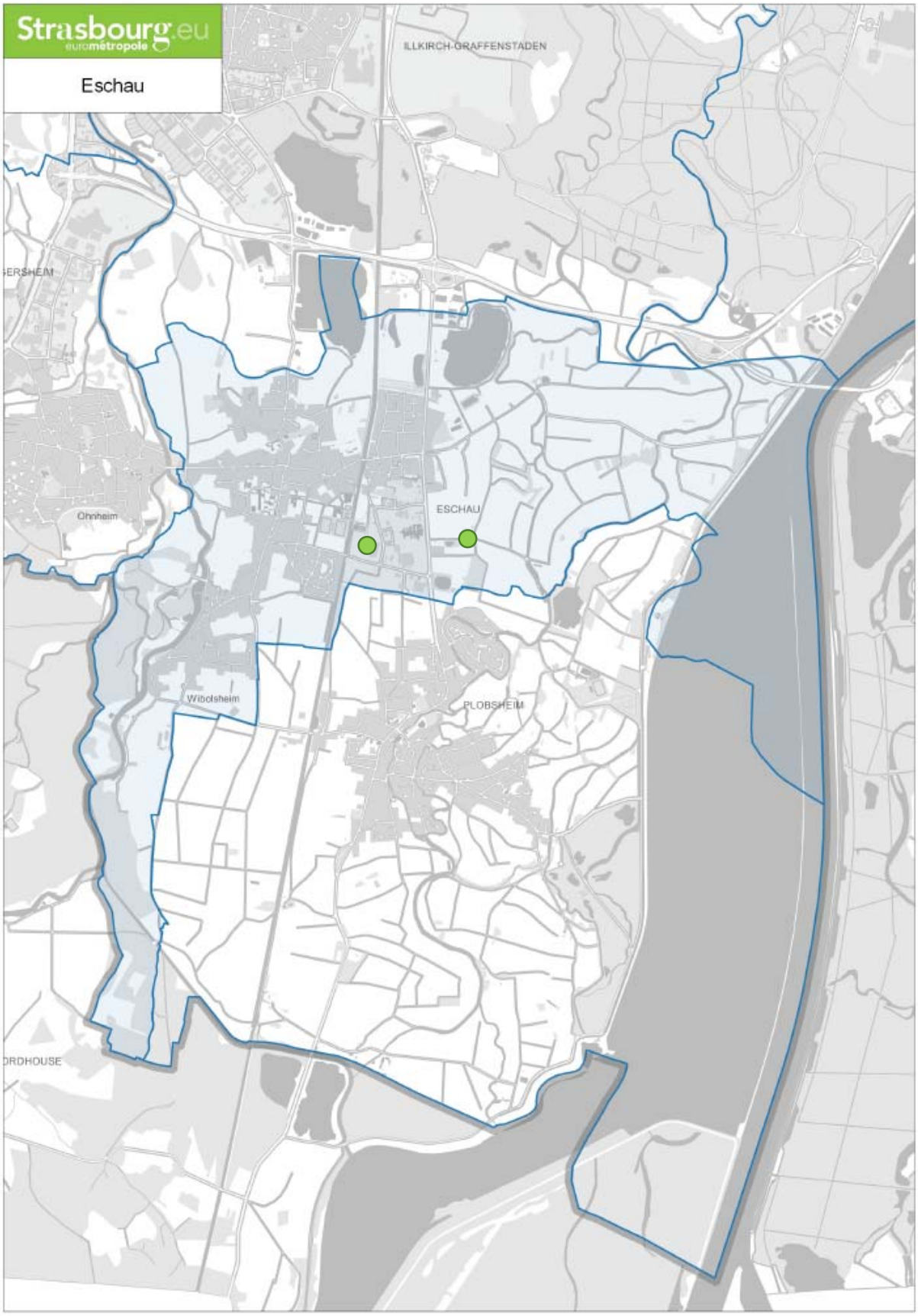
Le cimetière communal situé rue de Hangenbieten se trouve actuellement en zone UCA3 au règlement graphique. A l'Ouest de celui-ci se trouve l'emplacement réservé ENT4 au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'extension du cimetière. Cette ensemble (cimetière actuel et extension) correspond donc à un équipement public d'intérêt collectif.

Or, le zonage actuel de cet ensemble en UCA3 ne correspond pas à la vocation de cimetière.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de créer une zone UE1 au règlement graphique intégrant le cimetière et l'emplacement réservé ENT4, correspondant à la vocation d'équipement public d'intérêt collectif du PLU.

Commune d'ESCHAU



39. Commune d'ESCHAU – Rue de l'Artisanat Création d'une zone UXb2 – 17 m HT

a. Présentation - Explications – Justifications

HURON, entreprise multi-secteur implantée à échelle mondiale dans l'aéronautique – l'automobile, est installée au niveau de la zone d'activités de la Neuhard à Eschau. Elle emploie 170 salariés, 50 de plus qu'il y a 4 ans. La Commune et l'Eurométropole de Strasbourg soutiennent l'entreprise dans son développement et souhaitent la voir se maintenir sur le territoire.

Elle répartit actuellement ses activités sur deux sites distincts, l'un à Eschau et l'autre à Illkirch.

Pour des raisons pratiques et économiques, elle souhaite à présent regrouper l'ensemble de ses activités sur le site d'Eschau, le site d'Illkirch ayant vocation à être reconverti en logement. Ce sujet a déjà fait l'objet d'une évolution du document d'urbanisme à cette fin.

Pour ce faire, l'entreprise porte un projet d'extension de son bâtiment d'Eschau. Le bâtiment existant mesure à lui seul environ 6 000 m² et l'entreprise est déjà propriétaire du foncier.

Compte tenu des dimensions importantes des machines utilisées dans son secteur d'activité, elle a besoin de pouvoir élever son extension à 17 m hors tout (HT), alors que la hauteur maximale actuelle au règlement graphique est de 12 m HT, correspondant à la hauteur du bâtiment existant.

Situé en bordure du canal du Rhône au Rhin, le projet tel qu'envisagé par l'entreprise inclut la conservation de la circulation piétonne le long du canal.

La Commune et l'Eurométropole de Strasbourg ont pu accompagner les réflexions sur le volet de la qualité architecturale et paysagère du projet.
Le projet a également fait l'objet d'une concertation, celui-ci ayant été présenté lors d'une réunion aux riverains à Eschau en date du 8 février 2018.

b. Traduction dans le PLU

Afin de ne pas ouvrir de droits à construire supplémentaires pour l'ensemble de la zone UXb2 existante, il est proposé de se limiter au stricte nécessaire du projet.
Ainsi, il est proposé, au sein de la zone UXb2 existante à 12 m hors-tout, de créer une zone UXb2 ayant une hauteur maximale à 17 m hors-tout, uniquement sur l'emprise foncière occupée par l'entreprise.

40. Commune d'ESCHAU – Chemin rural du Viehweg Création d'une zone A4

a. Présentation - Explications – Justifications

Au niveau de la parcelle section 40 n° 96 à Eschau se trouve un silo à grains. Celui-ci est situé en bordure de la rue des Fusiliers Marins qui est un axe important de déplacement. Ce site accueille initialement une ancienne friche agricole dont la requalification était souhaitée par la commune et par l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans le cadre du projet de reconversion de cette friche, le secteur a été fléché pour du développement économique. Ce site a ainsi été classé en UXd3 à vocation d'activités commerciales et a fait l'objet d'un permis d'aménager en juillet 2017.
Le silo, situé en limite du périmètre de permis d'aménager, se trouve aujourd'hui au sein de cette zone, en bordure de voirie.

La commune souhaite donc pouvoir déplacer ce silo en dehors de la zone, sur un secteur dont la vocation serait agricole plutôt qu'économique.

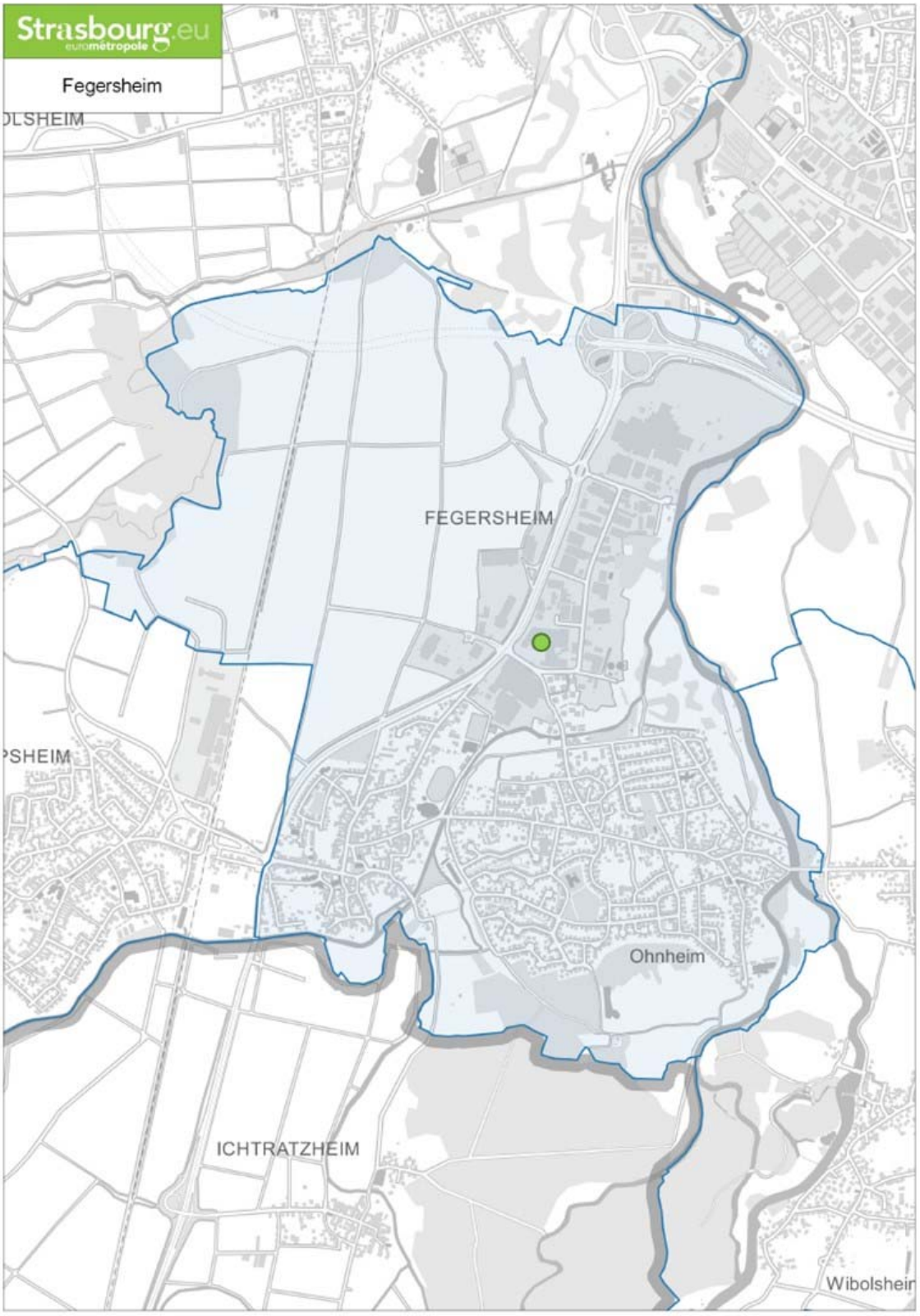
La parcelle visée pour implanter le silo, section 40 n° 35, est actuellement située en zone A1 non constructible au règlement graphique. Cette parcelle, qui se situe à proximité immédiate du silo existant, est propriété communale, facilitant ainsi le déplacement de l'ouvrage.

Un Espace contribuant aux continuités écologiques y est présent en limite Ouest et à vocation à rester inconstructible, conformément aux dispositions du règlement du PLU.
Le reste de la parcelle est cependant suffisant pour accueillir un silo.

b. Traduction dans le PLU

Pour permettre le déplacement du silo, il est proposé de reclasser la parcelle communale section 40 n° 35 en A4 au règlement graphique.

Commune de FEGERSHEIM



41. Commune de FEGERSHEIM – Rue du Commerce Création d'une zone UXb5

a. Présentation - Explications – Justifications

Fegersheim comprend sur son ban communal une zone d'activités située de part et d'autre de la RD1083, à l'entrée Nord de la commune. Ce secteur constitue également l'entrée sud de l'Eurométropole de Strasbourg et induit des enjeux forts en termes d'image et d'attractivité économique.

La zone d'activités existante est mixte, elle comprend des entreprises industrielles, artisanales, des commerces et des services. L'urbanisation a été réalisée progressivement, sans plan d'aménagement global. Elle présente un traitement architectural hétérogène, voire dégradé. De surcroit, la présence de bâtiments partiellement inoccupés et de friches depuis plus de 10 ans rend nécessaire une nouvelle dynamisation de la zone d'activités.

Cet objectif s'inscrit dans une réflexion actuelle de la collectivité sur le devenir des secteurs commerciaux et d'activités au Sud de l'agglomération (Baggersee, Vigie-Fort, Fegersheim).

Dans le secteur de Fegersheim, la collectivité prévoit notamment d'accompagner le renouvellement urbain et la valorisation de la zone d'activités. Il s'agit de :

- valoriser l'entrée de ville et plus largement l'entrée Sud de l'agglomération strasbourgeoise au niveau de Fegersheim ;
- redynamiser le tissu économique de la zone d'activités existante ;
- d'amorcer la requalification de la zone d'activités de Fegersheim en instaurant une cohérence dans l'aménagement du secteur ;
- donner une meilleure lisibilité de la zone d'activités.

Dans le cadre de cette reconversion, il est souhaité pouvoir permettre l'implantation d'une salle de sport au niveau de l'emprise foncière du bâtiment « CECOFEG » situé au 2 rue du Commerce à Fegersheim, correspondant à la friche FLY-CROZATIER.

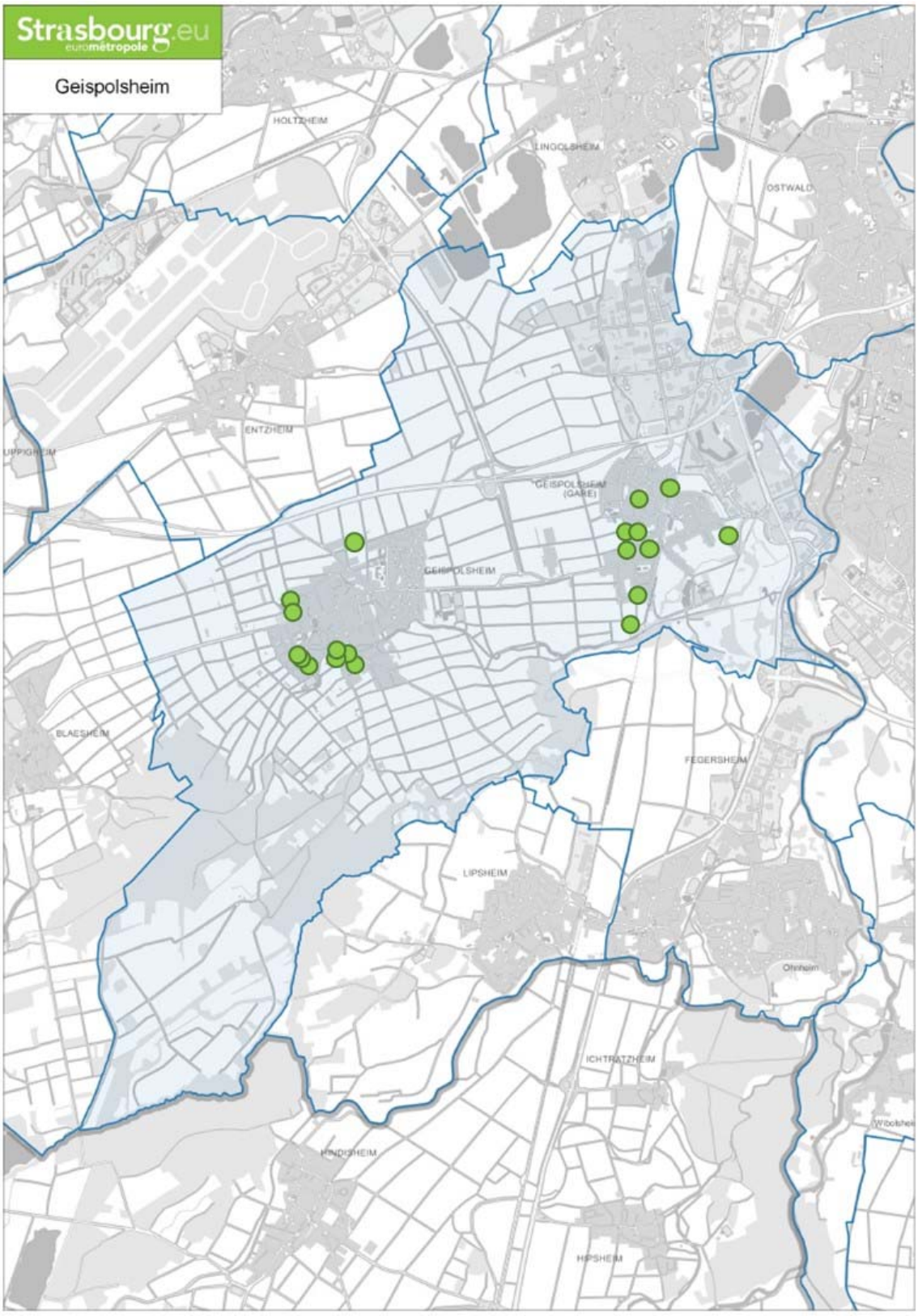
Or, ce tenant foncier actuellement classée UXb2 au règlement graphique ne permet pas l'implantation d'une telle activité.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de créer au règlement graphique une zone UXb5 sur l'emprise foncière de la friche "FLY-CROZATIER ", au niveau des parcelles section 20 n° 228, 369, 370, 371 ; permettant les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs.

Suite à l'enquête publique, un sous-secteur est créé au sein de cette nouvelle zone UXb5 autorisant une hauteur de 25 mètres hors tout. En effet, le porteur de projet a sollicité cette évolution afin de pouvoir implanter une activité de type simulateur de chute libre, qui nécessite une hauteur plus importante que les 15 mètres initialement présents, restés inchangés dans le projet de modification. Ce sous-secteur est créé de manière circonscrite au projet, pour éviter un quasi doublement généralisé de la hauteur sur toute la zone.

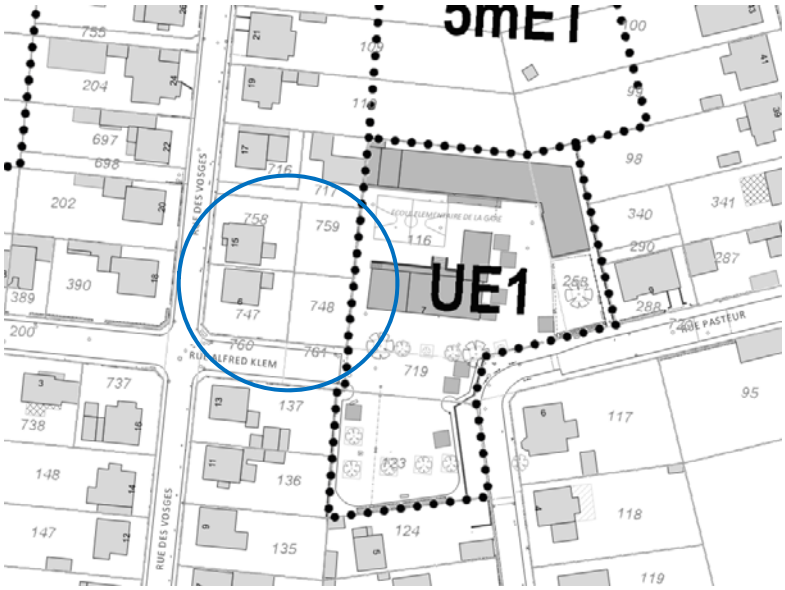
Commune de GEISPOLSHEIM



42. Commune de GEISPOLSHEIM – Rue Alfred Klem
Reclassement de parcelles en UE1

a. Présentation - Explications – Justifications

Les parcelles concernées par la modification sont situées section 31 n° 748, 759 et 761. Elles sont actuellement en zone UCA3, en continuité directe avec la zone UE1 accueillant l'école élémentaire de la gare.



Elles sont issues d'une division parcellaire réalisée il y a peu avec les deux maisons d'habitation situées au 6, rue Alfred Klem et au 15, rue des Vosges . Cet ensemble foncier a en effet été acquis par la commune et l'Eurométropole de Strasbourg en 2017 suite à quoi la division parcellaire a été réalisée entre la partie habitation et le fond de jardin coté école.

Les constructions existantes ont vocation à être transformées en logements sociaux, alors que les parcelles 748, 759 et 761 concernées par la modification ont vocation à permettre une extension de la cour de l'école permettant à terme de pouvoir accueillir des installations de type aire de jeux en plein air ou un gymnase scolaire.
Ce changement de destination concerne 640m² environ.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre le rattachement des parcelles section 31 n° 748, 759 et 761 à l'école élémentaire pour y permettre les aménagements envisagés, il est proposé de reclasser ces parcelles dans la zone UE1 correspondant à l'école au règlement graphique.

43. Commune de GEISPOLSHEIM – Rue Vauban Création d'une zone UE1

a. Présentation - Explications – Justifications

Les parcelles concernées par la modification sont situées section 31 n° 762 et 763. Elles sont actuellement en zone UCA3. Elles mesurent 365 m² et ont récemment été acquises par la commune car elles accueillent deux équipements publics d'intérêt collectif :

- une pompe de relevage du réseau d'assainissement de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- un hangar communal.

Il est donc souhaité par la commune, suite à l'acquisition, de régulariser le zonage en lien avec la vocation réelle des parcelles d'accueil d'équipements publics d'intérêt collectif.

b. Traduction dans le PLU

Pour ce faire, il est proposé de créer au règlement graphique une zone UE1 au niveau des parcelles section 31 n° 762 et 763.

44. Commune de GEISPOLSHEIM – rue du Fossé Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé GEI17

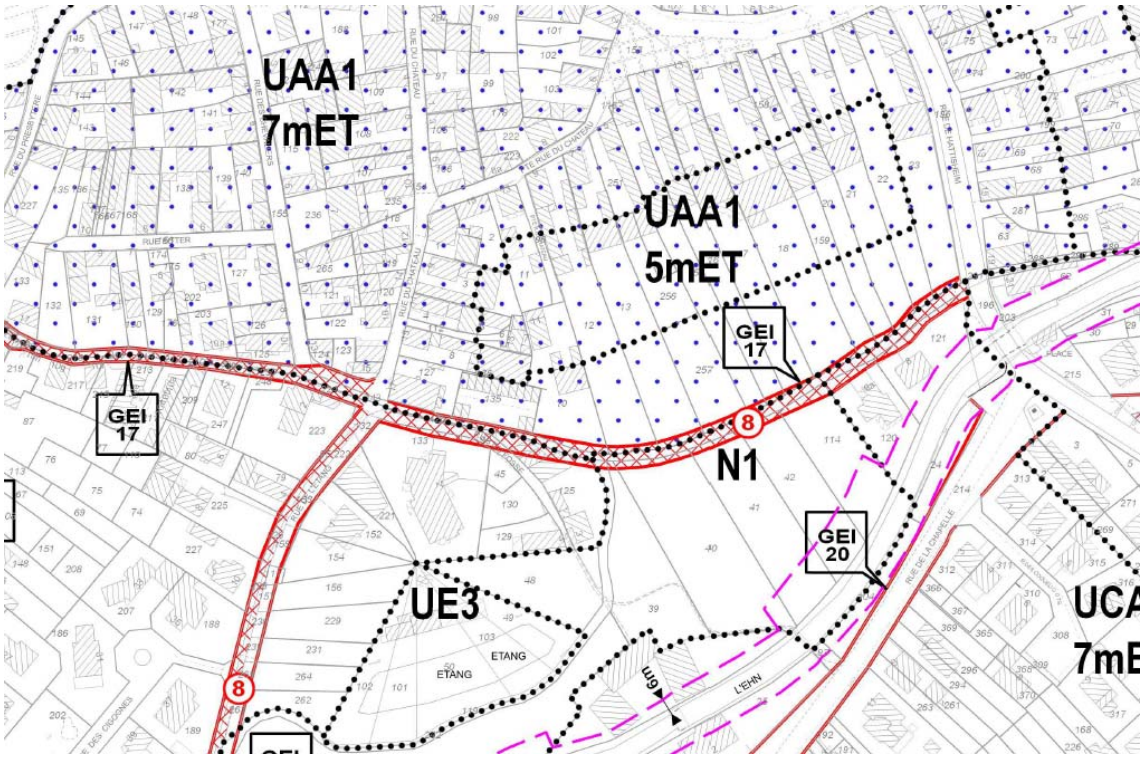
a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé GEI17 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création de voirie reliant la rue du Presbytère à la rue de Hattisheim.

La commune souhaite réduire son emprise de 8 m à 6 m entre la rue de l'Etang / la rue du Château et l'intersection avec la rue de Hattisheim, afin d'y créer un simple sens-unique ainsi qu'une liaison douce piétons/cycles.

La commune souhaite en effet éviter une desserte de transit en double sens sur cet axe.
De plus, cette voie avait été initialement prévue pour contourner la rue Sainte-Jeanne d'Arc dans le cadre du lotissement « Le Schlossgarten » de surface finalement réduite par rapport au projet initial. Ainsi, en l'absence de problèmes de circulation rue Sainte-Jeanne d'Arc, cet accès n'est plus nécessaire.

La largeur proposée de 6 m permet également de maintenir une liaison douce en double-sens.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire au règlement graphique l'emprise de l'emplacement réservé GEI17 à 6 m entre la rue de l'Etang / la rue du Château et l'intersection avec la rue de Hattisheim.

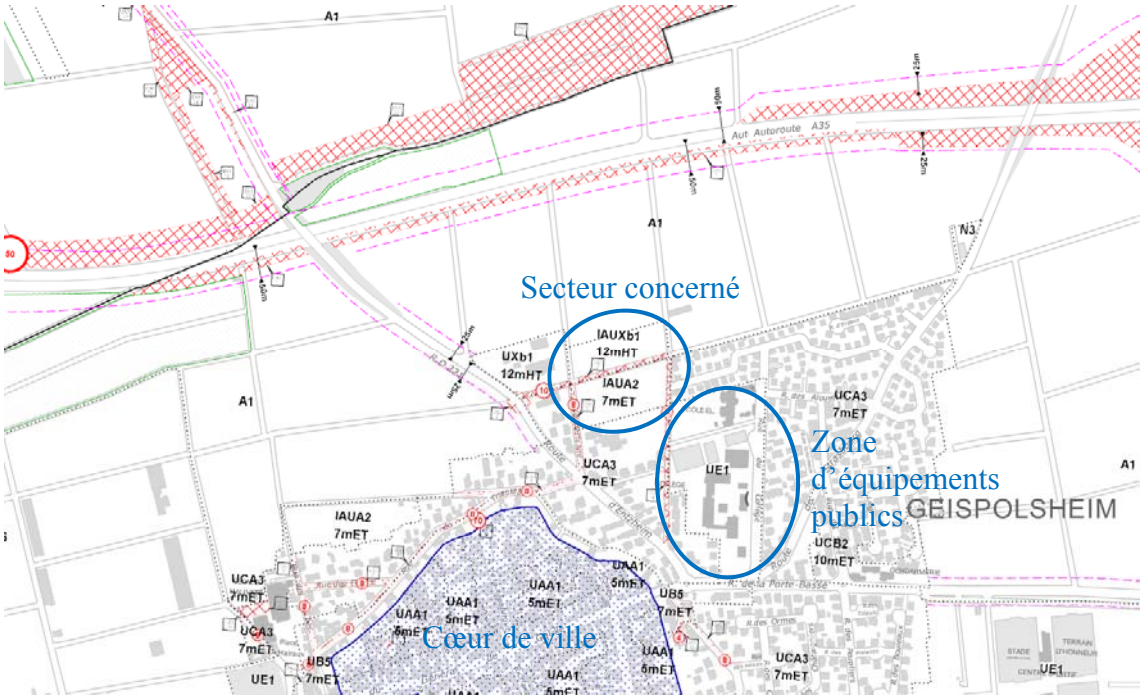
De plus, afin de matérialiser le projet de voie à sens-unique, il est proposé de modifier la dénomination de l'emplacement réservé de la manière suivante :
« Création de voirie reliant la rue du Presbytère à la rue de Hattisheim, dont un sens-unique entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim ».

45. Commune de GEISPOLSHEIM - Entrée Nord de Geispolsheim Village / chemin rural dit Stichlingerweg
Evolution du parti d'aménagement du secteur « Entrée Nord route d'Entzheim »

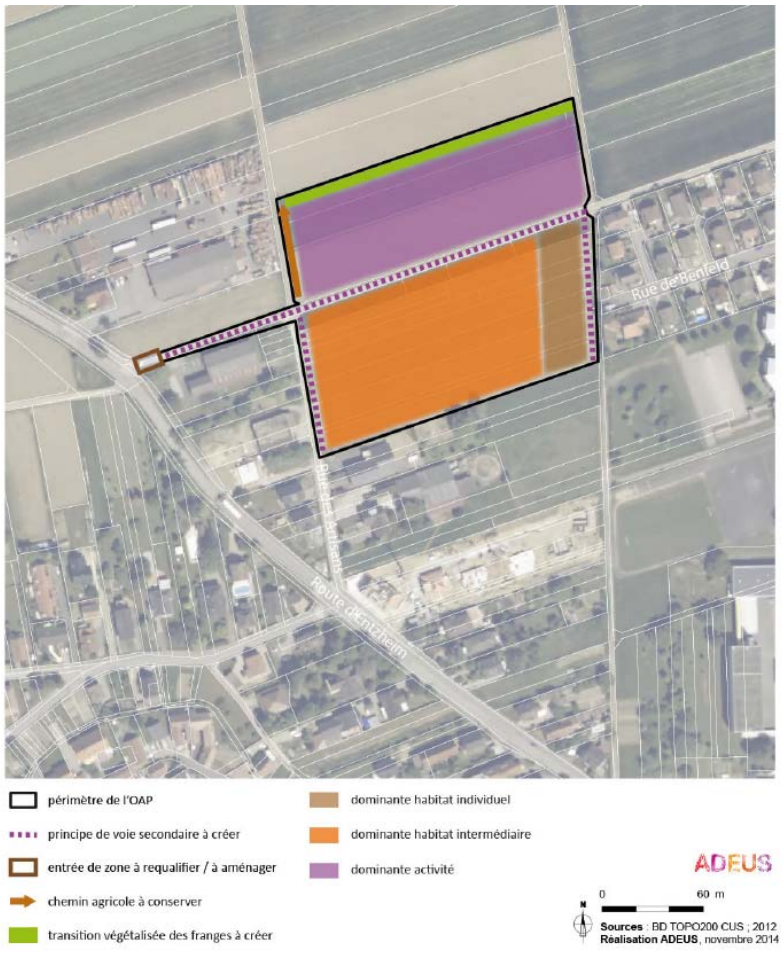
a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné est constitué de deux zones d'urbanisation future au PLU et est actuellement couvert par une OAP « entrée Nord route d'Entzheim ».
Il se situe en entrée Nord de Geispolsheim-village, à proximité de la route d'Entzheim et à un peu plus de 300 m de l'autoroute A35.

Dans le PLU actuel, la partie Nord de ce secteur est à vocation d'activités économiques classée IAUXb1. La partie Sud est destinée à un usage mixte à dominante d'habitat (IAUA2).



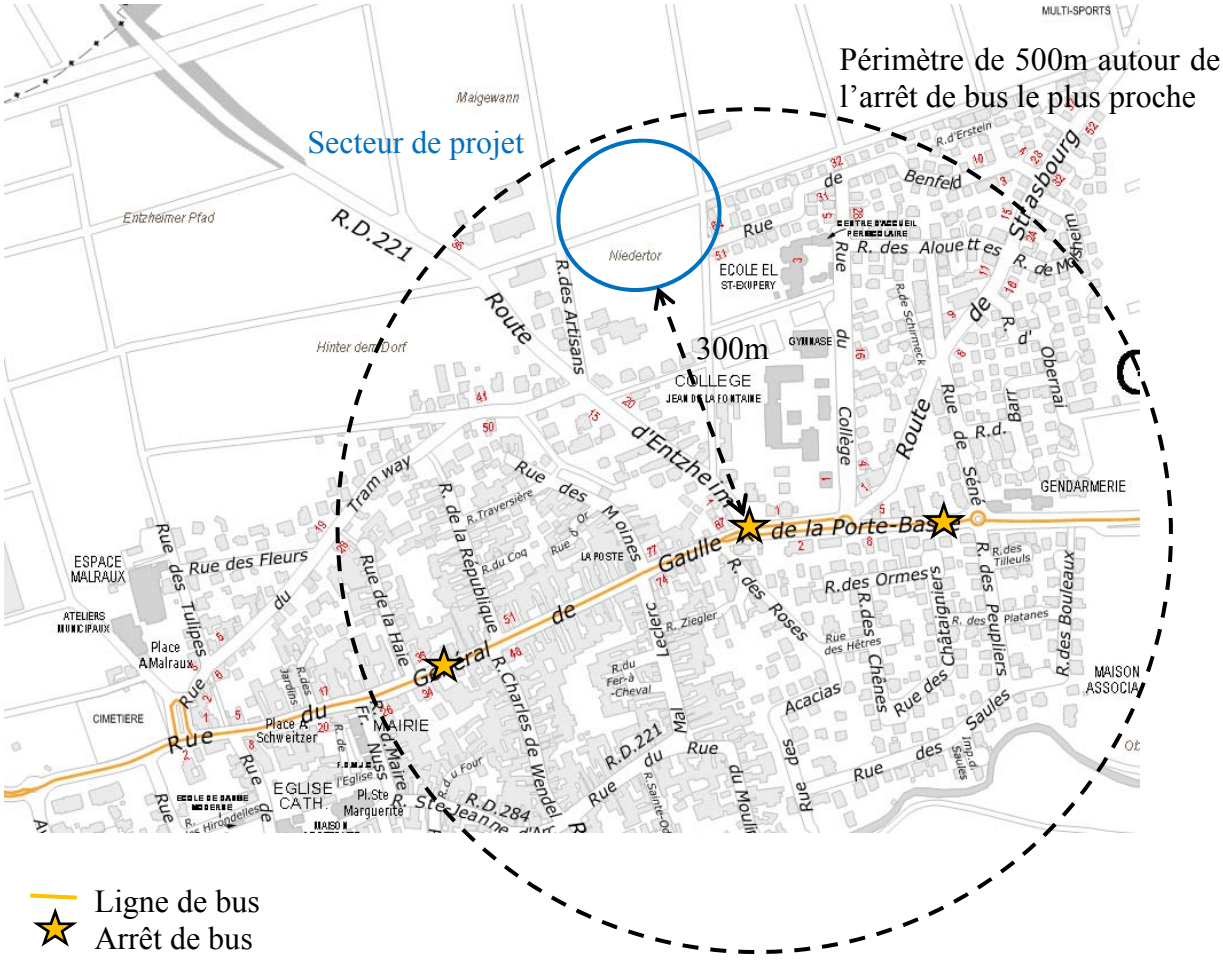
Extrait de l'OAP existante :



Dans le cadre de l'aménagement à venir du secteur, la commune souhaite opérer plusieurs modifications sur ces orientations.

Au niveau de la zone IAUXb1, le programme envisagé concerne finalement un développement à vocation d'habitat intermédiaire de type individuel dense et petits collectifs. En effet, les activités initialement envisagées, de type industrielles et artisanales, ne sont pas compatibles avec la proximité d'habitat. Au fil du temps, plusieurs équipements publics structurants pour la commune se sont implantés à proximité immédiate de ce secteur situé de manière très proche du cœur de ville (école, périscolaire, collège…). C'est pourquoi la commune souhaite aujourd'hui favoriser un développement à vocation d'habitat.

Le secteur est desservi par les transports en commun, notamment la ligne de bus n° 57 de la CTS, qui passe au niveau de la rue du général De Gaulle à moins de 500 m au Sud du secteur.



L'activité économique actuelle, de par sa nature, nécessitait peu d'aménagements urbains et d'espaces collectifs. Dans le cadre de l'implantation future d'habitat et dans une optique de qualité de vie, le PLU doit être complété par des prescriptions spécifiques liées à cette occupation.

Ainsi, il est proposé de compléter l'OAP en intégrant une partie sur la gestion des nuisances liées à la proximité de l'A35 concernant le bruit, la qualité de l'air et l'intégration paysagère.

La mise en place d'une bande boisée en frange Nord du site est nécessaire à cette fin. Ainsi, il est proposé d'y disposer également un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) de 10 m de large au règlement graphique et de mentionner cette lisière végétale à l'OAP.

A l'Est de l'actuelle zone IAUA2, sur 50 à 70 ares environ, la commune souhaite pouvoir implanter un équipement public d'intérêt collectif. Cette vocation est compatible avec le zonage actuel IAUA2 mais doit être matérialisée à l'OAP. Le besoin de maintenir une emprise foncière à destination d'équipements publics est induite par l'urbanisation progressive de divers secteurs qui génère une augmentation des besoins. A proximité directe de cet espace sont déjà implantés plusieurs équipements communaux. Son positionnement en continuité directe avec ceux-ci répond donc à une logique spatiale de regroupement.

De plus, la réalisation des voiries matérialisées au sein du périmètre de projet par les emplacements réservés GEI2, GEI3, GEI4 sera prise en charge dans le cadre de l'opération d'aménagement. Ainsi, il est nécessaire de supprimer ces emplacements réservés qui sont pour le moment au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg. Afin d'assurer la bonne réalisation de ces voies, il est proposé de les remplacer par des tracés de principe au règlement graphique. De même, le scénario de desserte proposé à l'OAP doit être affiné pour assurer un réseau viaire cohérent et hiérarchisé, évitant dans la mesure du possible la création d'impasses. Des venelles pour les modes doux doivent également être prévues, notamment en direction des équipements publics.

Aussi, afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux de la commune, il est proposé d'ajouter sur l'ensemble de la nouvelle zone IAUA2 un secteur de mixité sociale SMS3, correspondant à un minimum de 35 % de LLS pour tout programme supérieur ou égal à 6 logements.

Enfin, l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation » prescrit actuellement que la zone soit urbanisée d'un seul tenant. Compte tenu de l'augmentation de la superficie de la zone IAUA2 à presque 3 hectares, il est souhaité que cette opération puisse se réaliser en plusieurs phases (maximum trois dont une correspondant à l'équipement public). Ainsi, il est nécessaire d'en diminuer le seuil d'ouverture à l'urbanisation.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi il est proposé au règlement graphique d'étendre l'actuelle zone IAUA2 à la zone IAUXb1 au Nord, d'ajouter un SMS3 sur l'ensemble de la zone ainsi qu'un EPCC de 10 m de large en limite Nord du site.
Au sein de la zone, il est proposé de remplacer les emplacements réservés GEI2, GEI3, GEI4 par des tracés de principe.

Concernant l'OAP sectorielle « Entrée Nord route d'Entzheim » il est proposé de :

- modifier la destination économique de la partie Nord du site au profit d'une zone à vocation d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses et logements collectifs) ;
- permettre l'implantation d'un équipement public d'intérêt collectif en partie Sud/Est du site sur environ 50 à 70 ares ;
- matérialiser les équipements et infrastructures nécessaires à la destination d'habitat du secteur : principes de voiries internes, cheminements doux, zone de dépose volontaire de tri sélectif, etc.
- intégrer des prescriptions pour une bonne prise en compte des nuisances, avec par exemple la mise en place d'une lisière végétale en frange Nord de site coté A35 ou le respect de prescription architecturales particulières (orientation des logements et des ouvertures, disposition du bâti, choix techniques, etc.).

A l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation », il est proposé d'abaisser le seuil à 0,5 h.

46. Commune de GEISPOLSHEIM – Rue du Tramway Suppression d'une partie de l'emplacement réservé GEI5 et ajout d'une marge de recul

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé GEI5 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Tramway.

Cependant, au niveau du côté Nord de la rue du Tramway entre la place André Malraux et la rue des Tulipes, l'emplacement réservé tel que dessiné actuellement implique la démolition d'une partie de la maison d'habitation située au 3 rue du Tramway.

Cette maison a récemment fait l'objet d'une transaction immobilière pour laquelle l'Eurométropole de Strasbourg n'a pas usé de son droit de préemption.

En effet, au vu du coût important induit par son acquisition, celle-ci n'est pour le moment pas envisagée par l'Eurométropole de Strasbourg.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de supprimer la portion de l'emplacement réservé GEI5 au règlement graphique, au niveau du côté Nord de la rue du Tramway entre la place André Malraux et la rue des Tulipes.

De plus, dans l'hypothèse d'un projet de requalification futur de cette rue, afin d'éviter l'implantation de nouvelles constructions dans l'emprise actuelle de l'emplacement réservé, il est proposé d'ajouter une marge de recul correspondant à l'ancienne limite de l'emplacement réservé.

47. Commune de GEISPOLSHEIM – Rue des Cigognes Suppression de l'emplacement réservé GEI11

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé GEI11, de 10 m d'emprise, est implanté le long de la rue des Cigognes et a pour objet l'élargissement de la rue des Cigognes. Il est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cet emplacement réservé est un héritage de l'ancien PLU communal et a été reporté dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg au moment de son élaboration.

Cependant, la commune n'envisage aujourd'hui plus d'élargissement au niveau de cette rue.

En effet, la rue des Cigognes est un axe de desserte locale et la voirie actuelle est suffisamment dimensionnée pour son usage : la rue comprenant déjà une chaussée en double-sens, deux trottoirs ainsi que du stationnement le long de la voie.

b. Traduction dans le PLU

Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé GEI11.

48. Commune de GEISPOLSHEIM - Commune Suppression d'emplacements réservés

a. Présentation - Explications – Justifications

Depuis la première approbation du PLU le 16 décembre 2016, certains emplacements réservés n'ont plus lieu d'être sur le ban communal de Geispolsheim car les travaux ont été réalisés. Il s'agit des emplacements réservés suivants :

Nom de l'emplacement réservé	Emplacement	Descriptif de l'emplacement réservé
GEI8	Rue des Tulipes	ER de 5,66 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue des Tulipes.
GEI15	Rue du Héron	ER de 1,12 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Héron.
GEI16	Rue du Presbytère	ER de 3,15 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Presbytère.
GEI85	Angle de la rue du Presbytère et de la rue de l'Ecole	ER de 0,42 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'un pan coupé à l'angle des rues de l'Ecole et du Presbytère.
GEI18	Rue de l'Etang	ER de 12,97 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de l'Etang.
GEI21	Rue des Primevères	ER de 13,8 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue des Primevères.

GEI22	Rue des Violettes	ER de 7,74 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue des Violettes.
GEI23	Chemin rural rue des Violettes	ER de 1,86 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement du chemin rural à partir de la rue des Violettes.
GEI54	Rue Saint-Jean	ER de 3,99 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue Saint Jean.
GEI55	Rue de Bâle	ER de 19,85 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de Bâle.
GEI56	Rue de Mulhouse	ER de 13,31 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de Mulhouse.
GEI58	Rue de Reims	ER de 1,58 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de Reims.
GEI66	Rue du Faisan	ER de 10,09 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Faisan (y compris une place de retournement).
GEI79	Chemin rural rue des Gaulois	ER de 8,57 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement du chemin rural et de la rue des Gaulois.

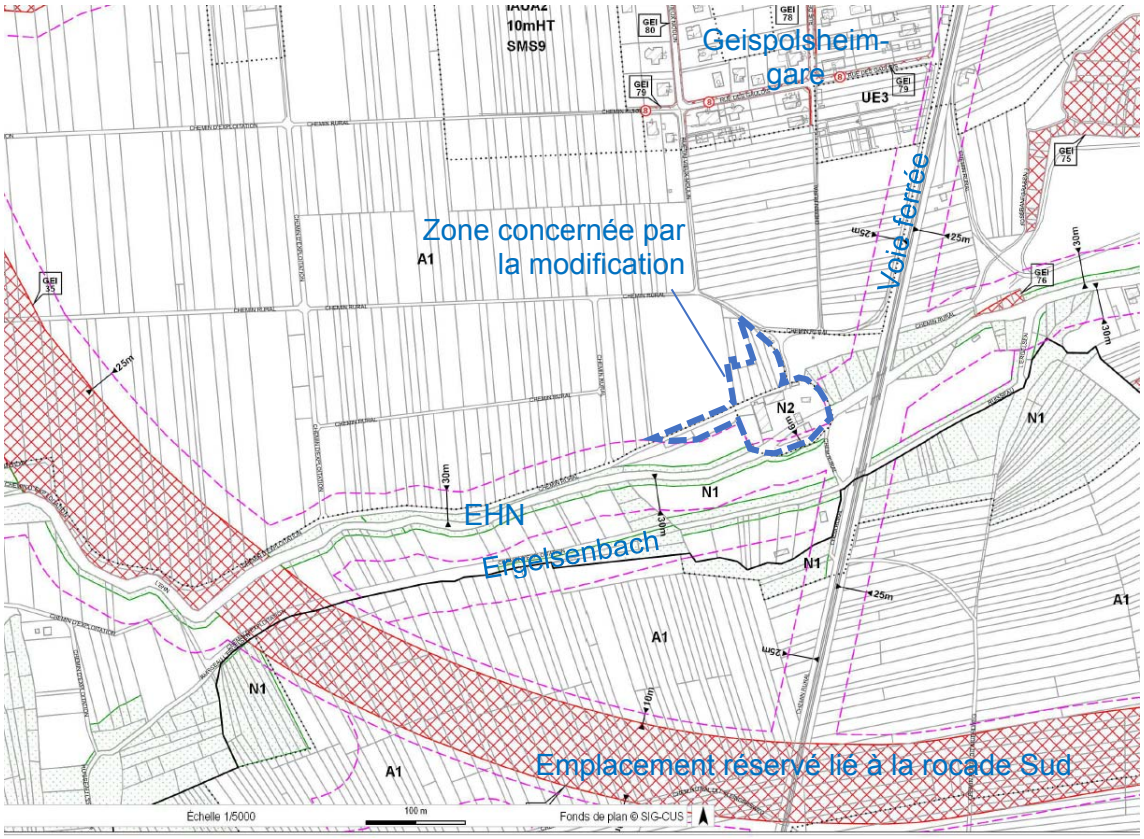
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer ces emplacements réservés au règlement graphique.

49. Commune de GEISPOLSHEIM - Lieu-dit "Moulin des pierres" Création d'une zone A8 et d'une zone N6, modification de l'article 2 du règlement des zones agricoles et du règlement de la zone A6

a. Présentation - Explications – Justifications

Le lieu-dit « Moulin des pierres » se situe en bordure de la voie ferrée reliant Saint-Louis à Strasbourg et le long des cours d'eau de l'Ehn et de l'Ergelsenbach, à 200 m environ de la limite Sud d'urbanisation de Geispolsheim-Gare. Au Sud du site se situe le futur tracé de la rocade Sud.



Extrait du règlement graphique actuel du PLU

Présentation du projet et choix du site :

La commune souhaite permettre le développement sur ce site d'une activité agricole. Il s'agit de permettre la création d'une micro-ferme maraichère pouvant inclure du petit élevage et de la vente directe.

Ce type d'exploitation nécessite de pouvoir implanter des installations agricoles propres aux activités projetées, par exemple : serres de maraichage, poulailler, mise aux normes des bâtiments existants, aménagement d'espaces de stockage, de conditionnement, de transformation et de vente.

Ces différents aménagements nécessitent la création d'un Secteur de taille et capacités d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Les éventuels raccordements nécessaires seront à la charge du porteur de projet, ces équipements relevant d'un usage propre à l'exploitation.

Un porteur de projet immatriculé au registre des sociétés et ayant obtenu en avril 2018 la certification Agriculture Biologique est déjà ciblé pour développer ce projet.

Le site a déjà une vocation agricole actuelle et historique (voir plan ci-dessus) :

- la partie Nord est déjà en zone A1 au PLU ;
- la partie Ouest, actuellement en zone N1, est occupée par de la prairie de fauche ;
- la zone N2 correspond à un secteur déjà bâti, artificialisé accueillant d'anciens bâtiments agricoles, une habitation liée à l'exploitation et un moulin.

Le projet au regard de l'environnement et des dispositions du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU :

Le PADD place le développement de l'agriculture urbaine et des circuits courts au cœur de ses objectifs, dans le sens où ils répondent à une attente sociétale et environnementale toujours plus forte. La possibilité pour les agriculteurs de s'orienter vers l'agriculture biologique et les productions maraichères y est affirmée comme levier incontournable d'une métropole durable.

L'évolution du PLU proposée s'inscrit dans la politique volontariste que l'Eurométropole de Strasbourg mène depuis plusieurs années pour favoriser l'évolution des pratiques agricoles et le déploiement de l'agriculture urbaine.

Le secteur se situe à proximité immédiate de la Trame verte et bleue (TVB) du territoire, au niveau du corridor de l'Ehn.

Le PADD définit les grands enjeux liés à la Trame verte et bleue urbaine et précise qu'au-delà des enjeux de maintien de la biodiversité, celle-ci doit jouer un rôle social pour la population. Elle représente en effet des espaces de loisirs et de récréation, des espaces de rencontre, une interface entre ville et espaces naturels, cette cohabitation étant centrale pour la mise en œuvre d'une métropole des proximités.

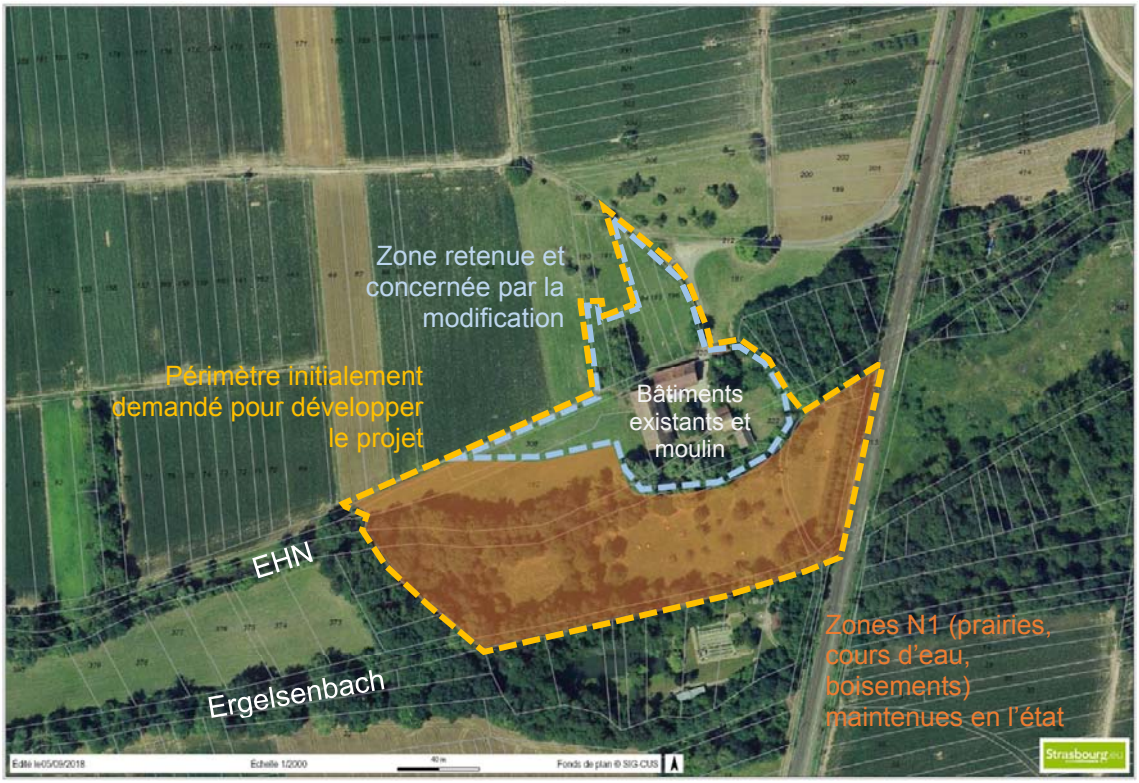
Le projet entre ainsi dans le projet de territoire définit par les différentes orientations du PADD.

Cependant, compte-tenu de la situation à proximité de la TVB, l'Eurométropole de Strasbourg est également soucieuse de préserver le fonctionnement écologique du territoire. Ainsi, la modification proposée est le résultat d'une démarche d'évitement dans le cadre de la séquence « éviter – réduire –compenser », comme explicité ci-dessous.

La demande initiale consistait à rendre constructible un périmètre plus vaste que celui finalement retenu. Etait concerné un ensemble d'environ 2,4 hectares incluant des prairies ainsi que des boisements de bord de cours d'eau situés au sein de la TVB (voir cartographie ci-dessous).

Pour respecter les composantes naturelles du site, le périmètre de modification a fait l'objet d'un travail fin d'analyse permettant de le repositionner et le réduire au minimum. Le projet tel qu'envisagé aujourd'hui permet ainsi d'éviter toute modification au sein de la TVB, celle-ci étant maintenue intacte et inconstructible (zone orange).

Il permet également une réduction de ses impacts sur l'environnement par :
- la réduction au stricte nécessaire des surfaces rendues constructibles, finalement limitées à moins de 1 hectare, assurant ainsi la maitrise de la consommation foncière ;
- une implantation en continuité directe d'un espace déjà bâti et artificialisé et ne présentant pas les caractéristiques d'une zone naturelle (actuelle zone N2) répondant à une logique de regroupement et de limitation du mitage au sein des espaces agricoles.



La modification consiste ainsi à rendre constructible pour des installations liées à l'activité agricole projetée un secteur dont la localisation permet :

- D'éviter la Trame verte et bleue et les secteurs sensibles du point de vue de l'environnement (cours d'eau, ripisylves boisées, etc.) ;
- De maintenir les marges de recul préexistantes liées au cours d'eau notamment celle de 30 m à l'Ouest du site, en cohérence avec les dispositions du Schéma de cohérence territorial de la région de Strasbourg (SCOTERS) ;
- De maintenir dans leur intégralité des Espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) du règlement graphique présents à proximité du site (situés dans la périmètre de la demande initiale), correspondant aux boisements et ripisylves existants ;
- D'éviter pour partie d'impacter la zone d'expansion des crues identifiée au PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg en réduisant le secteur constructible en le limitant au secteur non inondable (actuelle zone bâtie) et à la partie Nord du secteur initial qui est aussi celle qui est la plus éloignée du cours d'eau.

Il est également proposé d'encadrer l'usage d'habitation sur le secteur. L'habitation préexistante répond en effet aux éventuels besoins de la future exploitation. Au regard de la localisation géographique la collectivité ne souhaite pas permettre un développement de l'habitat plus important sur ce site.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre la réalisation de ce projet, différentes modifications sont envisagées.

Au niveau du règlement graphique, création de :

- une zone A8 au niveau des actuelles zones A1 et N2 (déjà urbanisée), de 0,8 ha ;

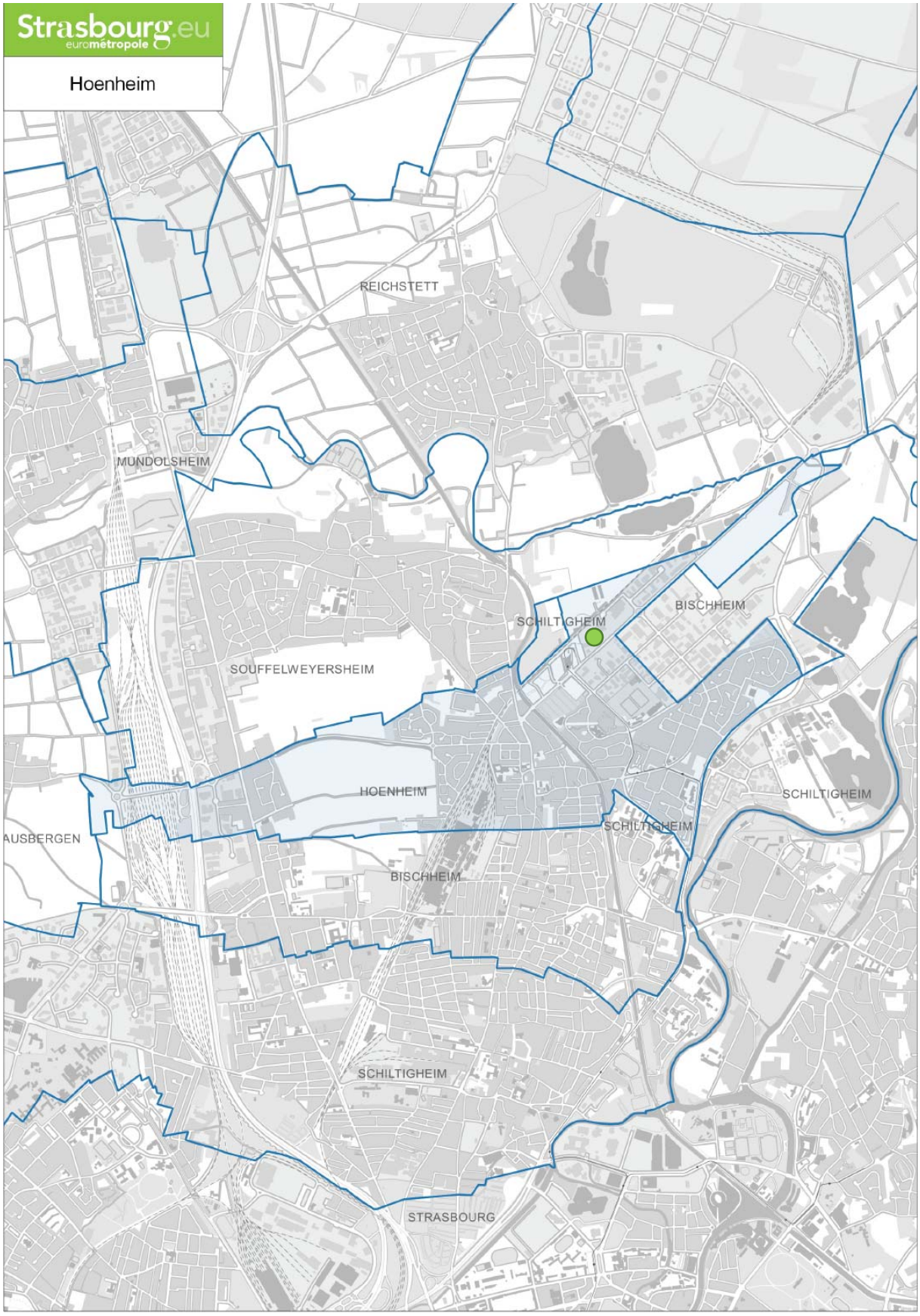
- une zone N6 au niveau de l'actuelle zone N1 à l'Ouest du site, s'alignant sur la marge de recul de 30 m préexistante, de 0,13 ha.

Au niveau du règlement écrit :

- Création d'un zonage A8 de type Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce nouveau zonage vient compléter l'actuel règlement au niveau des zones agricoles en proposant un zonage permettant le déploiement d'une agriculture de proximité et diversifiée. Cette zone permet :
    - Les constructions et installations à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage et d'horticulture.
    - Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole, à condition de ne pas relever du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
    - Les constructions et installations à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités agricoles existantes.
- Modification du règlement des zones N6 afin d'y autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des activités de maraîchage.
- Ajout d'une mention à l'alinéa 8 de l'article 2 des zones agricoles afin de réaffirmer que seules les zones A4, A5 et A6 admettent les constructions à usage d'habitation.

Le Tome 4 du rapport de présentation « exposé des motivations du règlement » des zones Agricoles et Naturelles doit être complété en conséquence.

Commune de HOENHEIM



50. Commune de HOENHEIM - Site route de La Wantzenau Création d'une zone IAUE1, d'un emplacement réservé (ER) HOE30 et d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Route de La Wantzenau » et lever de la servitude de PAG

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur (environ 4,6 ha) est localisé à l'Est du pôle multimodal de Hœnheim. Il est délimité par la route de la Wantzenau, la voie ferrée et un centre commercial existant situé rue de l'Innovation.

La zone IAUXd a été instaurée via la procédure de modification n° 1 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, afin de permettre le développement d'activités commerciales.

Dans le but d'assurer la qualité urbaine et paysagère des aménagements, la bonne desserte de ce site localisé sur un axe d'entrée de ville ainsi que pour préciser la programmation des aménagements, une servitude d'urbanisme de Projet d'aménagement global (PAG) avait été instaurée à cette occasion, gelant la constructibilité de la zone dans l'attente de définir les orientations d'aménagement à respecter.

Celle-ci avait été instaurée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Le zone concernée est située à proximité directe d'un pôle commercial à l'Est et du pôle d'échanges multimodal de Hoenheim à l'Ouest (proximité des terminus tram, bus et gare TER). Ces fonctionnalités bien distinctes conduisent à définir le devenir de la zone de manière différenciée entre sa partie Est et sa partie Ouest. Le site accueille également un Service départementale d'incendie et de secours (SDIS) déjà existant.

Aujourd'hui, les principes d'aménagement de la zone ont été définis et stabilisés par la Ville d'Hoenheim et l'Eurométropole de Strasbourg en tenant compte des caractéristiques du site et de son environnement proche :

- le développement d'une surface de vente de 2 500 m² apparait pertinent au niveau de la partie Est du site jouxtant le supermarché existant. Celle-ci viendrait en effet conforter la vocation commerciale du secteur via le développement d'une offre complémentaire à celle existante et avoisinante.

- la partie Ouest du site représente un site d'implantation stratégique pour accueillir le développement de fonctions multimodales du secteur, et vraisemblablement des équipements de stationnement en lien avec une éventuelle reconfiguration de l'offre existante.

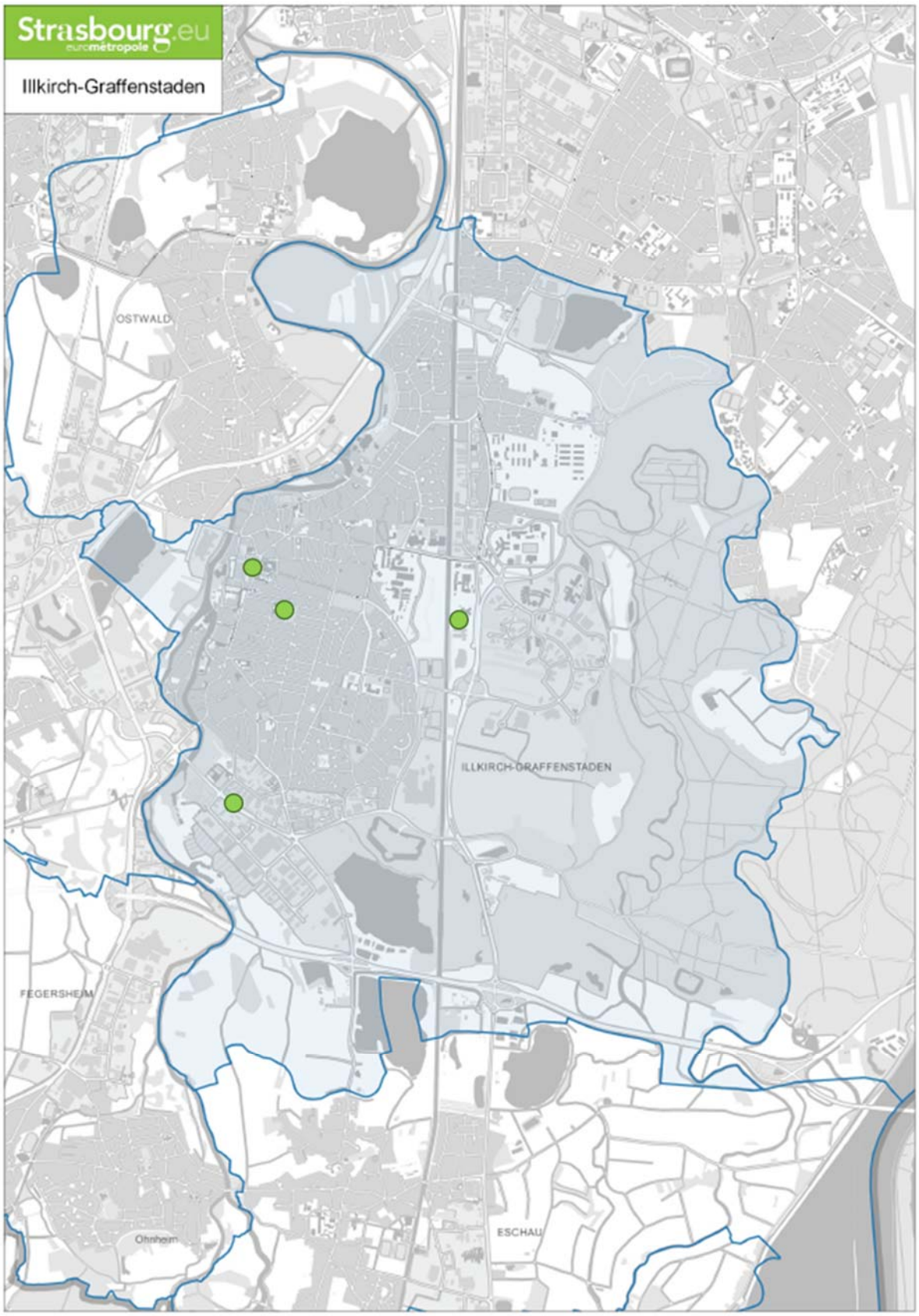
Il apparaît nécessaire que les projets qui seront réalisés sur les deux sites devront partager des objectifs communs en matière d'intégration paysagère compte tenu du positionnement du secteur sur un axe d'entrée de ville.
Il importe par ailleurs que les principes de leur desserte devront tenir compte de l'organisation viaire en place et des connexions à réaliser sur les cheminements de modes actifs existants.

C'est en ce sens et pour répondre à ces objectifs qu'une Orientation d'aménagement et de programmation a été élaborée. Elle définit les orientations suivantes :
- Accès à la zone d'un point de vue logistique et non-logistique, en lien avec les accès préexistants et les possibilités offertes par le site,
- Programmation (activités et commerce à l'Est et équipement public à l'Ouest),
- Création de continuités paysagères et de bandes inconstructibles à aménager, notamment le long de la route de la Wantzenau, de la voie ferrée au Nord du site ainsi que le long de la voirie centrale,
- Intégration de cheminements doux, en lien avec les équipements préexistants en la matière à proximité et la proximité du pôle d'échange multimodal (Tram / bus / TER).

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de :
- créer une zone IAUE1 sur la partie Ouest du site qui permettrait le développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, renforçant ainsi le pôle d'échanges multimodal. Il est à noter que le périmètre de cette nouvelle zone exclurait les terrains du SDIS qui seraient reclassés en zone UE1 compte tenu de la réalisation effective de cet équipement ;
- créer un emplacement réservé (ER) HOE30 sur une emprise d'environ 0,5 ha au sein de la nouvelle zone IAUE1. Cet ER est nécessaire pour garantir la faisabilité de réaliser les équipements, compte tenu du fait que l'Eurométropole de Strasbourg ne maîtrise pas l'ensemble du foncier nécessaire ;
- supprimer la servitude de PAG et créer une OAP « Secteur Route de La Wantzenau » qui permettrait de traduire les principes d'aménagement énoncés préalablement ;
- réduire le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 1 ha, permettant ainsi l'urbanisation des parties Est et Ouest de manière indépendante l'une de l'autre.

Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



51. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – route du Rhin Suppression de l'emplacement réservé ILG24 et création d'un tracé de principe de 4 m

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé ILG24 est destiné à la création d'une voirie reliant la route du Rhin prolongée à la future voie bordant le canal du Rhône au Rhin.

Le projet de Pôle d'Excellence Hôtelier d'Illkirch-Graffenstaden a fait l'objet d'un permis de construire accordé en date du 11 octobre 2017.

L'Eurométropole de Strasbourg n'a pas mis en œuvre l'emplacement réservé ILG24, dans le cadre de l'instruction de cette demande.

Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Néanmoins, il est proposé en parallèle de maintenir un tracé de principe d'une largeur de 4 m sur le terrain adjacent au Sud afin de rendre possible à terme une connexion en mode doux de la route du Rhin aux berges du canal.

b. Traduction dans le PLU

- Suppression de l'emplacement réservé ILG24.
- Création d'un tracé de principe de 4 m.

52. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – rue du Wolfley Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT

a. Présentation - Explications – Justifications

Le Sud de la commune d'Illkirch-Graffenstaden accueille plusieurs grandes zones d'activités économiques.

Entre la route d'Eschau et la route du Fort Uhrich, la zone économique du Girlenhirsch est un secteur regroupant des activités économiques diversifiées avec une dominante artisanale. Elle accueille cependant également plusieurs constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'optique de mettre en cohérence les usages autorisés avec la vocation effective des constructions, il est ainsi proposé de reclasser une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT.

Les droits à construire de ce secteur de zone sont en cohérence avec la typologie du tissu bâti existant.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT

53. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – route de Lyon / rue des Sœurs
Reclassement d'une partie du secteur de zone UE1 15 m HT en secteur de zone UB3 12 m ET et UCA4 7 m ET

a. Présentation - Explications – Justifications

Au centre-ville d'Illkirch-Graffenstaden, un secteur de zone UE1 regroupe plusieurs équipements importants, comme la mairie et le groupe scolaire du Centre. Il inclut également plusieurs propriétés privées sans rapport avec la vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'optique de mettre en cohérence les usages autorisés avec la vocation effective des constructions, il est ainsi proposé de reclasser une partie du secteur de zone UE1 15 m HT pour l'essentiel en secteur de zone UB2 12 m ET.

Seules les emprises au Nord/Est, entre la rue de l'Eglise et l'avenue Messmer, sont reclassées en secteur de zone UCA4 7 m ET.

Similaire au classement des secteurs résidentiels environnants, ces secteurs de zone proposent des droits à construire en cohérence avec la typologie des tissus bâtis.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UE1 15 m HT en :
- secteur de zone UB3 12 m ET ;
- secteur de zone UCA4 7 m ET.

54. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – rues de la Poste / Bussière
Reclassement d'une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation

a. Présentation - Explications – Justifications

A proximité du centre-ville d'Illkirch-Graffenstaden, une unité foncière d'environ 80 ares accueille aujourd'hui un hall des sports et des bâtiments à usage associatif et résidentiel. Le site est classé pour partie en secteur de zone UB3 12 m ET et UCA4 7 m ET.

A terme, ce site est susceptible d'accueillir un projet de requalification urbaine qui intégrera une résidence pour les seniors.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Cercle Saint-Symphorien » a pour vocation d'encadrer l'urbanisation en fixant des principes d'aménagement sur le site. Elle fixe notamment des préconisations :

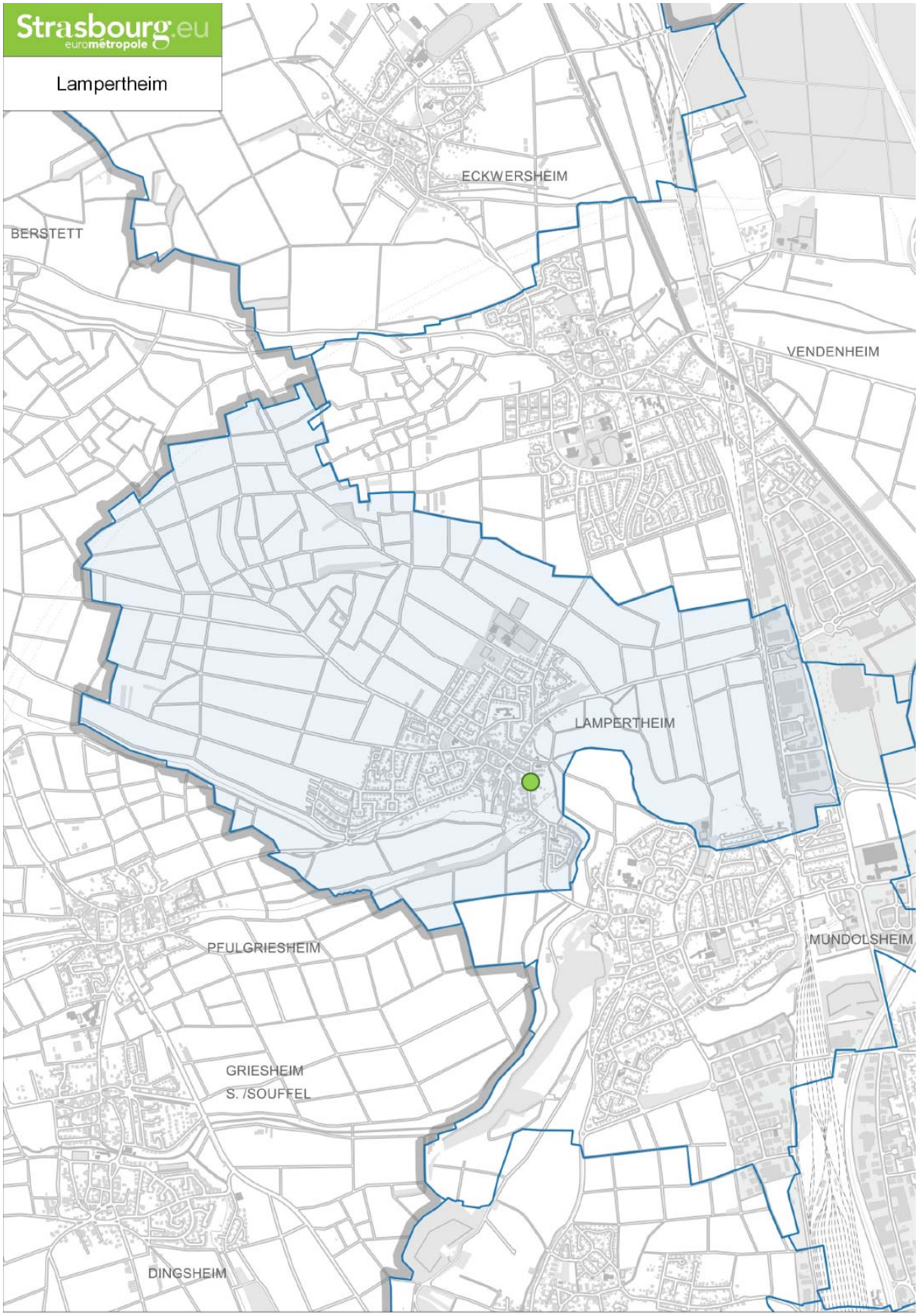
- en vue de favoriser l'insertion urbaine du futur projet avec le tissu pavillonnaire en frange Sud et Est du site : nécessité de mettre en œuvre un épannelage des hauteurs maximales des bâtiments, création d'espaces tampon végétalisés ;
- en vue de valoriser les éléments patrimoniaux intéressants sur site (façades du bâtiment au Nord/Ouest, calvaire).

Dans l'optique de mettre en cohérence les dispositions du règlement avec le périmètre de l'OAP, le règlement graphique est ajusté en reclassant une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET.

b. Traduction dans le PLU

- Reclassement d'une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET.
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Cercle Saint-Symphorien » comportant des principes d'aménagement portant notamment sur :
    - La desserte et l'organisation viaire
    - L'intégration qualitative du secteur dans son environnement
    - La préservation patrimoniale
    - La hauteur des constructions
    - La programmation
    - Le phasage

Commune de LAMPERTHEIM

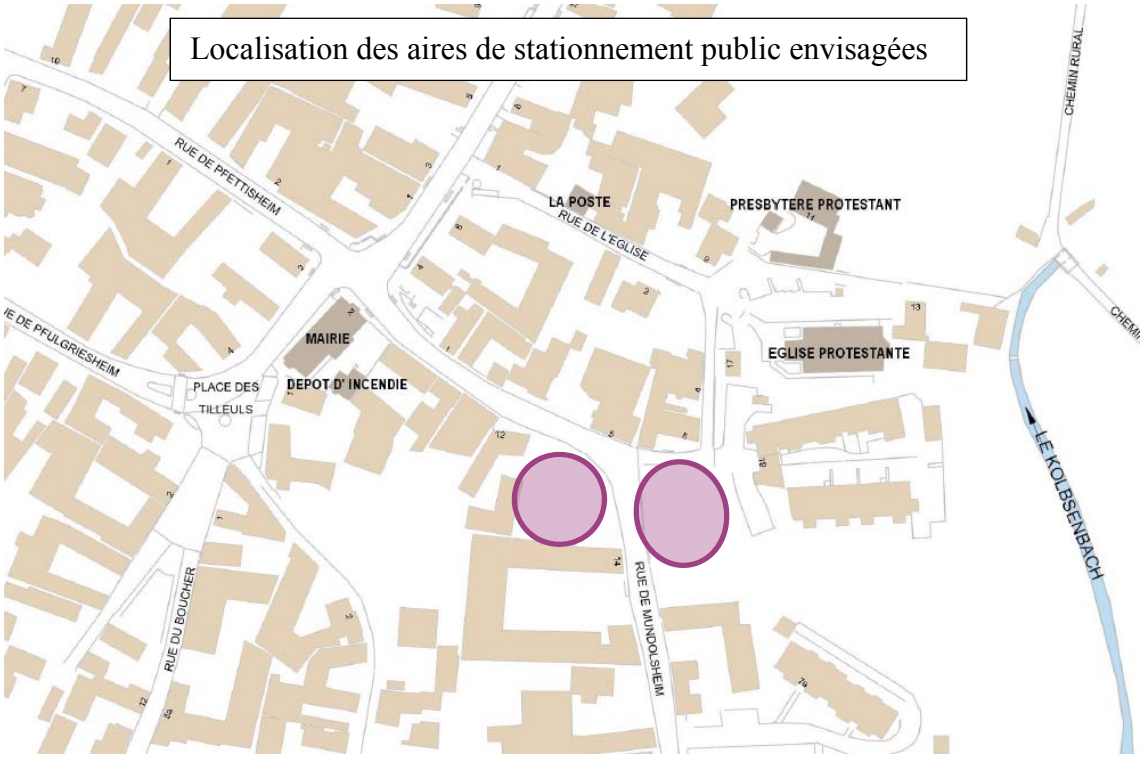


55. Commune de LAMPERTHEIM – Rue de Mundolsheim Inscription d'un emplacement réservé (ER) LAM 13

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent conjointement inscrire un emplacement réservé sur des terrains non bâtis d'environ 20,3 ares situés rue de Mundolsheim.

Cet ER a pour objet de créer deux aires de stationnement public situées de part et d'autre de la voie, pour répondre aux besoins en lien avec les équipements publics (mairie et église) situés à moins de 100 m.

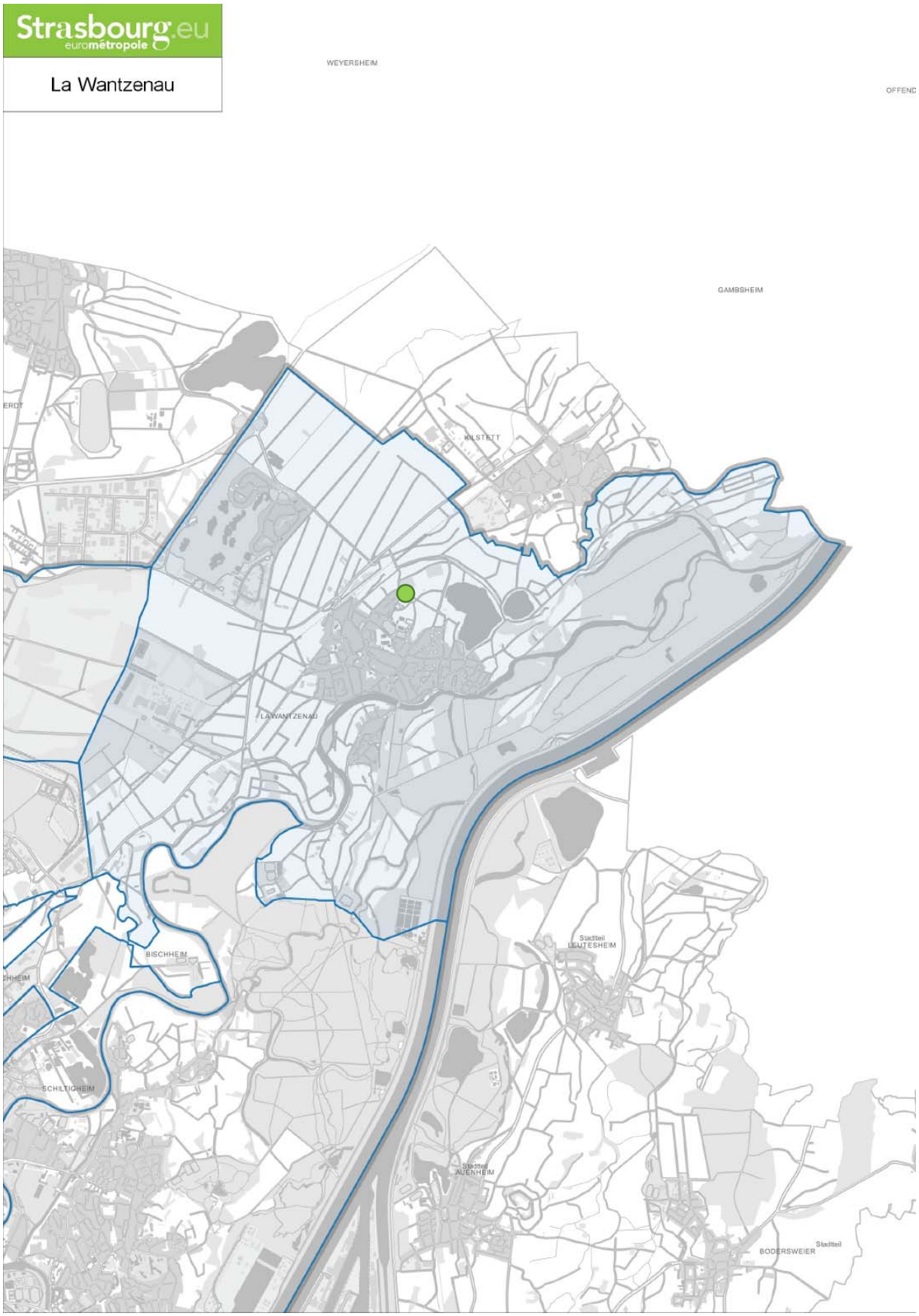


b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER LAM13 destiné à la création d'une aire de stationnement public sur une emprise totale de 20,3 ares répartie sur deux sites au droit de la rue de Mundolsheim.

Compte tenu de l'intérêt local de cet aménagement et de la compétence récente de l'Eurométropole de Strasbourg pour créer les aires de stationnement, par conséquent en cours d'intégration dans sa programmation budgétaire, il est envisagé que la commune et l'Eurométropole de Strasbourg soient bénéficiaires de cet ER à parts égales.

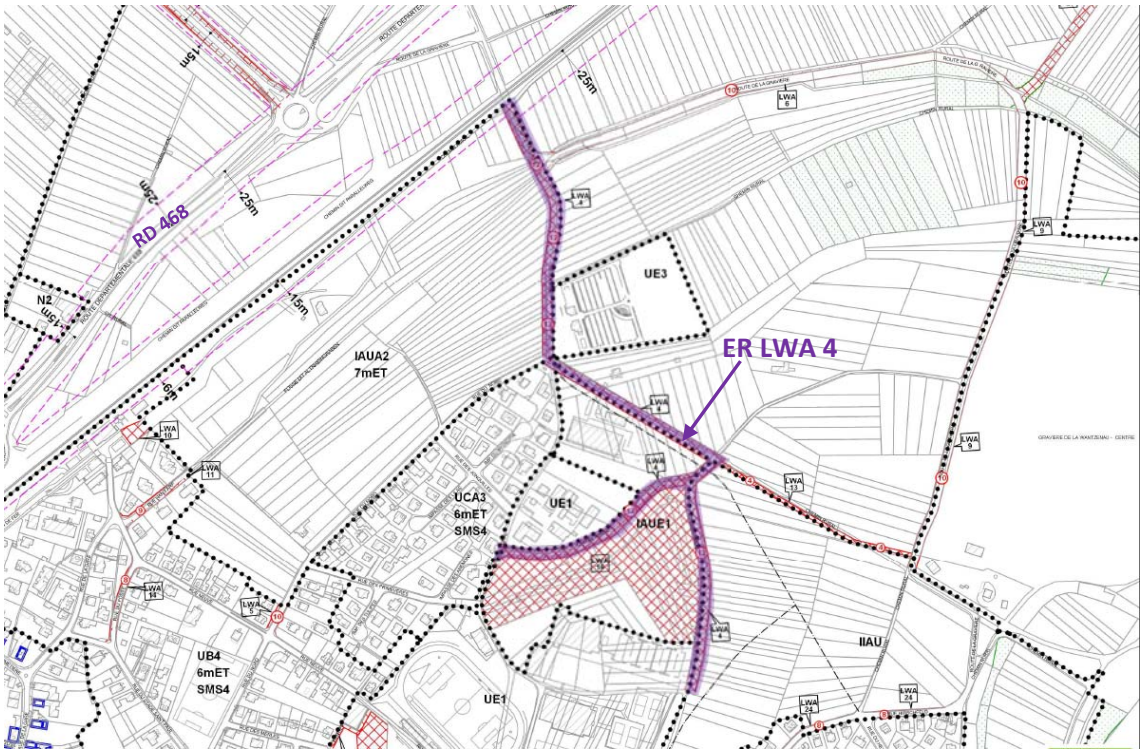
Commune de LA WANTZENAU



56. Commune de LA WANTZENAU – Nouvel accès Nord Ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) LWA4

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé LWA4 est destiné à la création d'une voie de desserte Nord de la commune. Cette nouvelle voie s'étendra de la route de la Gravière (connectée à la D468) à la rue des Vergers (au croisement avec la rue des Prés). Elle permettra de desservir le futur lotissement au niveau du Secteur Schwemmloch, ainsi que les équipements communaux (centre technique, groupe scolaire et équipements sportifs et culturels).



L'emprise définie initialement pour cet ER était de 12 m tout du long de son tracé. Les études relatives à la création de l'accès Nord de la commune ont permis de mieux définir le tracé de la nouvelle voie et d'ajuster en conséquence l'emprise de l'ER selon les séquences qui diffèrent relativement à la largeur de la chaussée, la prise en compte d'aménagements paysagers ou encore la réalisation d'une voie verte sur le tronçon logeant et desservant le futur lotissement.

Par ailleurs, l'Emplacement Réservé LWA4 figure deux fois au PLU, sur la même emprise, d'une part sous la présente désignation permettant de créer une voie de desserte Nord de la commune, et d'autre part pour créer une liaison piéton-cycles traversant la partie Ouest de la zone du Schwemmloch.

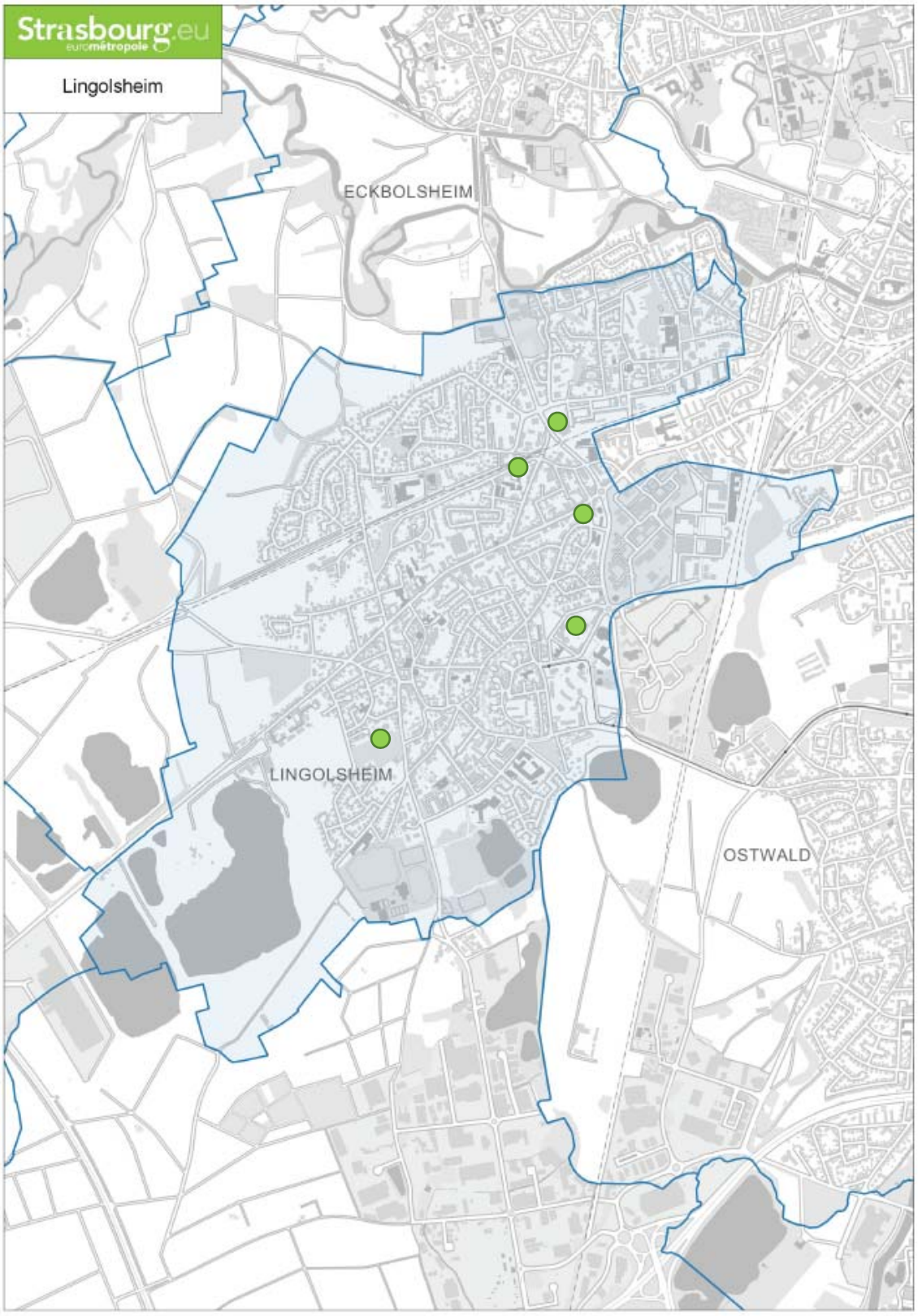
Il est prévu que la nouvelle voie de desserte Nord comporte un tronçon aménagé en voie verte, c'est-à-dire réservé aux piétons et cycles, tout le long de la zone du Schwemmloch. Ainsi, il est proposé de corriger cette erreur matérielle et de supprimer l'ER LWA4 désignant la création d'une liaison piéton-cycles.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé :

- d'ajuster l'emprise de l'ER LWA4 permettant la création de la voie de desserte Nord de la commune, comme décrit ci-dessus ;
- de supprimer dans la liste des emplacements réservés l'ER LWA4 faisant doublon et désignant la création d'une liaison piéton-cycles traversant la partie Ouest de la zone du Schwemmloch.

Commune de LINGOLSHEIM



57. Commune de LINGOLSHEIM – Rue de Koenigshoffen

Instauration d'un emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un groupe scolaire au niveau de la rue de Koenigshoffen

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par la modification est situé entre la rue de Koenigshoffen, la rue des Vosges et la rue d'Eckbolsheim de la commune de Lingolsheim.

Localisation de l'emplacement réservé LIN 44à instaurer (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La municipalité de Lingolsheim envisage d'aménager un équipement public qui regroupera l'école élémentaire des Vosges, l'école maternelle des Tulipes et le gymnase des Vosges.

Localisation du site retenu pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire à Lingolsheim. (Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'aménagement de ce groupe scolaire améliorera et optimisera les divers services dédiés à la petite enfance proposés par la commune dans ce secteur de l'agglomération.

Les nouveaux bâtiments respecteront les nouvelles normes en matière d'accessibilité et les conditions d'accueil des enfants seront améliorées.

A termes, ce nouvel équipement absorbera l'augmentation de la population de la commune qui accueille chaque année un nombre significatif de jeunes ménages avec des enfants en âge de scolarisation.

La démolition des ateliers municipaux situés entre l'école élémentaire des Vosges et l'école maternelle des Tulipes et leur relocalisation éventuelle sur un autre site de la commune, seront étudiées lors de l'élaboration du projet d'aménagement du site.

Une suspicion de pollution des sols au niveau des ateliers municipaux eu égard aux activités qui y sont pratiquées, est à considérer.

En conséquence, il faudra apporter une vigilance toute particulière sur ce site pour garantir une qualité des sols en adéquation avec leurs usages futur. Ce à quoi la Ville de Lingolsheim, en tant que maître d'ouvrage du futur projet, s'est engagée.

L'accès au futur groupe scolaire sera réalisé via la rue des Tulipes. C'est la raison pour laquelle l'acquisition des deux constructions situées à l'angle de la rue de Koenigshoffen et de la rue des Vosges est nécessaire pour permettre une desserte sécurisée du site, réorganiser le stationnement sur le site et libérer davantage d'espace pour les enfants qui y seront scolarisés.

L'instauration d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la totalité de ce secteur à plusieurs objectifs.

Il permet à la commune de porter à la connaissance de ses habitants son intention de réorganiser et de moderniser certains de ses services à destination de la petite enfance à cet endroit.

Il permettra également à la commune de préempter les deux constructions situées au Nord/Ouest du futur site lorsqu'elles seront mises en vente et empêchera toute construction qui pourrait empêcher ou rendre trop onéreux le projet envisagé par la commune.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'instaurer l'emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un équipement public, pour le compte de la commune de Lingolsheim.

Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000ème ;

la liste des emplacements réservés par l'ajout de l'emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un équipement public. **58.**

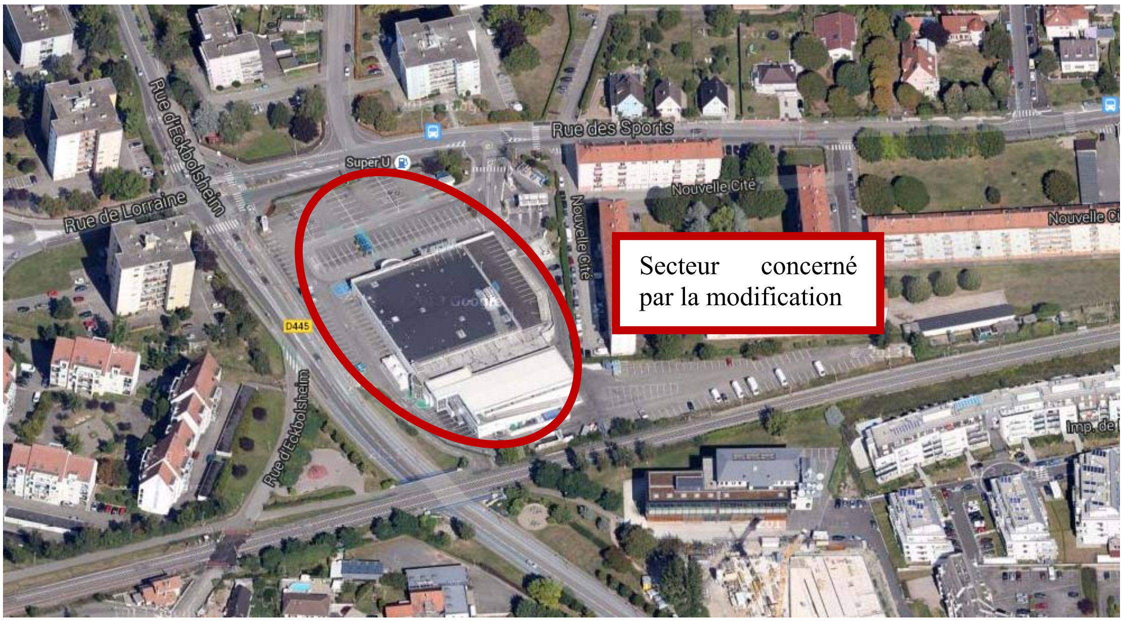
Commune de LINGOLSHEIM – Rue des Sports

Suppression du PAG sur l’emprise du supermarché : « Super U » et reclassement de ce périmètre en un secteur de zone UXd3a qui remplace le secteur de zone UCB2

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par la modification est située à l’angle de l’avenue Schuman et de la rue des Sports. Ce secteur correspond à l’emprise du supermarché : « Super U ».

Localisation du supermarché Super U (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Localisation du supermarché Super U. (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Lors de l’élaboration du PLU intercommunal, il avait été envisagé de relocaliser le supermarché : Super U au sein du parc d’activités des tanneries.

Les objectifs principaux étaient de moderniser cet équipement commercial, d'améliorer son accès et d'agrandir sa surface de vente.

Lorsque le transfert du Super U sur le parc d'activités des tanneries aurait eu lieu, le supermarché actuel aurait été détruit.

De nouvelles constructions à usage d'habitation y auraient été édifiées.

Les règles d'urbanisme qui ont été instaurées sur le site du supermarché actuel anticipaient ce changement.

C'est pourquoi, le site du supermarché a été intégré dans un secteur de zone à vocation d'habitation (UCB2) environnant.

Ce projet de relocalisation du supermarché est intervenu lors de l'élaboration du PLU mais il n'était pas complètement abouti.

La collectivité a donc instauré sur l'emprise actuelle du supermarché, une servitude d'urbanisme, sous la forme d'un Projet d'aménagement global (PAG), le temps que le porteur de projet et la collectivité partage un projet.

L'approbation d'un Projet d'aménagement global, par l'organe délibérant de l'Eurométropole de Strasbourg aurait permis de lever de cette servitude, avant son échéance prévue le 16 décembre 2021.

Toutefois, le projet d'aménagement n'a pas pu aboutir car les négociations visant cette relocalisation au sein du parc des Tanneries n'ont pas abouti favorablement.

Le supermarché a donc été restructuré sur son site actuel.

En conséquence, il est proposé de supprimer le PAG dans le cadre de cette modification et de classer l'emprise du supermarché en un secteur de zone UXd3a, dans lequel sont admises les constructions et installations à vocation commerciale à condition que la surface de plancher soit supérieure à 500 m² et inférieure à 7 500 m². Par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m² peuvent s'implanter dans les galeries marchandes.

Ce secteur de zone correspond aux activités qui s'y exercent.

La hauteur maximale des constructions autorisées sur ce secteur de zone est de 18 m hors tout.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- suppression du périmètre de Projet d'aménagement global (PAG) sur le site du Super U ;
- modification du rapport de présentation du PLU / Tome 4 ;
- modification du règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000ème ;

- modification du règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000ème.

59. Commune de LINGOLSHEIM – Rue des Prés

Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UB3 à l'Est de la rue des Prés

a. Présentation – Explications - Justifications

Le présent point de modification concerne un secteur qui est situé à l'Est du centre-ville de Lingolsheim, entre la rue du Maréchal Foch et la rue des Prés.

Localisation du secteur concerné par la modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Vue aérienne de la ville de Lingolsheim ciblée sur le point de modification

La partie Nord de ce secteur est située le long de la rue du Maréchal Foch, qui constitue une des principales traversées de l'agglomération.

Les constructions qui bordent cet axe structurant sont des constructions dites de faubourg.

Elles sont hétérogène tant par la forme du parcellaire que des volumes et des implantations mais en l'espèce elles sont surtout composés de collectifs accolés de 3 à 6 niveaux.

Le règlement du PLUi tient compte de ces formes urbaines.

C'est pourquoi les hauteurs maximum autorisées sont de 15 m à l'égout de la toiture.

La partie Sud de ce secteur est située le long de la rue des Prés, qui est une voie de distribution interne des quartiers.

Les constructions correspondent davantage a une zone résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Toutefois, cette partie Sud est classée de la même manière que la partie Nord.

Les droits à construire qui ont été instaurés lors de l'élaboration du PLUi seraient donc de nature à compromettre la physionomie de la rue des Prés.

En conséquence, pour préserver les formes urbaines de cette partie Sud, il est proposé d'agrandir le secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UB3.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UB3 15 m à l'égout de la toiture en un secteur de zone UCA3 7 m à l'égout de la toiture.

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000ème.

60. Commune de LINGOLSHEIM – Rue des Chevreuils

Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UCB2 au niveau de la rue des Chevreuils et instauration d'un SMS n° 4 correspondant à la production de 25 % minimum de logements locatifs sociaux à compter de la création de 6 logements

a. Présentation – Explications - Justifications

Le présent point de modification concerne un secteur qui est situé à l'Ouest de la commune en direction de la commune d'Entzheim, au niveau de la rue des Chevreuils.

Localisation du secteur concerné par la modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Localisation du secteur concerné par la modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UCB2 au niveau de la rue des Chevreuils

Les constructions existantes autour de la rue des Chevreuils sont des constructions à dominante d'habitat individuel.

Pourtant, ce secteur est classé dans une zone UCB2, qui correspond à une zone urbaine, principalement résidentielle, sous forme d'immeubles collectifs. Les hauteurs maximales autorisées sont de 10 m à l'égout de la toiture, ce qui permet la réalisation de construction de 3 à 4 niveaux.

La commune souhaite préserver les formes urbaines existantes dans ce secteur, notamment parce que les voies de dessertes existantes ne leurs paraissent pas suffisamment bien calibrées pour accepter un surcroit de trafic.

En conséquence, la commune demande d'agrandir le secteur de zone UCA3 limitrophe sur le secteur de zone UCB2.

Instauration d'un SMS n° 4 correspondant à la production de 25 % minimum de logements locatifs sociaux à compter de la création de 6 logements

La justification de l'instauration d'un SMS n°4, sur ce secteur de zone UCA3 créé dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, est détaillée dans la partie « habitat », de la présente note de présentation.

En résumé, ce secteur offre une superficie suffisante pour autoriser une opération d'aménagement d'ensemble.

Vu que la commune ne dispose plus de secteur de zone dans le PLUi destiné à la réalisation d'opération d'aménagement à vocation d'habitation, elle souhaite instaurer un secteur de mixité sociale qui obligera le porteur de projet à réaliser, dès lors que le nombre de logement prévu sera supérieur ou égal à 6, à produire 25 % de logements locatifs sociaux (SMS n° 4.).

Cela traduit la volonté de la commune de répondre aux obligations fixées par la loi SRU/Duflot, en l'occurrence de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales et contribuer activement à une meilleure répartition du logement locatif social dans le tissu constitué de la commune.

En conséquence, la commune demande d'instaurer sur le secteur de zone UCA3 crée dans le cadre de la présente modification, un SMS n° 4.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UCB2 10 m à l'égout de la toiture en un secteur de zone UCA3 7 m à l'égout de la toiture et mise en place d'un SMS n° 4 sur le secteur de zone UCA3 créer dans le cadre de la présente modification, rue des chevreuils.

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000ème ;
- inscrivant au règlement graphique du PLU un SMS 4 sur le secteur de zone UCA3 ;
- la carte de localisation des SMS et STL du POA Habitat.

61. Commune de LINGOLSHEIM – Rue Adenauer Réhabilitation du quartier des Hirondelles

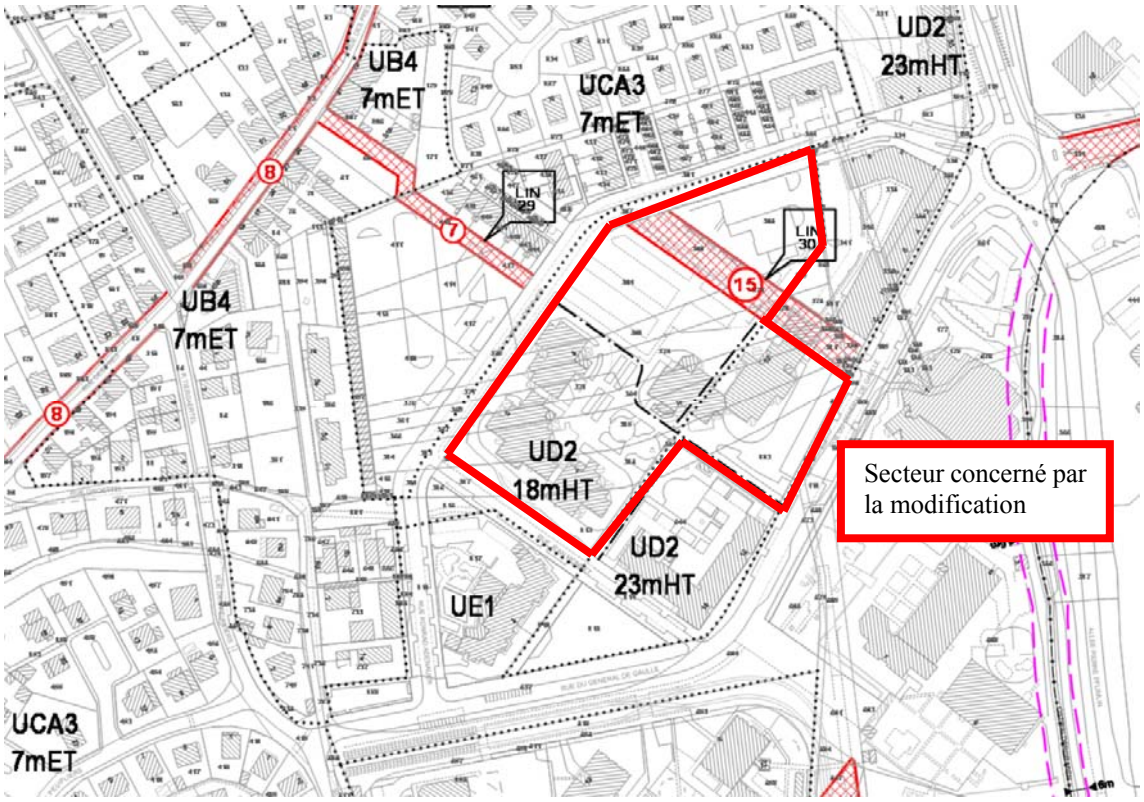
a. Présentation – Explications - Justifications

Le secteur concerné par la présente procédure de modification du PLUi est situé à l'Est du centre historique de la commune de Lingolsheim et concerne une partie du quartier des Hirondelles, situé entre la rue Konrad Adenauer, la rue Jean Monnet et la rue Pierre Pflimlin.

Ce quartier est classé en zone urbaine sensible et est en cours de requalification via un programme national de rénovation urbaine (NPNRU).

Localisation du secteur concerné par la modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Vue aérienne de la ville de Lingolsheim ciblée sur le point de modification



Ce projet de démolition et de reconstruction du quartier a pour objectif principal d'améliorer le cadre de vie de ce secteur.

La commune de Lingolsheim et le bailleur social « CUS Habitat » ont fait le choix de reconstruire progressivement l'ensemble du quartier afin de permettre :

- une intégration de ce secteur de ville en appliquant un statut et un fonctionnement urbain cohérent avec les autres quartiers de la commune ;
- une nouvelle offre de logements aux typologies diversifiées, à l'offre en logements sociaux rééquilibrée à l'échelle de la commune ;
- une organisation et une volumétrie bâtie ayant l'ambition d'un habitat particulièrement bien intégré au tissu existant ;
- un mode d'habitat qui s'inscrit dans une logique de développement durable.

En l'état actuel, les droits à construire, appliqués à ce secteur dans le dossier du PLUi, permettraient de délivrer les autorisations nécessaires pour finaliser le projet de rénovation urbaine.

Mais, le bailleur social CUS Habitat, propriétaire des terrains, ne va pas réaliser les opérations de reconstruction lui-même, vu que les futures constructions ne seront pas des logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sera confiée à divers promoteurs.

Le bailleur social va donc vendre ses terrains.

Cela implique au préalablement, que France Domaine fixe la valeur vénale des parcelles.

Cette valeur vénale des parcelles, pour être cohérente avec les projets immobiliers à venir, devra prendre en compte les droits à construire qui sont proposés dans le cadre de cette procédure de modification du PLUi.

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Desserte et organisation viaire.

Les principaux accès

L'accès principal de ce quartier est situé au niveau du rond-point où se rejoignent l'allée Pierre Pflimlin, qui est une voie structurante de la commune, la rue du Général de Gaulle et la rue Konrad Adenauer.

La rue du Général de Gaulle borde le Sud du secteur concerné par cette OAP. Elle présente de larges trottoirs arborés, des places de stationnement longitudinal et dessert plusieurs équipements publics. Aucun accès automobile direct, vers les nouvelles constructions, ne sera réalisé depuis cette voie.

Deux accès secondaires, depuis la rue du Tiergaertel et la rue des Peupliers, desservent également ce quartier.

Les voies de desserte locale et la localisation des aires de stationnement

La rue Konrad Adenauer délimite le Nord du secteur concerné par cette OAP. Il s'agit d'une voie de desserte locale.

Les rues Pierre Pflimlin et Jean Monnet relient les rues Konrad Adenauer et Général de Gaulle. Ces voies constituent également des voies de desserte locale.

Ces trois rues, Konrad Adenauer, Pierre Pflimlin et Jean Monnet desserviront les futures constructions et permettront d'accéder aux aires de stationnement qui seront situées au rez-de-chaussée des constructions.

La rue Jean Monnet est aménagée. Elle ne devrait donc pas être reconfigurée prochainement.

Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé LIN30

L'emplacement réservé LIN30, prévoit l'aménagement de la rue Pierre Pflimlin comme une voie de desserte locale. Sa surface est actuellement de 16,10 ares environ et le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg. L'emprise de cet emplacement réservé est de 15 m.

Toutefois, la réalisation de deux trottoirs, d'une piste cyclable à double sens et d'une voie ouverte à la circulation publique ne nécessite qu'une emprise de 12 m.

En conséquence, l'emplacement réservé actuel est sur calibré, il est proposé de réduire la largeur de l'emplacement réservé LIN30 à 12 m au lieu de 15 m.

Suppression du tracé de principe qui relie les rues Pierre Pflimlin et Jean Monnet et celui qui relie les rues Konrad Adenauer et Général de Gaulle.

Les récentes avancées des réflexions concernant ce projet de requalification du quartier ont conduit à la création d'un cœur d'ilot végétalisé, qui puisse être approprié par ses riverains. Pour encourager cette appropriation, il est proposé que sa gestion soit privatisée.

Afin de préserver la quiétude de ce cœur d'îlot, il n'est pas souhaité que des voies pour les modes doux le traversent.

En effet, les rues Pierre Pflimlin et Jean Monnet permettent une desserte locale très suffisante.

Il est donc proposé de supprimer les deux tracés de principe du plan de règlement qui avaient pour objectif de relier les rues Pierre Pflimlin - Jean Monnet et les rues Konrad Adenauer - Général de Gaulle.

Intégration qualitative de la zone dans son environnement

Les hauteurs et les implantations des futures constructions devront favoriser une transition bâti entre les immeubles du quartier du Tiergaertel et les maisons individuelles des rues des Prés et des Peupliers.

Les implantations des futures constructions

Dans le but de limiter visuellement l'impact des nouvelles constructions, l'ordonnancement des façades des constructions sur le domaine public devra être progressif depuis la rue Konrad Adenauer vers la rue du Général de Gaulle.

Au Nord, les futures constructions seront implantées avec le pignon donnant sur la rue Konrad Adenauer. Cette orientation générale du bâti Nord/Est - Sud/Ouest permettra de positionner l'ensemble des pièces de vies au Sud/Ouest.

Des percées visuelles seront créées en direction d'un parc végétalisé situé en cœur d'ilot, exempt de stationnement. Ces percées visuelles feront échos à celles nouvellement créées au Nord de la rue Konrad Adenauer (cf. Carte 1).

A l'Est et à l'Ouest, respectivement sur la rue Jean Monnet et sur la rue Pierre Pflimlin, les façades des constructions seront limitées à 25 - 30 m linéaires maximum.

Au Sud, les façades donnant sur la rue du Général de Gaulle seront continues et structureront l'espace public.

Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La création d'un cœur d'ilot paysagé et privatif

Les projets des promoteurs devront garantir l'aménageront d'un cœur d'ilot central d'un seul tenant fortement plantés et végétalisés avec notamment des arbres à hautes tiges entre la rue du Général de Gaulle et la rue Konrad Adenauer (cf. Carte 1).

L’aménagement de cet espace paysager devra avoir une cohérence d’ensemble.

La création d’un square

Un square sera créé à l’angle de la rue Konrad Adenauer et de la rue Pierre Pflimlin.

L’objectif de ce square est d’offrir un lieu de détente, de rencontre, de jeux pour les enfants, de réintroduire de la nature en ville et de limiter la chaleur lors des épisodes caniculaires.

Le toit des constructions

Les hauteurs maximales autorisées des constructions baissent de la rue du Général de Gaulle vers la rue Konrad Adenauer.

L’objectif de réaliser des constructions avec des hauteurs différenciées est de limiter l’impact des ombres portées et de dégager des vues.

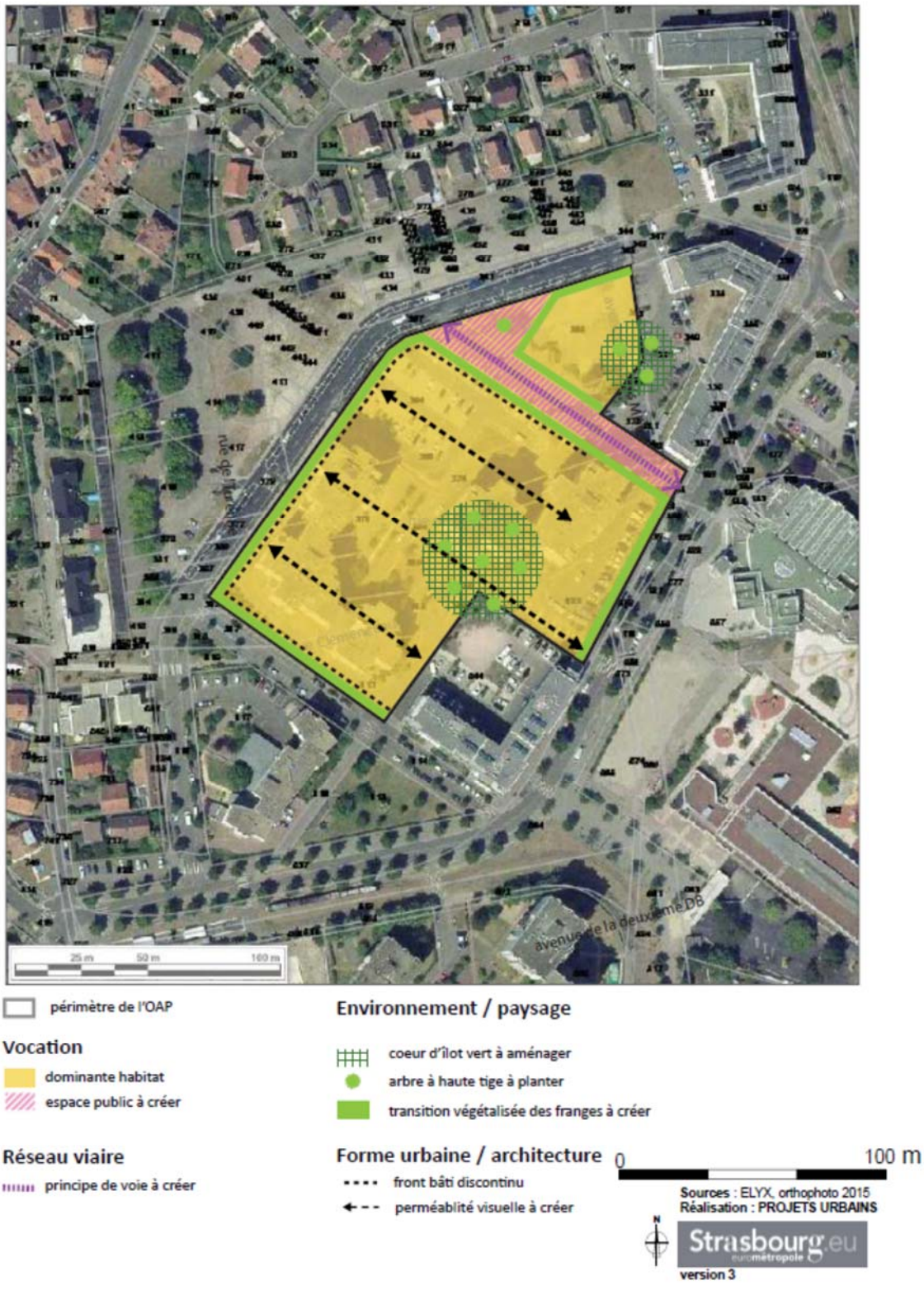
L’ensemble des éléments techniques sur les toitures devra être dissimulé ou être intégré à la toiture de façon harmonieuse pour altérer le moins possible la vue.

Les espaces plantés le long des façades des constructions

Des espaces plantés le long des façades des constructions de l’ordre de 4 m de profondeur, masqueront les pieds d’immeubles.

Une délimitation claire des domaines publics et privés sera mise en place.

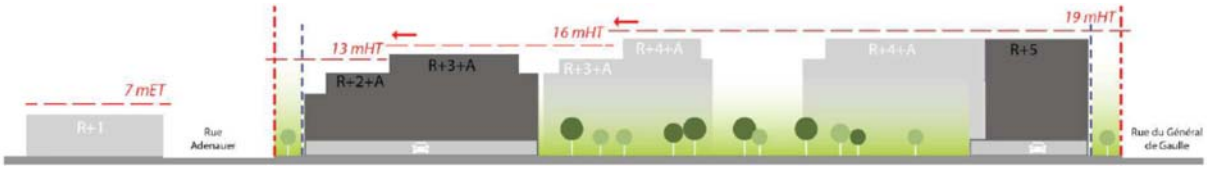
Les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie et présenter un traitement harmonisé.



Carte n° 1 : Environnement et paysage

Les hauteurs des futures constructions

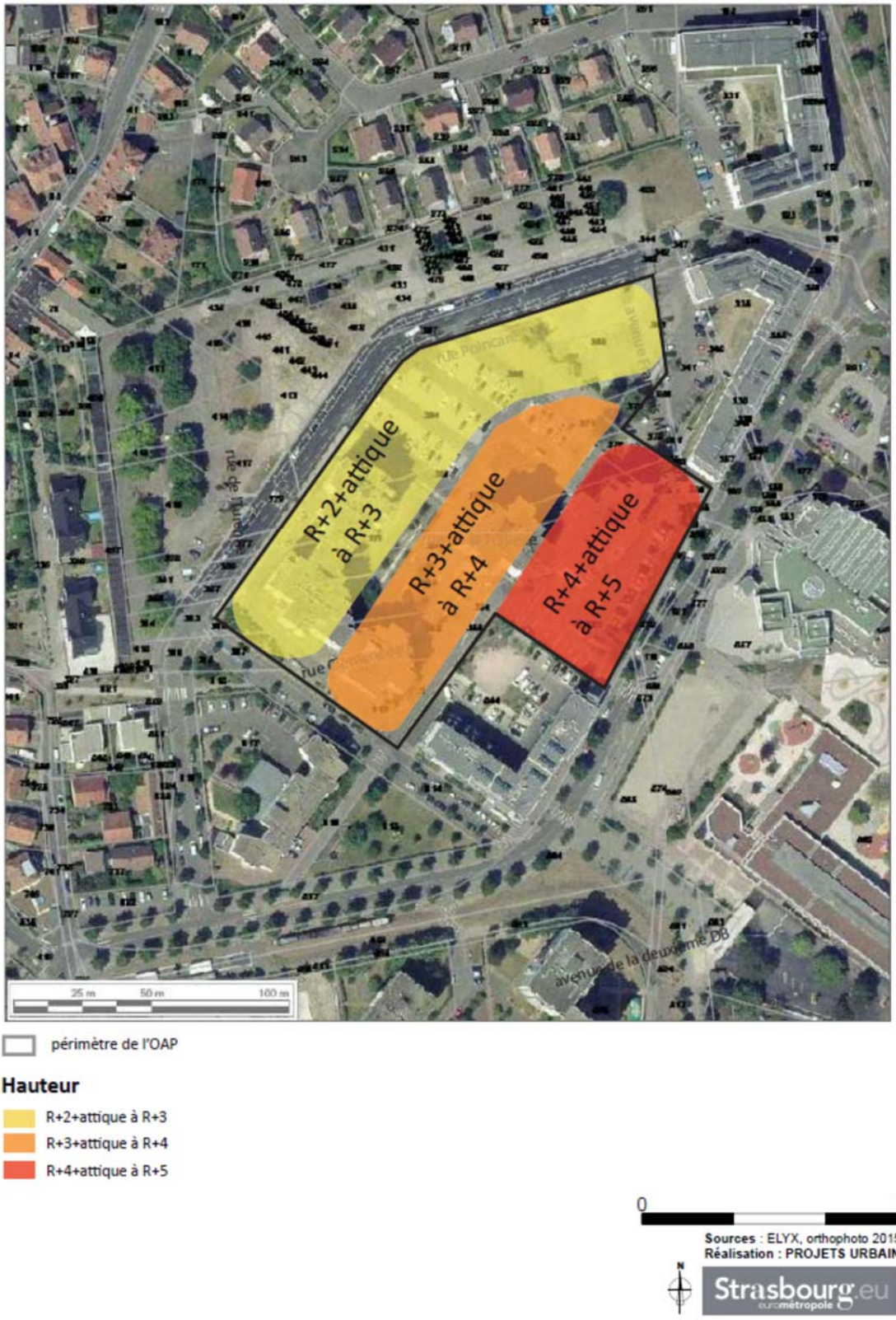
Dans le but de favoriser l'intégration des nouvelles constructions, dans leur environnement proche, les hauteurs maximales autorisées des futures constructions augmenteront progressivement du Nord vers le Sud.



Au droit de la rue Konrad Adenauer les hauteurs maximales autorisées permettront la réalisation de constructions avec un niveau de rez-de-chaussée, 2 niveaux habitables et un dernier niveau habitable en attique. En second rang par rapport à la rue Konrad Adenauer, des constructions de 4 niveaux habitables pourront être construites sans que le dernier niveau ne soit obligatoirement en attique. Ce secteur est représenté en jaune sur la carte n° 2.

Au droit de la rue du Général de Gaulle, les hauteurs maximales autorisées permettront la réalisation de constructions avec un niveau de rez-de-chaussée et cinq niveaux habitables. En second rang par rapport à la rue du Général de Gaulle, des constructions de 4 niveaux habitables pourront être construites sans que le dernier niveau ne soit obligatoirement en attique. Ce secteur est représenté en rouge sur la carte n° 2.

Au droit de la rue Jean Monnet, c'est-à-dire en face de la résidence des personnes âgées qui totalise également 6 niveaux habitables, les hauteurs maximales autorisées permettront la réalisation de constructions avec un niveau de rez-de-chaussée, 5 niveaux habitables et un dernier niveau en attique.



Carte n° 2 : Hauteurs des constructions

Aménagement et destinations

Le nombre de logements à produire, ainsi que le taux de logements locatifs sociaux ne se réfèreront pas aux objectifs de production inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation « Habitat ».

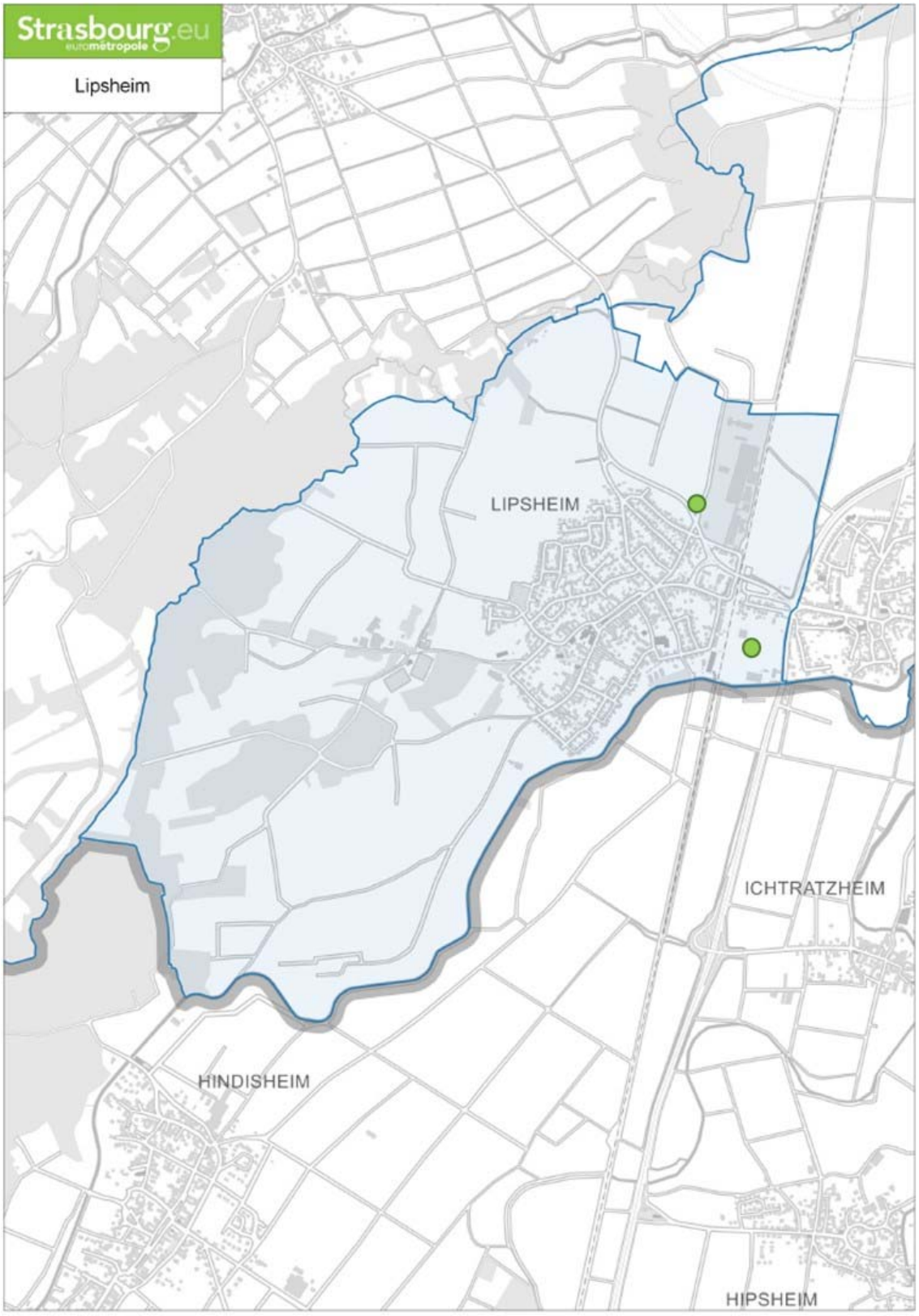
En effet, ce projet de requalification du quartier est réalisé dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain dont l'un des objectifs est de ne pas y développer du logement social.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

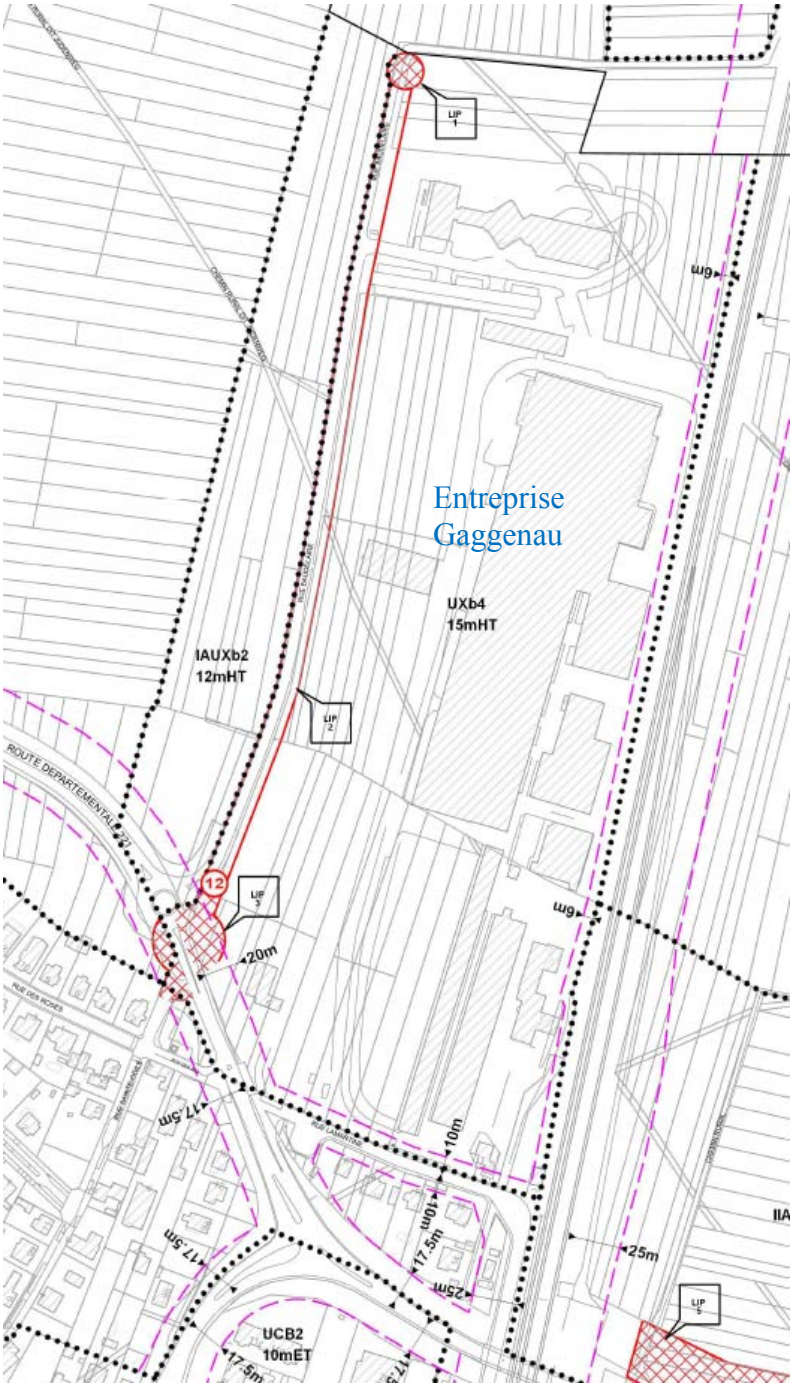
- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000ème ;
- la création d'une OAP ;
- la liste des emplacements réservés pour modifier la superficie de l'emplacement réservé LIN30 et la création de l'emplacement réservé LIN44.

Commune de LIPSHEIM



62. Commune de LIPSHEIM – Rue Baudelaire
Suppression de l'emplacement réservé LIP3, modification des emplacements réservés LIP1 et LIP2

a. Présentation - Explications – Justifications



La rue Baudelaire dessert actuellement une unité foncière appartenant à l'entreprise Gaggenau à l'Est ainsi qu'une future zone d'activité IAUXb2 à l'Ouest. Elle est reliée au Sud à la RD 221 et se termine au Nord en impasse.

L'emplacement réservé LIP1 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'une aire de retournement de 20 m de diamètre à l'extrémité Nord de la rue Baudelaire (3,13 ares).

L'emplacement réservé LIP2 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue Baudelaire. Il mesure 12 m d'emprise pour permettre le passage des poids lourds, pour un total de 4,55 ares.

L'emplacement réservé LIP3 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'un rond-point sur la RD221 d'une vingtaine de mètres de rayon et une amorce de voie de 12 m d'emprise pour permettre la desserte de la zone d'activités (13,94 ares).

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite finaliser les travaux d'aménagement de ces voiries RD221 - giratoire - rue Baudelaire, ceci afin que l'entreprise Gaggenau puisse déplacer son accès depuis la rue Lamartine vers la rue Baudelaire. Ce nouvel accès fait suite à une demande expresse de la commune pour limiter le trafic actuellement généré par le passage des véhicules poids-lourds et légers dans la zone résidentielle de la rue de

la Gare et de la rue Lamartine. Sa réalisation demande de gros investissements financiers à l'entreprise.

L'entreprise Gaggenau était propriétaire d'une grande partie du foncier grevé par les emplacements réservés LIP1, 2 et 3. Des négociations ont eu lieu entre la commune, l'Eurométropole de Strasbourg et l'entreprise afin d'aboutir aux échanges parcellaires nécessaires aux travaux.

Dans le cadre de ces acquisitions/cessions, la limite de l'emplacement réservé LIP2 doit être décalée d'environ 4 m vers l'Ouest.

A cette fin, un arpentage a été réalisé il y a plusieurs années pour calibrer la rue Baudelaire sur l'entreprise en limite Ouest des parcelles section 20 n° 321, 323, 324, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 347, et section 21 n° 1001. Depuis, l'éclairage public a été installé le long de cet alignement.

Il y a donc lieu de décaler l'emplacement réservé LIP2 sur cette nouvelle limite et sur les aménagements réalisés.

Aussi, l'emplacement réservé LIP1 doit également être décalé vers l'Ouest pour être positionné dans la continuité de l'emplacement réservé LIP2.

Enfin, suite aux acquisitions, le rond-point correspondant à l'ER LIP3 a été réalisé et peut être supprimé. Pour des raisons techniques et financières, il a été implanté de manière légèrement décalé vers l'Ouest par rapport à l'emplacement réservé. Ceci implique que la partie Sud de l'emplacement réservé LIP2 soit repositionné sur l'existant.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi il est proposé de décaler les emplacements réservés LIP1 et LIP2 d'environ 4 m vers l'Ouest sur toute la longueur du tracé, au niveau de la limite Ouest des parcellaires section 20 n° 321, 323, 324, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 347, section 21 n° 1001.

La partie Sud de l'emplacement réservé LIP2 doit également être repositionné sur le rond-point existant.

Enfin, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé LIP3, les travaux ayant été réalisés.

63. Commune de LIPSHEIM – Niedermatt
Modification des destinations du secteur, ajout d'un emplacement réservé et d'un tracé de principe, modification de l'AOP et de l'étude entrée de ville

a. Présentation - Explications – Justifications

La Niedermatt est un site d'environ 7 ha situé à la fois en limite Sud de l'Eurométropole de Strasbourg et en limite des communes de Lipsheim et Fegersheim. La proximité avec la gare ferroviaire de Lipsheim-Fegersheim lui assure une très bonne desserte par les transports en commun.

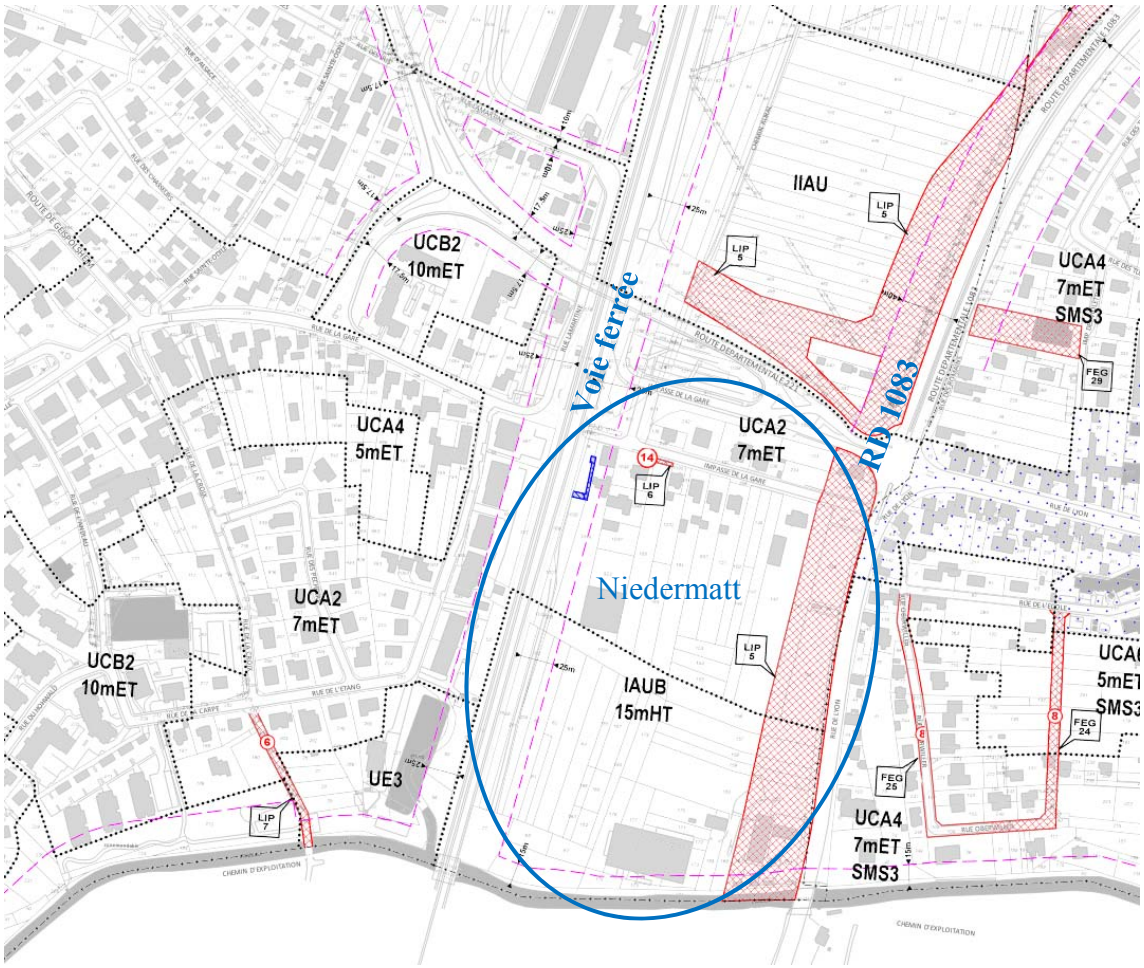
Le site est néanmoins très contraint par la présence des deux infrastructures de transports, la RD1083 à l'Est et les voies ferrées à l'Ouest. Celles-ci génèrent des nuisances et enclavent le site qui se trouve isolé du reste de l'agglomération.
Le site est desservi par l'impasse de la Gare au Nord.

Au PLU, le secteur est actuellement destiné à un développement urbain mixte constitué des fonctions d'habitat et d'activités.

Une partie du site au Nord est déjà urbanisée et classée en zone UCA2. On y trouve deux activités à l'Ouest : un restaurant ainsi qu'une armurerie. La partie Nord/Est est dédiée à de l'habitat individuel.

La partie Sud est quant à elle classée IAUB mais accueille déjà deux entreprises de transports et logistique qui occupent une grande partie du site. Celle implantée le long de la RD1083 bénéficie notamment de l'effet de vitrine induit par la proximité de cet axe structurant d'agglomération.

En dehors de la partie Nord/Est, le secteur est donc majoritairement occupé par des activités économiques.



Historiquement l'habitat avait été envisagé alors que la RD1083 devait être requalifiée en boulevard urbain, avec création d'une trémie permettant au flux de véhicules de passer dans un ouvrage souterrain.

C'est tout le sens du projet issue de la déclaration d'utilité publique (DUP) de 2013 concernant la requalification de la RD1083, portée par le Conseil Départemental.

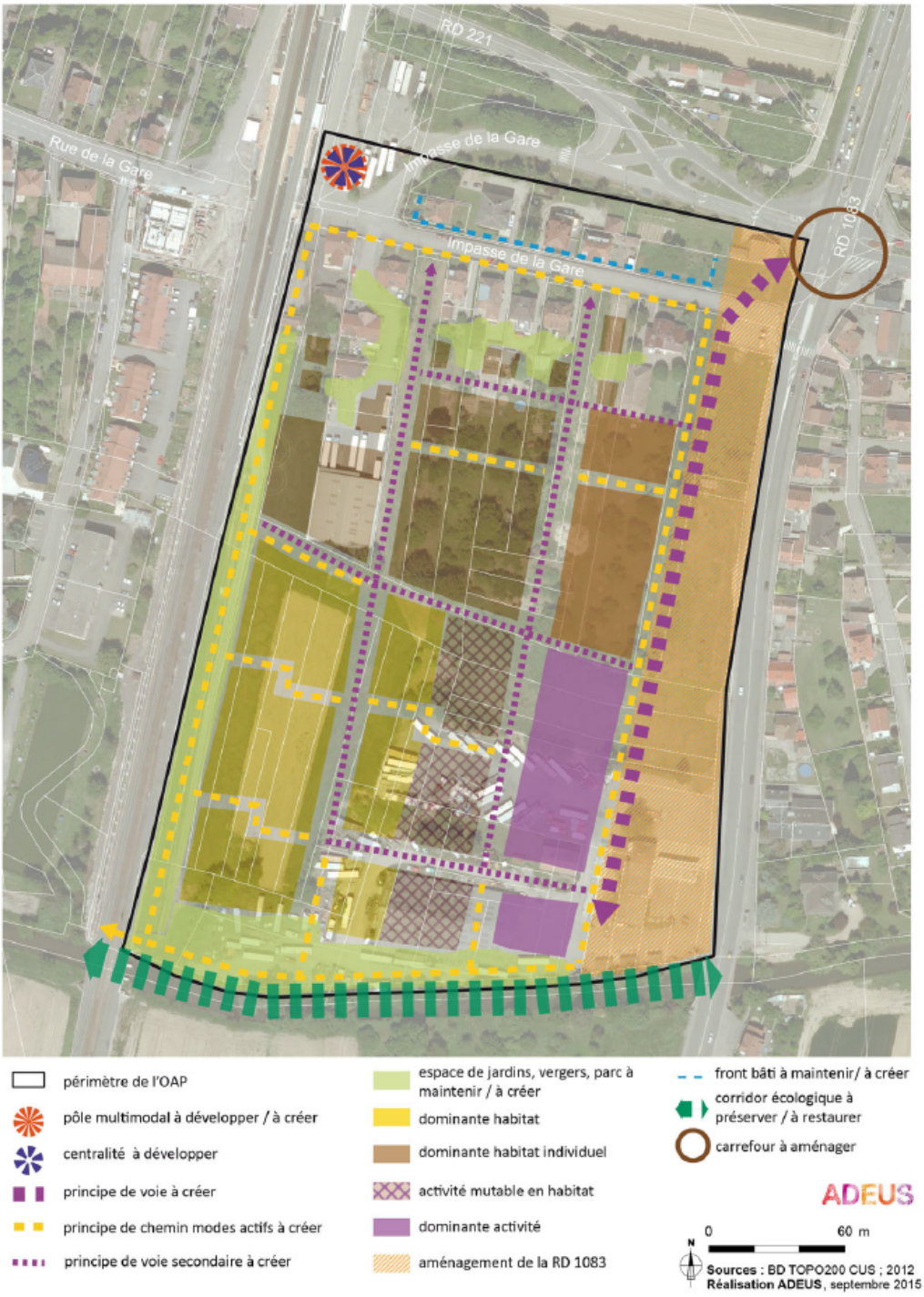
Avec le passage de la Communauté urbaine de Strasbourg au statut de métropole, la compétence des routes départementales lui a été transférée.
Ainsi, la réalisation du projet tel qu'envisagé dans la DUP de 2013 n'est aujourd'hui plus assurée.

Les entreprises en place, en attente depuis plusieurs années d'une visibilité sur le devenir du secteur, ont aujourd'hui besoin de pouvoir se développer.

En l'absence de certitude sur le devenir de la RD1083, il est donc souhaité de faire évoluer le PLU (OAP « secteur Niedermatt » et règlement graphique) afin d'affirmer la vocation économique de la zone sur les espaces actuellement occupés par des entreprises à savoir le Nord/Ouest et la partie Sud.

Ces changements de destinations permettent également d'éviter l'implantation exclusive d'habitat sur un secteur soumis à des nuisances liées au bruit et à la qualité de l'air.

Carte n°1 : Schéma de principe - secteur Niedermatt



Extrait de l'OAP « secteur Niedermatt » du PLU approuvé

D'autre part, le projet de modification porte également sur la desserte de la zone.
Actuellement, l'OAP prescrit la réalisation de deux voies orientées Nord/Sud, plus une contre-allée à disposer le long de la RD1083.
Or, au règlement graphique, seule la voie Nord/Sud située à l'Ouest de la zone est matérialisée par un emplacement réservé (ER LIP6 de 14 m d'emprise).

Ainsi, afin d'assurer la réalisation du second axe Nord/Sud côté Est, il est proposé de placer un emplacement réservé côté impasse de la gare d'une emprise de 12 m, et de le prolonger par un tracé de principe permettant la desserte de la zone IAUXb1 jusqu'à la future contre-allée.

De plus, la partie Sud de la Niedermatt est dans l'OAP actuelle traversée par de nombreuses venelles piétonnes, ainsi que des secteurs de jardins, en lien avec la vocation actuelle d'habitat. L'activité économique qui y est envisagée, de par sa nature, ne nécessite pas autant d'aménagements urbains et d'espaces collectifs.

Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP sur les prescriptions liées à l'implantation d'habitat, avec par exemple la réduction des venelles piétonnes dans la partie Sud, la simplification des prescriptions sur les formes urbaines, la suppression d'espaces dédiés à des parcs et jardins notamment à proximité de la voie ferrée et du cours d'eau de l'Andlau.

Egalement, une lisière végétale est ajoutée à l'OAP entre le quartier mixte et les activités afin de préserver les futurs habitants des covisibilités et des éventuelles nuisances.

Enfin, la voirie initialement positionnée en impasse dans le sens Est/Ouest à l'Ouest du site est supprimée, les voiries en impasse étant de manière générale à éviter.

Concernant l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation », celle-ci prescrit au niveau de l'actuelle zone IAUB au Sud un seuil minimal de 2 ha.
Dans l'optique d'assurer la qualité de l'opération qui viendrait requalifier le Sud du secteur, il est proposé d'augmenter ce seuil à l'ensemble de la future zone IAUXb1.

b. Traduction dans le PLU

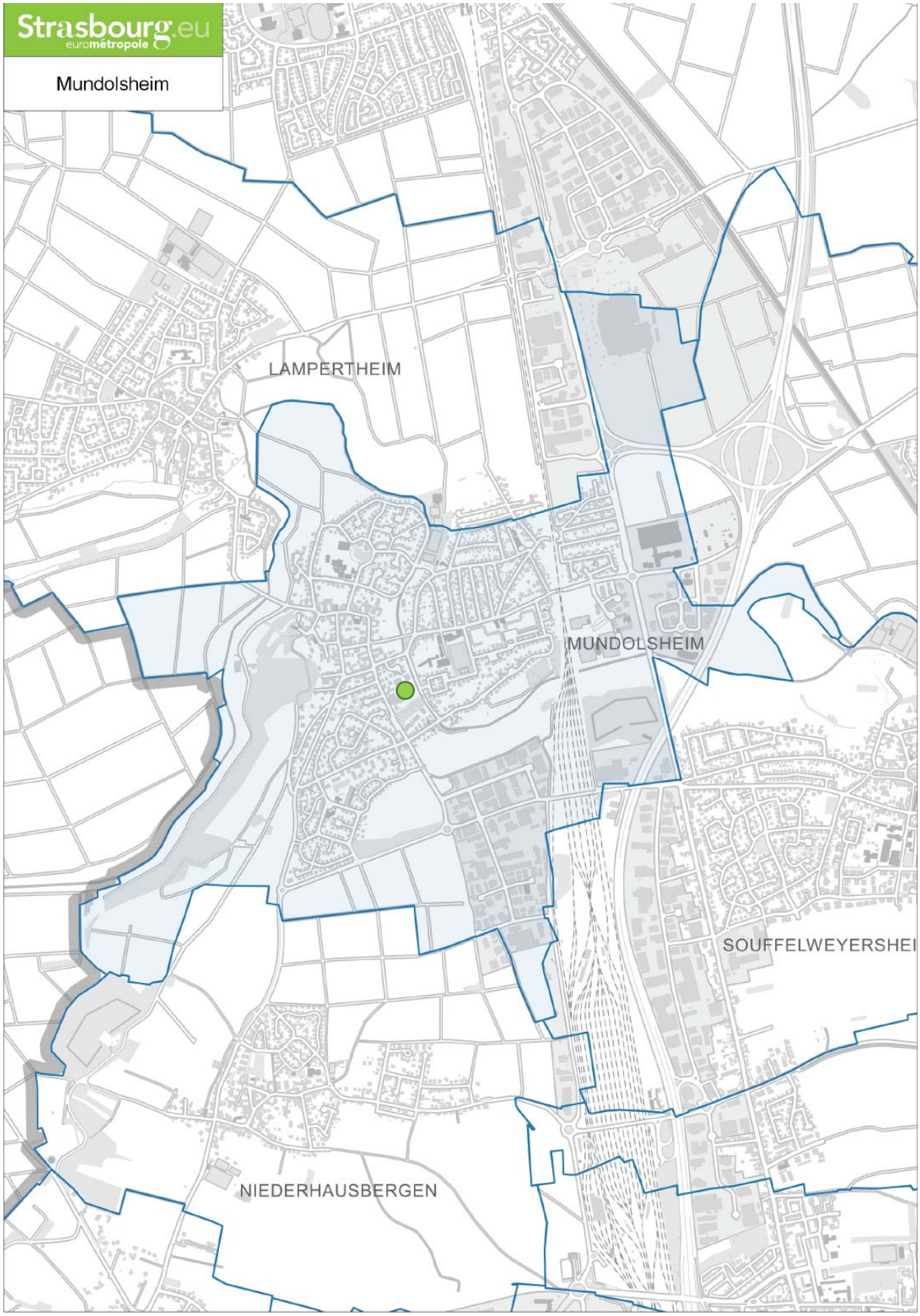
Au règlement graphique, sont proposées les adaptations suivantes :

- création d'une zone UXb4 à 12 m HT sur la partie Nord/Est, au niveau des entreprises en place ;
- modification du zonage sur la partie Sud vers du IAUXb1 à 12 m HT, pour correspondre à la vocation actuelle d'activités de la zone ;
- création d'un emplacement réservé LIP10 au niveau de la deuxième voie de desserte, de 12 m d'emprise, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'une amorce de voirie de desserte de la zone ;
- ajout d'un tracé de principe en continuité de l'emplacement réservé LIP10 vers la partie Sud, se reliant à termes à la future contre-allée.

De plus, il est nécessaire d'adapter l'OAP sectorielle « secteur Niedermatt » afin de prendre en compte les différentes modifications, ainsi que l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation » (urbanisation de la future zone IAUXb1 en totalité de la zone).

Enfin, le Tome 6 du Rapport de présentation - étude entrée de ville de la commune de Lipsheim (3.6) doit être adapté.

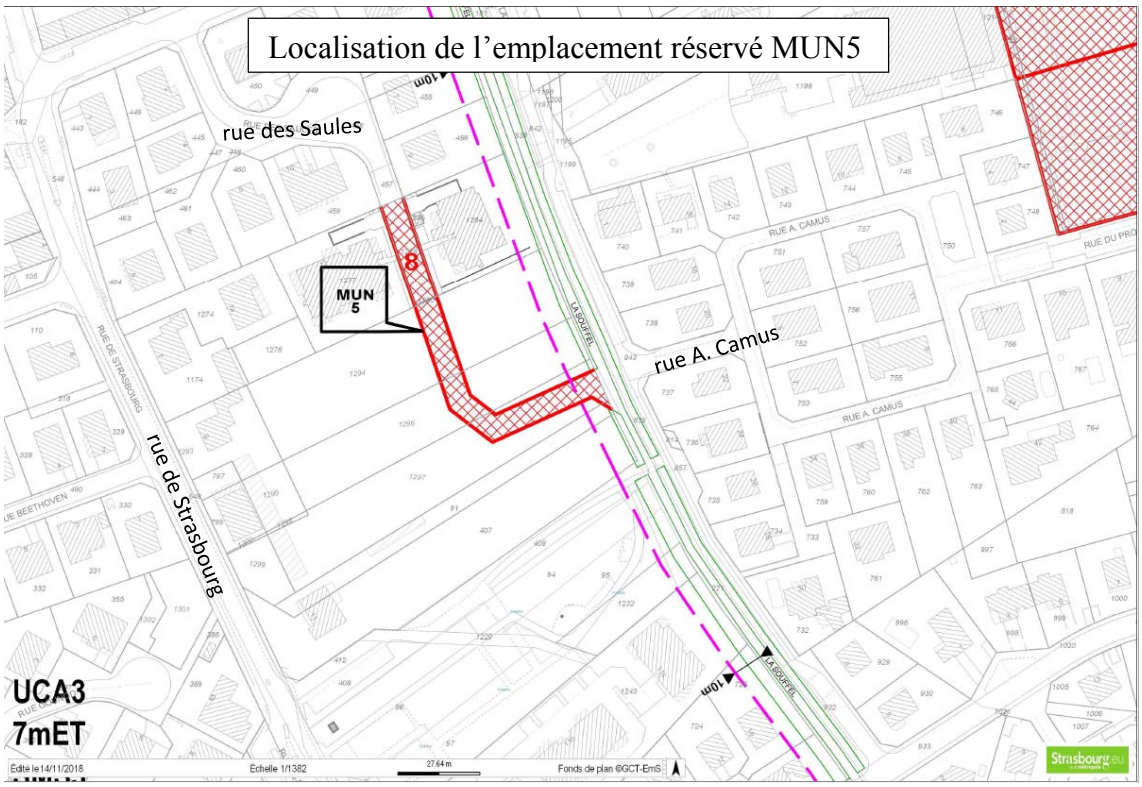
Commune de MUNDOLSHEIM



64. Commune de MUNDOLSHEIM – Rue des Saules Modification du tracé et de la destination de l'emplacement réservé (ER) MUN5

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER MUN5 est destiné à la création d'une voie assurant la jonction entre la rue des Saules et la rue Albert Camus.



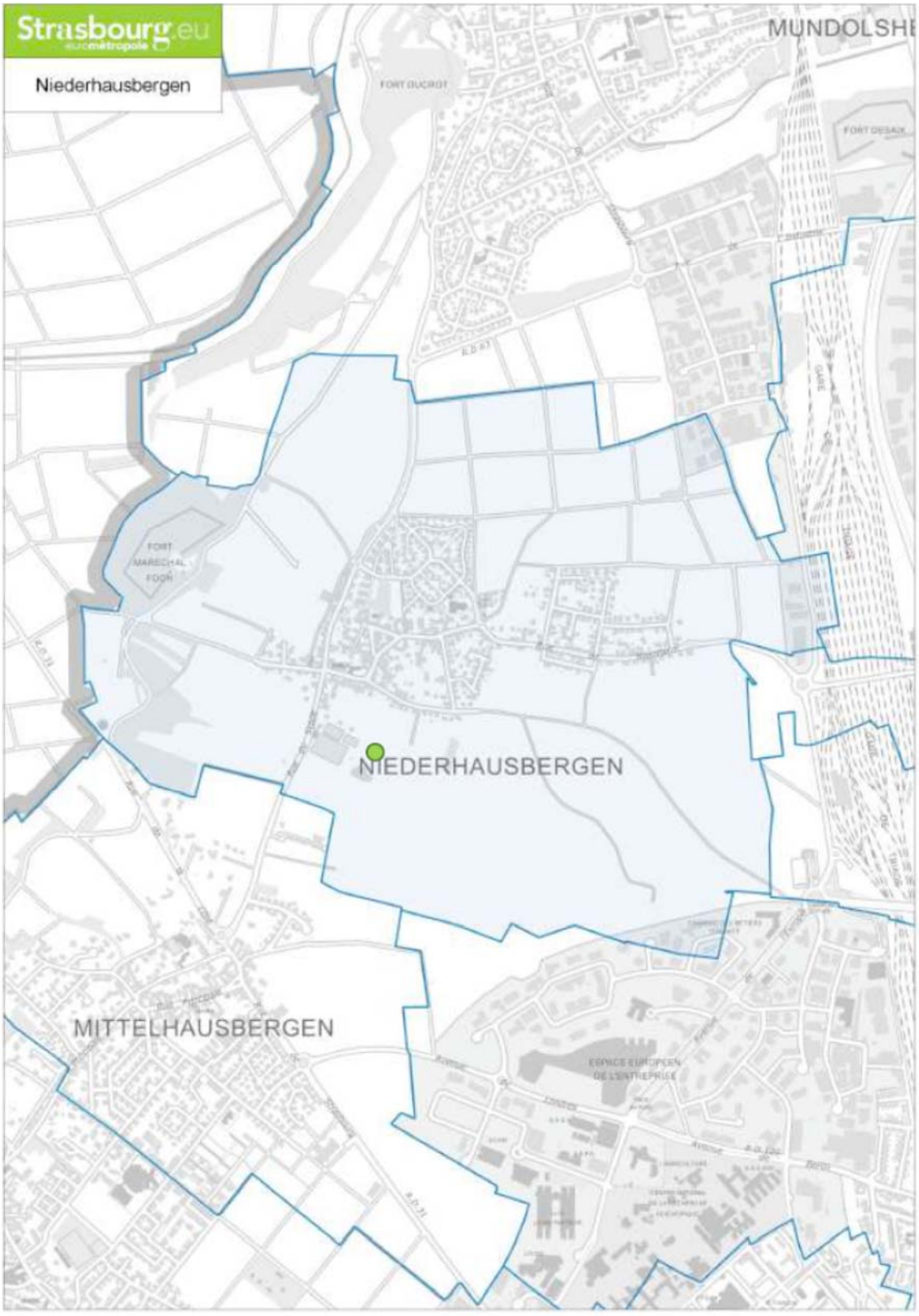
Le principe de connexion avec la rue Albert Camus est abandonné au profit de la réalisation d'un bouclage entre la rue des Saules et la rue de Strasbourg. Il s'agirait en effet de prolonger dans son axe la rue des Saules jusqu'au niveau de la voie desservant le parking du cimetière.

Cette configuration permettrait de mieux accompagner l'urbanisation progressive des terrains desservis par la nouvelle voie à créer et présente l'intérêt de préserver les possibilités de valorisation de la Souffel, puisque dans ce cas de figure le franchissement du cours d'eau n'aurait plus lieu d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le tracé de l'ER, comme décrit ci-dessus. En conséquence, l'intitulé de l'ER se voit aussi être modifié : « création d'une voie assurant la jonction entre la rue des Saules et la rue de Strasbourg ».

Commune de NIEDERHAUSBERGEN



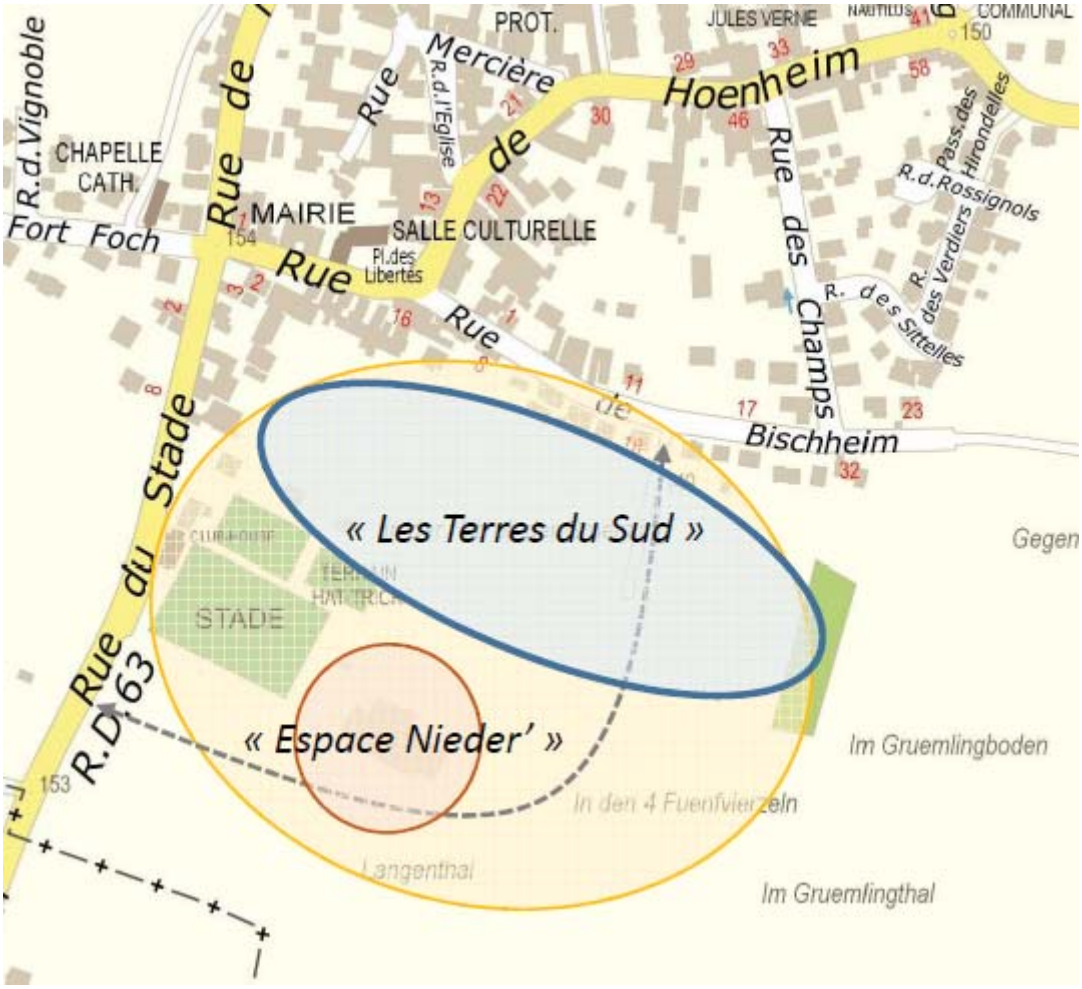
65. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Sud/Est du centre-village
Reclassement de la zone IAUE1 en IAUA2

a. Présentation - Explications – Justifications

Le PLU de l'Eurométropole, reprenant les orientations du PLU communal de Niederhausbergen, porte un large secteur de développement au Sud/Est de la commune. Entre les rues de Bischheim et du Stade, à l'arrière d'un complexe sportif et de loisirs, plusieurs zones d'extension sont inscrites.

Ces secteurs représentent les opportunités de développement les plus opérationnelles pour la commune.

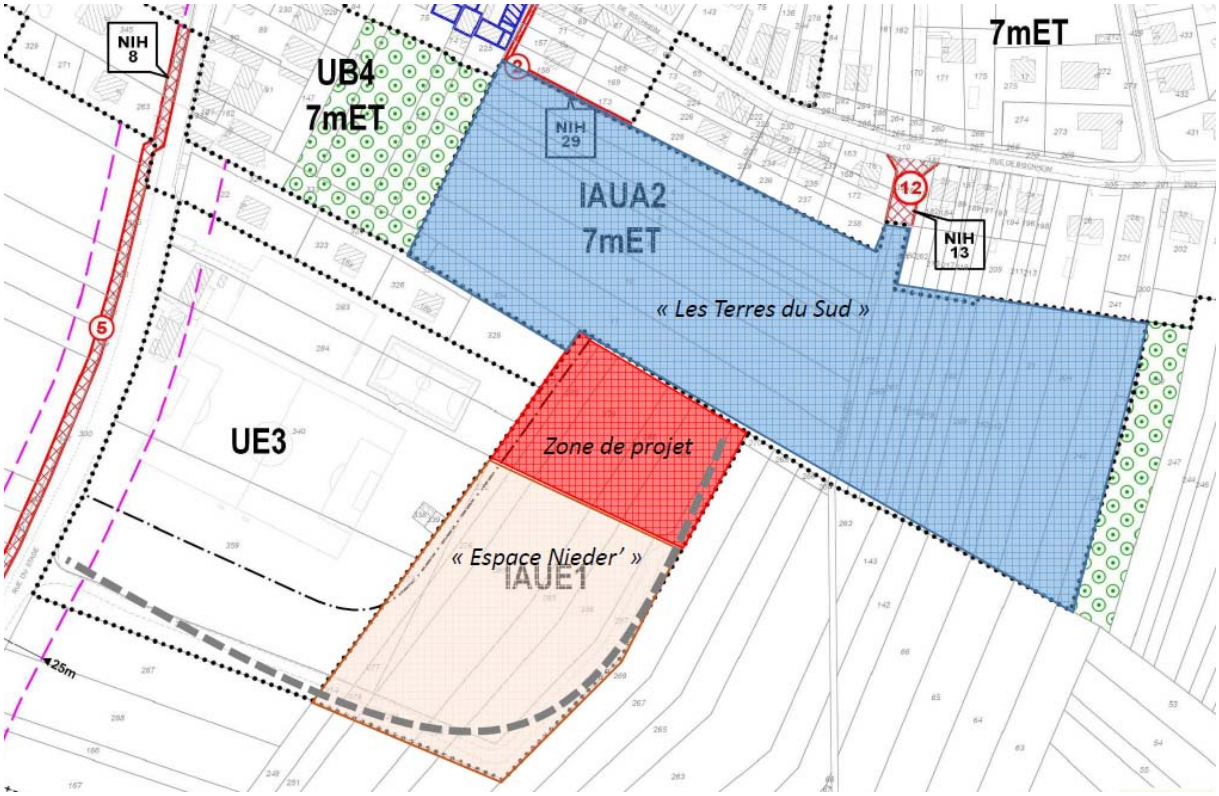
Ce développement se matérialise d'ores et déjà par :
- la réalisation d'une voie de bouclage entre la rue du Stade et la zone IAUA2 ;
- la création d'une salle culturelle et sportive – « l'Espace Nieder' » – inaugurée en juin 2018 ;
- la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Les Terres du Sud », correspondant à la zone IAUA2, prononcée en date du 2 février 2017.



Ces diverses opérations génèrent un reliquat d'une cinquante d'ares de terrain, situées entre le projet « Les Terres du Sud » et la nouvelle salle communale.

Afin de poursuivre le développement de la commune sur ce secteur, la municipalité a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg afin de procéder au reclassement de ce reliquat, inscrit aujourd'hui en zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics, vers une zone mixte.

En effet, il n'apparait pas nécessaire de conserver ces terrains en zone d'équipements eu égard à la réalisation récente de la salle communale et aux projets futurs existants autour des terrains de sports situés à l'Ouest.



De plus, ce reliquat s'inscrit en continuité de l'opération « Les Terres du Sud », située au Nord. En ce sens, il bénéficie des mêmes atouts que le site précédent :

- proximité des équipements publics : mairie à 300 m, école à 600 m ;
- proximité des transports publics : 300 m de la ligne de bus 75, à 5 mn en vélo de la ligne G, via la piste cyclable prenant appui sur la rue de Bischheim.

Enfin, ce projet constitue l'urbanisation d'une dent creuse, dans le tissu urbain, ne générant ainsi pas de consommation foncière.

Les principes d'aménagement de ce nouveau secteur sont les suivants :

- En termes de desserte et de circulation, le projet s'inscrit autour d'une voie centrale, desservant les lots à créer, directement branchée sur la voie de bouclage reliant la rue du Stade et la zone IAUA2. Cette voie devra être aménagée en voie apaisée ou cour urbaine, où la priorité est donnée aux piétons et aux cyclistes.

De plus, un cheminement doux pourra s'inscrire dans la continuité de cette rue afin de rejoindre, d'une part, l'Ouest du projet « Les Terres du Sud » et, d'autre part, les terrains de sports.

- En termes de stationnement, il devra être géré à la parcelle. Un espace commun de stationnement pourra être créé à l'entrée de la voirie à créer.

- En termes d'insertion paysagère, le projet devra s'inscrire dans les volumétries des bâtiments d'habitat situés à proximité.
  Une transition végétalisée devra être constituée vers le projet de lotissement au Nord et vers la salle communale au Sud.

- En termes de vocation et de formes urbaines, le secteur est uniquement destiné à accueillir du logement. Celui-ci pourra prendre la forme de maisons individuelles denses ou de logements intermédiaires. Le projet devra par ailleurs être compatible avec le volet habitat du PLU.

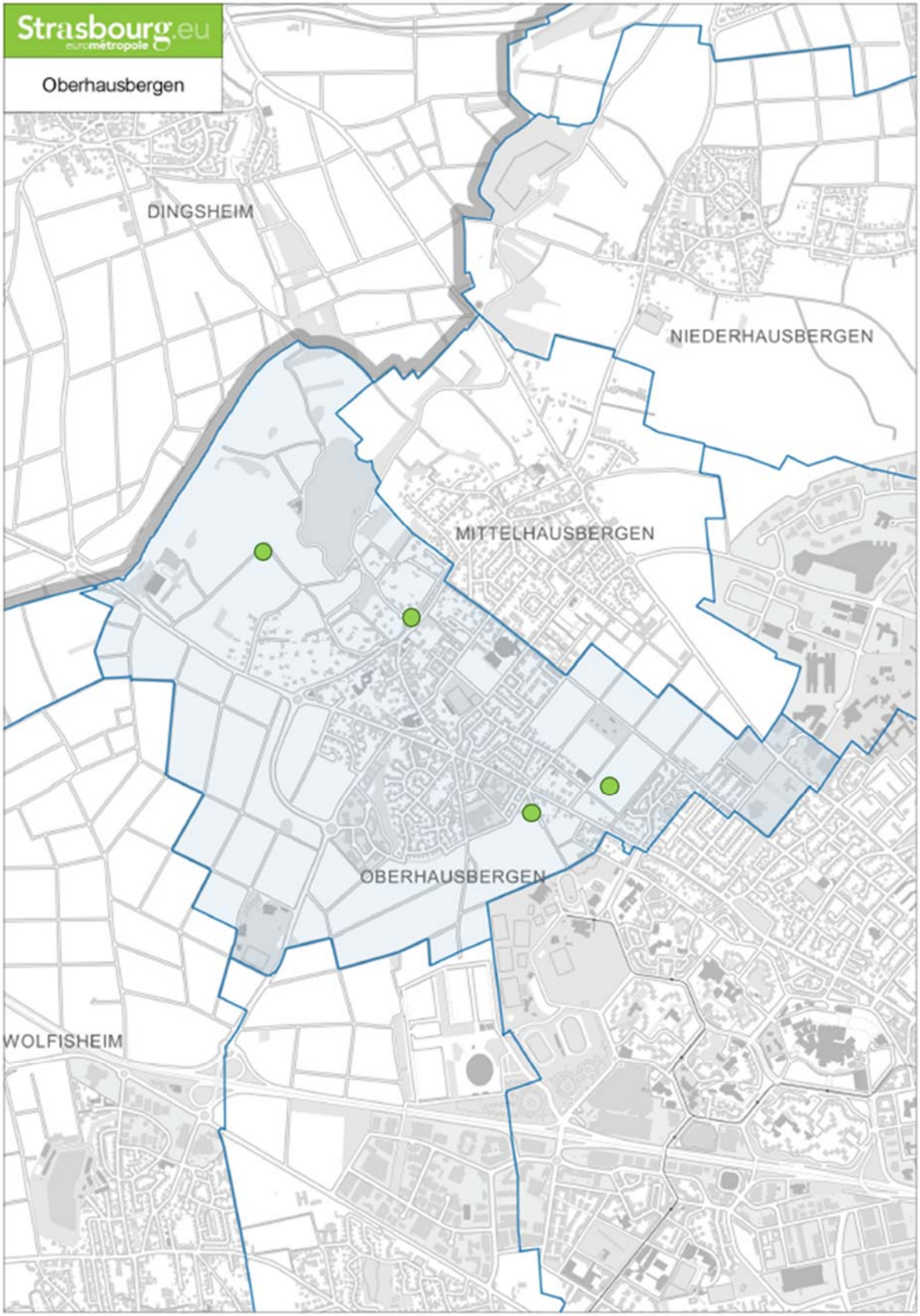
b. Traduction dans le PLU

La modification proposée consiste ainsi à reclasser la partie Nord de la zone IAUE1 en zone IAUA2. La hauteur, fixée au plan, est de 7 m à l'égout de toiture.

Considérant la mise en œuvre de la liaison viaire rue du stade / zone IAUA2, le tracé de principe, préfigurant cette voie, est supprimé.

Les principes d'aménagement exposés ci-avant sont inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation communale « Secteur Sud ».

Commune de OBERHAUSBERGEN



66. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Nord du chemin des Coteaux Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH3 est destiné à créer une liaison piétons-cycles entre la rue de la Schlitte et la RD41.

Il est proposé de modifier le tracé de l'emplacement réservé en le calant sur le chemin existant, au-dessus du boisement.

Cette modification, demandée par la commune suite à une concertation avec les agriculteurs concernés, n'a pas d'impact sur l'objectif global de renforcement du réseau de cheminement cyclable sur la commune et plus particulièrement sur le secteur de la colline.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3.

67. Commune d'OBERHAUSBERGEN – rue de Mittelhausbergen Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et changement de bénéficiaire

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH27 est destiné à créer un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen.

Il est proposé de réduire le périmètre afin d'être plus en adéquation avec les besoins projetés d'un parking de proximité, les dimensions proposées permettant la création de 8 places de stationnement.

Compte tenu de l'intérêt local de cet aménagement et de la compétence récente de l'Eurométropole de Strasbourg pour créer les aires de stationnement, par conséquent en cours d'intégration dans sa programmation budgétaire, il est envisagé que la commune et l'Eurométropole de Strasbourg soient bénéficiaires de cet ER à parts égales.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et inscription au bénéfice de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg.

68. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Rue de la Fontaine Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH33 est destiné à la création d'un espace vert comprenant une « promenade paysagère » en frange des zones résidentielles situées autour du périmètre de protection des captages d'eau (et en continuité de la commune de Mittelhausbergen).

Il est proposé de modifier le tracé Sud/Est de l'emplacement réservé afin de le faire coïncider avec la limite du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau.

Simple ajustement, cette modification n'a pas d'incidence sur la nature du projet défini dans l'objet de l'emplacement réservé. A l'inverse, en ajustant son tracé sur des terrains moins contraint, elle est susceptible de favoriser sa réalisation effective.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33.

69. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Route de Saverne / rue de la Course Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m

a. Présentation - Explications – Justifications

Le bouclage du réseau viaire au Sud/Est de la commune prend notamment appui sur l'inscription :

- de l'emplacement réservé OBH49 destiné à la création d'une voie entre la route de Saverne et la rue de la Course ;
- de l'emplacement réservé OBH50 destiné à l'élargissement de la rue du Parc sur son tronçon Est et l'aménagement de son intersection avec la rue des Champs.

En accord avec la commune, il est proposé de :

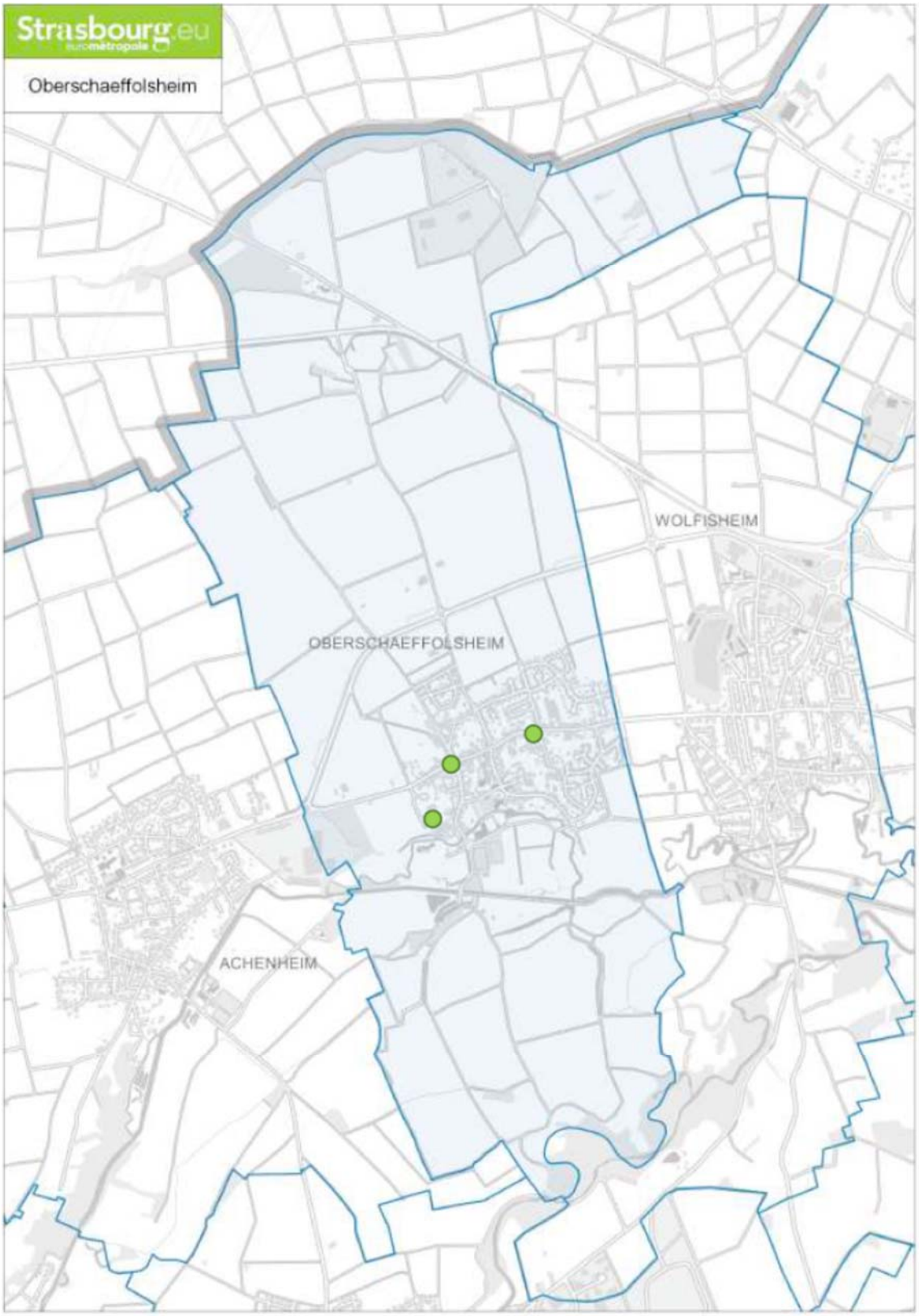
- recaler l'OBH49 sur la limite Est de la parcelle et de porter sa largeur à 15 m ;
- transformer l'OBH50 en tracé de principe, dans la mesure où c'est le projet d'urbanisation en zone IIAU qui fixera précisément l'aménagement de voirie et sa clef de financement. Le tracé de principe est porté à 15 m.

La largeur de 15 m est justifiée par le gabarit projeté de la voie (double sens de circulation routière, cyclable et piétons).
La modification des tracés (emplacement réservé et tracé de principe) est un simple ajustement sans conséquence sur la nature du projet de voirie.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m.

Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM



70. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Rue du Général de Gaulle / Rue des Près
Suppression des emplacements réservés OBS4, OBS14 et OBS19, modification des emplacements réservés OBS12 et OBS17

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBS4 se situe le long de la rue de la Musau. Considérant la réalisation d'un programme de logement, sous l'égide du POS, avant l'instauration de l'emplacement réservé par le PLU de l'Eurométropole, il y a lieu de le supprimer, étant devenu obsolète.

L'emplacement réservé OBS14 se situe au carrefour des rues du Général de Gaulle et de la Mairie. Il vise à l'aménagement d'une placette publique sur la façade Sud de l'axe structurant de la commune. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est la commune d'Oberschaeffolsheim.

L'emplacement réservé OBS19 concerne la rue des Prés, dans la continuité de la rue de la Prairie. Il vise à l'aménagement de cette rue, qui relie le lotissement de la rue du Muhlbach à la rue du Général de Gaulle. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est l'Eurométropole de Strasbourg.

Ces deux opérations (OBS14 et OBS19) ont été réalisées. Par conséquent, le maintien des emplacements réservés n'est plus nécessaire.

L'emplacement réservé OBS12 vise à l'aménagement d'un espace de stationnement au carrefour des rues du Mont-Soleil et du Canal. Afin de permettre la desserte d'un cœur d'ilot à l'arrière de cet emplacement réservé, il est proposé de supprimer une bande de 4 mètres à l'Ouest de la parcelle impactée.

L'emplacement réservé OBS17 se situe rue du notariat. A l'intersection avec la rue du Général De Gaulle, de récents aménagements ont été réalisés. Dès lors, son élargissement au droit de l'intersection n'est plus nécessaire. Il est ainsi proposé de le supprimer sur cette partie Nord. Le reste de l'emplacement réservé demeure inchangé.

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé la suppression des emplacements réservés OBS4, et OBS14 et OBS19, devenus inutiles. Il est proposé la modification des emplacements réservés OBS12 et OBS19.

71. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Rue Mont-Soleil
Correction d'une erreur matérielle concernant la zone IAUA2 à l'Ouest

a. Présentation - Explications – Justifications

Située à l'Ouest de la commune, la zone IAUA2 est dévolue au développement d'un quartier d'habitation. L'opération est à ce jour en phase opérationnelle.

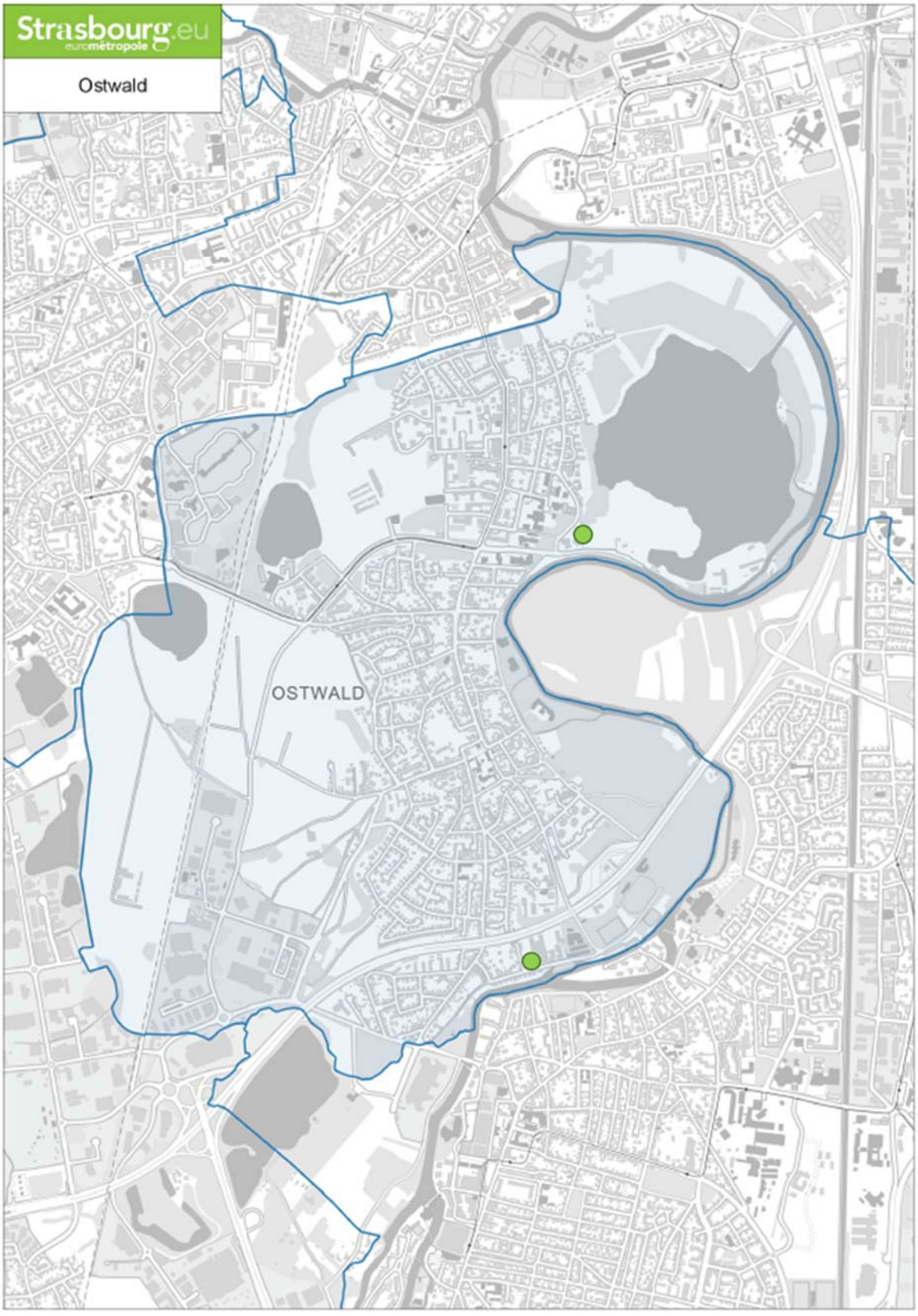
La zone s'appuie sur une ancienne zone INA1, inscrite précédemment dans le Plan d'occupations des sols (POS) de la commune d'Oberschaeffolsheim, document en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU de l'Eurométropole en décembre 2016.

Entre le POS et le PLU de l'Eurométropole, le périmètre de la zone d'extension n'a pas été strictement repris, notamment dans sa partie Sud, pour les parcelles situées à l'arrière de la rue du Mont-Soleil. Cela se traduit par des parcelles enclavées entre l'opération d'aménagement en cours et la zone UAA.

b. Traduction dans le PLU

Par conséquent, il est proposé de corriger le PLU en reprenant, pour les parcelles situées le long de la rue du Mont-Soleil, la limite de zone telle qu'elle figurait dans le POS antérieur.
Cela n'obère pas la finalisation de l'opération les Rives du Muhlbach. Cela ne remet pas non plus en cause la constructibilité des parcelles reversées en zone UAA.

Commune d'OSTWALD



72. Commune d'OSTWALD – Rue du Rivage Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OSW2 est destiné à la création d'une liaison piétons/cycles reliant la rue du Rivage et la rue de la Forêt aux berges de l'Ill au Nord de la commune, en longeant la berge Ouest de l'étang du Gérig.

Au Sud, la section à partir de la rue du Rivage présente déjà un cheminement piétons récemment réalisé, longeant la façade Est de l'opération d'habitat rues du Rivage / de l'île aux Pêcheurs.

Dans le cadre d'un projet global de valorisation des modes actifs entre les berges de l'Ill et du Gérig, l'aménagement optimal de cette section pour la circulation des cyclistes ne nécessite pas d'emplacement réservé car la commune d'Ostwald est propriétaire des terrains.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2 (règlement graphique et liste des emplacements réservés).

73. Commune d'OSTWALD – quai Olida Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur de zone UXb1 identifie un ancien site industriel de mécanique générale. La cessation d'activités est intervenue dans les années 2000.

En sus des bâtiments à vocation d'activités, le secteur de zone intègre une construction à vocation d'habitat individuel.

Cette villa a été construite sur des parcelles agricoles limitrophes au site industriel et antérieurement aux bâtiments d'activités. Aussi, le risque de pollution des sols est fortement limité.

Compte tenu de la nature résidentielle préexistante et du positionnement en retrait de l'ancien site industriel, il est proposé reclasser les parcelles accueillant la villa en secteur de zone UCA3 7 m ET.

Similaires à celles du tissu urbain voisin, les dispositions règlementaires de la zone UCA sont avant tout destinées à pérenniser et permettre l'évolution maîtrisée des formes

pavillonnaires existantes. Ces règles d'implantation sont guidées par le souci du respect du cadre de vie existant.

Le secteur de zone UCA3 garantit une aération du tissu bâti en limitant l'emprise au sol à 40 % du terrain et en imposant un pourcentage minimum d'aménagement paysagers en pleine de terre de 40 %. La hauteur maximale à 7 m à l'égout de toiture assure une adéquation de la forme urbaine avec le quartier résidentiel limitrophe en permettant un bâtiment de type rez-de-chaussée + 1 niveau et combles (R+1+combles). Les règles d'implantation de la zone UCA.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET au règlement graphique.

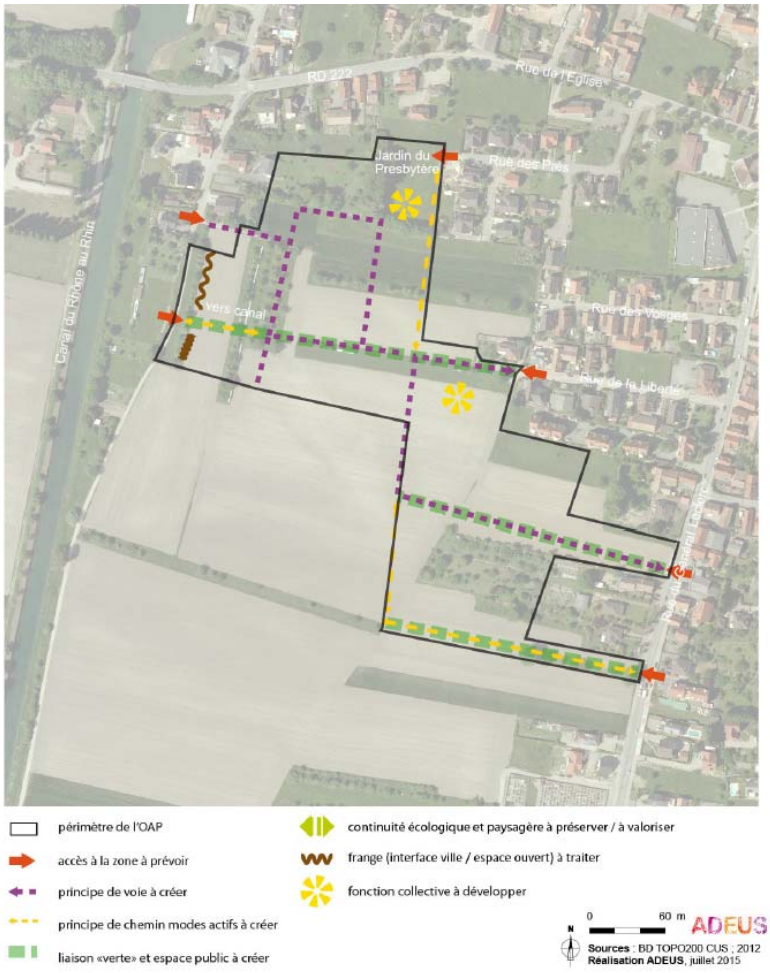
Commune de PLOBSHEIM

74. Commune de PLOBSHEIM – Zone d'extension « Secteur du canal » Création d'un emplacement réservé et modification de l'OAP

a. Présentation - Explications – Justifications

La zone d'urbanisation future « secteur du canal » est une zone de 6 ha située entre 2 axes structurants du territoire : le canal du Rhône au Rhin et la rue du Général Leclerc qui constitue une centralité pour la commune (commerces, services) et correspond à un axe de fort passage.

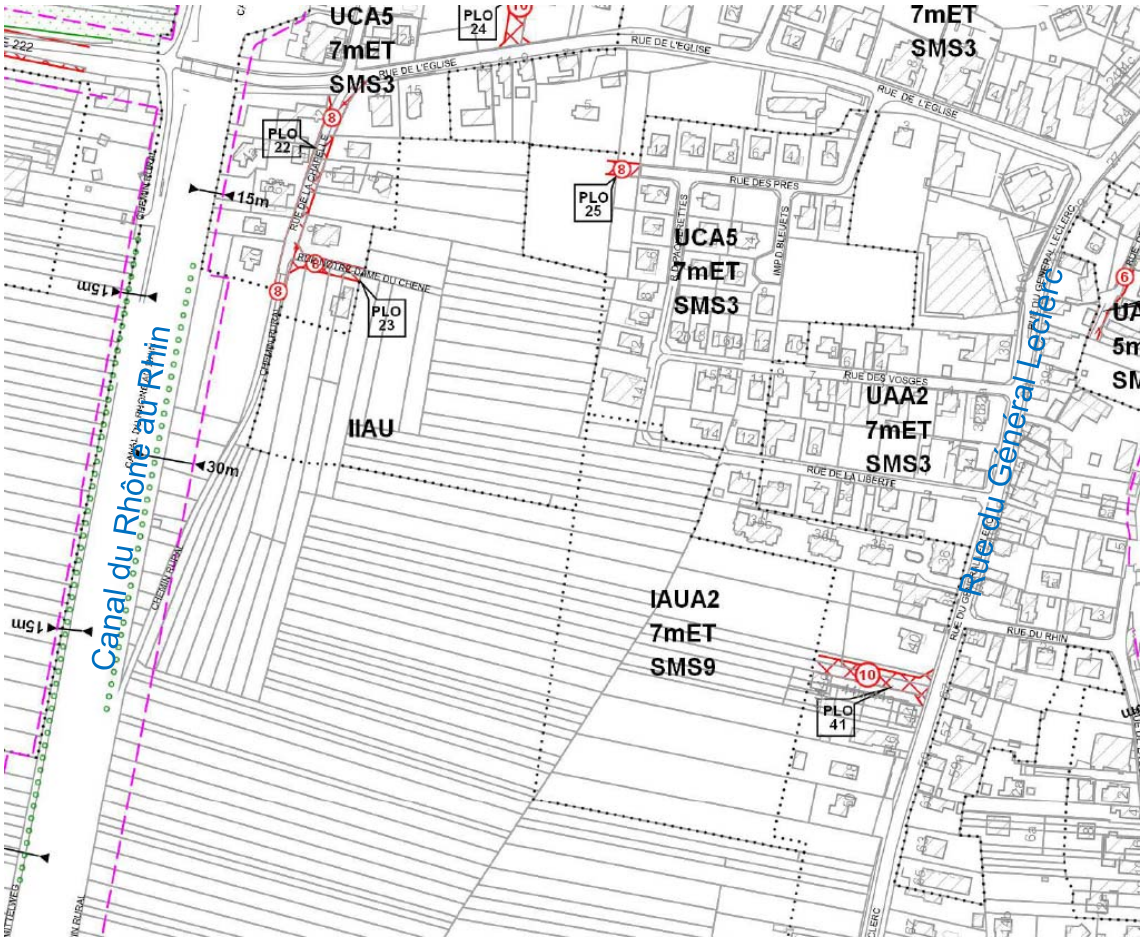
Le PLU ne prescrit aujourd'hui qu'un accès à la zone depuis la rue du Général Leclerc via l'emplacement réservé PLO41 de 10 m d'emprise. Or cette voie serait positionnée de manière assez rapprochée de la rue du Rhin, à l'Est de la rue du Général Leclerc, créant ainsi une baïonnette. Compte tenu de la superficie importante de cette zone, cette organisation pourrait créer des engorgements sur la rue du Général Leclerc. Cet accès étant situé en proximité directe avec des habitations, il risquerait également de générer des nuisances pour les riverains.



De plus, depuis l'approbation du PLU, la réalisation d'une opération dans une dent creuse située au bout de la rue des Vosges a modifié les possibilités de desserte par le Nord de la zone IAUA2. Une nouvelle voie a en effet été créée, nommée rue des Pâquerettes, qui se termine actuellement en impasse en limite Nord de la zone.

Pour ces raisons et dans l'optique d'une urbanisation prochaine de ce secteur, la commune a souhaité affiner le scénario de desserte proposé par l'OAP et le règlement graphique.

Ainsi, une étude a été réalisée en octobre 2017 par l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS) qui a abouti aux propositions de modifications suivantes.



- Ajout d'un accès au Sud de la zone :

Compte tenu des problématiques soulevées par le scénario de desserte actuel depuis la rue du Général Leclerc (création d'une baïonnette avec la rue du Rhin, nuisances pour les riverains), il est envisagé de reporter l'accès principal à la zone légèrement vers le Sud, au niveau des parcelles section 4 n° 72 et 81.

L'emplacement envisagé est en effet à la fois plus éloigné de la rue du Rhin et plus éloigné des habitations.

De plus, cette voie serait la plus éloignée possible du carrefour rue de l'Eglise / rue du Général Leclerc, limitant les risques de perturbation sur cette intersection.

Pour ce faire, il est nécessaire de modifier le scénario de desserte de l'OAP actuelle. Ainsi, l'axe Est-Ouest au Sud de la zone actuellement réservé aux simples modes actifs doit être transformé en principe de voie à créer.

Afin de conforter cette nouvelle vocation, un emplacement réservé doit être crée au règlement graphique, permettant la connexion de cette voirie à la rue du Général Leclerc en dehors du périmètre de la zone, au niveau de la zone UCA5 contigüe.

Cet emplacement réservé prendrait place sur les parcelles section 4 n° 72 et 81.

A contrario, l'accès actuel par l'emplacement réservé PLO41 serait limité dans un premier temps aux modes actifs. Cependant, si la création d'une voie secondaire s'avère nécessaire par exemple au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, l'OAP précise que les chemins modes actifs seront susceptibles d'être transformés en voie et devront être dimensionnés de façon à répondre à cette contrainte. Le maintien de l'emplacement réservé PLO41 vient conforter ce scénario.

- Mise à jour de la desserte interne à la zone :

Au sein de la zone IAUA2 dans la partie Sud-Est de l'OAP, le principe de voie Nord-Sud est actuellement positionné en limite Ouest de zone, ce qui ne permet pas une optimisation du linéaire de voirie.

Ainsi, il est proposé de décaler la voirie Nord-Sud légèrement vers l'Est, dans la continuité de la rue des Pâquerettes, ce qui permet également d'assurer la continuité viaire et évite ainsi un fonctionnement en impasse.

- Ajout d'une sortie piétonne en direction de la rue de l'Eglise :

L'OAP actuelle ne prévoit pas de possibilité d'accès à la zone par le 5/7 rue de l'Eglise, à l'arrière du jardin du Presbytère, alors que cet ensemble est propriété communale. Dans l'optique de ne pas obérer une possibilité future de connexion, il est souhaité de matérialiser à l'OAP une possibilité de connexion piétonne.

- Ajout d'une transition végétalisée en frange de zone :

Dans l'OAP actuelle, au niveau de la frange de zone avec l'espace agricole, aucune lisière végétalisée n'est matérialisée à l'OAP. Or, il s'agit d'un principe important décliné dans l'OAP Trame verte et bleue du PLU. Ainsi, il est proposé d'ajouter cet élément.

b. Traduction dans le PLU

Au règlement graphique, il est proposé d'ajouter un emplacement réservé (PLO57) au droit de la rue du Général Leclerc permettant l'accès à la zone, de 10 m d'emprise, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Au niveau de l'OAP, il est proposé de :
- modifier le scénario de desserte de la zone comme décrit ci-dessus (ajout d'un accès au Sud de la zone en lien avec l'emplacement réservé PLO57, transformation de l'ancien accès en voie réservée aux modes actifs, mise à jour de la desserte interne, ajout d'une sortie piétonne en direction de la rue de l'Eglise) ;
- ajouter une transition végétale au niveau des franges de la zone.

75. Commune de PLOBSHEIM – RD468
Création d'une zone A4, suppression d'un EPCC, réduction d'une marge de recul

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg envisage d'implanter une aire collective de remplissage et de lavage des pulvérisateurs agricoles au niveau d'une parcelle en entrée Sud de Plobsheim, le long de la RD468.
La réalisation de cet équipement est liée à la création du captage d'eau localisé au Sud de Plobsheim qui permet d'alimenter le territoire en eau potable.
Il s'agit de répondre à une mesure mise en place dans le cadre de la déclaration d'utilité publique (DUP) du captage afin d'éviter le lavage et le rinçage des pulvérisateurs agricoles dans le Périmètre de Protection Rapprochée.

En effet, lors de ces opérations, plusieurs accidents peuvent se produire : retour d'eau dans le réseau d'eau potable ; débordement de la cuve ; renversement accidentel du produit ; vidange de bouilli dans le milieu naturel sans dilution ; impliquant des risques :
- de contamination des eaux souterraines prélevées pour la consommation humaine ;
- d'exposition des personnes.

Le projet, de par sa vocation, contribuera à la qualité de la nappe phréatique et aura donc un impact positif sur l'environnement, la santé et la salubrité publique.

La commune de Plobsheim est propriétaire du terrain qu'elle mettrait à disposition de l'Eurométropole de Strasbourg qui sera le maître d'ouvrage du projet. L'installation sera ensuite mise à disposition des agriculteurs locaux via une Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA). Cette CUMA accueillera l'ensemble des agriculteurs exploitant le périmètre, qu'ils résident ou non à Plobsheim. Aujourd'hui 16 agriculteurs ont déjà fait part de leur souhait d'y adhérer et s'engagent à utiliser cette aire et à respecter des règles de maintenance et de gestion de l'installation pour en assurer sa pérennité.

Le site de projet est envisagé après échanges avec les différents acteurs du territoire, notamment avec les agriculteurs qui utiliseront l'aire, car il présente plusieurs atouts :
- il est d'ores et déjà propriété communale, ainsi le projet pourrait être mis en œuvre dans les meilleurs délais ;
- il est localisé de manière très centrale par rapport à la zone agricole de Plobsheim et par rapport au captage, ce qui optimise son action sur l'amélioration de la qualité des eaux ;
- il est localisé à proximité immédiate de l'agglomération de Plobsheim et en bordure de route, ce qui :
    - assure une bonne accessibilité pour les agriculteurs et la réduction des déplacements quotidiens,
    - permet une visibilité sur le projet et une sensibilisation aux bonnes pratiques, valorisant ainsi le travail des agriculteurs,
- il est toutefois assez éloigné pour ne pas générer de nuisances auprès des habitants (bruits, exposition aux produits, encombrement et ralentissement du réseau routier).

Le site est actuellement en zone A1 inconstructible au PLU ce qui ne permet pas l'implantation de l'installation. Un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) est également présent. Il correspond à un boisement existant sur la parcelle composé principalement de Frêne, d'Erable plane, d'Erable sycomore et de Robiniers faux acacia, ainsi que d'un alignement de Noyers.

Il s'agit d'un espace arboré artificiel à l'état sanitaire dégradé qui ne présente pas d'intérêt patrimonial. Les frênes composant ce délaissé sont atteints de Chalarose pouvant entrainer un fort dépérissement susceptible de s'aggraver et de générer des problèmes de sécurité (chutes de branches). Au vu de sa composition, le potentiel faunistique du boisement a également été jugé très limité.

De plus, une marge de recul de 25 m est présente le long de la RD468, souhaitée par le département alors compétent en matière d'infrastructures routières. Aujourd'hui, la gestion de ces équipements relève de l'Eurométropole de Strasbourg, qui souhaite réduire cette bande inconstructible tout en garantissant les enjeux de sécurité routière.

C'est pourquoi une évolution du règlement est nécessaire sur cette zone. Suite à l'évolution du PLU, une étude durant la phase projet permettra de définir les éventuelles mesures nécessaires à éviter, réduire ou compenser les impacts environnementaux du projet (ex. : définition de principes d'aménagement en lien avec les enjeux environnementaux ; nécessité de reboisement).

Durant la phase projet, l'Eurométropole maître d'ouvrage et la Commune souhaitent s'inscrire dans une démarche qualitative en lien avec la situation du site en entrée d'agglomération. Par exemple, des aménagements paysagers sont envisagés pour assurer l'intégration paysagère du projet. De plus, la préservation dans la mesure du possible d'une partie de la végétation en place est souhaitée, en fonction de l'état sanitaire des arbres.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre l'éventuelle implantation de ce projet, il est proposé d'opérer les modifications suivantes au règlement graphique :

- Création d'une zone agricole A4 constructible sur l'emprise du projet.
- Suppression de l'espace planté à conserver ou à créer au sein du périmètre.
- Réduction de la marge de recul à 15 m le long de la RD468.

76. Commune de PLOBSHEIM – Rue des Pêcheurs cours d'eau du Dorfwasser Correction de tracés de marges de recul (erreurs matérielles)

a. Présentation - Explications – Justifications

Le long des berges du Dorfwasser au niveau de la rue des Pêcheurs, à la limite entre la zone UAA2 et la zone N1, la marge de recul matérialisée au règlement graphique ne suit pas correctement la limite du zonage. De même, au niveau de la limite de zone entre la zone N1 et la zone UCA5 coté Est de la berge, la marge de recul n'est pas correctement callée sur la limite du zonage.

Ces imprécisions graphiques sont susceptibles de poser des problèmes d'instruction lors de demandes d'autorisations d'urbanisme.

C'est pourquoi la commune souhaite un ajustement de ces tracés de marges de reculs.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé au plan de zonage, d'aligner les deux marges de recul concernées sur les limites de zones correspondantes.

77. Commune de PLOBSHEIM – Rue du Rhin Elargissement de l'emplacement réservé PLO6

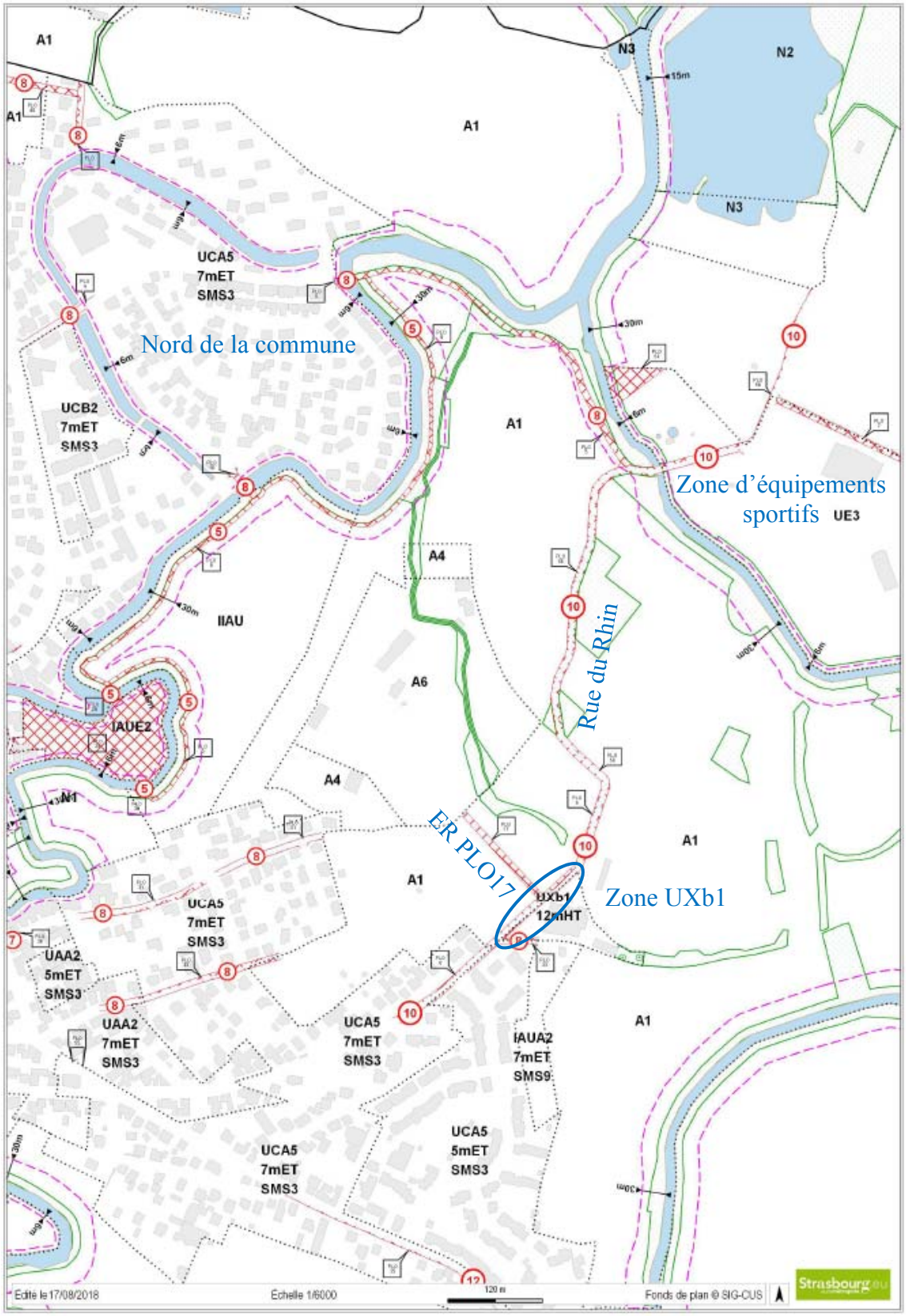
a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé PLO6 implanté le long de la rue du Rhin, mesure actuellement 10 m d'emprise et a pour objet l'élargissement de la rue du Rhin à l'Est du village.
La partie Sud de l'emplacement réservé est implantée en zone urbanisée et la partie Nord en zone agricole.
Une piste cyclable relie actuellement le centre du village au complexe sportif via la rue St Paul. L'emplacement réservé PLO17 (dont l'objet est la création d'une liaison piétons/cycles) et l'élargissement de l'emplacement réservé PLO6 au niveau de la zone UXb1 permettra de relier l'Est du village au complexe sportif via des modes actifs.
Grace à l'emplacement réservé PLO5, cet axe permettra également à terme d'assurer une connexion avec le Nord de la commune en direction d'Eschau et du réseau structurant d'agglomération Vélostras.
Il s'inscrit dans le schéma directeur « vélo » de l'Eurométropole de Strasbourg.

La zone UXb1 concernée par l'élargissement de l'emplacement réservé est située en entrée de l'agglomération de Plobsheim, à hauteur de l'emplacement réservé PLO17.

Or, la largeur actuelle de 10 m de l'emplacement réservé PLO6 ne permet pas d'implanter une chaussée double-sens ainsi que des espaces de qualité réservés aux piétons et aux cycles, dont l'aménagement d'un tourne-à-gauche qui leur serait réservé.

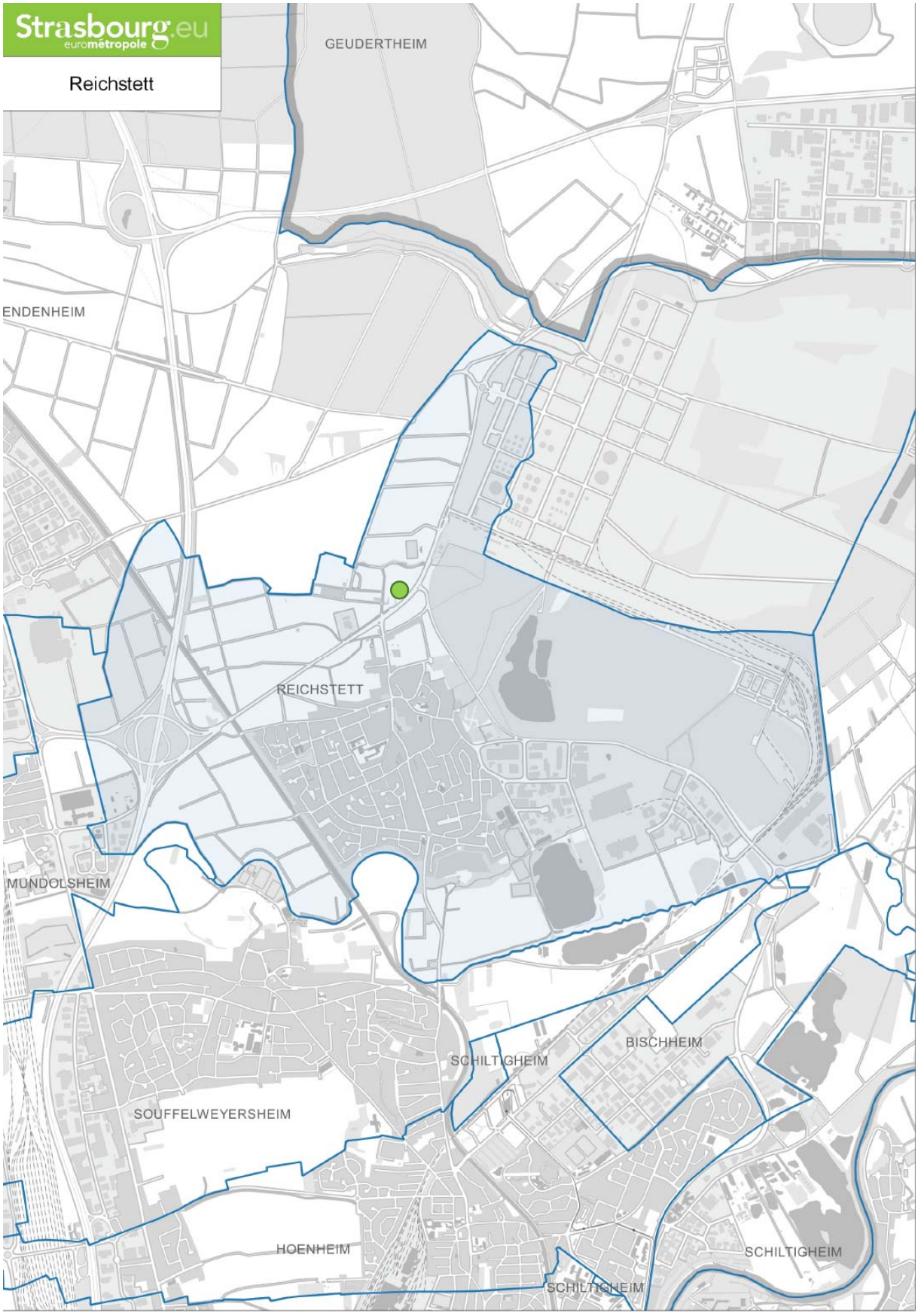
La zone UXb1 a accueilli une entreprise qui a cessé ses activités sur ce site et le secteur est aujourd'hui en friche. Sans certitude sur son devenir, la commune souhaite dès à présent mettre en œuvre les conditions de réalisation des aménagements projetés sur cette voirie.
Pour ce faire, il est nécessaire d'élargir l'emplacement réservé PLO6 à une largeur de 13 m, permettant l'intégration de bandes ou pistes cyclables sur la rue du Rhin ainsi que de tourne-à-gauche vers/depuis la voie verte matérialisée par l'emplacement réservé PLO17. La position définitive de celle-ci n'est par ailleurs pas encore connue.



b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé dans le règlement graphique, d'élargir l'emplacement réservé PLO6 à 13 m au niveau de la zone UXb1.

Commune de REICHSTETT



78. Commune de REICHSTETT – Secteur IIAUX au Nord de la RD63 Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX

a. Présentation – Explications – Justifications

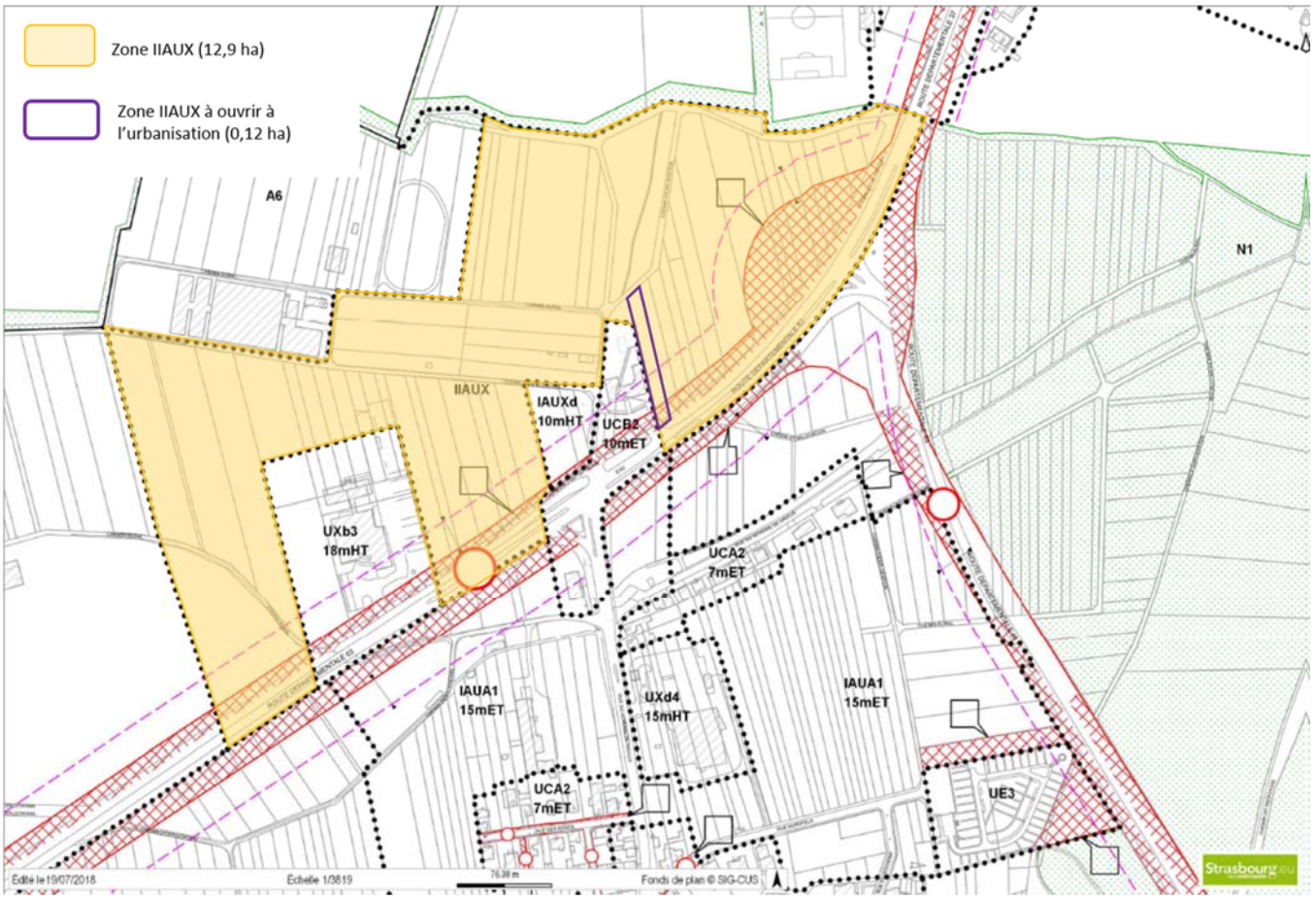
Le présent point de modification vise à permettre l'urbanisation d'une partie très restreinte de la zone IIAUX située au Nord de la RD63.

En vertu de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg s'est prononcé le 28 septembre 2018 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone IIAUX. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

Il est proposé de reclasser une partie de la zone IIAUX en zone UCB2 limitrophe en vue de permettre l'extension de l'Hôtel de Paris. Cette opération est rendue nécessaire pour recréer les conditions de bon fonctionnement de l'établissement suite à la réorganisation des locaux intervenue dans le cadre de la mise aux normes PMR. Elle permettrait donc de maintenir sur site l'activité hôtelière existante, bénéficiant d'une situation stratégique en entrée d'agglomération et des conditions favorables en termes de desserte et de visibilité depuis la RD63.

Cette ouverture partielle à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU en matière de développement économique, via la pérennisation d'une activité économique et des emplois qu'elle génère.

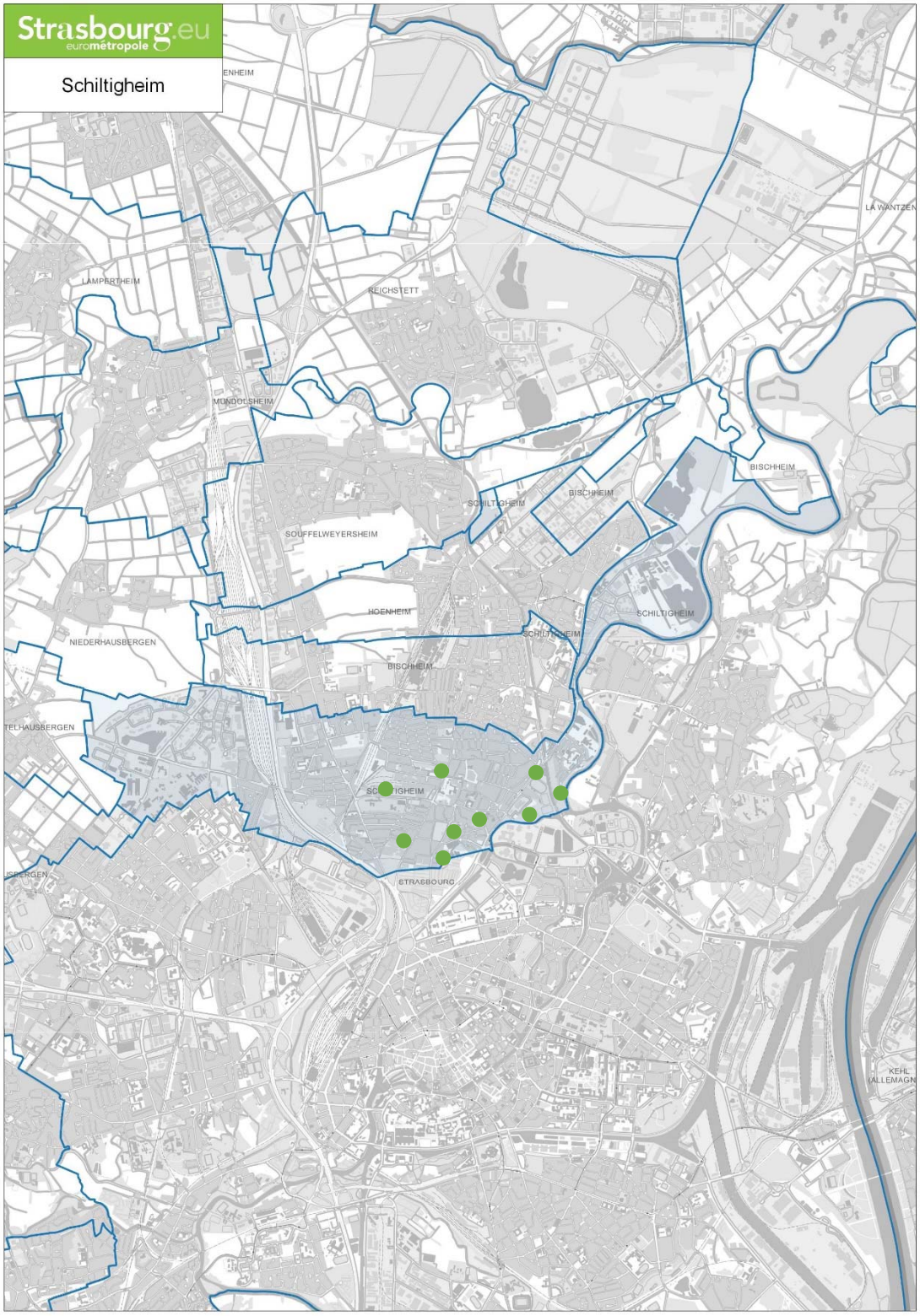
La totalité de la zone IIAUX s'étend sur une superficie de 12,9 ha. La partie nécessaire à l'extension de l'Hôtel de Paris et destinée à être ouverte à l'urbanisation représente environ 0,12 ha, soit un peu moins de 1 % de la superficie totale de la zone IIAUX (voir plan ci-après). L'évolution du zonage proposée n'obère pas un développement futur d'activités économiques sur la zone IIAUX.



b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de reclasser une partie de la zone IIAUX dans la zone UCB2 attenante, située au niveau de la RD63.

Commune de SCHILTIGHEIM

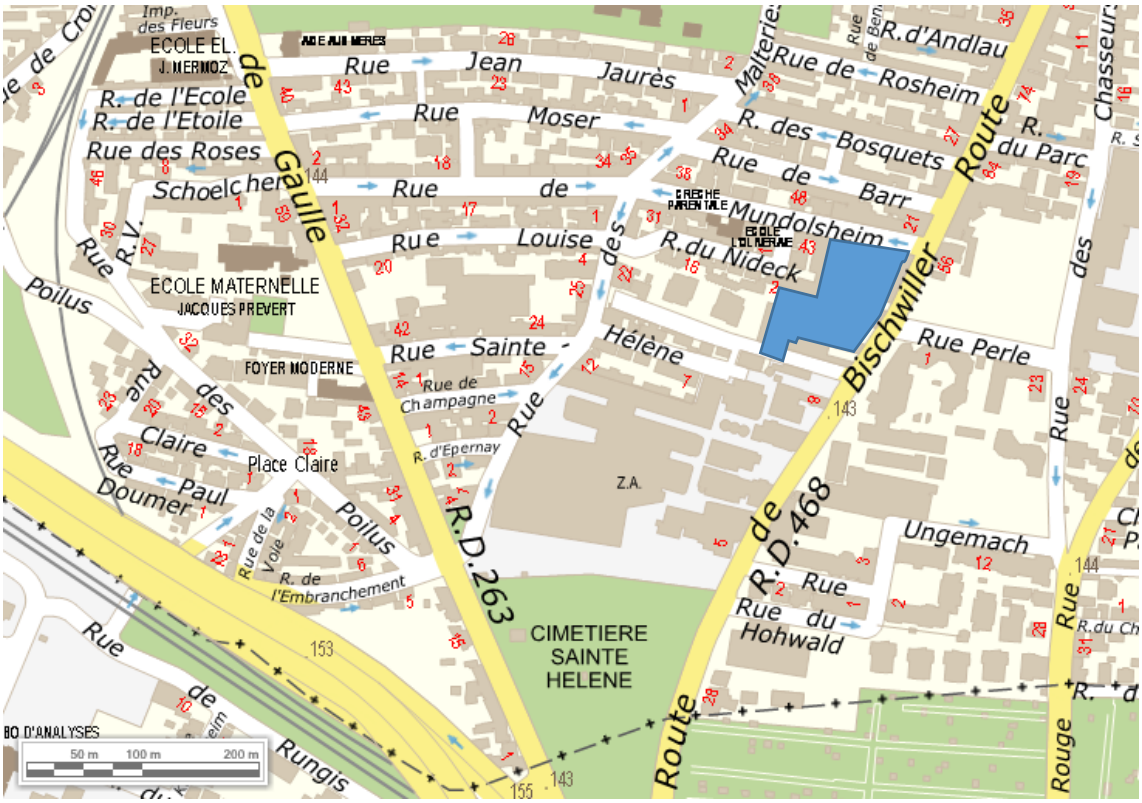


79. Commune de SCHILTIGHEIM – Route de Bischwiller Requalification du site d'activités ALSIA en zone d'habitat

a. Présentation - Explications – Justifications

Le présent point de modification porte sur le site ALSIA, à Schiltigheim. D'une superficie d'environ 0,8 ha, le site ALSIA est localisé au niveau de l'entrée Sud de la ville de Schiltigheim. Il borde la route de Bischwiller au droit de l'intersection avec la rue Perle.

La ville de Schiltigheim souhaite faire évoluer la destination de ce secteur et définir les principes d'aménagement à respecter dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.



Situation du secteur « Alsia »

Il est actuellement occupé par une entreprise qui souhaite développer son activité. La configuration du site ne permet pas d'envisager ce développement sur place.

Par ailleurs, l'activité génère des nuisances peu compatibles avec le caractère résidentiel du secteur dans lequel elle se situe.

Dans le cadre de la modification n° 1 du PLU, une servitude d'urbanisme a été mise en place, pour partie, sur le site dans l'attente :

- de la recherche d'un site de relocalisation de l'activité ;
- de la définition d'un projet d'aménagement global (PAG).

Aujourd'hui, l'entreprise a trouvé un site plus adapté à ses besoins.

Des principes d'aménagement ont été définis sur le site d'activité, par la ville de Schiltigheim, favorable à la requalification du site en secteur à vocation mixte.

Au regard de ces éléments, il est proposé de permettre la requalification du site d'activités vers une vocation mixte à dominante d'habitat.

Le projet revêt un intérêt général pour la ville de Schiltigheim puisqu'il permet d'éviter la constitution d'une friche industrielle potentielle.

Il permettra l'accueil de population et l'aménagement d'espaces végétalisés, sur un site aujourd'hui complètement minéralisé.

Par ailleurs, il répond aux orientations de développement de la Ville de Schiltigheim et de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment dans le sens où :

- il permet de répondre aux objectifs de production de logements, au sein d'un pôle urbain en lien avec le cœur métropolitain ;
- il s'inscrit dans les logiques de gestion économe du foncier, en n'impactant pas les espaces agricoles et naturels ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site industriel, en traitant les sols pollués et en augmentant la part de végétal sur un espace majoritairement minéral ;
- par ailleurs, la proximité du centre-ville de Schiltigheim, des futurs quartiers Fischer ainsi que de la ville de Strasbourg fait de ce site un secteur intéressant pour développer de l'habitat.

Afin d'encadrer le devenir du site, d'une Opération d'aménagement et de programmation (OAP).

Au regard de la taille du secteur et des enjeux d'aménagement, son aménagement devra être réalisé d'un seul tenant sur la totalité de la zone.

<u>Prise en compte des enjeux de mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale</u>

Afin de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, le projet pourra comprendre de l'habitat, des commerces et services de proximité ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Au regard du contexte urbain, la ville de Schiltigheim estime la surface de plancher destinée à l'habitat à 6 000 m².

Tout projet devra répondre aux enjeux de mixité sociale : 15 % de logements locatifs sociaux sont exigés. Ce taux est fixé en tenant compte du parc de logements existants à Schiltigheim et avec l'objectif d'une répartition spatiale équilibrée du parc social à l'échelle de la commune.

La programmation devra être diversifiée en matière de taille de logements pour répondre aux besoins de la population. Il s'agit d'offrir une part de grands logements pour permettre l'accueil de familles.

<u>Prise en compte des enjeux en matière de desserte et de déplacements</u>

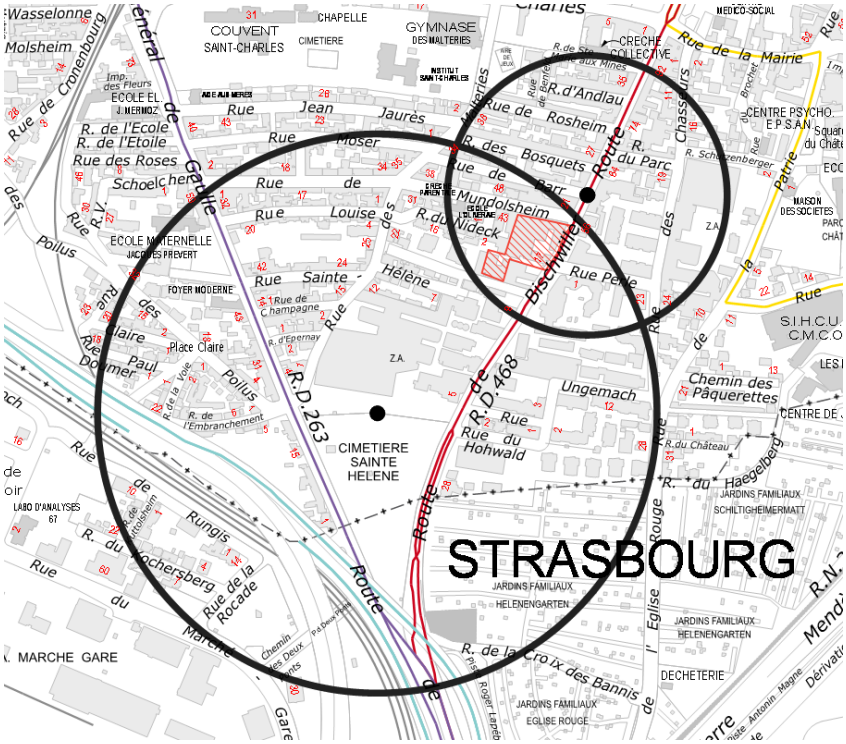
En termes d'accessibilité, le secteur sera desservi par une voie à créer depuis la route de Bischwiller qui bouclera avec la « voie Heineken » à aménager plus au Sud, matérialisée par l'emplacement réservé SCH129 au règlement graphique du PLU.

Ce réseau viaire sera aménagé de manière à répondre à des fonctions de desserte locale, à l'échelle du quartier des malteries.

Aussi, leur configuration et leur aménagement seront définis pour garantir les déplacements en toute sécurité des piétons et des cyclistes et la circulation apaisée des voitures, en sens unique.

Le plan de circulation pourra faire l'objet d'évolutions, notamment la mise en place de zone 30 ou de zone de rencontre, afin restreindre la circulation à la desserte locale.

En matière de transport en commun, le secteur est bien desservi. Il se situe à moins de 200m de l'arrêt « Barr » de la ligne 4 et à moins de 500 m du futur arrêt de la ligne 6, situé au Sud du site Fischer.



Situation du secteur « Alsia » au regard de la desserte par les transports en commun

Ces lignes font partie d'une restructuration du réseau sur le quadrant Nord de l'Eurométropole, mise en place depuis la rentrée de septembre 2018 :
- Le nouveau schéma de transports collectif a amélioré la desserte, notamment avec une liaison directe vers la zone commerciale de Vendenheim et les communes Nord grâce au prolongement de la ligne 6 ;
- la fiabilité des temps de parcours et la vitesse commerciale de la ligne 6 ont été améliorées par des aménagements ponctuels sur la route du Général de Gaulle et par des mesures de régulation des carrefours à feux favorisant les transports collectifs sur l'axe.

En terme de stationnement, tout projet devra respecter à minima les exigences du PLU, définies en fonction de la programmation et de la taille des logements.

Prise en compte des enjeux en matière d'insertion urbaine et paysagère et de patrimoine

Afin de donner une place à la nature sur un secteur aujourd'hui fortement minéralisé, tout aménagement du site devra comporter un minimum de 20 % d'espaces végétalisés réalisés en pleine terre.

Du point de vue de l'insertion d'un projet dans son environnement proche, la transition avec les parcelles bâties à l'Ouest du site devra faire l'objet d'une attention particulière.

Un aménagement végétalisé cohérent mais diversifié dans le choix des essences est exigé.

Par ailleurs, tout projet devra veiller à assurer une transition avec le bâtiment existant au niveau du 49 rue de Mundolsheim, tant concernant les constructions futures qui s'implanteront le long de cet axe que celles projetées route de Bischwiller.

Le secteur comporte, par ailleurs, un bâtiment à valeur patrimoniale au sein du secteur (voir extrait de l'OAP proposée). Le parti d'aménagement devra être conçu de manière à intégrer cet édifice au plan masse et le mettre en valeur. Son maintien et sa reconversion sont à privilégier afin de garder la mémoire de l'histoire du site.

L'aménagement d'un espace ouvert au public en lien avec ce bâtiment constitue une hypothèse d'aménagement. Dans ce cas l'usage de cet espace devra être pensé en complémentarité avec les espaces publics créés dans le cadre de la requalification des sites SEBIM et FISCHER situés plus au Sud et qui présentent également des éléments patrimoniaux en lien avec l'histoire de Schiltigheim.

Prise en compte des enjeux en matière d'environnement

La collectivité souhaite que le futur projet réponde aux orientations qu'elle s'est fixée en matière de qualité de vie et d'environnement.

Le site complètement minéralisé ne présente pas de sensibilité écologique particulière.

Il est, par contre, concerné par des problématiques liées à :
- la qualité des sols et des sous-sols ;
- la présence de cavités souterraines ;
- la qualité de l'air.

Les enjeux liés à la qualité-des sols et des sous-sols

En raison de son historique industriel, des vérifications en matière de qualité des sols ont été réalisées, pour s'assurer de la compatibilité des sols et des eaux souterraines avec les usages projetés.

Les investigations environnementales menées sur site indiquent que les teneurs détectées dans le milieu souterrain ne sont pas susceptibles de mettre en jeu la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve du traitement des spots de pollution, hormis dans la partie Sud/Ouest où une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été menée.

Cette étude conclut à la compatibilité du site avec les usages projetés pour la zone Sud-Ouest sous réserve de mise en place d'au moins un niveau de sous-sol au droit des bâtiments et du maintien d'un recouvrement des sols.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être supprimées sur l'intégralité du site conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport ARCHIMED n° 2015-23 du 18/09/2015), il a été décidé de retenir les RU suivantes sur l'intégralité du secteur

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol.

Ces RU des sols ont été inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU du règlement écrit dans le cadre de la modification n° 1 du PLU.

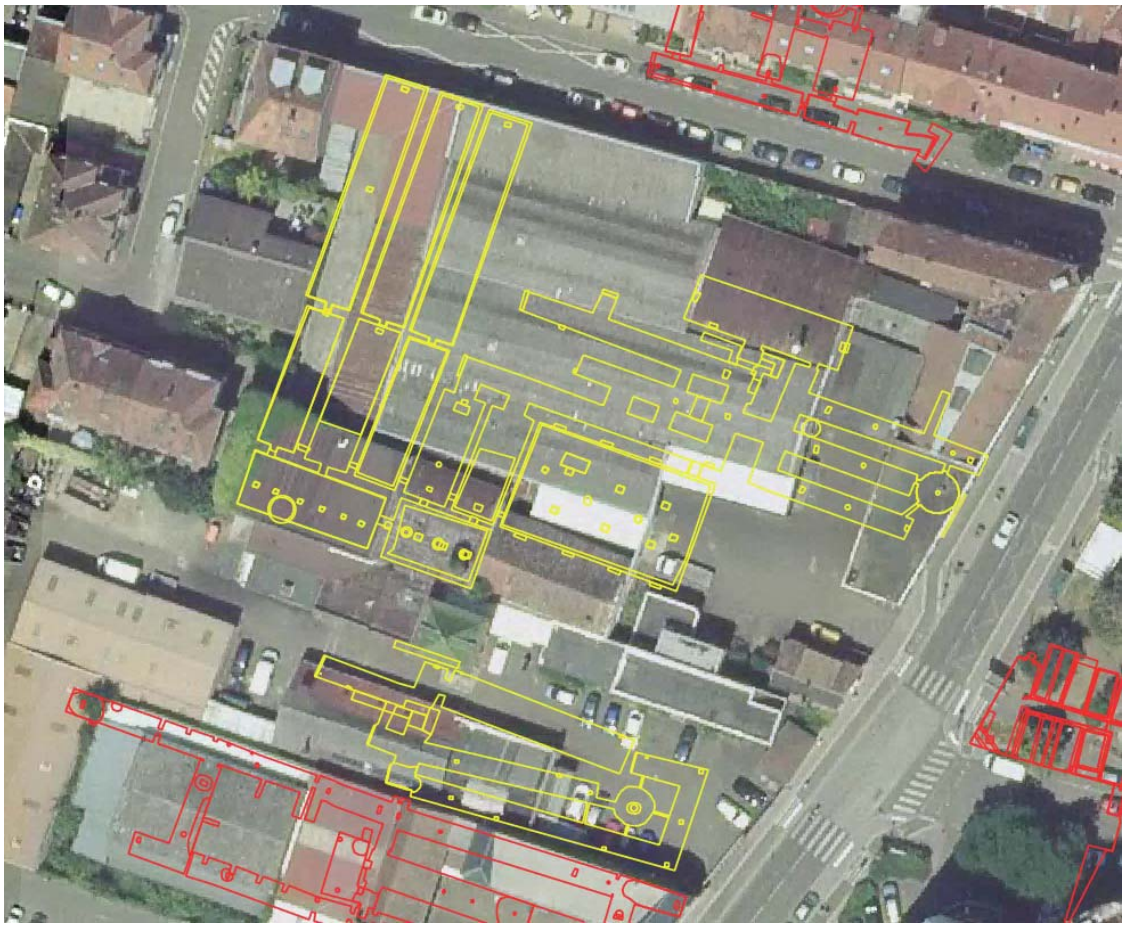
Aussi, le PLU réglemente déjà les usages du sol par rapport à la problématique de la qualité des sols. Il ne nécessite ainsi pas d'être modifié sur ces aspects pour garantir les enjeux de santé publique qui y sont liés.

<u>Les enjeux liés aux cavités souterraines</u>

Le site sur lequel la société ALSIA est implantée est impacté par 2 réseaux de galeries souterraines.

Le réseau Sud, situé en limite de parcelle, est de taille assez modeste comparativement au réseau Nord. Il se compose de six galeries et d'une salle circulaire (glaciaire).

Le réseau Nord présente une extension bien plus importante ; ce dernier se compose de 21 salles et galeries.



Réseaux de galeries souterraines au niveau du secteur Alsia (identifiés en jaune)

Le secteur est suivi depuis 1997, avec des visites régulières. Chacune de ces visites a été consignée dans des rapports par le BRGM.

Depuis 2006, ce site fait l'objet d'un suivi dans le cadre du programme Eurométropole-BRGM avec une visite en moyenne tous les 2 ans, avec une fréquence légèrement accrue depuis l'écoulement en masse de loess dans la galerie G3 en 2008 (Cruz Mermy, 2008).

Au moins 50 m^3 se sont déposés dans la galerie G3 et dans les galeries adjacentes (G1, G4 et G7) ; par conséquent, la même quantité de matériaux est manquante entre la voûte des galeries et la surface. Ces vides représentent un risque d'effondrement en surface, pour cette raison le site a été requalifié en priorité 1 et fait l'objet d'une inspection régulière.

Localisation des différentes galeries (extrait du rapport du BRGM du 1er juin 2017))

En l'absence d'évolutions franches observées lors de l'inspection des 2 réseaux en juin 2017, la prochaine inspection de ce réseau de galeries devra être prévue en 2019 sauf dans le cas de figure ou des signes d'affaissement seraient observés à l'aplomb de la galerie G3 du réseau Sud et des galeries G14 à G21 du réseau Nord non inspectées lors de la visite de juin 2017.

Réseau Sud :

De manière générale, l'évolution du réseau de galeries souterraines ALSIA Sud entre les inspections de 2016 et 2017 ne présente pas de caractère alarmant.

Les infiltrations loessiques semblent avoir été jugulées par les travaux entrepris sur le réseau d'évacuation des eaux de pluies. Les loess qui recouvrent le radier des galeries G3 et G4 sont en cours d'assèchement.

Néanmoins, l'arrêt des infiltrations loessiques dans les galeries souterraines ne doit pas oblitérer l'existence possible d'un volume de vide estimé à 50 m^3 qui se situe entre la voûte des galeries souterraines et les parcelles de l'usine ALSIA située au-dessus.

Réseau Nord :

De manière générale, le réseau de galeries souterraines du réseau Nord de la société ALSIA n'a que très peu évolué entre 2013 et 2017.
Les cheminées débouchant dans les galeries G3 et G4 représentent un risque de chute de personne en cas de débourrage.

Les galeries G14 à G21 n'ont pas pu faire l'objet d'un diagnostic lors de cette inspection pour causes de conditions d'accès non préparées (points de sécurité pour une remontée sur corde à installer). L'inspection de ces galeries sera à prévoir lors de la prochaine visite de ce réseau de galerie.

L'état de dégradation peut menacer l'ensemble du site. Cette situation induit des problématiques à intégrer notamment pour la sécurité des personnes et la préservation du patrimoine architectural.

Afin d'éviter la poursuite de la dégradation des sites et du sous-sol, il est important de remédier à la situation actuelle, de requalifier les sites laissés en friche et de répondre aux enjeux en matière de sécurité publique.

Dans cette perspective, trois types de mesures pourront être mis en œuvre pour assurer la sécurisation des cavités souterraines :
- le comblement de cavités par remblais dans les règles de l'art ;
- la ré exploitation de cavités pour la réalisation de stationnement ;
- la préservation et la consolidation de tout ou partie des cavités avec le maintien pour visite et contrôle.

b. Traduction règlementaire

Dans cette perspective, il est proposé de :
- reclasser en zone IAUB l'ensemble du site ALSIA et de fixer une hauteur maximale des constructions à 20 m hors tout;
- lever la servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG) qui grève une partie du site ;
- identifier le bâtiment à valeur patrimoniale comme un « bâtiment intéressant » au règlement graphique ;
- d'exiger un minimum de 20 % d'espaces végétalisés en pleine terre au règlement écrit pour ce secteur ;
- fixer le principe d'une urbanisation sur la totalité de la zone à l'orientation d'aménagement et de programmation « seuil d'ouverture à l'urbanisation » ;
- créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définit les conditions d'aménagement pour garantir la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, mais également les enjeux en matière de sécurité et de santé publique.

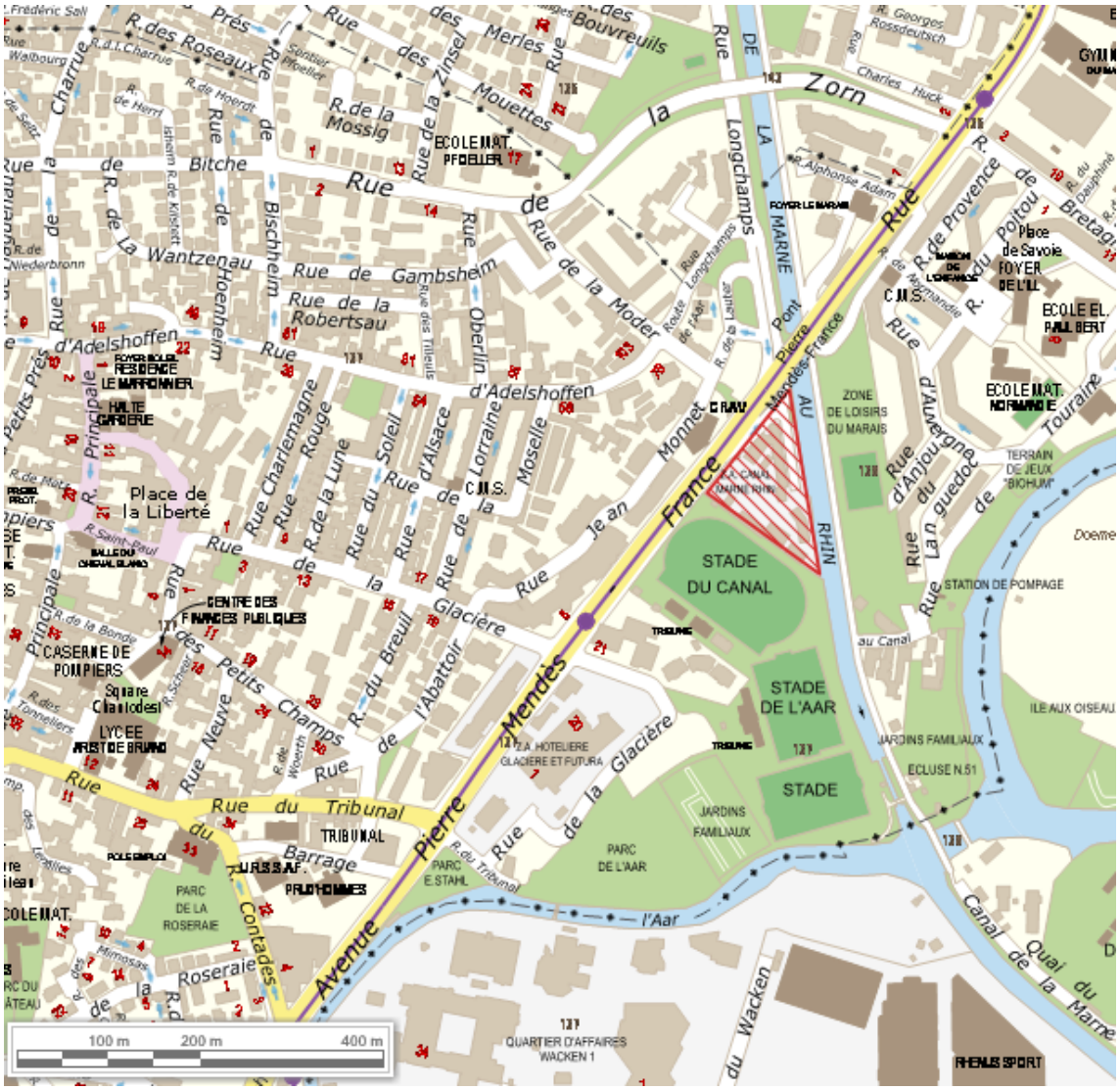
La traduction réglementaire proposée au sein du règlement (écrit et graphique) mais aussi de l'OAP permet de définir les principes d'aménagement que le projet aura à respecter et qui sont expliqués ci-avant.

Concernant l'organisation de la desserte, en cohérence avec les explications données ci-avant, il est proposé de compléter la destination de l'emplacement réservé SCH129 pour réaffirmer le statut de cet espace destiné à devenir public et participer à l'amélioration des déplacements Est/Ouest à l'échelle du quartier.

80. Commune de SCHILTIGHEIM – Avenue Mendès France Requalification du site d'activités Air Product en zone d'habitat

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site industriel Air Product, d'une superficie d'environ 1 ha est situé en bordure de l'avenue Pierre Mendès France à Schiltigheim. Il est bordé à l'Est par le canal de la Marne au Rhin et à l'Ouest par le pont Pierre Mendes France.



Situation du secteur « Air Product »

Cette entreprise industrielle multi-site produit, à Schiltigheim des gaz industriels.

La relocalisation de l'activité de production est projetée sur le site d'activités de l'Ecoparc Rhénan à Reichstett, au Nord de l'Eurométropole de Strasbourg.

La présente modification vise à permettre la requalification du site industriel, tout en garantissant les enjeux en matière d'environnement, de santé et de sécurité publique.

Le site complètement minéralisé ne présente pas de sensibilité écologique particulière.

Programmation envisagée sur le site Air Product

La ville de Schiltigheim souhaite engager la requalification de ce site à usage industriel vers une vocation à dominante d'habitat.

Au regard de la taille du secteur et des enjeux d'aménagement, son aménagement devra être réalisé d'un seul tenant sur la totalité de la zone.

Des commerces et services de proximité pourront s'implanter en bordure Est de la zone, en lien avec la proximité avec le canal et le développement potentiel, à termes, d'une halte fluviale.

Au regard du contexte urbain et de la proximité du tram, la ville de Schiltigheim estime la surface plancher destinée à l'habitat à 10 000 m².

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale à l'échelle de l'opération, la programmation en matière de logements comportera au minimum 15 % de logements locatifs sociaux.

Tout projet devra par ailleurs, présenter une diversité de logements et notamment une part de grands logements.

Cette répartition permettra de proposer des logements adaptés aux besoins des habitants tout en répondant à la volonté de la Ville de diversifier son parc de logements.

Le projet revêt un intérêt général pour la ville de Schiltigheim puisqu'il permet d'éviter la constitution d'une friche industrielle potentielle. Il permettra l'accueil de population à proximité du cœur métropolitain, limitant ainsi les distances de déplacements. Par ailleurs, il constitue une opportunité pour aménager des espaces végétalisés, sur un site aujourd'hui très minéralisé.

Par ailleurs, il répond aux orientations de développement de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment dans le sens où :

- il permet de répondre aux objectifs de production de logements, au sein d'un pôle urbain en lien avec le cœur métropolitain ;?)
- il s'inscrit dans les logiques de gestion économe du foncier, en n'impactant pas les espaces agricoles et naturels ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site industriel, en traitant les sols pollués et en augmentant la part de végétal sur un espace majoritairement minéral.

Afin d'atteindre ces objectifs d'intérêt général tant à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg qu'à celle de la ville de Schiltigheim, il est proposé de traduire la requalification de ce site au sein du zonage et d'une Opération d'aménagement et de programmation (OAP).

Organisation de la desserte, du fonctionnement viaire et du stationnement

Le secteur sera desservi par la voie existante depuis le pont Pierre Mendès France pour l'accès entrant du site. La sortie des véhicules motorisés s'effectuera via la voie passant sous ce même pont et reliée à la rue Lauter.

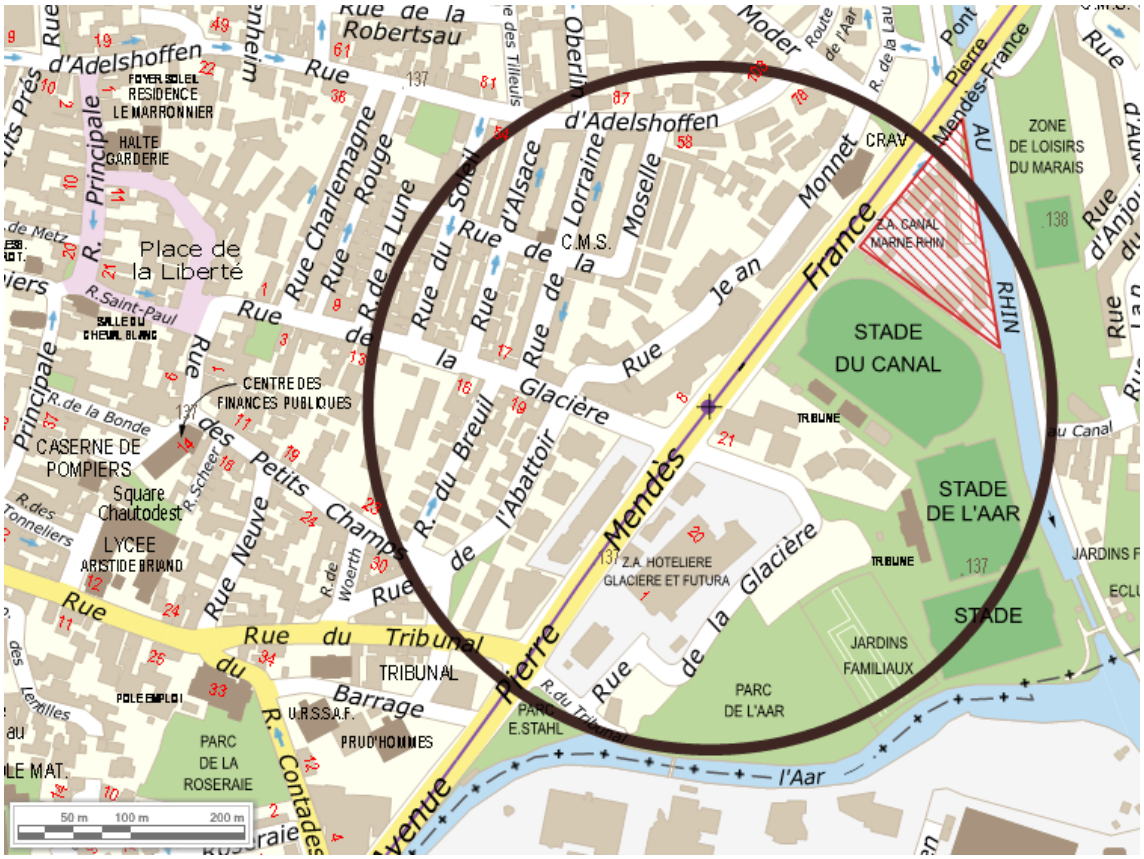
Aucun nouvel accès pour les véhicules motorisés ne sera autorisé depuis le pont Pierre Mendès France, afin de ne pas impacter la fluidité de la circulation sur cet axe et d'assurer la sécurité des usagers qui l'empruntent.

L'accès au stationnement en structure sera optimisé et mutualisé à l'échelle de l'opération. Il se situera de préférence au Nord/Est du site afin de préserver le potentiel des espaces le long du canal de la Marne au Rhin.

Les besoins en stationnement liés à l'opération seront gérés à l'échelle du site. Tout projet respectera au minimum les normes fixées par le PLU en matière de création de stationnement. Le stationnement sera réalisé principalement en structure, au sein des constructions à vocation d'habitat.

La conception du projet tirera partie de la configuration du site. Ainsi le stationnement sera géré préférentiellement sur la partie Nord/Ouest du site, au droit du pont Pierre Mendès France. Cette option reprise dans l'OAP permet de tirer parti de la différence de niveau entre le terrain d'emprise du projet, situé en contre-bas de l'espace public avec la montée du pont.

La situation du secteur de projet à proximité du futur Quartier d'Affaires International (QAI) et d'un arrêt de tram (moins de 300 m de l'arrêt Futura Glacières desservi par la ligne B du tram) en font un site privilégié pour l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle et pour développer un projet à dominante d'habitat.



Situation du secteur à moins de 300 m de l'arrêt du tram B – Station Futura Glacière

Ainsi, le projet veillera à s'inscrire dans le réseau de cheminements actifs existants à proximité immédiate. Il facilitera l'accès aux pistes cyclables situées sur la rive gauche du canal et le long de l'avenue Pierre Mendès France.

Un cheminement doux sera aménagé pour permettre aux futurs habitants de rejoindre facilement l'arrêt de tram « Futura Glacière » et les berges du canal. Dans cette perspective, l'OAP préfigure son implantation préférentielle en bordure Sud du secteur.

<u>Intégration du projet et insertion des constructions dans leur environnement proche</u>

La situation géographique du secteur, en bordure de canal constitue un atout en matière de qualité de vie. Cette proximité nécessite également une attention particulière pour prendre en compte les enjeux environnementaux liés à la trame verte et bleue.

Ainsi, le projet devra garantir une bande de 20 m de large minimum depuis la berge du canal, sans bâtiments d'habitation. Cet espace devra être traité qualitativement et être végétalisé de telle manière à renforcer la continuité écologique le long du canal.

En résonnance avec cet aménagement de continuité écologique, le projet de construction sera conçu autour d'un cœur d'îlot végétalisé.

Arboré, cet espace sera aménagé, au moins pour moitié en pleine terre. Sa conception devra permettre d'en faire un véritable lieu de vie pour les futurs habitants.

Véritable vitrine depuis le canal mais aussi depuis l'avenue Pierre Mendès France, l'organisation des constructions devra préserver des percées visuelles entre cette voie et le canal.

Une diversité architecturale des constructions sera recherchée. Le traitement des façades devra être particulièrement soigné.

Les constructions présenteront des hauteurs différenciées. Il est proposé d'autoriser une hauteur maximale relativement importante afin de permettre l'émergence d'un bâtiment signal. Ce dernier offrira au projet densité tout en préservant des espaces végétalisés plus importants.

Sa réalisation est toutefois conditionnée à la d*éfinition d'un parti pris urbain et architectural fort* et *concerté avec la Ville*.

Dans le cas où cette condition ne serait pas remplie, toutes les constructions devront s'inscrire dans un gabarit respectant les hauteurs des bâtiments avoisinants.

L'organisation interne des bâtiments (double orientation des logements), présence de rangements, cages d'escalier…) fait l'objet de principes dans l'OAP, afin que les logements présentent de bonnes conditions d'habitabilité et répondent aux besoins de la population.

Enjeux liés à la préservation de la santé humaine

L'activité actuelle sur le site relève du régime d'autorisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

A ce titre, la cessation d'activités sur le site actuel fait l'objet d'un suivi particulier de la part des services de l'Etat.

La requalification du site pour de l'habitat nécessite, avant tout changement de zonage, de s'assurer que le secteur de projet permette d'accueillir des habitants.

Le site est concerné par deux enjeux environnementaux : la qualité des sols et la qualité de l'air.

En matière de qualité des sols

Les activités industrielles historiques sont potentiellement polluantes.

Ainsi, plusieurs diagnostics ont été réalisés conduisant à l'établissement d'un plan de gestion des impacts identifiés et à la réalisation d'une analyse prédictive des risques résiduels à l'issue des travaux.

Les conclusions de ces études indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec un changement d'usage sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type

enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines ;
- la pose des conduites d'eau potable en matériaux imperméables aux composés organiques dans des tranchées remplies de matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

Par principe de précaution, le bureau d'étude recommande la mise en place de dispositif constructif (type tapis drainant) au droit des bâtiments de plain-pied.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapports ERM Investigations environnementales de Phase 2 n° R4118 de septembre 2017, Plan de gestion n°R4263 de décembre 2017, Mise à jour de l'ApRR n° R4453 de juin 2018) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - l'infiltration en l'état des eaux pluviales sur site ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis 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 ;
- 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 d'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.

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

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 14] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

En matière de qualité de l'air

Le site n'est pas concerné par une zone de vigilance identifiée au Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Strasbourg.

Néanmoins la circulation actuelle sur l'avenue Pierre Mendès France induit des émissions polluantes que le projet aura à intégrer.

Ainsi, il est proposé de fixer des principes d'aménagement suivant dans l'OAP :
- pour préciser que la conception urbaine et architecturale du projet devra être pensée de manière à limiter l'exposition des populations aux dépassements des seuils limites liés à la pollution atmosphérique ;
- pour privilégier les installations techniques visant à assurer la qualité de l'air intérieure des logements sur les façades ne donnant pas sur l'avenue Pierre Mendès France.

Ces principes vont au-delà de la réglementation en vigueur. Ils visent à contribuer à la qualité de vie des futurs habitants.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre le projet d'urbanisation décrit précédemment, les modifications suivantes du PLU sont proposées :
- classement en zone 1AUA2 du site Air Product classé jusqu'ici en zone UXb1 au règlement ; et ajustements du périmètre de la zone UD2 proposée au périmètre des sites de projet ;
- définition d'une hauteur maximale des constructions à 25 m à l'égout de toiture ;
- mise en place de restrictions d'usage sur le site Air product au règlement écrit et au plan vigilance du règlement graphique (RU n° 14) ;
- fixer le principe d'une urbanisation sur la totalité de la zone à l'orientation d'aménagement et de programmation « seuil d'ouverture à l'urbanisation » ;

- création d'une OAP fixant les principes d'aménagement avec lesquels tout projet d'aménagement devra être compatible.

Les principes d'aménagement présentés ci-avant sont traduits au sein d'une OAP afin d'encadrer le projet, en matière de :
- programmation et de phasage ;
- desserte, d'organisation viaire et déplacements doux ;
- gestion du stationnement ;
- densité et formes urbaines ;
- prise en compte d'intégration du projet et d'insertion des constructions dans l'environnement proche ;
- prise en compte des nuisances et de l'environnement.

81. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue de Haegelberg Création

a. Présentation - Explications – Justifications

La ville de Schiltigheim souhaite préserver un espace de verger et jardins situés au Sud de son ban, rue Haegelberg.

Ce secteur se situe à l'interface entre les jardins familiaux de la Ville de Strasbourg, le CMCO (centre médico-chirurgical obstétrique) et les quartiers d'habitat de la partie Est de Schiltigheim.

Elle souhaiterait y aménager un verger communal d'environ 14 ares. Néanmoins, il est souhaité de mener une concertation avec le propriétaire foncier, en amont de toute validation d'un tel projet.

Au regard du verger préexistant, il est proposé d'inscrire un espace planté à conserver ou à créer sur environ un quart du terrain.

Cet outil répond aux orientations du PLU en matière de qualité de vie pour les habitants : il permet de maintenir un îlot de fraîcheur végétalisé et de créer un espace récréatif, favorisant le lien social et le développement d'un maraichage de proximité. Il permet également à la Ville de Schiltigheim d'engager une discussion avec le propriétaire quant à la réalisation éventuelle, à termes, d'un verger communal.

Situation du verger existant – rue du Haegelberg

Vue du verger existant depuis la bordure Sud (Source : Google Map)

b. Traduction dans le PLU

Pour préserver une partie du verger, il est proposé d'inscrire un espace plantée à conserver ou à créer d'une superficie d'une quinzaine d'ares.

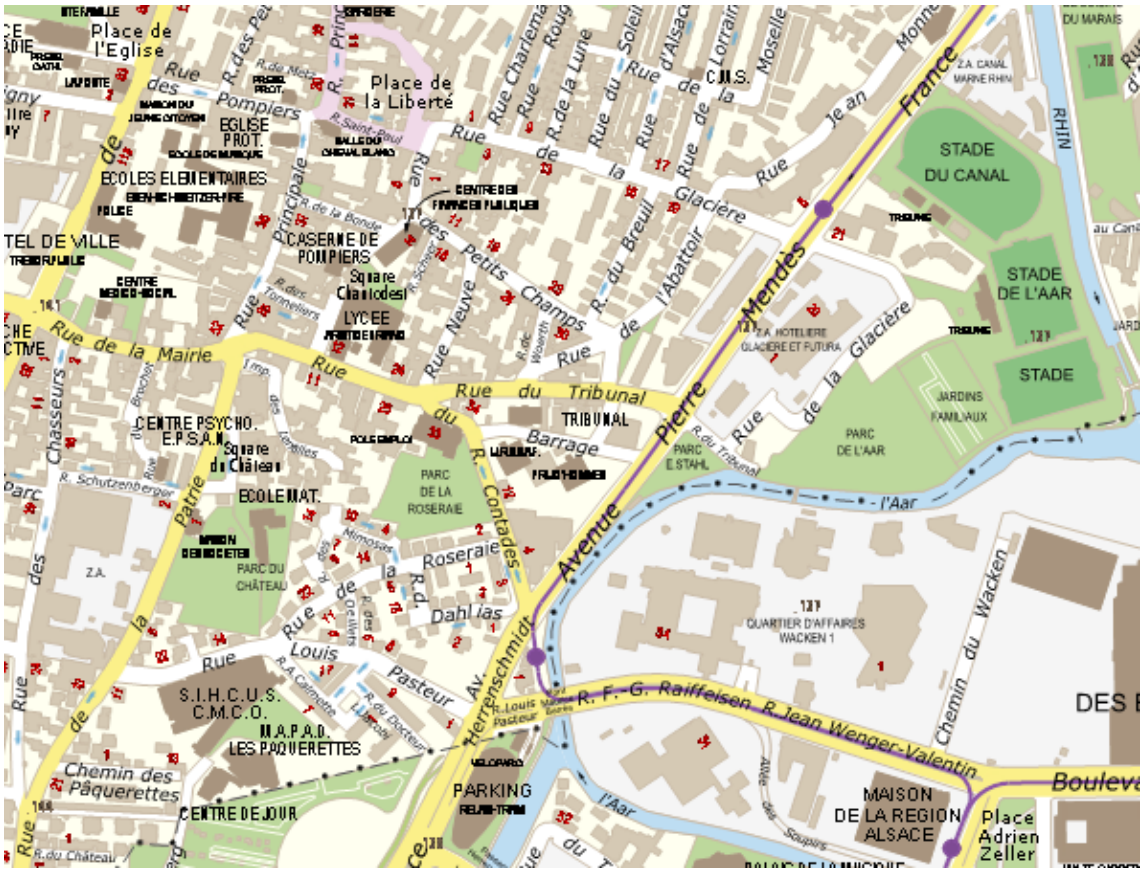
82. Commune de SCHILTIGHEIM – Parcs de l'Aar, du Châteaux, des Contades et de la Roseraie
Classement des parcs publics en zone naturelle

a. Présentation - Explications – Justifications

La ville de Schiltigheim souhaite affirmer le caractère naturel des parcs et espaces publics végétalisés dont elle assure la gestion.

A ce titre, elle a demandé à l'Eurométropole de Strasbourg de modifier le classement de différents parcs publics pour les inscrire en zone naturelle au PLU.

Les parcs concernés sont :
- le parc de l'Aar ;
- le parc du Château ;
- le parc des Contades et de la Roseraie.



Situation des parcs publics du Château, de la Roseraie et de l'Aar

Ce principe s'inscrit dans les orientations générales du PLU en matière de préservation des espaces de nature en ville et d'espaces publics répondant aux besoins des habitants.

Par ailleurs, la ville de Schiltigheim souhaite que l'emplacement réservé (ER) SCH6, qui visait l'extension des installations sportives et l'aménagement d'espaces verts de loisirs, soit supprimé sur ces emprises. Comme le foncier lui appartient, il n'y a plus lieu de maintenir cette partie de l'ER.

b. Traduction dans le PLU

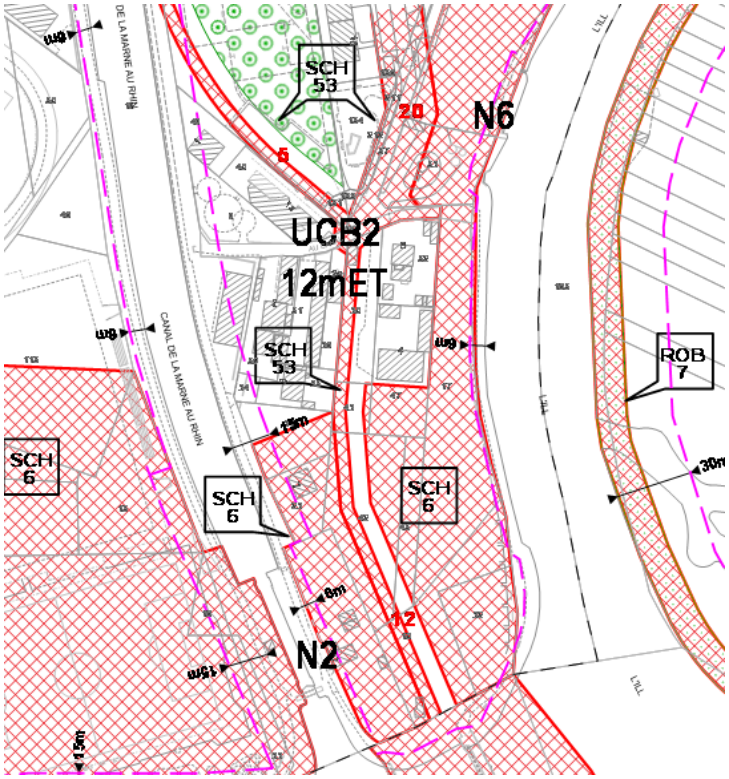
Aussi, il est proposé de :

- déclasser en zone naturelle N3, les différents parcs cités ci-avant et jusque-là inscrits en zone UE3, zone dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Le zonage N3 permet d'afficher le caractère naturel de ces espaces tout en autorisant le développement des équipements publics qui y sont liés ;
- Supprimer l'emplacement réservé SCH6 sur ces mêmes emprises.

83. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue du Canal Ajustement des emplacements réservés SCH6 et SCH53

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER SCH6 dont il est question au point précédent se prolonge à l'Est du canal de la Marne au Rhin.



Extrait du règlement graphique : emplacements réservés SCH6 et SCH53, à l'Est du canal de la Marne au Rhin

La Ville souhaite y aménager, à termes des jardins familiaux et des espaces verts.

Ainsi, cette partie de l'emprise de l'ER SCH6 est maintenue, mais il est proposé de revoir sa destination.

Par ailleurs, la Ville demande d'étendre l'emprise de l'ER SCH6 sur le linéaire non couvert à ce jour par la servitude d'urbanisme (voir extrait règlement graphique).

L'objectif est de ne pas créer un délaissé de terrain inexploitable et non entretenu.

Enfin, la destination de l'ER SCH53 est complétée de manière à préciser que l'aménagement à venir devra permettre la desserte des espaces de jardins familiaux et d'espaces verts.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de procéder aux évolutions suivantes :
- reprise de la destination des ER SCH6 et SCH53 ;
- extension de l'emprise de l'ER SCH6 sur le linéaire non grevé situé entre le canal de la Marne au Rhin et l'Ill.

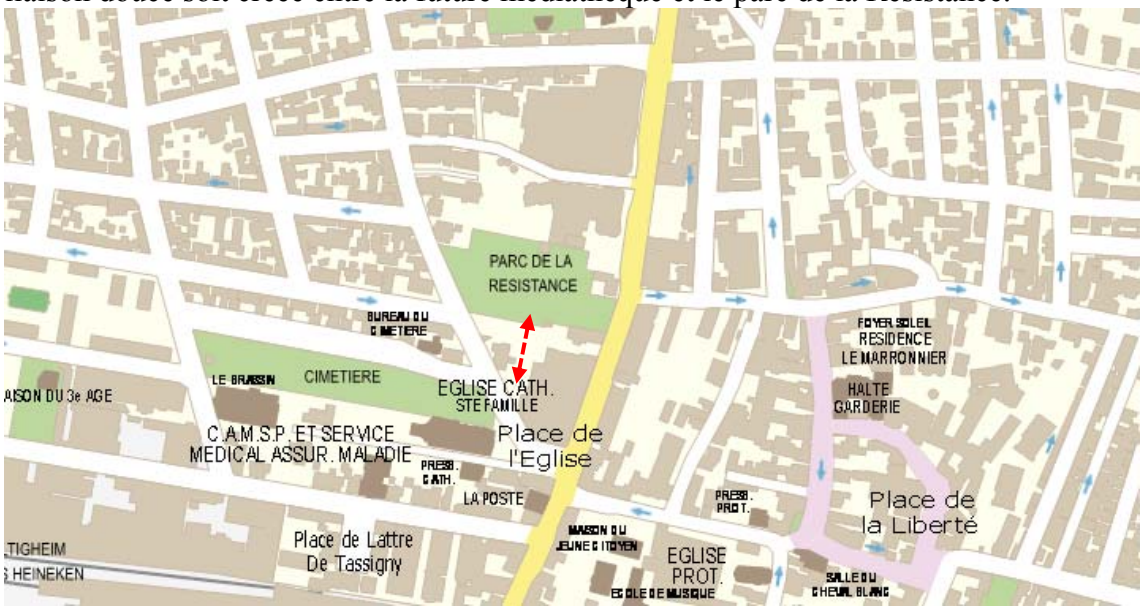
84. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue de Wissembourg / Parc de la Résistance
Création d'une liaison piéton / cycle

a. Présentation - Explications – Justifications

Le projet de médiathèque Nord de l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans le développement du réseau des médiathèques de l'agglomération.

Sa réalisation est en cours et le futur équipement public se localise à Schiltigheim, à proximité du parc de la Résistance, rue de Wissembourg.

Afin de favoriser l'accessibilité des habitants à cet équipement, la Ville souhaite qu'une liaison douce soit créée entre la future médiathèque et le parc de la Résistance.



Création d'une liaison douce entre le parc de la résistance et la future médiathèque Nord.

Cet aménagement permettra de relier deux équipements complémentaires qui participent à la qualité des habitants de Schiltigheim et des futurs usagers de la médiathèque.

Il participe également à l'accessibilité de la future médiathèque en mode actifs.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un emplacement réservé (ER) SCH 142, d'une largeur d'emprise de 4 m pour aménager à termes une liaison douce entre la médiathèque et le parc de la Résistance.

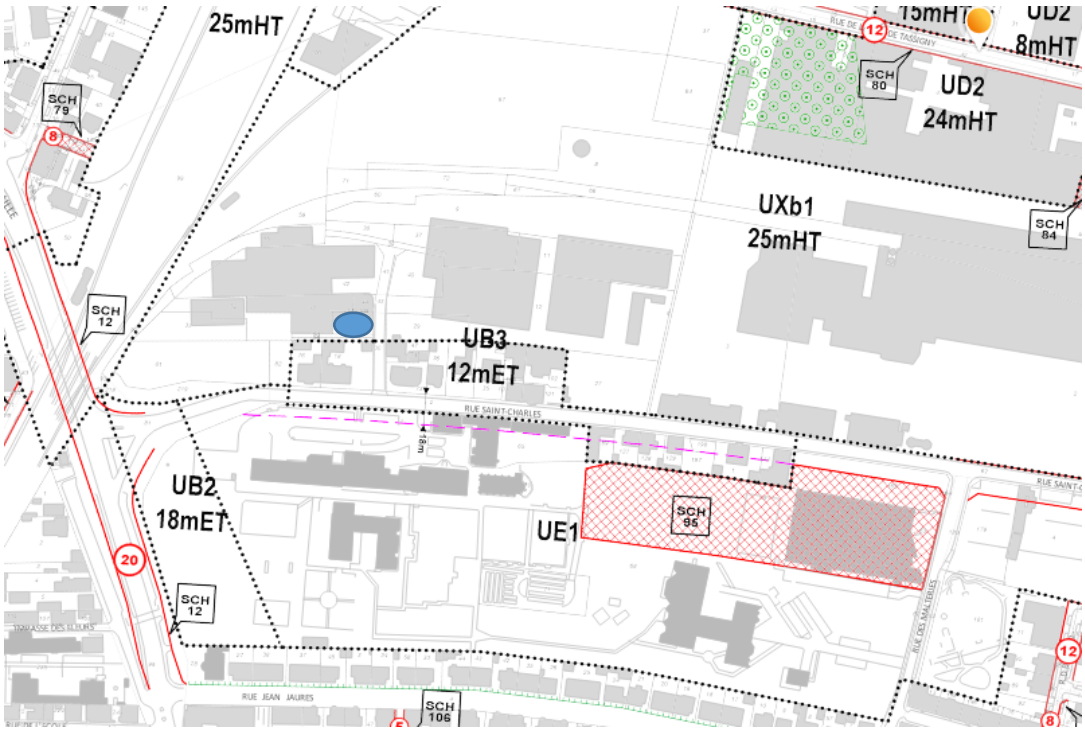
85. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue Saint Charles Reclassement en zone d'habitat d'une parcelle

a. Présentation - Explications – Justifications

Une parcelle occupée par une maison individuelle et vouée au Plan d'occupation des sols (POS) de Schiltigheim, à de l'habitat, a été classée en zone d'activités lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce classement relève d'une erreur matérielle au moment de l'élaboration du PLU.

La parcelle en question se situe au 36a rue Saint Charles.



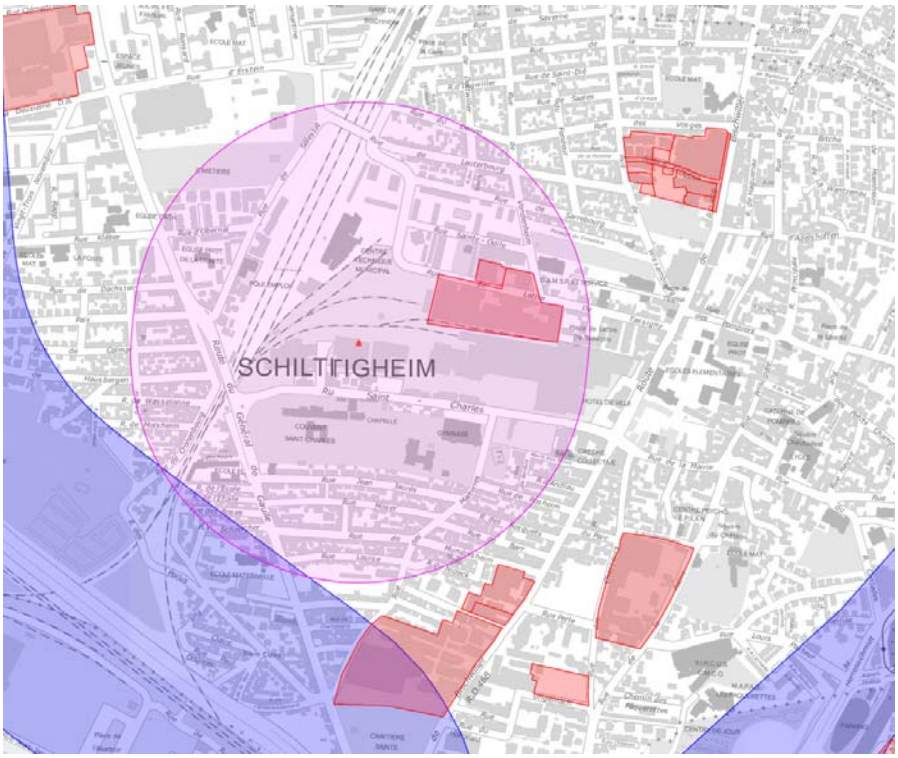
Extrait du plan de zonage du PLU actuellement en vigueur et situation de la parcelle concernée (identifiée en bleu)

Aussi, la ville de Schiltigheim propose de faire évoluer le zonage du PLU afin de tenir compte de la situation réelle de la parcelle et de reclasser le terrain en zone mixte à dominante d'habitat.

La parcelle en question, tout comme les autres bâtiments d'habitation voisins sont situés à proximité de l'entreprise Heineken en activité.

Afin de garantir les enjeux de sécurité, tout projet dans ce secteur doit se conformer aux dispositions du porté à la connaissance pris par le Préfet en date du 2 février 2015.

Les espaces concernés par un périmètre de danger éventuel sont identifiés au plan vigilance du PLU (planches 7 et 8).

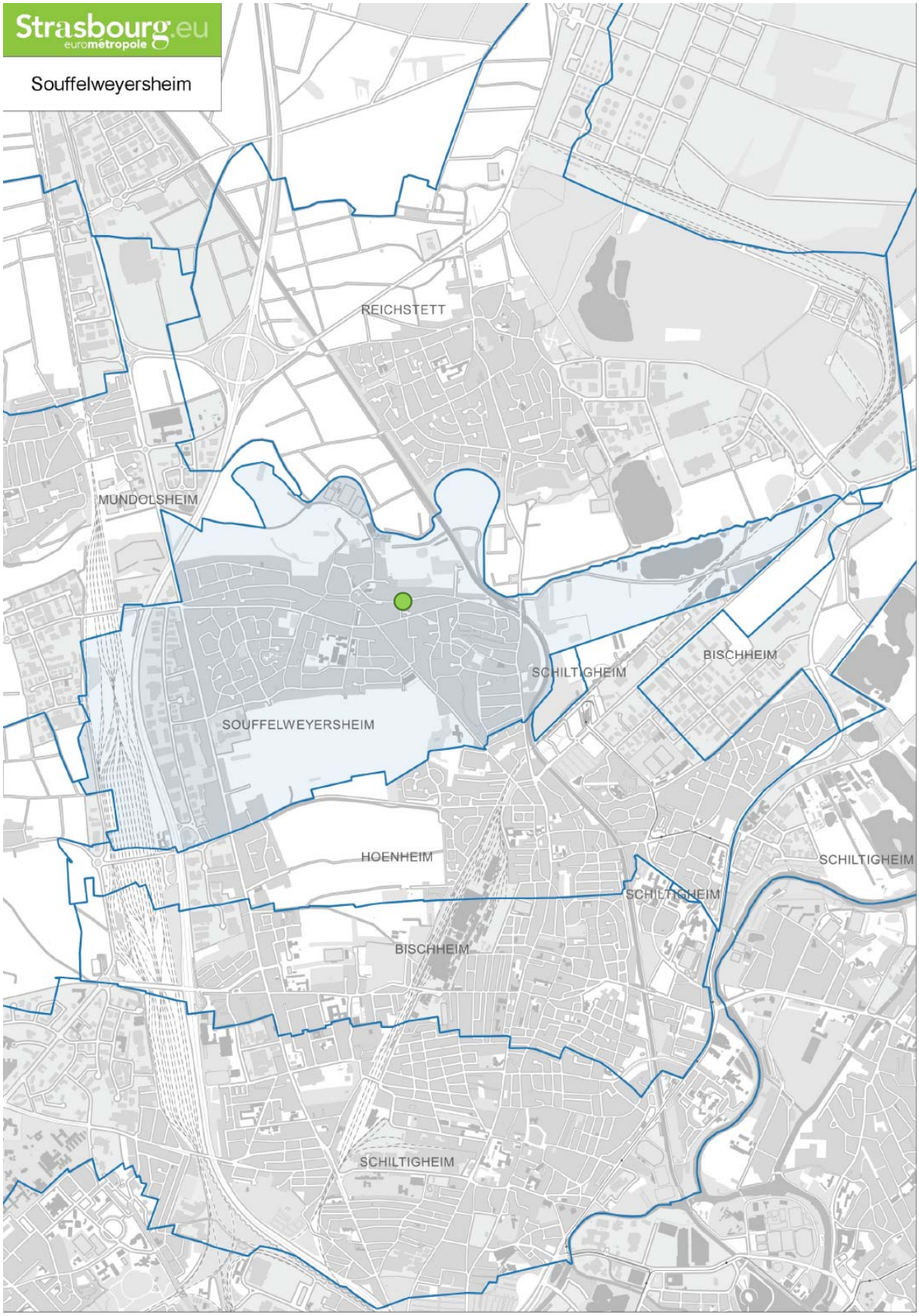


Périmètre de danger inscrit au plan vigilance du PLU, lié à l'activité d'Heineken

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé d'étendre la zone UB3 12 m ET existante à la parcelle concernée, actuellement classée en zone UXb1.

Commune de SOUFFELWEYERSHEIM

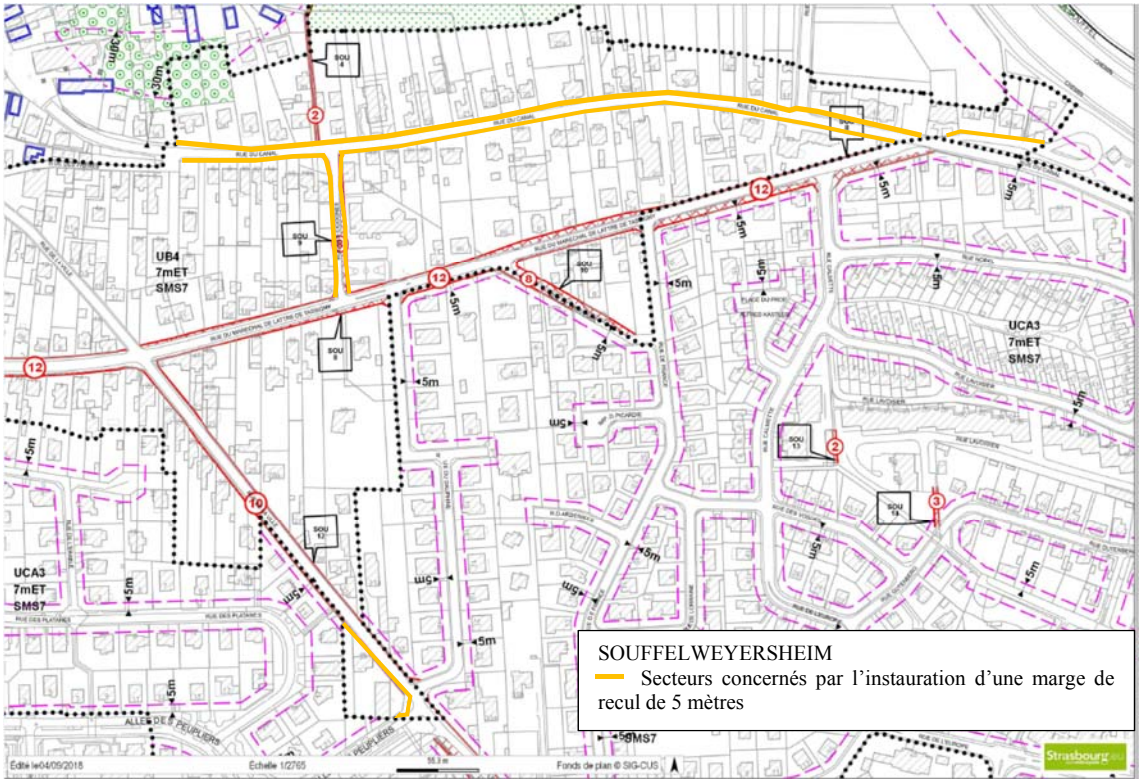


86. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Rue du Canal et rue de la Ville
Inscription d'une marge de recul de 5 m depuis la limite de voie

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite établir une marge de recul de 5 m au droit de la rue du Canal et au niveau de l'angle entre la rue de la Ville et l'allée des Peupliers, en zone classée UB4.

Les secteurs concernés avoisinent des quartiers résidentiels classés en zone UCA3, marqués par une marge de recul de 5 m, en cohérence avec les caractéristiques du tissu bâti en zone UCA et l'implantation homogène en recul et ordonnancée des constructions.



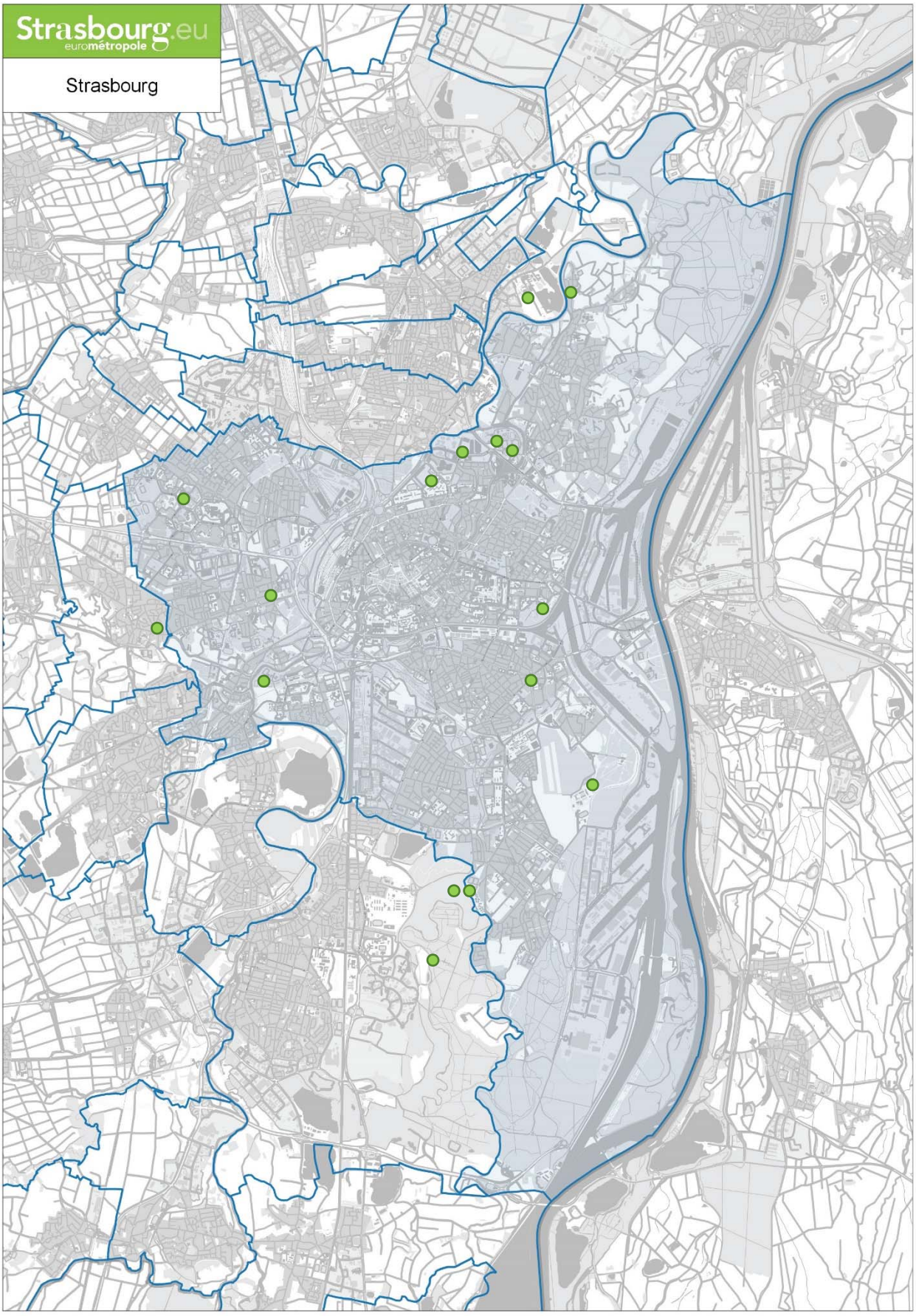
Afin d'harmoniser le traitement de ces secteurs, et donc l'interdiction de construire sur une distance de 5 m depuis la voie, il est proposé d'étendre le dispositif de marge de recul de 5 m aux rues identifiées.

Il s'agit ainsi de rétablir sur les secteurs concernés une disposition du règlement qui s'appliquait sous le régime du PLU communal.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire une marge de recul de 5 m depuis la limite des voies, telle que définie ci-avant.

Commune de STRASBOURG



87. Commune de STRASBOURG – Centre / Rue du Ban de la Roche Levée du périmètre de PAG sur le secteur Semencerie et inscription de dispositions règlementaires graphiques

a. Présentation - Explications - Justifications

Situé rue du Ban de la Roche dans le quartier de la Laiterie à Strasbourg, le secteur dit de la « Semencerie » est un site dont le devenir est l'objet d'enjeux urbains forts : situé dans le périmètre de quartier prioritaire de la politique de la Ville, à proximité d'équipements culturels et de la friche Laiterie et à proximité d'infrastructures (voie ferrée, autoroute).

Au cœur d'un secteur urbain dense et en pleine mutation, la requalification du site de la Semencerie doit participer à la valorisation du quartier de la Laiterie dans le cadre d'une réflexion urbaine d'ensemble.

Localisation du secteur Semencerie
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Tenant compte de ce contexte et de ces enjeux, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a institué sur le secteur de la Semencerie une servitude d'urbanisme. Cette dernière a permis à la collectivité de geler pendant une durée de cinq ans maximum à partir de la date d'approbation du PLU, la constructibilité de ce périmètre d'environ 50 ares dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un Projet d'aménagement global (PAG).

Le PAG est aujourd'hui établi jusqu'au 16 décembre 2021, mais peut être levé avant ce terme des 5 ans, à l'appui d'un projet établi par la collectivité.

Dans ce cadre, une étude urbaine a été menée sur le site afin de définir les conditions dans lesquelles un projet qualitatif pourrait se développer. La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont ainsi défini les attentes inhérentes au site à travers l'élaboration d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et environnementales à destination des porteurs de projet.

Ce cadrage initial fixait les conditions au regard desquelles la collectivité estimait réalisable la mutation urbaine du site historique, à la fois sur le volet programmatique et sur l'insertion du projet dans son environnement.

A ce jour, le volet programmatique restera encadré par le zonage existant UB2 du PLU qui permettra la réalisation d'un programme mixte (logements, espaces d'ateliers, hébergement type auberge de jeunesse ou hôtel etc.) conformément au projet attendu.

En complément, il est proposé que les orientations qui fixent quant à elles les modalités d'insertion urbaines, architecturales et paysagères soient inscrites au règlement graphique du PLU pour tenir compte des objectifs poursuivis dans l'accompagnement de la mutation de ce site.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont ainsi défini des principes d'aménagement (*voir schéma ci-après*) et des orientations programmatiques en cohérence avec les enjeux du quartier Laiterie et dans le respect des objectifs poursuivis par le PLU. Ce sont ces principes définissant un Projet d'aménagement global qui sont aujourd'hui repris dans la présente modification du PLU et qui permettent par conséquent la suppression de la servitude du PAG sur le secteur de la Semencerie.

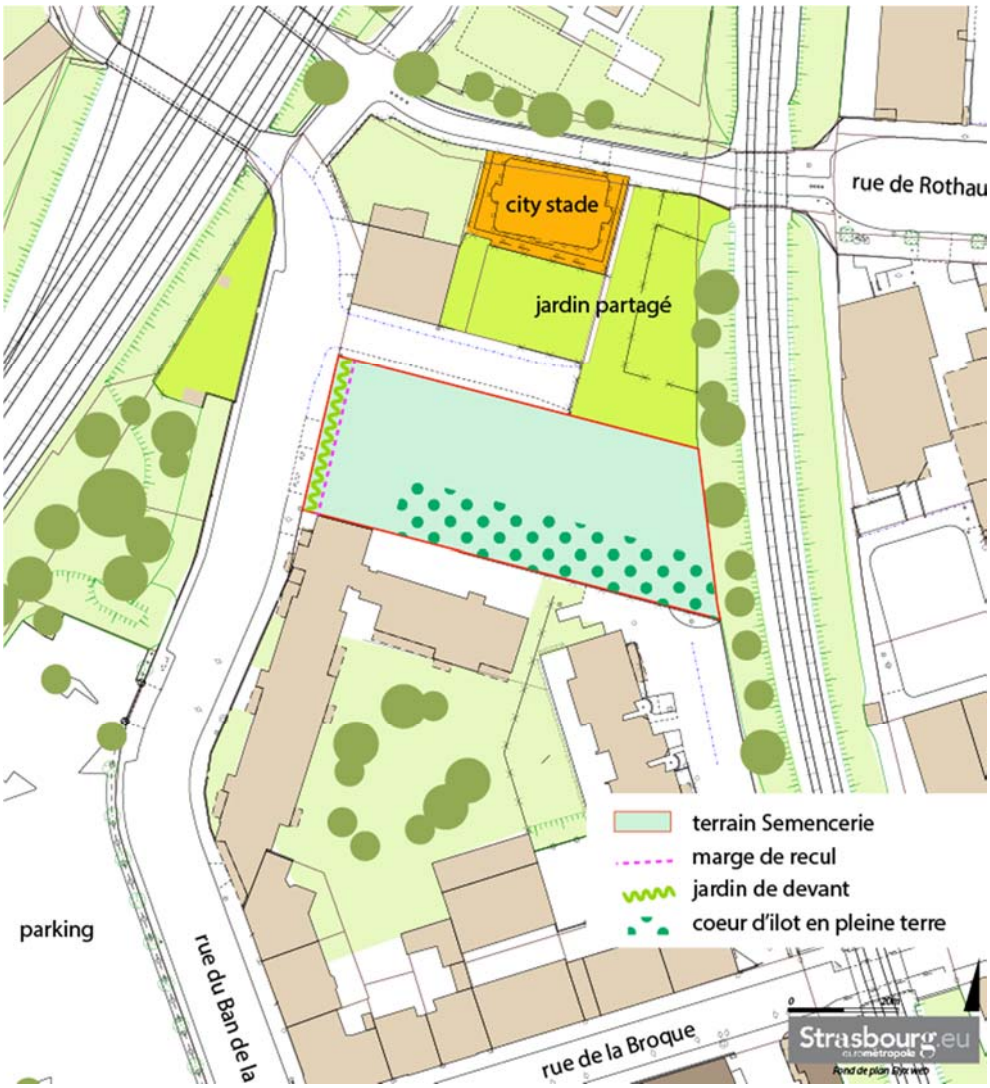


Schéma d'orientation défini par l'Eurométropole de Strasbourg sur le secteur Semencerie (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- suppression du périmètre en attente de Projet d'aménagement global (PAG) gelant la constructibilité en zone UB2 sur le secteur de la Semencerie jusqu'au 16 décembre 2021 ;
- inscription d'un espace planté à conserver ou à créer, d'une marge de recul et d'un jardin de devant à conserver ou à créer.

89. Commune de STRASBOURG – Centre / Rue Lauth – Rue du Jasmin Suppression de l'emplacement réservé CEN4

a. Présentation - Explications - Justifications

Un emplacement réservé (CEN4) d'une superficie totale de 1,9 ha est inscrit au PLU au cœur du quartier européen de Strasbourg. Son emprise est constituée par les berges de l'Ill et de l'Aar, la rue Lauth et la rue du Jasmin.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Déjà inscrit initialement dans l'ancien Plan d'occupation des sols (POS) de Strasbourg, cet emplacement réservé était alors destiné à la « création d'équipements liés à la vocation européenne de Strasbourg, entre la rue du Jasmin et la rue Lauth ».

Sur la partie Est de ce terrain (environ 100 ares), le long du quai du Chanoine Winterer, le siège de la chaîne de télévision franco-allemande ARTE a entre-temps été construit, conformément à la destination initiale prévue par l'emplacement réservé.

Le terrain restant à l'Ouest (environ 90 ares) est quant à lui aujourd'hui intégralement sous maîtrise foncière publique, propriété de la ville de Strasbourg.

Le maintien au PLU d'une servitude permettant à la collectivité de réserver une emprise foncière dont elle a déjà la maîtrise – et donc l'inscription de cet emplacement réservé CEN4 au PLU – n'est en conséquence plus justifié.

b. Traduction dans le PLU

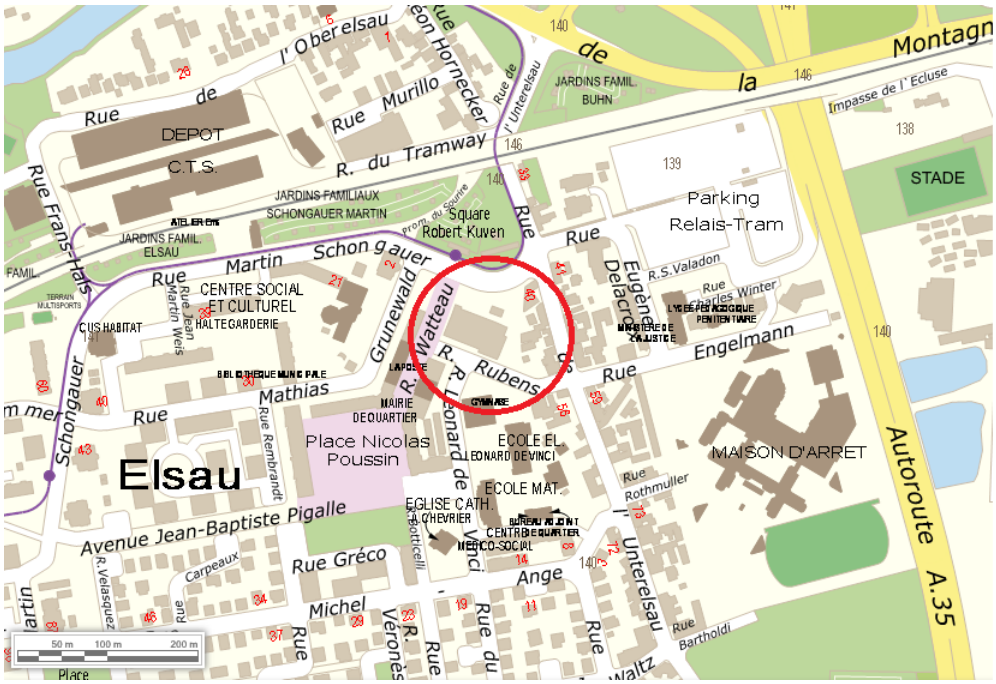
Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé CEN4.

90. Commune de STRASBOURG – Elsau / Rue Schongauer – Rue Léonard de Vinci
Création de l'emplacement réservé EMV23

a. Présentation - Explications - Justifications

L'Elsau a été désigné comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014 et retenu comme quartier d'intérêt régional par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) en décembre 2014. Les études de cadrage préfigurant le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) de l'Elsau ont été menées de septembre 2016 à janvier 2018 et concluent à la nécessité de restructurer la trame urbaine de l'entrée du quartier.

L'entrée du quartier de l'Elsau est une zone mixte d'habitat, de commerces et de services, desservie par le tramway. Situé à l'intersection entre le faubourg historique et le grand ensemble, ce secteur présente un caractère stratégique pour l'ouverture et l'attractivité du quartier.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Les objectifs d'aménagement définis dans l'étude de cadrage portent sur :

- la démolition du centre commercial existant en vue de la recomposition de la trame urbaine de l'entrée (une étude spécifique sur le tissu de commerces et de services a également permis de dimensionner l'offre qui pourrait être envisagée pour l'Elsau) ;
- la création d'un mail piéton permettant de prolonger la rue Léonard de Vinci vers la rue Martin Schongauer ;

- l'installation d'un pôle de services publics regroupant notamment les différents services municipaux aux usagers (mairie de quartier, CMS, médiathèque) ;
- la construction de locaux commerciaux pouvant accueillir une enseigne alimentaire généraliste et une offre complémentaire de commerces et de services de proximité ;
- la construction de logements neufs contribuant à la diversification de l'offre pour le quartier.

L'un des éléments de programme structurant du projet urbain consiste ainsi à prolonger la rue Léonard de Vinci pour recréer une trame urbaine lisible et sécurisante. A ce titre, il est donc proposé d'inscrire un emplacement réservé pour la réalisation d'un espace public entre la rue Martin Schongauer et la rue Léonard de Vinci.

La réservation du foncier nécessaire à cette liaison dans le cadre de la présente modification est justifiée au regard des études conduites dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

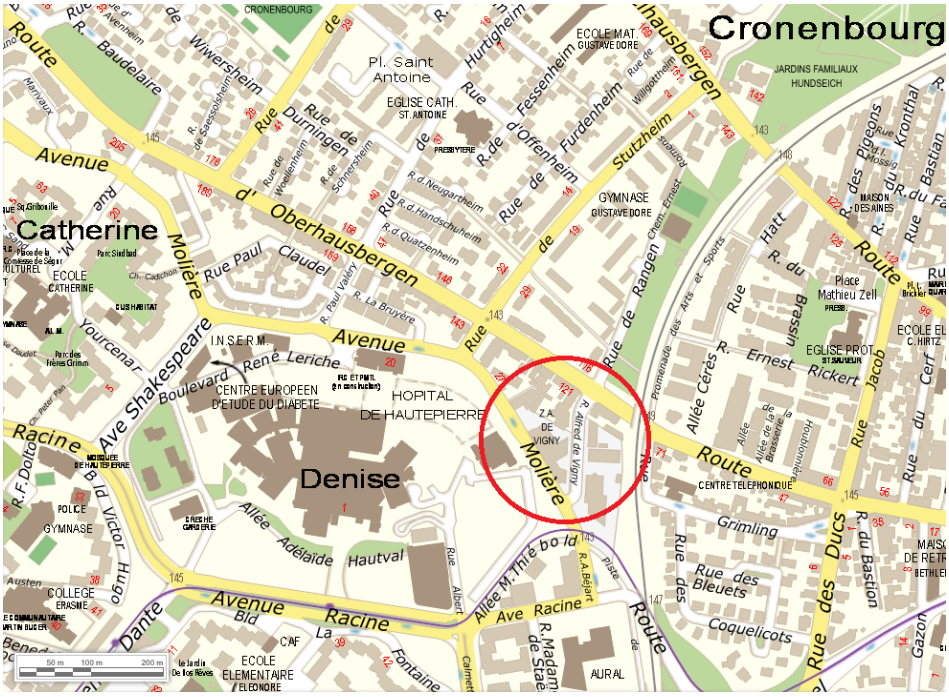
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au PLU un emplacement réservé « EMV23 » au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, sur une emprise de 15 m.

91. Commune de STRASBOURG – Hautepierre / Rue Alfred de Vigny Reclassement partiel de la Zone franche urbaine (ZFU)

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le quartier de Hautepierre, les terrains situés de part et d'autre de la rue Alfred de Vigny se situent en Zone franche urbaine (ZFU). Les ZFU sont des secteurs situés au contact direct ou au sein de certains quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Ces zones ont été nationalement définies à partir de critères économiques et sociaux (taux de chômage, proportion de personnes sorties du système scolaire sans diplôme, proportion de jeunes, potentiel fiscal par habitant) pour permettre aux entreprises implantées ou souhaitant s'y implanter de bénéficier d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales durant 5 ans.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'actuelle partie de la ZFU de Hautepierre localisée rue Alfred de Vigny est une portion qui comporte quasiment exclusivement des bâtiments à vocation d'activités (tertiaire, artisanat ou industrie).

Cependant, cette portion de la ZFU est classée en zone UD2 du PLU, une zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat mais qui permet tout type d'implantation avec des règles relativement souples et ouvertes.

Or il s'avère à l'usage que le zonage du PLU ne permet pas suffisamment de tenir compte de la spécificité de ce secteur géographique de la ZFU, et que le type de zonage en vigueur n'est pas en adéquation avec les enjeux et les objectifs initiaux portés par la ZFU. La conséquence de cette inadéquation identifiée par l'Eurométropole de Strasbourg réside dans le risque de spéculation et de changement progressif de destination des bâtiments d'activités actuels vers une mutation en logements. Le potentiel départ des entreprises au

terme de la période des cinq ans et la transformation en opération immobilières feraient perdre toute la dynamique de la ZFU à cet endroit.

Afin d'optimiser le maintien du tissu économique, la présence d'entreprises et d'emplois et de permettre à la ZFU de rester cohérente avec ses objectifs, il est proposé de faire évoluer le zonage du PLU sur ce secteur d'environ 2 ha pour éviter que du logement ne vienne progressivement phagocyter l'activité économique.

En conséquence, il est proposé d'inscrire sur ce secteur une zone urbaine spécifique UYa qui n'admet pas de logement. De manière générale, l'existence d'une ZFU n'est pas incompatible avec la vocation d'habitation, néanmoins la partie propre au secteur de part et d'autre de la rue Alfred de Vigny à Hautepierre est caractérisée par une occupation majoritaire de locaux d'activités qu'il convient de conserver.

Une fois ce périmètre établi, deux petits reliquats de zone UD2 sont cependant constitués uniquement d'immeubles de logements. Ces deux enclaves ne peuvent par conséquent pas être pris en compte dans le nouveau secteur de zone UYa. Il est donc proposé de les reclasser dans la zone UB2 limitrophe longée par la route d'Oberhausbergen.

Périmètre délimitant les bâtiments d'activités de la ZFU situés en zone UD2 à reclasser en zone UYa (pointillés bleus) et reliquats de zone UD2 à reclasser en zone UB2 (pointillés jaune) (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de reclasser au règlement graphique du PLU dans la zone UD2 :

- la partie constituée des bâtiments d'activités de la ZFU rue Alfred de Vigny en zone UYa / 20 m HT (environ 1,8 ha) ;
- les deux reliquats de zone occupés par des immeubles d'habitation en zone UB2 / 12 m ET / SMS1 (environ 0,35 ha).

92. Commune de STRASBOURG – Koenigshoffen / Rue Jean Mentelin Implantation d'un nouveau groupe scolaire

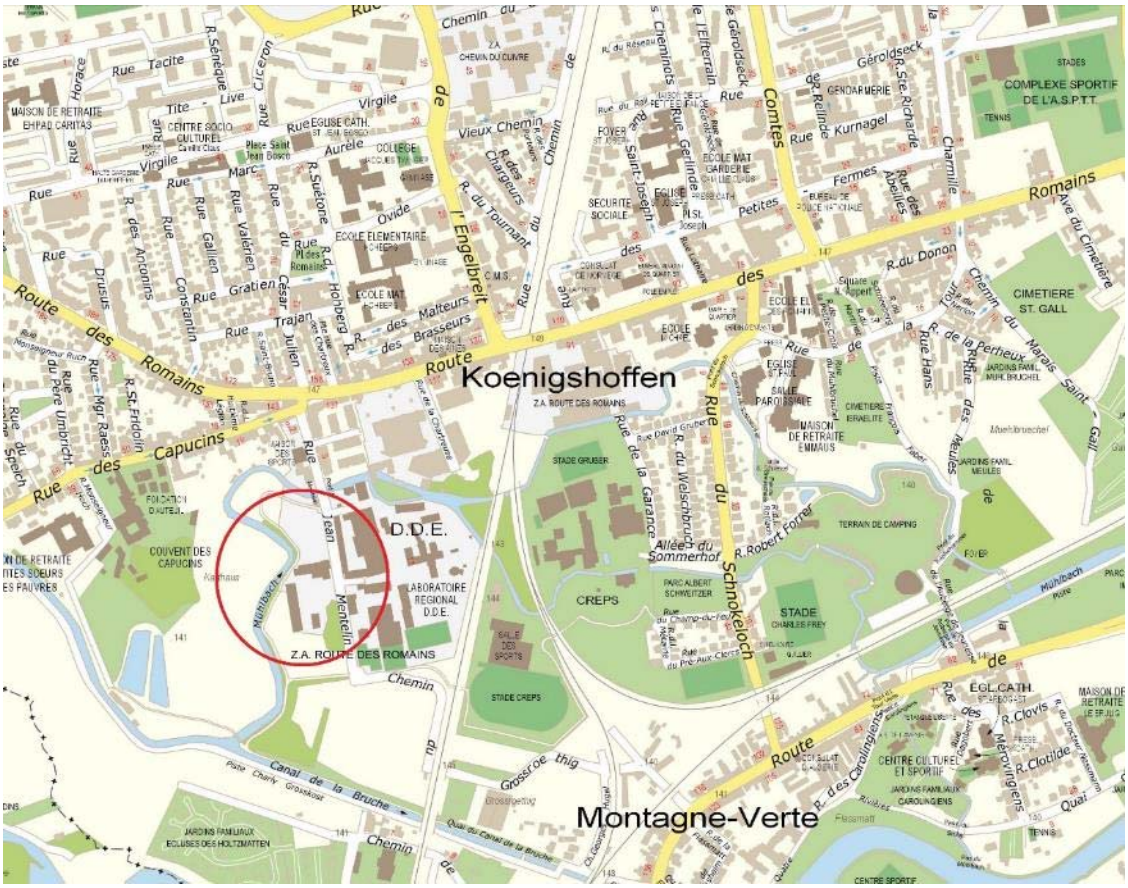
a. Présentation - Explications - Justifications

Contexte et nature du projet

Le quartier de Koenigshoffen connait une dynamique urbaine et démographique ayant pour conséquence un accroissement du nombre d'enfants à accueillir dans les écoles élémentaires et la réévaluation du nombre de classes nécessaires à l'horizon 2022.

Tenant compte de la taille déjà critique des écoles du quartier, de leur impossibilité d'absorber seules l'augmentation projetée des effectifs et ainsi répondre aux nouveaux besoins identifiés, la collectivité a conduit une étude pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire dans le quartier de Koenigshoffen.

Cette dernière, basée sur une analyse multicritères (espaces fonciers disponibles, accessibilité, projections démographiques, programmes de construction de logements à venir, origines géographiques des enfants, coût du projet) a permis de retenir un site rue Jean Mentelin, au Sud/Ouest du quartier.



Localisation du site retenu pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire à Koenigshoffen (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le site

Le site retenu rue Jean Mentelin, est actuellement un terrain occupé par le centre technique routier qui accueille le personnel et le matériel dédiés à l'entretien des 223 km de voiries départementales, transférées à l'Eurométropole de Strasbourg le 1er janvier 2017. Constituée de 18 agents, cette unité a été intégrée au service Voies publiques début 2017. Il est envisagé de relocaliser le personnel et le matériel sur le site de la fédération d'ici 2019.

La totalité du site d'environ 9 600 m² sera libérée, toutefois tout ne sera pas utilisé pour l'implantation du groupe scolaire :

- une partie au Nord sera réservée pour la création d'un parvis paysager (environ 700 m²) ;
- une partie Sud sera conservée pour gérer des problématiques de stationnement et de stockage d'engins de façon transitoire (jusqu'en 2026), mais sera renaturée à terme (environ 3 300 m²) ;
- une partie Ouest, située en contact avec les berges du Muhlbach, sera conservée en nature ou renaturée en parallèle du projet d'école (2 400 m²) ;
- le petit boisement au Sud, le long de la rue Jean Mentelin sera conservé.

Une partie de ce site permettra ainsi d'accueillir la réalisation d'un groupe scolaire de 18 classes et d'un restaurant scolaire, représentant au total environ 3 600 m² de surface utile.

Il s'agit d'un site au cœur du Parc naturel urbain (PNU) Ill-Bruche et de la Trame verte et bleue de l'agglomération, qui aura vocation à développer un lien fort avec les enjeux de nature et de biodiversité, à travers une école fondée dès les études de faisabilité sur ces aspects environnementaux spécifiques au site.

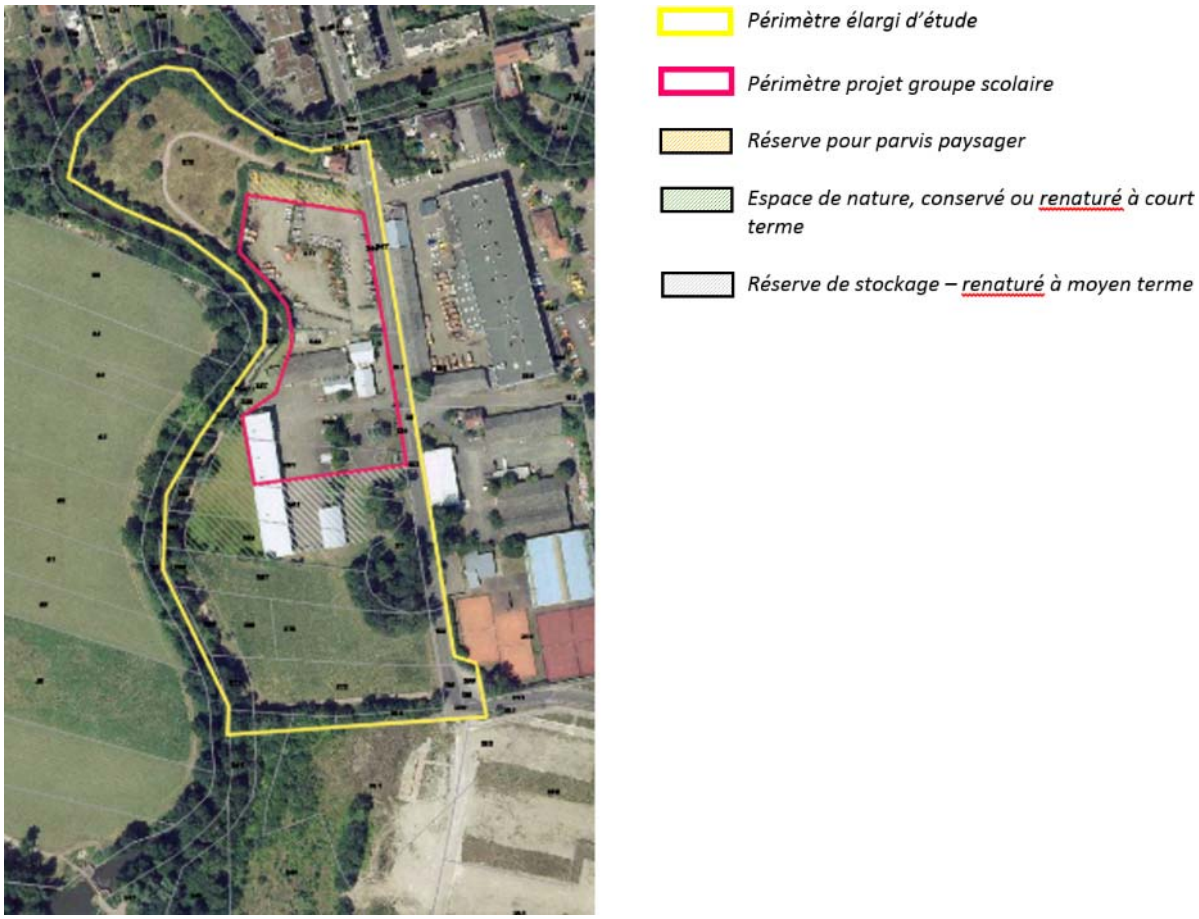
Programme des travaux

L'opération porte sur la création d'un groupe scolaire de 6 classes maternelles, 2 classes de tout-petits et 10 classes élémentaires :

- école maternelle : environ 1 200 m² comprenant notamment 6 salles de classe, 2 salles de jeux, 2 salles de repos, une BCD et des locaux périscolaires ;
- école élémentaire : environ 1 400 m² comprenant notamment 10 salles de classe, une BCD et une salle d'évolution ;
- locaux communs (restaurants scolaire, salle polyvalente, logement de fonction, locaux logistiques, etc.) : environ 1 000 m² dont une salle à manger d'environ 200 places ;
- cour et préaux.

Planning opérationnel prévisionnel

- Consultation de maîtrise d'œuvre : avril 2018 à octobre 2018
- Etudes de maîtrise d'œuvre : novembre 2018 à septembre 2019
- Appel d'offres travaux : septembre 2019 à janvier 2020
- Travaux : 2020 à 2022
- Livraison prévue : rentrée 2022



(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Prise en compte du projet au regard des enjeux du document d'urbanisme

Classé en zone naturelle N2 et N5 au règlement graphique du PLU, l'intégralité du périmètre destiné à accueillir le futur groupe scolaire est cependant un site aujourd'hui déjà urbanisé, dont les sols sont totalement artificialisés. De part l'occupation précédente, il ne revêt plus l'état d'espace naturel.

Au regard des enjeux environnementaux du site le plaçant au cœur du Parc naturel urbain (PNU) et de la Trame verte et bleue (TVB), il est proposé de conserver un zonage dédié aux aménagements de nature, mais autorisant la construction d'équipements publics. Ainsi il est proposé de faire évoluer le seul périmètre du projet vers un secteur de zone N3 au PLU.

L'objectif poursuivi par la modification du PLU consiste ainsi à :

- permettre l'implantation de ce nouveau groupe scolaire en procédant à un ajustement de secteur de zone permettant la réalisation d'un équipement de service public dans une zone de nature qui sera un atout fort du projet (zone N3) ;
- garantir les enjeux en matière de santé et sécurité publiques préalablement au changement de destination en tenant compte des occupations passées ;
- insérer ce projet d'aménagement dans son environnement et conserver le lien du site avec son milieu naturel environnant en l'articulant avec les orientations du Parc naturel urbain et de la Trame verte et bleue.

Au regard des enjeux de requalification de ce site et des objectifs poursuivis pour permettre l'accueil des futurs élèves du quartier, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, respecte les orientations générales du PLU et les objectifs du PADD de ce dernier, dans le sens où :

- il permet de prioriser le développement du projet dans l'enveloppe urbaine sur un site déjà urbanisé et évite de consommer des espaces encore non artificialisés ;
- il répond à l'enjeu de la requalification des sites en mutation existants, souvent en cours de dégradation au sein de son tissu urbain ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site inoccupé, en traitant les sols pollués ;
- il valorise et développe les principes de nature en ville et de biodiversité de la TVB et du PNU Ill-Bruche en augmentant la part de végétal et du lien direct avec la biodiversité alentour ;
- il participe à l'imbrication entre espaces naturels (réservoir de biodiversité) et espaces urbains en requalifiant une entrée de secteur pour améliorer le cadre de vie ;
- il participe à construire la ville des proximités et des courtes distances en développant les équipements au plus près des secteurs de développement ;
- il favorise le fonctionnement dans la proximité, en prévoyant de manière concomitante le réaménagement des espaces publics et des liaisons aux piétons/cycles ;
- il veille à la prise en compte des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.

<u>Prise en compte des enjeux environnementaux</u>

- L'intégration du projet dans son environnement

Le site se localise dans un espace qui constitue un atout pour l'implantation d'une école en portant l'ambition d'être un équipement pédagogique pilote dans le lien à la nature et l'éducation à l'environnement. Il se trouve en effet à la fois :

- Au sein de la Trame verte et bleue (TVB)

Ce réseau écologique de l'agglomération strasbourgeoise en milieu urbain vise à être à la fois un support de biodiversité et un renforcement la nature en ville essentiel pour le cadre de vie des habitants.

- Au cœur du Parc naturel urbain (PNU) Ill-Bruche.

La création d'un groupe scolaire, au sein du PNU Ill-Bruche implique une approche du projet innovante dans sa conception programmatique comme dans sa méthode d'élaboration compatible avec les grands axes du PNU.
A cette fin, un travail de concertation avec les acteurs concernés - habitants, associations, signataires de la Charte du PNU, membres du conseil de quartier, éducation nationale, élus, services - a été lancé à l'automne 2017, sous la forme d'un atelier de concertation construit autour de trois axes (école et architecture ; école et apprentissage ; école et quartier).

Ces deux éléments structurants que sont la TVB et le PNU – tous les deux objets par ailleurs d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique dans le PLU

- articulés à une démarche de concertation ambitieuse le plus en amont possible du projet constituent une occasion de concevoir un projet innovant sur différents volets :
  - insertion en cohérence avec l'identité particulière du quartier ;
  - conception écologique et participative ;
  - conception architecturale ;
  - dimension pédagogique.

Cet atelier a par ailleurs vocation à perdurer et à être mobilisé aux phases importantes du projet et à l'évolution de ce secteur : visites d'écoles ailleurs en France, rencontres, chantiers participatifs d'accompagnement etc.

Le projet de groupe scolaire prendra par conséquent en compte les spécificités du site et s'intègrera de façon harmonieuse dans son environnement tout en cherchant à améliorer les continuités écologiques et la qualité des paysages, en lien avec le cours d'eau du Muhlbach à proximité.

La collectivité et le porteur de projet veilleront particulièrement au respect et à la compatibilité avec les objectifs poursuivis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation TVB et PNU.

Les marges de recul inconstructibles par rapport au cours d'eau du Muhlbach ne sont pas remises en cause par le projet et restent inscrites en l'état au règlement graphique du PLU.

Enfin, il est proposé d'inscrire en espace planté à conserver ou à créer un bosquet d'arbres de haute tige au Sud du secteur dans la présente modification.

- Des enjeux environnementaux liés à la santé humaine à gérer

Si le site du projet est en contact direct avec un environnement naturel particulièrement riche, l'usage du terrain par les activités passées est néanmoins source de contraintes environnementales à gérer.

- Pollution des sols

  - Etat des investigations menées

Au regard de ces usages antérieurs du site, des investigations sur l'état des sols ont été menées et un plan de gestion réalisé.

Le secteur de projet est basé au 14 rue Jean Mentelin à Strasbourg sur lequel des activités industrielles historiques potentiellement polluantes ont été identifiées (centre technique du Conseil Départementale, avec présence d'une station-service, d'une fosse de vidange et de cuves enterrées).

Le projet d'aménagement du site prévoit la mise en place d'un groupe scolaire avec des bâtiments sur vide sanitaire. Sur la base de ces éléments, une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été effectuée. Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines ;
- la pose des conduites d'eau potable en matériaux imperméables aux composés organiques dans des tranchées remplies de matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapports ENVIREAUSOL Analyse des enjeux sanitaires n° SSP_402/EMS084 du 24/05/2018, Mise à jour de l'analyse des enjeux sanitaire SSP_402/EMS094_A du 17/08/2018 et le plan de gestion n° SSP_402/EMS094_B du 17/08/2018) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - l'infiltration en l'état des eaux pluviales sur site ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol.
- sont admis :
  - 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 d'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.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 10 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau

synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

- Bilan des scénarios d'implantation

Afin de déterminer le choix d'implantation du nouveau groupe scolaire de Koenigshoffen, les services de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ont étudié différents scénarios d'implantation. Cette étude a intégré les origines géographiques des enfants, les contraintes techniques, environnementales, financières, les espaces fonciers disponibles et le programme de construction des logements à venir.

Sur l'ensemble du quartier de Koenigshoffen les services ont recensé quatre sites potentiels permettant l'implantation d'une école ou d'un groupe scolaire :

- un groupe scolaire sur le site « Chartreuse », situé entre la rue de la Chartreuse et la voir ferrée ;
- un groupe scolaire sur le site de l'unité technique du Conseil Départemental, situé rue Jean Mentelin ;
- une petite maternelle isolée dans le bâtiment de la Villa Schweitzer, jouxtant le site du CREPS et un groupe scolaire rue Jean Mentelin ;
- un groupe scolaire situé rue de l'Engelbreit, couplé à la réorganisation du groupe scolaire Hohberg pour permettre la création de deux groupes scolaires distincts.

Cette étude a fait émerger l'opportunité de création d'un nouveau groupe scolaire dont la localisation retenue, tenant compte de ces multiples critères cumulés, se situera rue Jean Mentelin.

Tableau de synthèse des différents scénarios d'implantation

		Scénario 1 **Site Mentelin**	***Scénario 2*** **Site Chartreuse**	***Scénario 3*** **Multisites Mentelin + Schweitzer**	***Scénario 4*** **Engelbreit**
Enjeux environnementaux	**Pollution des sols**	Pollution des sols en hydrocarbures et divers métaux. Pas de pollution des eaux souterraines. L'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) démontre la compatibilité en l'état des milieux avec l'usage futur envisagé	Pollution des sols en divers métaux et en hydrocarbures. Diagnostic partiel du site. Absence de données sur la qualité des eaux souterraines et des gaz du sol. Absence d'analyse des risques sanitaires.	Idem que scénario 1 et absence d'information sur la qualité des milieux au droit de la Villa Schweitzer	Absence d'information sur la qualité des milieux
	Exposition bruit / air / autres nuisances	Eloigné des infrastructures bruyantes routes / voies ferrées Zone D du PEB de l'aéroport d'Entzheim	Proximité immédiate des voies ferrées (bruit) Zone D du PEB de l'aéroport d'Entzheim Présence d'une antenne relais	Eloigné des infrastructures bruyantes routes / voies ferrées	Eloigné des infrastructures bruyantes routes / voies ferrées Zone D du PEB de l'aéroport d'Entzheim
Faisabilité opérationnelle	**Disponibilité foncière et contraintes du terrain**	Foncier déjà sous maîtrise publique et mobilisable à court terme via négociations en cours avec le CD pour acquisitions Ville de Strasbourg Zonage PLU à faire évoluer	Terrain privé : absence de maîtrise foncière dans le temps et acquisition foncière élevée Classé en zone UB2 mixte au PLU	Schweitzer : Foncier sous maîtrise publique (transfère Région/Ville en cours) Pas d'extension possible, pas d'espaces extérieurs rattachés à la villa et nécessité de soustraire des espaces au parc pour créer une cour de récréation (protégé au PLU). Pas de restauration possible Mentelin (cf. ci-avant)	Le site rue Engelbreit est un terrain appartenant aux 2/3 à la Ville de Strasbourg (mais avec un usufruit, contrainte de temporalité pour disposer du foncier) Incertitude sur la capacité et la temporalité d'acquisition du tiers restant
	Coût total de l'opération (incluant travaux de restructuration du Hohberg)	40 035 000 € TTC	45 680 000 € TTC	42 011 000 € TTC	31 270 000 € TTC
Scolarité	**Impact sur les autres écoles**	Baisse des effectifs sur le groupe scolaire Hohberg Faible impact sur Ecole des Romains / Camille Claus	Baisse des effectifs sur le groupe scolaire Hohberg Faible impact sur Ecole des Romains / Camille Claus	Baisse des effectifs sur le groupe scolaire Hohberg et sur EM Claus. Faible impact sur Ecole des Romains	Diminution significative de Hohberg mais pas d'impact sur de l'Ecole des Romains /Camille Claus
	Mixité de la carte scolaire	Superposition des secteurs scolaires EM/EE mixité sociale moyenne	Superposition des secteurs scolaires EM/EE Absorberait la moitié du QPV Hohberg / Bonne mixité	Pas de superposition des secteurs scolaires EM/EE Schweitzer pas de mixité Mentelin mixité	Carte scolaire identique à Hohberg (répartition des effectifs à 50/50) Superposition des secteurs scolaires EM/EE Bonne mixité
Secteur d'implantation	**Accessibilité et desserte**	Eloigné des TC, mais possibilité d'avoir un maillage modes doux renforcé à terme. Réaménagement de la voirie et infrastructures modes doux à prévoir Création de parvis à prévoir	Terrain en centralité de quartier Problèmes de circulation et desserte complexe : rue en impasse, cohabitation avec poids lourds pour livraison du supermarché	Schweitzer bonne accessibilité sauf piétons Mentelin réaménagements voirie à prévoir	Accessibilité correcte, mais réaménagement des voiries et des espaces publics à prévoir Création d'un parvis à prévoir

	Contexte urbain et environnement du site	Au cœur du PNU A proximité de terrains d'activités à l'Est Permet d'absorber les principaux secteurs de projets à venir (Chartreuse, Québécor)	Intégré dans un nouveau projet urbain : opération mixte habitat / équipement Permet d'absorber les principaux secteurs de projets à venir (Chartreuse, Québécor)	Au cœur du PNU pour les deux Mentelin à proximité de terrains d'activités à l'Est	Au cœur des habitations Renforce une densité d'élèves déjà très élevée sur un même périmètre (présence du collège) Difficultés de gérer les flux autour d'un site déjà dense
	Trajet domicile / école	Les trajets domicile / école seraient tous acceptables	Pour les enfants situés au Nord / Ouest du rallongement de leur parcours (+300m), les mettant à plus d'1km de leur école.	Générerait des parcours long pour les enfants situés aux extrémités.	Les trajets domicile / école seraient tous acceptables

Les différents scénarios d'implantation du nouveau groupe scolaire, synthétisés dans le tableau ci-avant, rendent compte de la méthodologie suivie par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ayant conduit à retenir le site de la rue Jean Mentelin.

Au regard d'un bilan tiré du cumul des avantages et inconvénients des différentes options de localisations de chaque site, celui de la rue Jean Mentelin apparait comme le moins discriminant à l'appui de l'ensemble de ces critères associés.

Tenant compte des enjeux démographiques évoqués, le site de la rue Jean Mentelin constitue le scénario le plus équilibré, dans la mesure où l'ensemble des autres scénarios étudiés cumulent tous au moins deux critères rédhibitoires :

- concentration géographique de groupes scolaires / collège ;
- absence de maîtrise foncière dans le temps ;
- opérationnalité du projet ;
- environnement immédiat du projet ;
- facteurs environnementaux et nuisances

Au regard de la superposition de tous ces critères cumulés, si un site alternatif non pollué n'a pu être choisi, l'implantation retenue rue Jean Mentelin constitue le meilleur choix de localisation. En cela, même en présence de certains critères défavorables dans ce choix, aucun d'entre eux n'est aujourd'hui bloquant d'un point de vue technique, juridique ou opérationnel.

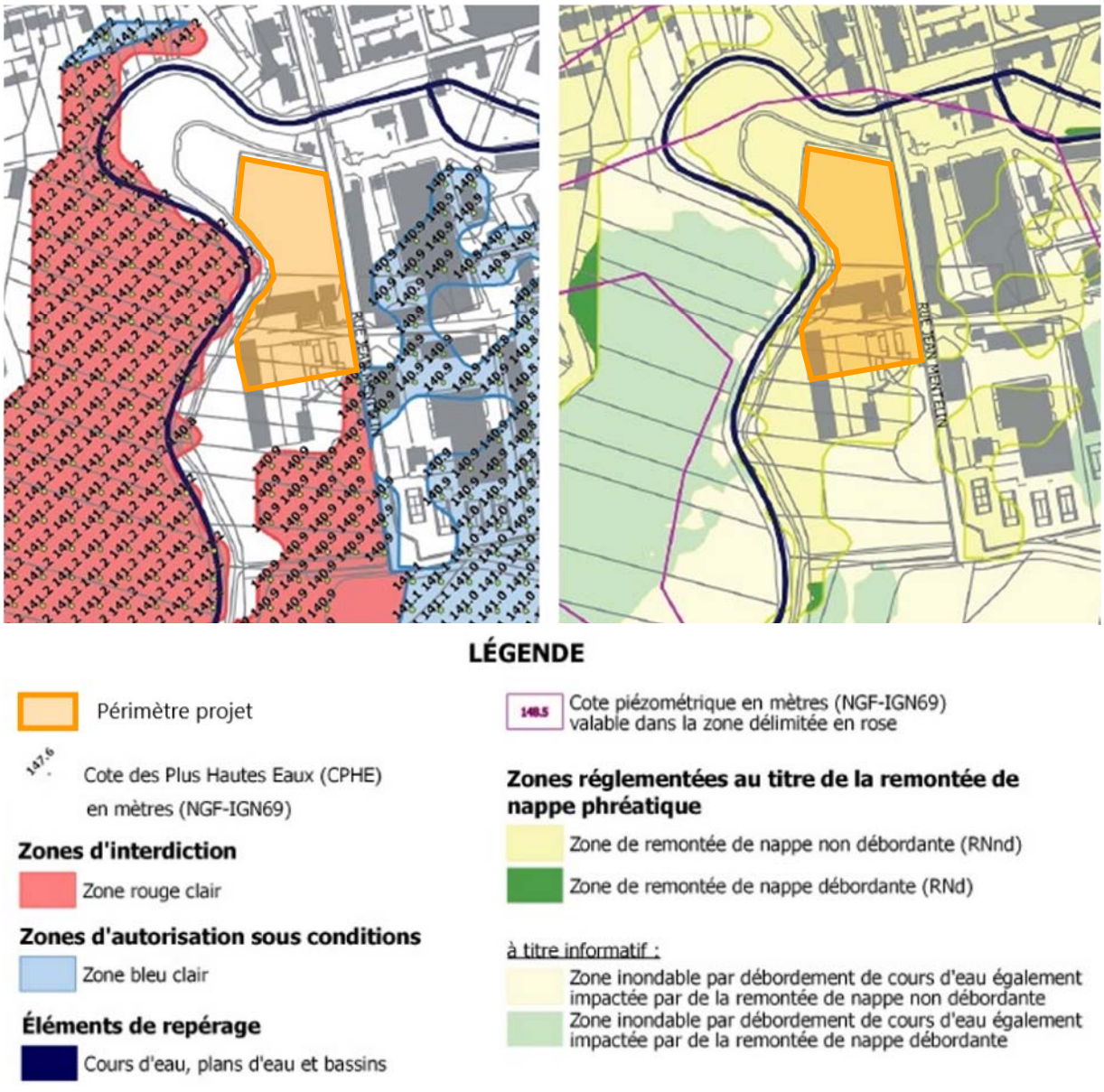
- Caractère inondable

Le périmètre retenu pour l'implantation du groupe scolaire est situé en dehors des zones inondables par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe débordante du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2018. Seule la partie Sud du terrain – mais intégralement située en dehors du périmètre du projet de groupe scolaire – est en zone inondable par submersion (rouge) rendant de fait le terrain inconstructible.

Le périmètre d'implantation du groupe scolaire est couvert par une zone de remontée de nappe non débordante, régie par un principe d'autorisation soumettant les nouveaux projets à certaines prescriptions règlementaires.

Le règlement du PPRI prescrit notamment de fixer la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments à un niveau supérieur ou égal à la cote piézométrique, augmentée d'une revanche de 0,50 m. Ce dernier établit de manière exhaustive l'ensemble des conditions d'utilisation de la zone de remontée de nappe non débordante, ainsi que certaines dérogations possibles sous conditions.

Extraits des plans de zonage règlementaires du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg (planche A11 et B11) et périmètre du projet



- Bruit et Air

Le secteur de projet n'est pas impacté par les différents périmètres de bruit des infrastructures bruyantes routières et ferroviaires présentes sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Il se situe dans un secteur dont les niveaux sonores sont inférieurs aux seuils pouvant engendrer des prescriptions règlementaires particulières. Comme une grande partie du quartier de Koenigshoffen, le site est situé en zone de bruit « D » (la plus éloignée sur une échelle de quatre zones allant de A à D) du Plan

d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Strasbourg Entzheim, ou tout type de construction assortie d'une isolation acoustique est autorisée.

Concernant la qualité de l'air, le site est situé en dehors des zones de dépassement réglementaire tels que modélisés dans la carte stratégique « Air – Eurométropole de Strasbourg » réalisée par ATMO Grand Est en 2017. Cela indique par conséquent que le secteur est compatible avec la présence d'une école et l'accueil d'une population sensible.

Déplacements et accessibilité au site et ses abords

Les opérations de logements programmées et le projet de groupe scolaire vont amener de nouveaux flux de circulation dans le secteur Mentelin. Pour le groupe scolaire, il est prévu que les enfants viennent principalement du Nord du site. Pour permettre une fluidité optimale de l'accessibilité du site, les voiries de dessertes et espaces publics seront réaménagées en parallèle de la construction du groupe scolaire.

Il s'agira de garantir un accès sécurisé au futur groupe scolaire tant en véhicule motorisé qu'à pied et à vélo. Ce réaménagement se fera en cohérence avec celui du chemin du Grossroethig et les modifications du plan de circulation en accompagnement du projet immobilier sur l'ancien site Québécor.

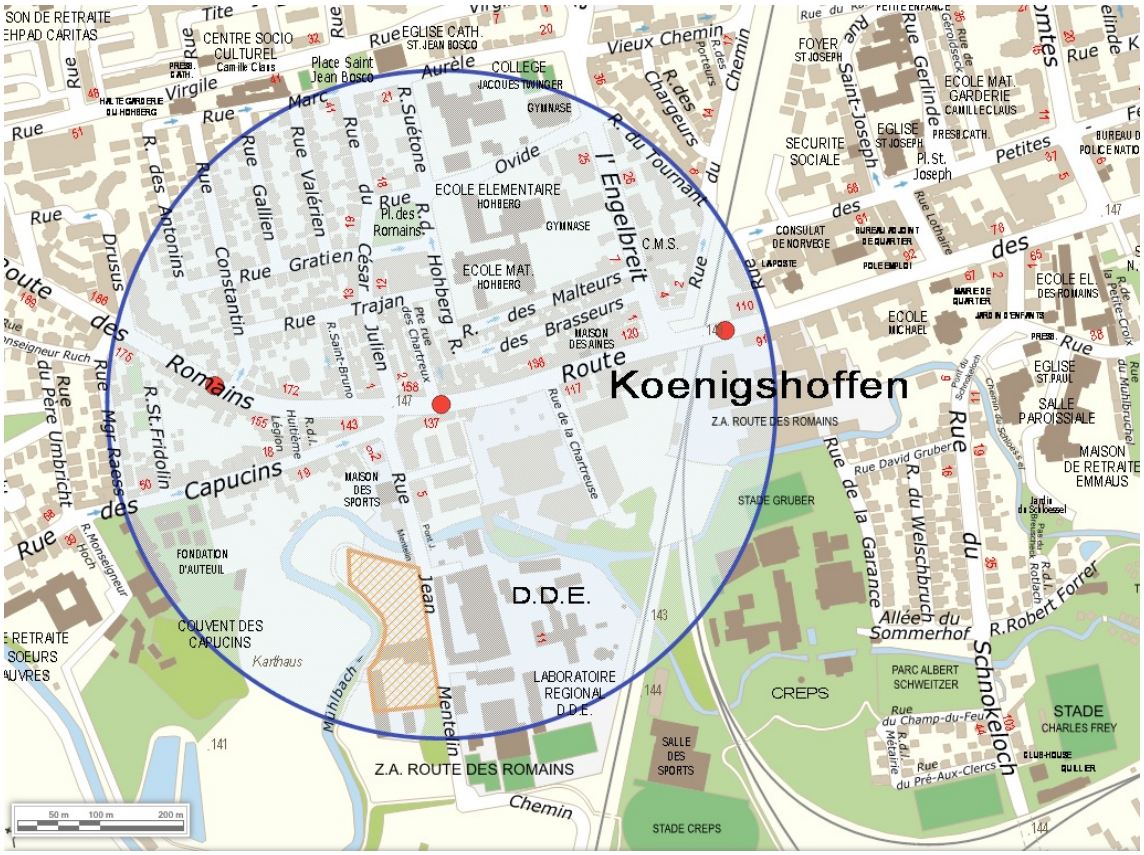
Ces aménagements se traduiront notamment par :

- La création de voies vertes (piste cyclable et cheminement piétons) reliant la rue Jean Mentelin aux secteurs résidentiels, afin de favoriser les déplacements doux des élèves :
    - vers les secteurs Nord/Est : Chartreuse puis rue du Chemin de fer, en passant sous le pont des Romains ;
    - vers les secteurs Nord/Ouest : traversée du Muhlbach, rue des Capucins, passage St Fridolin.
- Un élargissement de la rue Jean Mentelin (passant de 10 à 16 m) pour intégrer des trottoirs aux normes, une piste cyclable bidirectionnelle, du stationnement longitudinal (dont une partie réservée pour la dépose minute). Cet élargissement se fera dans un premier temps sur la partie Ouest de la voirie actuelle. Compte-tenu du profil étroit de cette dernière, il est opportun d'anticiper en parallèle la possible mutation à terme des équipements à l'Est de la rue Jean Mentelin et de prévoir également au PLU une marge de recul inconstructible de 5 m sur la partie Est de la voie. Ce recul permettra d'implanter les futures constructions sur l'alignement existant au Nord de la rue et de désenclaver la partie centrale.
- La création d'espaces de parvis paysagers pour sécuriser l'accès au groupe scolaire et créer des espaces publics de respiration permettant d'accueillir les usages liés aux entrées/sorties d'école.

Par ailleurs, tenant compte de l'articulation urbanisme / déplacement, le secteur du projet de nouveau groupe scolaire se situe à moins de 400m de trois arrêts de bus et plus précisément ceux :

- de la ligne 4, qui constitue la 1ère ligne du réseau de bus en terme de fréquentation, avec un passage toutes les 6 à 7 minutes en heures de pointe sur le secteur (cette ligne fera l'objet d'une mise en articulation avec l'arrivée du prolongement de la ligne de tram F jusqu'à l'allée des Comtes en 2019,

- de la ligne 50 qui présente une fréquence de passage toutes les 12 à 13 minutes en heures de pointe sur le secteur.



Arrêts de bus des lignes 4 et 50 situés à moins de 400m de secteur de projet
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Au plan de zonage du PLU, il est proposé les trois évolutions règlementaires suivantes :

- reclassement partiel de la zone N5 et de la totalité de la zone N2 en zone N3 ;
- inscription d'un *Espace planté à conserver ou à créer* au Sud du secteur du projet ;
- inscription d'une marge de recul inconstructible de 5m sur la partie Est de la rue Jean Mentelin.

Au plan vigilance du PLU, il est proposé l'inscription d'un périmètre assorti de la restriction d'usage sites et sols pollués n° 10.

93. Communes de STRASBOURG Neuhof et ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN / Rue de la Ganzau
Secteur de zone UXb1 10 m HT – Projet d'urbanisation « Grands moulins »

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur de zone UXb1 10 m ET identifie l'ancien site d'activités minotières de Strasbourg-Neuhof. D'une superficie totale d'environ 2,5 ha, il s'étend pour l'essentiel sur le ban de Strasbourg mais également sur celui d'Illkirch-Graffenstaden pour la partie insulaire.
A l'extrémité Sud du quartier de la Ganzau à Strasbourg-Neuhof, le secteur de zone est à proximité de secteurs d'habitat (pavillons diffus ou organisés sous forme de lotissement et petites unités d'habitat collectif), d'espaces naturels (bordure de la réserve naturelle nationale du massif forestier de Strasbourg-Neuhof / Illkirch-Graffenstaden) et d'espaces agricoles.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La procédure de cessation d'activités a été close fin 2017 par la constatation des mesures de mise en sécurité du site. Dès cette période, les propriétaires ont souhaité s'engager dans un processus de reconversion du site, majoritairement pour de l'habitat. Dans cette optique, ils ont pris l'attache d'un opérateur spécialisé qui a notamment réalisé les études urbaines et techniques préalables au déclassement.

Ce point de modification vise à permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation sur le site dit « des grands moulins » à Strasbourg-Neuhof.

Principes d'aménagement de l'Eurométropole de Strasbourg

Sur ce secteur de projet, la collectivité porte les principes d'aménagement suivant :

- Inscrire la préservation et la valorisation paysagère et environnementale au cœur du projet :
  - conserver le bosquet d'arbres en partie centrale du site, comme élément paysager structurant du projet ;
  - mettre en œuvre une transition entre le site et la réserve naturelle aux abords des berges du Rhin tortu ;
  - conserver et développer l'alignement d'arbres entre les berges du Rhin tortu et la rue de la Ganzau.

- Valoriser le patrimoine urbain et lui redonner un sens :
  - conserver et réhabiliter le patrimoine minotier remarquable du site, qui fait l'objet ;
  - conserver en l'état la chapelle et son parc.

- Développer une urbanisation en cohérence avec le tissu bâti environnant, connectée aux réseaux de déplacement et favorisant la mixité sociale :
  - diversifier les formes d'habitat (immeuble atypique réhabilité, habitat intermédiaire, …) ;
  - développer une programmation favorisant la mixité sociale ;
  - mettre en œuvre un maillage dense en modes actifs, bien connecté et favoriser des accès motorisés cohérents.

- Valoriser la problématique hydraulique et le potentiel en énergie renouvelable
  - proposer un projet qui développe un volet énergie renouvelable fort, basé sur le potentiel hydroélectrique.

Le projet de requalification urbaine respecte les orientations générales du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le sens où :

- il permet de prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine, plutôt que de consommer des espaces agricoles ou naturels ;
- il valorise le patrimoine architectural par la conservation et la réhabilitation des bâtiments les plus emblématiques du secteur de projet.
- il préserve et développe les espaces naturels et paysagers du site ;
- il favorise le fonctionnement dans la proximité, en développant un maillage dense en modes actifs ;
- il participe à pérenniser la mixité sociale dans le quartier ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site en friche, en traitant notamment les sols pollués.

L'évolution règlementaire permettant d'encadrer ce projet se traduit par :

- la modification du règlement du PLU ;
- la création d'une OAP intercommunale « Grands moulins » qui a pour objectif de déterminer les principes d'aménagement du secteur de zone IAUA2 nouvellement créé, en veillant à prendre en compte les principaux enjeux urbains, environnementaux et paysagers du secteur.

Compte tenu de l'avancement des réflexions et des études, les évolutions au règlement du PLU porte uniquement sur la partie strasbourgeoise du site (incluant néanmoins la partie du bâtiment qui surplombe le Rhin Tortue, située à cheval sur le ban d'Illkirch-Graffenstaden).
Cependant, l'OAP étend ses principes sur le Nord de l'île, sur le ban de la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Prise en compte des enjeux en termes de mixité fonctionnelle et urbaine

- *Droits à construire*
  Le reclassement vers un secteur de zone IAUA2 permettra des droits à bâtir qui produiront des formes urbaines en cohérence avec le tissu bâti environnant et la situation en périphérie du cœur métropolitain du site.
  Ainsi, les règles d'implantation proposées sont globalement similaires à celles du tissu bâti de faubourg (UB) avec notamment la construction possible à l'alignement des voies, et une priorité à l'urbanisation en avant de parcelle.
  L'emprise au sol est au maximum de 40 % et 25 % au moins de la superficie du terrain devra faire l'objet d'aménagement paysager en pleine terre.
  La hauteur est réglementée à l'égout de toiture et une hauteur supplémentaire de 5 m est autorisée.

- *Hauteurs maximales des bâtiments*
  Afin d'optimiser l'intégration du futur quartier dans son environnement, une gradation des hauteurs maximales est proposée.
  Cette différenciation de la hauteur a pour objectif de développer une diversité de l'offre en habitat.
  Ainsi, les bâtiments minotiers remarquables, protégés au PLU, seront requalifiés en respectant leurs formes et leurs volumétries. Le bâtiment longitudinal de grande hauteur constituera donc le point émergent du site, en conservant une hauteur maximale (hors tout) d'environ 25 m.
  A proximité de ce bâtiment emblématique et à proximité de la rue de la Ganzau, un ensemble bâti de hauteur intermédiaire pourra s'implanter avec une hauteur à 12 m à l'égout de toiture (rez-de-chaussée + 3 niveaux + combles).
  Sur la façade Ouest du site, dans un environnement plus fortement marqué par la nature avoisinante, la hauteur maximale sera limitée à 7 m à l'égout de toiture (rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) afin de favoriser la constitution d'une offre en habitat intermédiaire. Une hauteur identique est appliquée en bordure Nord-Est du site dans un souci d'intégration avec le tissu bâti avoisinant.

- *Protections patrimoniales*
  Le classement en « bâtiment intéressant » du bâtiment minotier longitudinal de grande hauteur et de la maison en entrée de site est conservé.
  Confirmant le caractère patrimonial de ces bâtiments au vu de l'histoire ou de l'architecture, la démolition n'est pas interdite mais la reconstruction d'un bâtiment figurant dans ce périmètre doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants (art. 6 et 7) et doit respecter la hauteur et la volumétrie de la construction initiale.

- *Mixité sociale*

L'urbanisation de ce secteur devra contribuer aux efforts de la collectivité en matière de mixité sociale.
Aussi, le site fera l'objet d'un classement en SMS n° 2 dans lequel tout programme supérieur ou égal à 12 logements devra comporter au moins 35 % de logements sociaux.

Prise en compte des enjeux en matière de desserte et de déplacements

- *Accès et desserte routière*
  L'accès routier au site s'effectuera à partir de la rue de la Ganzau, voie de distribution dans la hiérarchisation du réseau viaire de l'OAP Déplacements.
  Un tracé de principe d'une largeur de 3 m est mis en place le long de cette rue, au droit du site, afin de permettre la réalisation de trottoirs.

- *Modes actifs*
  Les cheminements modes actifs à réaliser ont vocation à se connecter aux réseaux existants et à renforcer le maillage à l'échelle du quartier et plus globalement de l'Eurométropole.

Prise en compte des enjeux en matière de qualité du cadre de vie et de l'environnement

- *Préservation et mise en valeur du boisement central*
  Dans sa partie non bâtie au Nord, le site présente un boisement existant composé de marronniers en alignement en partie centrale, bordé par d'autres arbres de grandes dimensions formant un écran de protection. Ce cordon d'arbres est constitué de tilleul à petites feuilles, de tilleul argenté, de frêne, d'érable, de chêne et de robinier.
  Elément paysager et naturel structurant l'ensemble du site, le boisement central fera l'objet d'un classement en « espace planté à conserver ou à créer ». Cette disposition règlementaire en matière environnementale assurera la préservation et la mise en valeur de cet espace et engendrera une constructibilité très fortement limitée.
  Créant un écran de protection pour les marronniers, le cordon d'arbres sera préservé, dans la mesure du possible.

- *Préservation et reconstitution du cordon végétal Est/Ouest*
  En fond de parcelle Nord, un double alignement de peupliers noir d'Italie d'une hauteur moyenne de 10-12 m créé un écran végétal avec les immeubles qui se trouve à proximité immédiate du site.
  L'inscription d'un « espace planté à conserver ou à créer » Est/Ouest sur une largeur d'environ 10 m permettra de conserver et de renforcer ce linéaire planté.

- *Création de jardins de devant en façade Est du site*
  Le long de la rue de la Ganzau, des arbres d'essences variées (pin sylvestre, érable champêtre, prunus pissardii, buxus sempervirens et thuyas occidentalis) ont été récemment planté et constituent un tampon végétal entre la rue et le site.
  Afin de prolonger l'ambiance paysagère que l'on retrouve fréquemment le long de la rue de la Ganzau, il est proposé d'inscrire, sur une profondeur de 5 m, la trame « jardin de devant à conserver ou à créer ». Cette disposition règlementaire

démarrera au droit des 3 m du tracé de principe destiné à la création d'un cheminement en modes actifs le long de la rue de la Ganzau.

- *Augmentation de la marge de recul en façade Ouest du site*
  Sur sa façade Ouest, le site intégrera un espace de transition entre la réserve naturelle nationale et l'urbanisation future. Destinée également à favoriser l'entretien et la gestion forestière de la réserve, cet espace pourra cependant être le support d'un chemin en modes actifs.
  A cette fin, il est proposé de porter la marge de recul de 15 à 30 m, comme c'est déjà le cas pour certains espaces dans le PLU, à partir de la berge du Rhin tortu.

Par ailleurs et pour mémoire, la trame « espace contribuant aux continuités écologiques » est maintenue sur les espaces classés en réserve naturelle national bordant à l'Ouest la rive du Rhin tortu.

Prise en compte des enjeux en matière de risques environnementaux

- *Restrictions d'usages et modalités de gestion des sols pollués*
  Le secteur de zone est localisé dans un secteur sur lequel des activités historiques industrielles historiques potentiellement polluantes ont été identifiées (minoterie, fabrication de farine depuis la fin du 19ème siècle).

  Sur la base d'un projet d'aménagement du site qui, s'il est mis en exécution, nécessiterait la reconversion de deux bâtiments existants et la construction de plusieurs bâtiments pour abriter des usages d'habitat et de bureaux et la mise en place de voiries, parkings et d'espaces verts, une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été effectuée. Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

  - un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
  - l'absence d'usage des eaux souterraines sans étude préalable permettant de s'assurer de l'absence d'impact sur celles-ci ;
  - la pose des conduites d'eau potable dans des matériaux exempts de toute contamination ;
  - l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

  Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapports ENVIREAUSOL n°RA17.298_DS de décembre 2017 et RA17.298_PG de mai 2018) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

  - sont interdits :
    - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;

        - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
        - l'infiltration en l'état des eaux pluviales sur site ;
        - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol.
    - sont admis :
        - 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 ne remettant pas 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.
    - les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
        - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
        - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

  En conséquence, il est proposé d'inscrire la restriction d'usage n° 9 au plan de vigilances sur le secteur déclassé.

- *Zones inondables*

  Le secteur d'étude est concerné par l'aléa de remontée de nappe sans débordement, le projet d'aménagement devra prendre en compte la côte piézométrique qui est définie dans le règlement du Plan de Prévention des risques d'Inondation de l'Eurométropole de Strasbourg.

- *Délimitation des zones humides*

  Conformément aux critères d'identification et de délimitation des zones humides fixées par l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008, les sols rencontrés ne sont pas caractéristiques de zones humides au sens de la réglementation en vigueur.

  Concernant les différentes placettes floristiques étudiées au printemps 2018, conformément aux critères fixés par l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009 modifié le 24 juin 2008, les espèces végétales rencontrées au droit de ces placettes ne sont pas caractéristiques de zones humides au sens de la réglementation en vigueur.

- *Inventaires faunistiques et floristiques*

  Les investigations naturalistes printanières réalisées mettent en évidence :
  - un site favorable aux Chiroptères territoire de chasse potentiel ;

- la présence dans le boisement d'espèces d'oiseaux protégées considéré comme nicheuse sur le site constituant des habitats stables en période de nidification pour les différents cortèges ;
- un fort potentiel pour le Lézard des murailles ;
- la présence d'espèces végétales invasives telles que la Renouée du Japon, l'Arbre à papillons et le Robinier faux-acacia.

Des investigations complémentaires sont en cours qui permettront de préciser le statut nicheur des oiseaux possible, probable ou certain et de compléter les recensements faunistiques portant sur les autres groupes notamment les insectes.

Seuil d'ouverture à l'urbanisation

Conformément aux orientations poursuivies par le PLU, un seuil d'urbanisation est fixé pour les zones IAU. Ces dernières doivent être urbanisées par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, en définissant des seuils de surface minimale, nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation.

Compte tenu de la nature du projet envisagé, il est proposé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs de zone IAUA2 à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la surface.

L'OAP « seuil d'ouverture à l'urbanisation » sera complétée en ce sens.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- reclasser le secteur de zone UXb1 10 m HT en secteur de zone IAUA2 avec une hauteur maximale à 12 m ET sur une partie du site et 7 m ET sur l'autre ;
- d'inscrire un SMS 2 imposant un seuil de 35 % minimum de LLS ;
- d'inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) ;
- d'inscrire un jardin de devant à conserver ou à créer ;
- d'inscrire un tracé de principe de 3 mètres le long de la route de la Ganzau ;
- d'inscrire un périmètre au plan vigilance, assorti du numéro de RU n° 9 sur le tableau synoptique du règlement écrit ;
- d'augmenter la marge de recul inconstructible de 15 à 30 m sur l'essentiel de la façade Sud du secteur de zone ;
- de créer une OAP intercommunale « Grands moulins » par des principes d'aménagement qui sont propres aux deux secteurs de zone IAUA2, notamment concernant les aspects suivants :
    - desserte et organisation viaire ;
    - prise en compte des nuisances ;
    - intégration qualitative de la zone dans son environnement ;
    - programmation.
- de définir un seuil d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs de zone IAUA2 12 m ET / 7 m ET.

94. Commune de STRASBOURG – Neuhof / Rue de Schengen – Rue des Jésuites – Rue de la Faisanderie Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale n° 2 en zone UB4

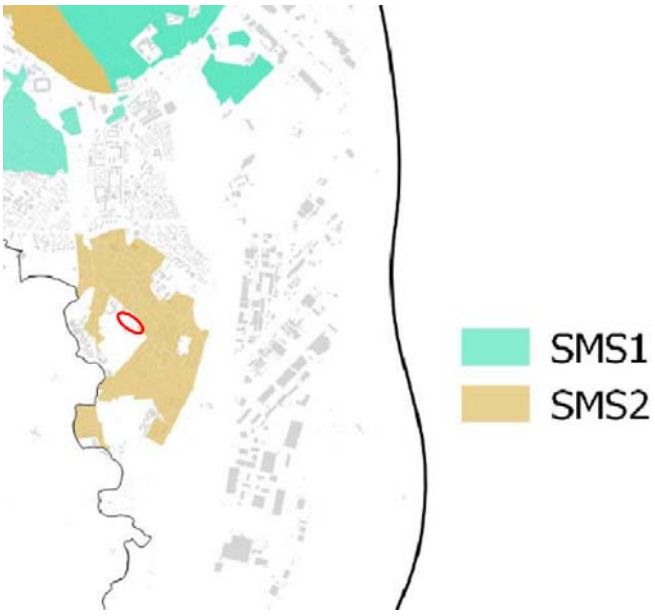
a. Présentation - Explications - Justifications

En dehors des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) et de quelques secteurs spécifiques, le PLU, en cohérence avec la loi, a fixé dans chaque quartier strasbourgeois un pourcentage de logement locatif social (LLS) à produire lors de chaque opération de construction.

En application des objectifs de production de logements poursuivis et précisés dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) « Habitat » du PLU, la grande majorité du Sud du quartier du Neuhof est concerné par ce dispositif. Dans toutes les zones urbaines mixtes de ce secteur, toute opération de construction supérieure ou égale à 12 logements doit ainsi respecter un seuil minimal de 35 % de LLS à réaliser. Cette règle est traduite au règlement graphique du PLU par l'inscription d'un « Secteur de mixité sociale ».

Eloigné du QPV localisé plus au Nord-Est, le secteur de zone UB4 délimité par la rue de Schengen, la rue des Jésuites et la rue de la Faisanderie répond à ce dispositif et doit être couvert par un SMS n° 2, garantissant 35 % de LLS minimum par opération.

Ce point constitue une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg qu'il s'agit donc de corriger. Cela consiste à inscrire un SMS n° 2 sur cette zone d'environ 3,5 ha qui devrait figurer au règlement graphique, au même titre que les zones voisines.



Extrait de la carte de localisation des SMS dans le quartier Neuhof et localisation du secteur manquant. (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de corriger l'erreur matérielle en :

- inscrivant au règlement graphique du PLU un SMS 2 sur la zone UB4 mentionnée ci-avant qui n'en dispose pas ;
- mettant à jour la carte de localisation des SMS et STL du POA Habitat.

95. Commune de STRASBOURG – Neuhof / Rue de la Faisanderie – Rue de Schengen
Création d'une zone UE1, modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof » et recalage des emplacements réservés (ER) NEU37 et NEU21

a. Présentation – Explications – Justifications

Le présent point de modification vise à permettre et encadrer le projet de seconde extension de l'Agence eu-LISA, située rue de la Faisanderie.

Intérêt général du projet

Depuis la création de l'Espace Schengen et la libre circulation des biens, des personnes et des services, l'Agence européenne eu-LISA, dont le siège se situe à Tallinn (Estonie), contribue à renforcer le contrôle des frontières extérieures de l'Union européenne, la coopération policière et l'échange et le partage de données entre les Etats membres de l'Union européenne. En cela, l'Agence eu-LISA soutient activement la mise en œuvre des politiques de l'UE dans les domaines de l'asile, des migrations et de la gestion des frontières.

La gestion opérationnelle des systèmes d'information s'effectue à Strasbourg, dans les établissements situés rue de la Faisanderie ayant fait l'objet d'une première extension en 2018.

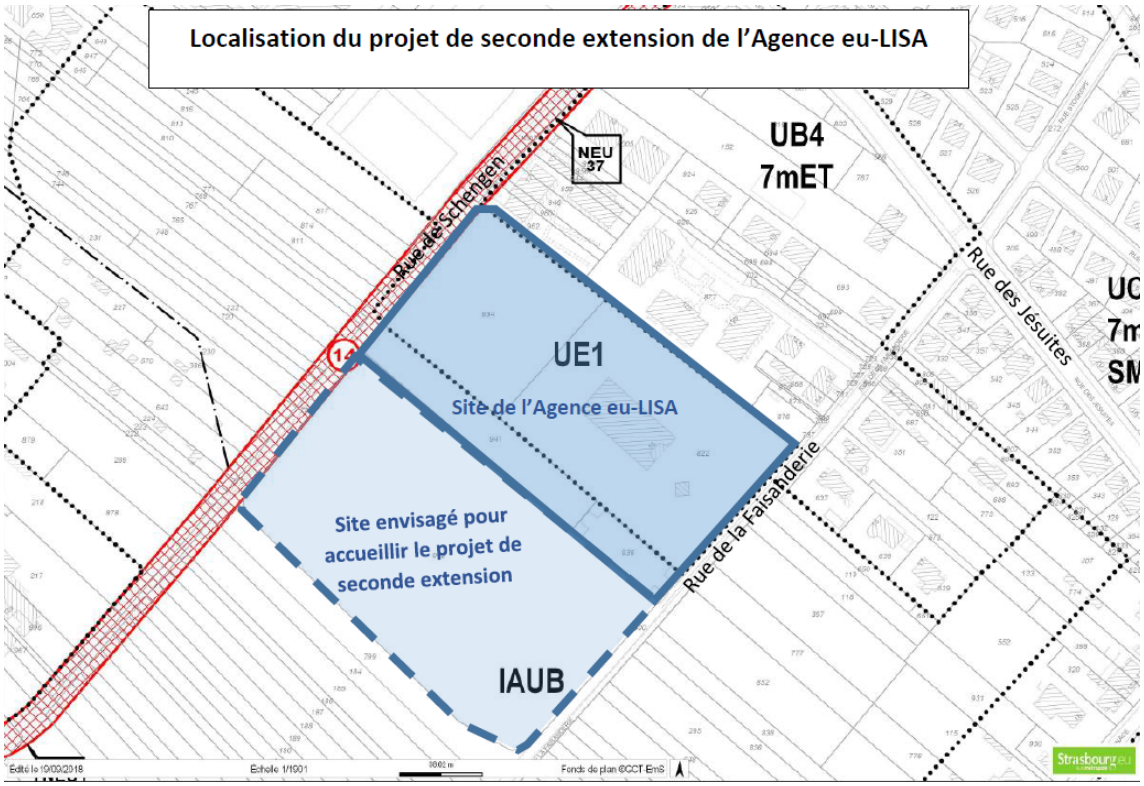
L'envergure de l'Agence et son lien avec les institutions européennes contribuent à renforcer le rayonnement de Strasbourg à l'échelle nationale et européenne et participent à conforter l'agglomération dans ses fonctions métropolitaines.

Pour répondre aux besoins de l'Agence eu-LISA, qui doit à terme intégrer de nouveaux systèmes d'informations prévus par la législation européenne, il est nécessaire de réaliser une nouvelle extension du site de Strasbourg. Cet agrandissement doit permettre l'accueil de 165 à 200 emplois supplémentaires et par conséquent la pérennisation des activités sur le site de Strasbourg, conformément à l'accord établi entre l'Estonie et la France en 2013.

Localisation du projet

Une première extension de l'Agence eu-LISA a été achevée en 2018. Les nouvelles constructions s'insèrent directement dans la continuité des locaux initiaux, adressés rue de la Faisanderie.

En cohérence avec cette première phase d'agrandissement de l'agence, le projet de seconde extension est envisagé sur les terrains situés directement au Sud. Cette localisation permet ainsi de maintenir les bâtiments de l'Agence regroupés sur le même site ; condition nécessaire au fonctionnement de cette structure européenne.



Modification de l'OAP « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof »

Le site du projet est classé en zone IAUB au PLU. L'OAP « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof » définit les principes d'aménagement avec lesquels tout projet doit être compatible.

La modification proposée de l'OAP communale « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof » a pour objectif de compléter les principes d'aménagement en vue de concilier le projet de seconde extension de l'Agence eu-LISA avec la vocation et les enjeux de développement du secteur, et d'encadrer le projet à proprement parler.

Il est ainsi précisé dans l'OAP qu'une partie du secteur, au contact direct de l'équipement public existant, devra accueillir un programme à dominante service / tertiaire / équipement.

Prise en compte des enjeux environnementaux

Le secteur ne présente pas d'enjeux liés à la santé ou la sécurité publique (qualité de l'air, qualité des sols et inondation).

L'extension de l'agence européenne engendre une réduction d'espaces cultivés à hauteur de 1,68 ha.

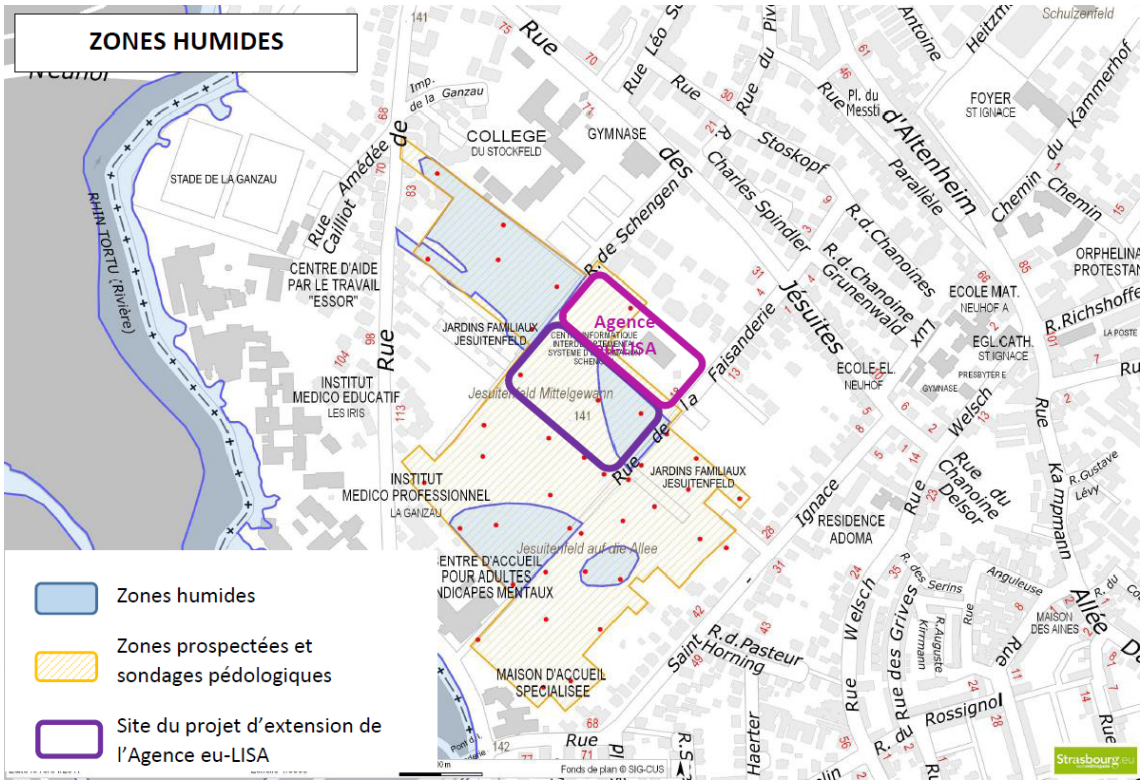
Cette consommation foncière est à relativiser, et ce à plusieurs niveaux :

- A l'échelle de l'agglomération, l'évaluation environnementale du PLU approuvé en décembre 2016 intègre l'ensemble du site dans un espace « à urbaniser », en raison de son classement en zone IAUB ; Aussi, il ne s'agit pas d'une surconsommation d'espace au regard du projet initial.

- A l'échelle du secteur, la surface agricole préservée s'élève à plus de 3 ha ; Aussi, l'équilibre entre les différentes vocations du site est respecté.
  Par ailleurs, en matière de fonctionnement écologique, l'usage agricole intensif sur le secteur IAUB induit un intérêt réduit du site quant aux enjeux de biodiversité.

Toutefois, l'inventaire des zones humides réalisé en parallèle de l'élaboration du PLU a identifié quatre zones humides distinctes : une zone humide fonctionnelle qui présente une valeur patrimoniale (prairie) - la plus importante en termes de surface (environ 2 ha). Trois zones humides ordinaires (1 ha, 0,52 ha et 0,23 ha), qui sont en tout ou partie labourées et présentent ainsi exclusivement un intérêt pédologique.

Il est à noter que les terrains concernés par ces quatre zones humides font partie, sur l'ensemble de l'agglomération, des 10,7 % des zones à urbaniser concernées par des zones humides. Le classement au PLU en zone à urbaniser vise à faciliter la mise en œuvre de l'objectif de préservation en partie des zones humides existantes, que peut retranscrire le projet urbain.



Pour rappel, le parti d'aménagement défini lors de l'élaboration du PLU consiste à préserver les fonctionnalités des zones humides et notamment à ne pas impacter la zone humide fonctionnelle. Cette dernière correspond à la prairie au Sud du collège du Stockfeld et faisant l'interface avec des jardins familiaux au Sud ; sa préservation représente un enjeu important dans le maintien du caractère naturel du secteur.

Le site de projet de l'Agence concerne l'une des zones humides et n'a pas d'incidences potentielles sur les trois autres, dont celle qui présente le plus d'intérêt tant par sa taille que par sa qualité patrimoniale intrinsèque.

Ainsi, la démarche « éviter-réduire-compenser » a été mise en œuvre lors de la définition des principes d'aménagement et se doit d'être poursuivie dans le cadre des évolutions qui s'appliquent au secteur.

Il est en effet proposé de compléter l'OAP en indiquant que le développement de l'activité existante, visant le projet d'extension de l'Agence eu-LISA, devra tenir compte de la zone humide en présence, en s'inscrivant dans la séquence éviter-réduire-compenser. La zone humide devra donc être soit maintenue – le projet constituant l'opportunité de la valoriser au travers d'aménagements plantés qualitatifs, soit faire l'objet de compensation dans le cas où elle serait réduite.

Prise en compte des enjeux en termes d'accès et de déplacements

La desserte du secteur est envisagée via la réalisation d'un bouclage entre la rue des Jésuites et la rue de la Ganzau. Pour y répondre, deux principes de voies à créer figurent déjà dans l'OAP, au niveau de la rue de la Faisanderie et de la rue de Schengen.

La rue de la Faisanderie dessert aujourd'hui les équipements d'activité (Agence eu-LISA) ainsi que les habitations existantes (cf. plan ci-avant). Elle constitue l'axe de desserte à plus long terme des programmes de service / tertiaire et d'habitat collectif envisagés et décrits dans l'OAP.

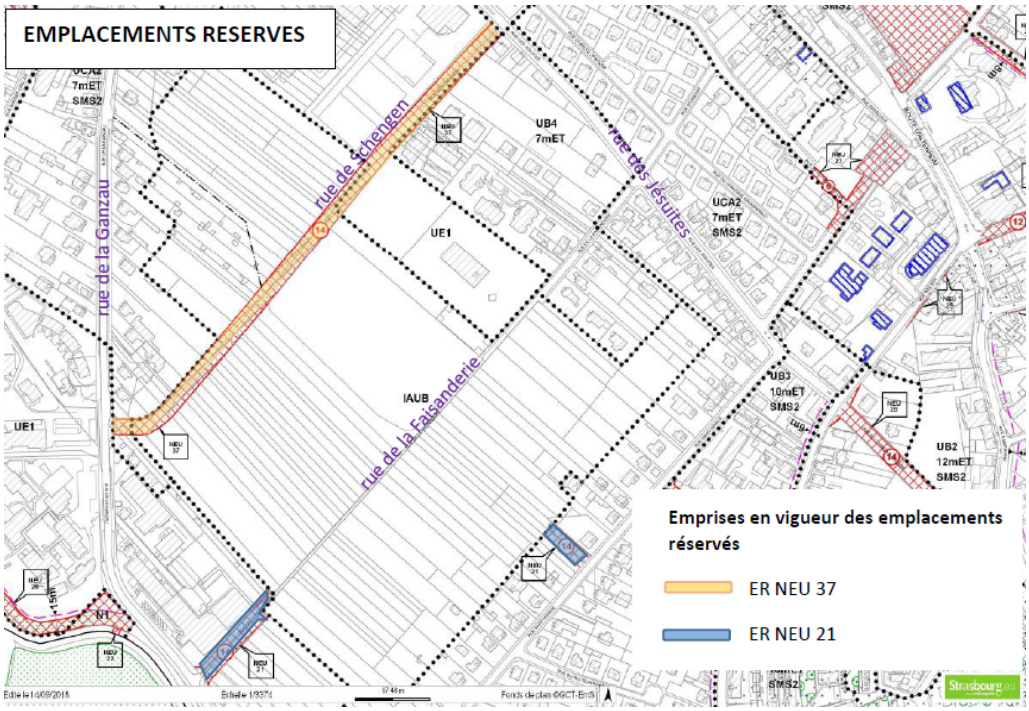
Le second bouclage par la rue de Schengen permettra également à terme d'assurer les enjeux du plan de déplacement et de circulation du Neuhof et la nécessité d'aménager et de développer des liaisons Est-Ouest quel que soit les modes pour mailler le quartier et faciliter les déplacements entre axes structurants.

<u>Rajout d'un second emplacement réservé (ER) NEU39 et suppression d'une des deux amorce de l'ER NEU21</u>

En cohérence avec l'identification à l'OAP de deux principes de voie à créer au droit de la rue de la Faisanderie et de la rue de Schengen, l'ER NEU37 est maintenu (rue de Schengen) et un nouvel ER NEU 39 d'une largeur d'emprise identique (14m) serait créé plus au Sud (rue de la Faisanderie) pour relier par un second bouclage la rue des Jésuites et la rue de la Ganzau

En conséquence de cette création, l'emprise Ouest de l'ER NEU21 prévue pour créer une simple amorce de voie depuis la rue de la Ganzau sur la rue de la Faisanderie n'a plus lieu d'être, étant remplacé don son intégralité par le nouvel ER NEU 39.

La partie de l'ER NEU21 qui constitue une amorce de voie vers la zone IAUB depuis la rue Saint-Ignace est quant à elle maintenue.



Reclassement des terrains considérés

Le terrain concerné par le projet d'extension de l'Agence eu-LISA est limitrophe aux bâtiments d'activité existants, classés en zone UE1.

Afin d'avoir une cohérence dans l'application des règles du PLU sur l'ensemble du site de l'Agence à terme, il est envisagé de reclasser le terrain en zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif (UE1).

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de :

- Reclasser en zone UE1 une partie de la zone IAUB, correspondant au terrain d'assiette de l'opération d'extension de l'Agence eu-LISA ;
- Créer un nouvel emplacement réservé (ER) NEU 39 d'une largeur d'emprise de 14m pour le prolongement de la rue de la Faisanderie entre la rue des Jésuites et la rue de la Ganzau en remplacement de la partie Ouest de l'amorce constituée par l'ER NEU 21 ;
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur Neuhof-Jesuitenfeld » pour permettre et encadrer l'aménagement futur du site.

96. Commune de STRASBOURG – Port du Rhin / Rue du Havre Implantation d’un Parc d’Activités Economiques

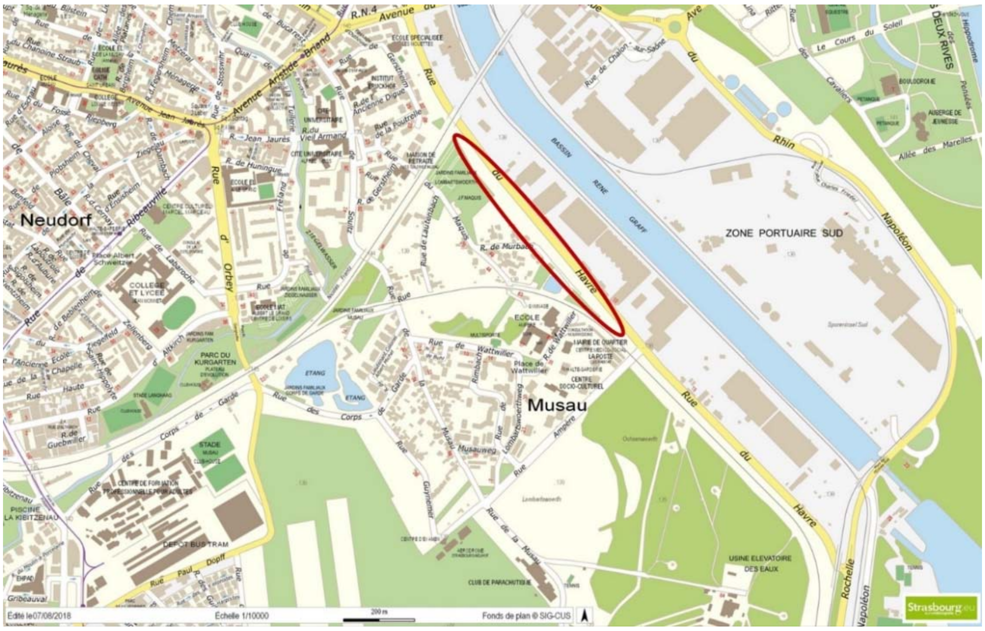
a. Présentation - Explications - Justifications

Avant la reprise des infrastructures ferroviaires par le Port autonome de Strasbourg (PAS) en 2011, le réseau de voies ferrées situé le long de la rue du Havre appartenait à la SNCF. Aujourd'hui ce site est complètement vide et les voies ferrées ont été démontées, laissant place à une emprise foncière libre d’environ 2 ha.

Dans le cadre de la valorisation de l'espace portuaire, le PAS a conduit une réflexion sur le devenir de ce site, concluant que des infrastructures de desserte ferroviaire ne présentaient plus d’intérêt sur ces emprises, pour des raisons à la fois de coûts, de nuisances et de fonctionnalités. En revanche, le potentiel de reconversion du site permet d’envisager la création d’une petite zone d’activités économiques non nuisante d’artisanat et de bureaux.

Situé sur un terrain à la géométrie très étriquée (plus de 500 m de long et 35 m de large seulement) le développement d’un programme immobilier de locaux destinés aux PME/PMI permettra à la fois :

- de gérer l’interface entre le quartier de la Musau à dominante pavillonnaire d’un côté, les flux routiers sur la rue du Havre et les bâtiments industriels de grandes capacités de l’autre côté ;
- de créer une perméabilité piétons/cycles avec la piste cyclable de la rue du Havre ;
- de requalifier la rue du Havre, aujourd'hui peu accueillante, par la réalisation d'un front bâti qualitatif ;
- dans un contexte de pénurie foncière, de proposer une offre économique alternative et complémentaire inexistante sur le territoire du PAS et relativement rare dans le reste de l’Eurométropole de Strasbourg.



Localisation du futur parc d’activités économiques
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'accessibilité au site sera assurée par la création d'une contre-allée permettant de limiter les entrées-sorties sur la rue du Havre et ainsi sécuriser les parcours. L'accès principal se fera par un rond-point qui sera créé côté Nord/Ouest servant d'entrée et de sortie au site. Un second accès sera créé, servant quant à lui uniquement de sortie. Cette voie d'accès à double sens comprendra une piste cyclable, une chaussée, des places de stationnements et un trottoir.

Le projet sera décliné temporellement en deux phases et sera composé d'un ensemble de bâtiments de taille modeste. Le parc sera destiné à accueillir essentiellement de l'activité et des bureaux. Le parti d'aménagement du projet constituera un front bâti de qualité, adapté aux problématiques d'usages de ces typologies (accès / parking / visibilité), en alternant des séquences bâties et des îlots de parkings.

Principe d'organisation projeté - (Source : Archi-tecura Architecte)

Typologie de constructions envisagées – exemples illustratifs
(Source : Archi-tecura Architecte)

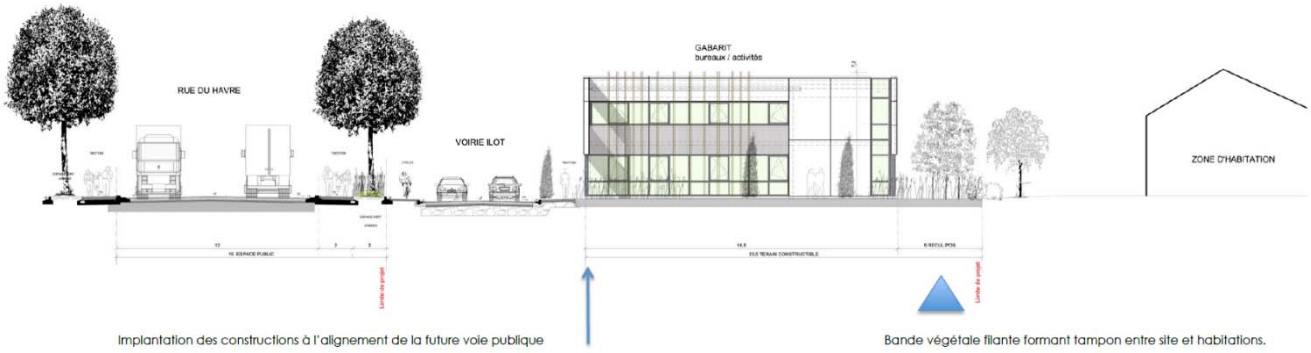
Actuellement inscrit au règlement graphique du PLU en zone UXb4, le projet est dans l'obligation de respecter pour les constructions un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Cependant, pour tenir compte de la configuration particulière de ce terrain étroit et tout en longueur (35 m par 500 m), il est nécessaire de pouvoir donner la possibilité aux constructions d'être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'instar des dispositions particulières qui existent par ailleurs sur d'autres terrains d'une profondeur inférieure à 50 m dans certaines rues du Port autonome.

L'objectif poursuivi est double :

- permettre l'implantation des constructions du projet directement à l'alignement des voies côté Est, afin d'optimiser l'usage du foncier et de rendre le projet viable ;
- par ce biais, libérer les fonds de parcelles sur la partie Ouest du projet (côté zone pavillonnaire), afin de renforcer la transition entre activités et habitats par une bande végétalisée inconstructible qui fera zone tampon sur minimum 5 m.

Le règlement graphique du PLU prévoit par ailleurs déjà une bande de 5 m « d'espace planté à conserver ou à créer ». Ce principe est également matérialisé dans l'OAP « Watwiller Maquis » qui identifie cette zone tampon comme un corridor écologique à restaurer.



Gabarit constructif du projet (Source : Archi-tecura Architecte)

Il est donc proposé que, le long de la rue du Havre, soit permise l'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques. Cette disposition avait par ailleurs déjà fait l'objet d'une précédente évolution du POS de Strasbourg pour aller dans ce sens. La présente modification consiste à revenir à une situation qui avait déjà été admise par voie de modification dans le document d'urbanisme antérieur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de compléter les dispositions particulières de l'article 6UX / §2.1. du règlement écrit du PLU pour permettre les constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul inférieur à 5 m le long de la rue du Havre à Strasbourg.

97. Commune de STRASBOURG – Port du Rhin / Secteur Deux-Rives Evolutions règlementaires de la ZAC Deux-Rives relatives aux sites et sols pollués (SSP) et aux espaces libres et plantations

a. Présentation - Explications - Justifications

Le projet de développement porté par la ZAC Deux Rives est un projet structurant pour la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'inscrit au sein du projet d'aménagement élargi « Deux Rives / Zwei Ufer », reliant le bassin du Heyritz au Rhin.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Deux Rives créée le 21 février 2014 se focalise sur la portion Est de la jonction Strasbourg-Kehl.

Elle correspond à la requalification de friches portuaires et industrielles, sur une superficie totale de 74 ha répartie sur plusieurs sites :

- Citadelle ;
- Starlette ;
- Coop ;
- Port du Rhin ;
- Rives du Rhin.

A l'échelle de l'agglomération, elle participe au développement urbain dans une logique de « construction de la ville sur la ville » et de gestion économe du foncier. Elle vise également au renforcement des relations franco-allemandes et à l'affirmation de Strasbourg comme capital européenne.

A l'échelle du projet, les objectifs sont multiples :

- répondre à un enjeu symbolique en créant un lieu "urbain" corrélé avec l'Allemagne ;
- concevoir un projet territorial en envisageant une relation nouvelle entre la ville et l'eau ;
- développer une stratégie urbaine et économique en favorisant l'implantation de nouveaux programmes mixtes et en contribuant à la reconversion ou à la valorisation de sites qui, pour certains, sont associés à des activités portuaires et industrielles ;
- mettre la mobilité au cœur de la conception urbaine en s'appuyant sur le tram comme axe de développement et de désenclavement des territoires.

La ZAC doit accueillir à termes environ 4700 logements et près de 150 000 m² dédiés à l'activité économique. Le passé historique des sites ainsi que la proximité du port fluvial de Strasbourg implique une prise en compte particulière des problématiques environnementales notamment celles liées à la santé humaine et à la sécurité publique.

Chaque enjeu de santé et sécurité publique fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité et de la Société Publique Locale (SPL) des Deux Rives, en charge de l'aménagement des différents sites. La qualité des sols, la qualité de l'air mais aussi les nuisances et les risques liés aux activités préexistantes sur le Port de Strasbourg sont autant de sujets traités dès la conception des projets d'urbanisation et en phase de planification, afin d'apporter des réponses adaptées en matière de qualité de vie et de cadre de vie.

Les leviers d'actions de la collectivité et de la SPL sont multiples. Ils correspondent notamment aux principes suivants :

- l'articulation urbanisme / déplacements, socle du projet d'aménagement de la ZAC ;
- la place de la nature en ville ;
- la compatibilité de la qualité des sols avec les usages projetés et l'arrivée de nouvelles populations ;
- la mise en œuvre de partis d'aménagement ou architecturaux en lien avec la qualité de l'air.

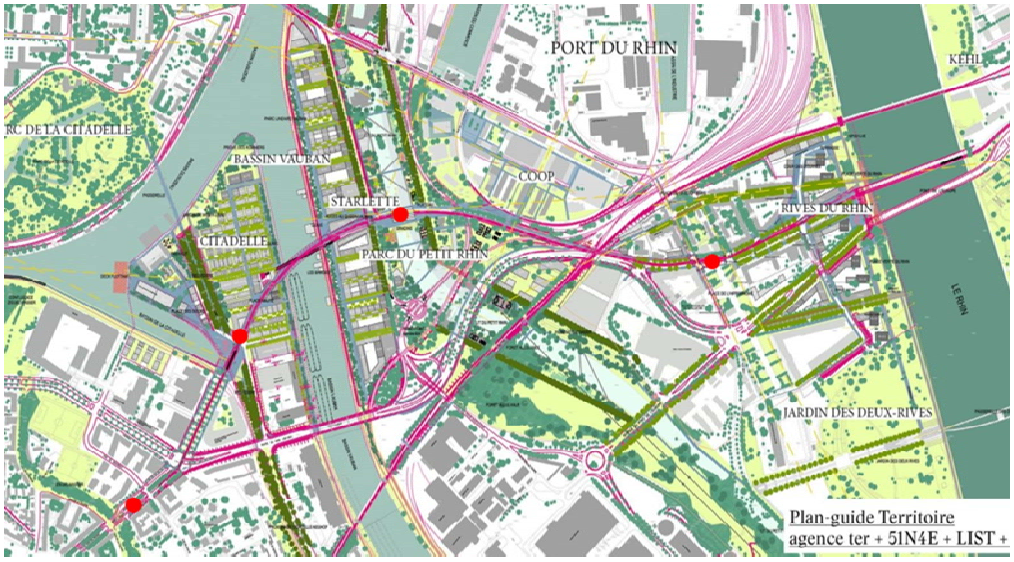
La présente modification s'attache à répondre aux différents enjeux cités ci-avant, en fonction de l'avancée des études et la validation des expertises par les services compétents. Il est ainsi proposé de :

- adapter les dispositions en matière d'espaces libres et de plantations dans certains secteurs de la ZAC (zone UYa) ;
- définir un site adapté à l'accueil de populations sensibles au sein du site Starlette, première phase de la ZAC ;
- faire évoluer les restrictions d'usage sur plusieurs secteurs de la ZAC sur la base d'études complémentaires, en cohérence avec les principes rappelés dans le chapitre C de la présente note de présentation.

En amont de l'exposé des motivations concernant ces trois points spécifiques, l'articulation urbanisme / déplacements, socle du projet d'aménagement de la ZAC est rappelé.

Rappel sur l'articulation urbanisme / déplacements

Le projet d'aménagement de la ZAC des Deux Rives a été conçu autour de l'extension de la ligne D du tramway, afin de réduire l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur les trafics routiers en périphérie. L'extension du tram a été aménagée avant l'urbanisation future de la ZAC et est effective depuis avril 2017. A terme, cette offre de transport en commun performant sera complétée par un renforcement des lignes 2 et 21 (cadencement et ligne supplémentaire).



Points rouges : stations desservant les différents sites de la ZAC par la ligne D du tramway. (Source : SPL Deux-Rives / Agence TER / 51N4E / LIST / OTE et Eurométropole de Strasbourg)

Parallèlement à la desserte par le tramway, le projet de ZAC des Deux-Rives s'insère dans un espace maillé de nombreuses infrastructures (viaires et ferroviaires) caractéristiques de ce secteur.

Le projet permettra le réaménagement des voiries existantes (notamment la rue du Péage) et l'intégration de nouvelles voies pour la desserte des futurs bâtiments, accompagnées de pistes cyclables et de cheminements piétons.

Le maillage cyclable inscrit dans le cadre de l'opération favorise et accompagne le développement de l'usage du vélo à l'échelle de la ZAC. Des cheminements ont été créés à l'intérieur des quartiers le long des quais, dans les venelles. Tous les secteurs du projet sont accessibles entre eux par voie cyclable. Ce maillage est raccordé au réseau cycle de l'agglomération.

Une attention toute particulière sera portée aux aménagements piétons (sécurité, qualité, confort, continuité,…) sur l'ensemble de la ZAC, en mode principal ou en rabattement sur les transports collectifs. »

Les modalités de dimensionnement du stationnement voitures et cycles sur le projet urbain de la ZAC Deux-Rives ont été établies en corrélation avec les objectifs ambitieux portés par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de stationnement véhicules et s'appuyant sur :

- Des ratios allant de 0,60 à 0,70 droit de stationnement par logement.
- L'organisation du stationnement dans des parkings silo mutualisés, foisonnés et banalisés.
- Une politique « zéro stationnement de surface ».

Le projet mobilise ainsi différents leviers pour favoriser l'usage des transports en commun, des modes doux et réduire l'usage de la voiture particulière. Cela contribue à réduire l'impact du projet sur les déplacements et sur le trafic alentour. Ces aspects sont autant d'actions mises en œuvre dans le cadre de la ZAC qui visent à inscrire le développement de la Ville et de l'Eurométropole dans une ambition de métropole des proximités et d'amélioration de la qualité de l'air.

1. Evolution réglementaires sur les espaces libres et plantations

Le périmètre de la ZAC est couvert par différents secteurs de zones au règlement graphique du PLU (UDz5, UYa, UE3), qui répondent chacun à des dispositions règlementaires propres, en cohérence avec les objectifs d'aménagement poursuivis.

A l'échelle de la ZAC, sur les 74 ha, 50 environ peuvent être valorisés, pour moitié en îlots constructibles, pour une autre moitié en places et espaces publics. Les 24 ha restants constituent des espaces paysagers et des corridors écologiques qui seront autant de "zones tampons" limitant les "nuisances réciproques" entre les sites urbanisés et les entreprises du Port Autonome de Strasbourg.

Les espaces dédiés à la nature en ville sont répartis à l'échelle de la ZAC, soit par lot, soit la création de parcs publics et la renaturation d'espaces spécifiques définis dans le cadre de plan guide. Ces deux composantes sont complémentaires. Elles permettent de répondre aux enjeux de cadre de vie pour les futurs habitants et au renforcement de la trame verte et bleue.

Le dispositif réglementaire du PLU, régi par l'article 13 du règlement écrit, n'est pas adapté à cette logique.

En effet, la règle actuelle s'applique à l'échelle de chaque demande d'autorisation du droit des sols et ne permet une approche globale, pourtant bénéfique pour créer des espaces de respirations plus conséquents au sein de la ville.

En zone UYa, l'article 13 impose que 20 % au moins de la superficie du terrain soit réservé à des aménagements paysagers.

Par ailleurs, ce cadre règlementaire s'avère à l'usage inopérant dans le cas de la réhabilitation de bâtiments existants, tels que ceux du secteur COOP par exemple. En effet, du fait de la configuration parcellaire de ces terrains, certains bâtiments existants à réhabiliter occupent déjà 100 % de l'emprise du terrain, rendant impossible la mise en œuvre de cette règle à une échelle aussi fine.

A titre de comparaison, la zone UDz5 n'impose pas de superficie minimale d'aménagements paysagers, laissant la possibilité à l'aménageur de gérer cette composante à l'échelle du projet dans sa globalité.

A l'instar de la règlementation de la zone UDz5, il est proposé dans le cadre de la ZAC des Deux-Rives régie par un plan guide spécifique, de règlementer les aménagements paysagers non plus à l'échelle d'un terrain ou d'une parcelle, mais à l'échelle du projet.

Le parti d'aménagement du plan guide prévoit en effet de nombreuses poches qui seront ponctuées d'aménagements paysagers. Cela sera notamment le cas sur tous les espaces publics autour des bâtiments de la COOP, ou sur l'aménagement du futur bras du petit Rhin qui deviendra un parc paysagé.

La zone UYa représente environ 184 000 m² au sein du périmètre de la ZAC. Le parc du Petit Rhin représentera à lui seul 73 000 m² du zonage UYa. Dans cette mesure et considérant l'application de la règle de l'article 13 à l'échelle de l'opération d'aménagement dans son ensemble, l'objectif de 20 % d'aménagements paysagers sera donc largement atteint et ne remettra aucunement en cause l'objectif poursuivi par cette règle.

Carte de localisation du potentiel d'implantation des aménagements paysagers dans les zones UYa de la ZAC des Deux-Rives (Source : SPL Deux-Rives)

Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de modifier l'article 13 de la zone UYa au règlement écrit, de manière à exiger un pourcentage de 20 % d'aménagement paysagers à l'échelle de la zone UYa.

2. Définition d'un site adapté à l'accueil de populations sensibles au sein du site Starlette, première phase de la ZAC

La création de logements sur la ZAC Deux Rives conduira à une arrivée de nouvelles populations et, de fait d'enfants et nécessitera alors l'ouverture de structures adaptées dès 2022.

La construction d'une ou plusieurs écoles ainsi que des structures d'accueil pour la petite enfance sont alors indispensables. En premier lieu, les besoins portent sur une crèche et un groupe scolaire de 13 classes dans le cadre de la première tranche opérationnelle.

Le passé industrialo-portuaire omniprésent sur le périmètre de la ZAC et la proximité de voies structurantes comme l'avenue du Rhin impliquent des mesures de précaution supplémentaires quant à la présence, sur ces sites, d'enfants, qui constituent des populations plus sensibles à la qualité des sols et de l'air.

Ainsi, la SPL Deux Rives a réalisé une analyse des sites potentiels pour définir quel est le site le plus adapté, au sein de la première tranche opérationnelle, à ces équipements d'intérêt collectif ou publics. Les études ont également défini quelles sont les mesures potentielles pour permettre les usages projetés.

La première tranche de la ZAC concerne les secteurs Citadelle Sud et Starlette Sud, dont les travaux de VRD débuteront fin 2018 pour une livraison en 2019. Citadelle Sud ne présente plus de terrain disponible. Ainsi l'analyse de sites potentiels porte sur les terrains de Starlette Sud :

- Starlette Sud – lot ST1
- Starlette Sud – lot ST2
- Starlette Sud – lot ST3
- Starlette Sud – lot ST4

Ce bilan avantages/inconvénients s'appuie notamment sur les critères :

- de sécurité publique, en tenant compte de l'éloignement aux activités industrielles implantées sur le Port ;
- de santé publique en tenant compte de l'éloignement par rapport aux sources de pollutions atmosphériques, et notamment des voies de circulation fréquentées et des sites industriels ;
- de santé publique en tenant compte de la qualité environnementale des sols et sous-sols ;
- d'accessibilité par les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Concernant les enjeux de santé humaine liés à la qualité de l'air et à la qualité des sols et sous-sols, des études spécifiques ont été réalisées. Il s'agit d'une :

- une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) réalisée par un bureau d'études certifié ;
- une évaluation spécifique de la qualité de l'air aux abords de la future école concluant à une exposition à des niveaux de pollution inférieurs aux valeurs limites et aux objectifs de la qualité de l'air a été réalisée par ATMO Grand Est en 2018.

Les résultats synthétisés dans le tableau ci-après mettent en évidence deux sites : les lots ST2 et ST3.

Critères	ST1	ST2	ST3	ST4
Tènement disponible ou vendu	Non disponible	Disponible	Disponible	Disponible
Proximité avec des sites industriels en activité rayon de 200 m à partir du centre du lot	1 site industriel (SATI)	Aucun site	Aucun site	1 bâtiment anciennement industriel inoccupé actuellement (GONDRAND Frères)
Éloignement des sources de pollution atmosphérique – contexte qualité de l'air du lot	Données ATMO : terrain proche de la zone de vigilance de la Route du Rhin mais le lot se situe dans une zone où les mesures réalisées sont en dessous des valeurs réglementaires/objectifs de qualité de l'air Pour les autres paramètres, cf. lot ST2/ST3/ST4	Données ATMO : le lot se situe dans une zone où les mesures réalisées sont en dessous des valeurs réglementaires/objectifs de qualité de l'air Important : dans un futur proche, le trafic des poids lourds sera reporté sur la nouvelle Rue du péage, ce qui favorisera encore une meilleur qualité de l'air dans le secteur Mesure d'air ambiant sur site: détection de HCT C5-C16, COHV sur un point et de BTEX Teneurs < aux valeurs de références		
Distance avec l'arrêt de tram (en ligne droite)	Arrêt Starcoop : 350 m	Arrêt Starcoop : 300 m	Arrêt Starcoop : 250 m	Arrêt Starcoop : 200
Distance avec l'accès véhicules/piste cyclable (en ligne droite)	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m
Facilité d'accès aux transports en commun/routier/cyclable	++ pour route + pour tram	++	++	+++
Qualité environnementale du sol/sous-sols	Impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 2 m de profondeur : diffus en HAP + impacts plus ponctuels en HCT et/ou BTEX Terrains naturels : 40% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HAP/métaux) Gaz du sol : HCT C5-C16, COHV, (dont PCE, TCE), BTEX, chlorobenzènes et lindane	Impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 1,5 m de profondeur : diffus HAP accompagné ponctuellement de HCT et BTEX Terrain naturels : 11 % des échantillons sur brut> seuil ISDI ou critères de réutilisation sous couverture (HAP) 44% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HCT/HAP/BTEX/métaux) Gaz du sol : HCT C5-C16, BTEX, triméthylbenzènes	Impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 2 m de profondeur : diffus HAP accompagné ponctuellement de HCT et BTEX (ST12) Terrain naturels : 30% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HAP/métaux) Gaz du sol : HCT C5-C16, COHV, (dont PCE, TCE), BTEX, naphtalène	Plusieurs impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 2,5 m de profondeur : diffus HAP et HCT et ponctuellement en BTEX et/ou en métaux Impact ponctuel dans les terrains naturels HCT, HAP, BTEX, métaux) Terrain naturels : 33 % des échantillons sur brut> seuil ISDI ou critères de réutilisation sous couverture 75% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HCT/HAP) Gaz du sol : HCT C5-C16, BTEX, naphtalène
Evaluation quantitative des risques sanitaires	NON CONCERNÉ car terrain vendu, donc non disponible	Investigations complémentaires sur les sols et les gaz du sol en 2018 (2 campagnes complémentaires sur les gaz) afin d'obtenir un maillage de données plus fin et des résultats robustes en terme de représentativité dans l'espace et dans le temps. Ainsi sur les lots ST2 et ST3 du secteur Starlette, toutes investigations environnementales confondues, il a été effectué • plus de 40 sondages 47 sondages de sols mutualisés avec l'analyse de 73 échantillons ; • 13 piézairs avec prélèvement de gaz du sol lors de 2 campagnes ; • 2 campagnes de mesures d'air ambiant ; • forage de 3 piézomètres sur le secteur Starlette Sud et prélèvement sur 5 ouvrages. Les calculs de risques sanitaires mettent en évidence **une compatibilité des sols avec un usage d'école**. En application du **principe de précaution** et des recommandations de la circulaire sur les établissements sensibles, les mesures constructives suivantes seront mise en œuvre : • Construction du bâtiment sur vide sanitaire ; • Recouvrement de sols en place par une dalle ou par 30 cm de terres saines ; • Placement des canalisations d'eau potable dans des tranchées en matériaux sains ou dans des caniveaux techniques.		NON CONCERNÉ car le terrain nécessite des opérations de dépollution de sources concentrées. Ce tènement ne peut donc pas être retenu au regard des critères de la circulaire de 2007
SYNTHÈSE	NON CONCERNÉ	**TERRAIN COMPATIBLE AVEC UN ETS de type ECOLE**	**TERRAIN COMPATIBLE AVEC UN ETS de type ECOLE**	NON CONCERNÉ

FG EMS : Fond géochimique de l'EMS

Bilan avantages/inconvénients des différents lots de STARLETTE pour l'implantation possible d'un établissement sensible
(Source : Archimed / SPL Deux-Rives)

Les analyses des enjeux sanitaires spécifiques aux deux lots pressentis présentent les conditions dans lesquelles les structures destinées aux enfants peuvent être créées. Elles sont synthétisées ci-après et précisent les restrictions d'usage à respecter.

Synthèse de l'EQRS

Le site **Starlette Sud** (lots ST2 et ST3), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (dépôt de pétrole et stockage d'hydrocarbures liquides, activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les lots ST2 et ST3 seraient envisagés pour la mise en place d'un établissement accueillant des populations sensibles de type école et/ou crèche, suite à un bilan avantages / inconvénients des différentes localisations possible sur la phase 1 d'aménagement de la ZAC.

Ces lots correspondent notamment aux lots les moins impactés. Les projets d'aménagement prévoient la mise en place de logements et la création d'un groupe scolaire et/ou d'une crèche en rez-de-chaussée sur vide sanitaire.

L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED Recherche de terrains pour un ETS version V0 du 13/02/2018 et ST2 à ST3 Volet Environnement - ETS version V0 du 27/07/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers), hormis dans des bacs hors-sol ;
- 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 d'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.

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

Afin de garantir leur mise en œuvre, il est proposé de modifier les restrictions d'usage inscrites sur ces deux lots au PLU.

Traduction règlementaire

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé d'inscrire sur les deux lots ST2 et ST3 une restriction d'usage (RU) n°7 au plan vigilance du règlement graphique et au tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le périmètre réduit à ces deux lots permet de délimiter le foncier sur lequel pourront être implantés les établissements destinés aux populations sensibles au seul foncier où la qualité environnementale des sols et sous-sols a fait l'objet d'une approche approfondie dans le respect de la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

2. Restrictions d'usages et modalités de gestion des sols pollués

Outre la question des établissements sensibles, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont particulièrement attentives à la compatibilité des espaces à requalifier avec l'usage d'habitation sur le périmètre de la ZAC comme sur les autres secteurs de renouvellement urbain de l'agglomération.

La SPL Deux Rives partage cette ambition sur son propre périmètre opérationnel. Aussi, elle porte un suivi continu de l'état réel de pollution. Les premières études sont précisées et permettent une caractérisation et une meilleure gestion des sites et sols pollués.

La poursuite de ces études permet, en amont des délivrances d'autorisations d'urbanisme, d'avoir une connaissance exhaustive des pollutions en présence, au fur et à mesure des différentes phases d'aménagement des lots.

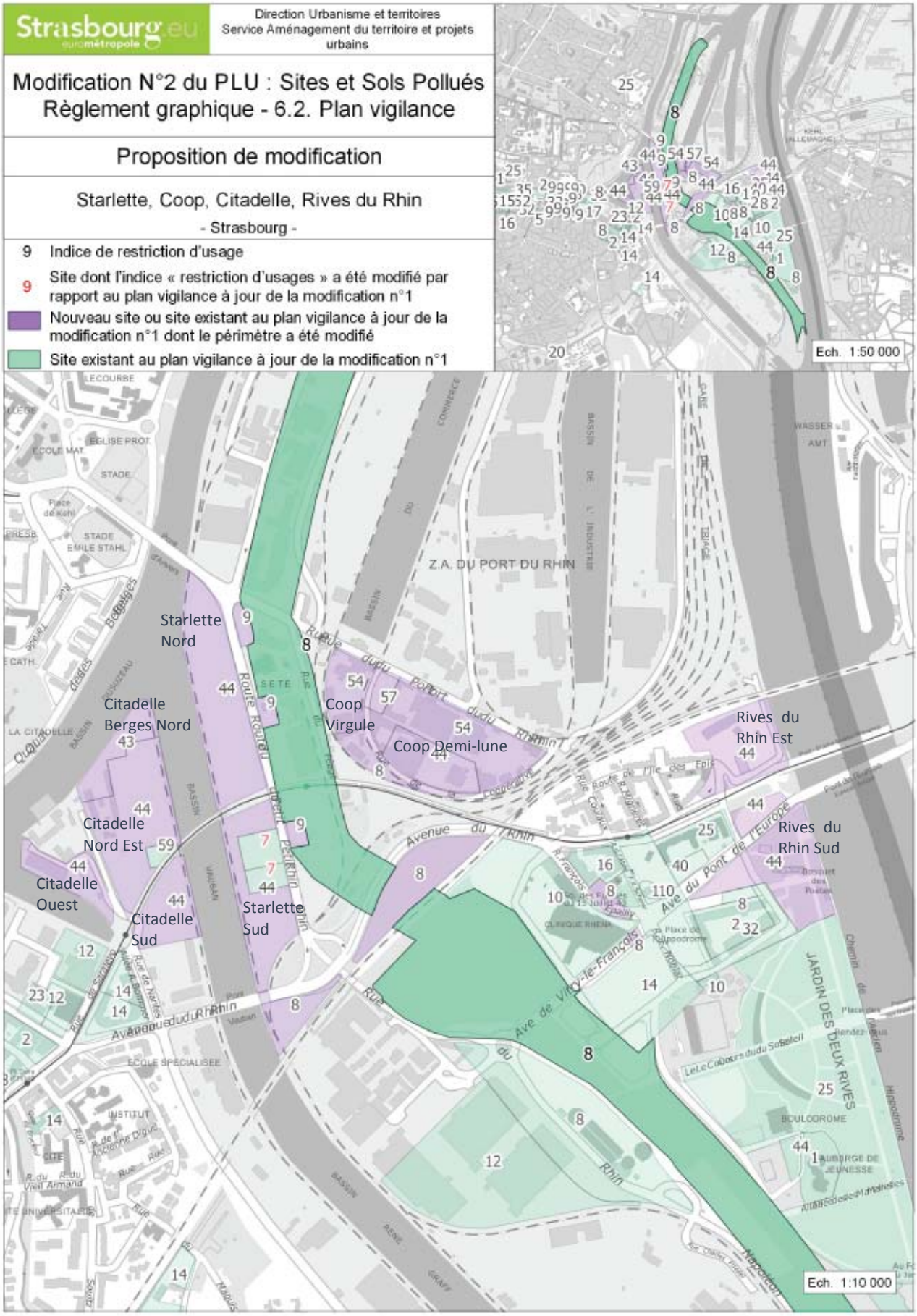
Les nouvelles données, une fois analysées et validées par les services compétents permettent de faire évoluer les restrictions d'usage inscrites au PLU. Déjà mise en œuvre dans la cadre de la modification n° 1 du PLU approuvée en mars 2018, cette méthode sera

reconduite au fur et à mesure des phasages opérationnels dans les prochaines procédures d'évolution du PLU.

Ainsi, il est proposé de faire évoluer plusieurs périmètres de restrictions d'usage sur le périmètre de la ZAC Deux-Rives.

Ces changements ont été effectués sur la base de nouvelles analyses des risques sanitaires réalisées par un bureau d'études certifié, transmises par la SPL Deux-Rives. Ces nouvelles études se basent sur les données déjà collectées en intégrant des investigations complémentaires réalisées depuis la précédente modification du document d'urbanisme. Ces investigations s'étendent sur un périmètre plus vaste et permettent ainsi une approche plus globale des enjeux environnementaux à l'échelle d'un secteur.

Les éléments ci-après rassemblent les éléments de synthèse, site par site et les propositions d'évolution de restrictions d'usage. Sont concernés les sites identifiés sur la carte ci-après.


Strasbourg.eu
eurométropole
Direction Urbanisme et territoires
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Modification N°2 du PLU : Sites et Sols Pollués
Règlement graphique - 6.2. Plan vigilance
Proposition de modification
Starlette, Coop, Citadelle, Rives du Rhin
- Strasbourg -
9 Indice de restriction d'usage
9 Site dont l'indice « restriction d'usages » a été modifié par rapport au plan vigilance à jour de la modification n°1
Nouveau site ou site existant au plan vigilance à jour de la modification n°1 dont le périmètre a été modifié
Site existant au plan vigilance à jour de la modification n°1
Ech. 1:50 000
Starlette Nord
Citadelle Berges Nord
Coop Virgule
Coop Demi-lune
Rives du Rhin Est
Citadelle Nord Est
Citadelle Ouest
Citadelle Sud
Starlette Sud
Rives du Rhin Sud
Z.A. DU PORT DU RHIN
Ech. 1:10 000

Le site **Citadelle Sud** (lots[1] CIT1 et 2), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (industriels du café, activités de stockage de matières premières, stockage de bois, activités de logistiques), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels (collectifs ou individuels) et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT1-CIT2-CIT4-Volet Environnement version V4 du 15/01/2018)[2], il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis 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 géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- 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 :

[1] La référence des lots correspond aux périmètres d'études techniques des rapports environnementaux. Les restrictions d'usage qui s'appliquent réglementairement figurent au règlement graphique – plan de vigilance.

[2] Le lot « CIT4 » a déjà été intégré dans le cadre de la modification n°1 approuvée le 23 mars 2018 et demeure inchangé (RU n°44).

- 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 d'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.

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

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Citadelle Nord-Est** (lots CIT3 à CIT14), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (activités charbonnières, activités du bois, occupations diverses pour du stockage, services de la navigation), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels (collectifs ou individuels) et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place d'un parking silo, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- de construire des bâtiments avec vide sanitaire et/ou tout autre système permettant de limiter le transfert de polluants des sols et gaz du sol vers le RDC ;
- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études

environnementales (rapports ARCHIMED CIT3 à CIT14-Volet Environnement version V2 du 17/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis 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 m. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- 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 d'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.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Citadelle Nord/Est – Berges Nord**, anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (activités charbonnières, activités du bois, occupations diverses pour du stockage, services de la navigation), est concerné

par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives. Les projets envisagés pour ce secteur prévoient la mise en place d'un parc. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT3 à CIT14-Volet Environnement version V2 du 17/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis 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 géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- 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 d'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.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;

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

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 43 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Citadelle Ouest** (lots CIT15 à CIT17), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (activités navales pendant plusieurs décennies), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels, de bureaux et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT15 à CIT17-Volet Environnement version V2 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis 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 géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.
- 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 d'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.
    - les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
        - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
        - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Starlette Sud** (lots ST1 et ST4), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (dépôt de pétrole et stockage d'hydrocarbures liquides, activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de parking, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST1 à ST4 Volet Environnement version V5 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis 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 m. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- 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 d'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.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Starlette Nord** (lots ST5 et ST10), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (dépôt de pétrole et stockage d'hydrocarbures liquides, activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en

œuvre par la SPL Deux-Rives. Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de parking, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST5 à ST10 Volet Environnement version V2 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis 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 géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- 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 d'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.

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

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Rives du Rhin Sud** (lots RI1 à RI5), anciennement occupé par différentes activités potentiellement polluantes (douanes, ancien hippodrome de Strasbourg, installations militaires, infrastructures de loisirs publiques) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED RI1 à RI5 Volet Environnement version V1 du 23/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
    - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
    - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
    - la plantation d'arbres fruitiers hormis 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 géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;

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

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 44] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Rives du Rhin Est** (lots RI6 à RI8), anciennement occupé par différentes activités potentiellement polluantes (station-service, cuve pour le chauffage des bâtiments et stationnement de nombreux véhicules) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de parkings, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED RI6 à RI8 Volet Environnement version V3 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis 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 géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- 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 d'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.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Demi-Lune** (lots 21 à 24 et 109 à 114 et 116), anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments et la reconversion de bâtiments existant pour des usages résidentiels, de commerces, d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis 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 hormis 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 géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- 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 d'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.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
    - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
    - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Demi-Lune** (lots 100 et 101), anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments pour des usages de commerces et d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
    - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
    - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
    - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
- 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 d'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.

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

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 57 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Demi-Lune** (lots 1, 3, 7, 8, 11, 13, 15 à 18, 25, 27, 28, 102 à 108) basé au droit de la ZAC Deux-Rives à Strasbourg. Ce site, anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments et la reconversion de bâtiments existants pour des usages de commerces et d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- de ne placer aucune construction au droit des rails.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement

version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
- 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 ;
  - 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.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 54 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Virgule** (lots 31 à 36 et 115), anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments et la reconversion de bâtiments existants pour des usages de commerces et d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement

version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
- 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.
  - 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.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 54] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Petit Rhin** (lots ST11, ST12, S14), anciennement occupé par différentes activités industrielles potentiellement polluantes (centrale thermique, mécanique, carrosserie/entretien/vente d'automobile, transports et logistique, production d'enrobé) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.
Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et d'activités, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST11 à ST15 Volet Environnement version V1 du 23/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - l'infiltration en l'état de l'eau pluviale ;
- sont admis :
  - 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 d'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.

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

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 9 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Lentille** (lots ST16), anciennement occupé par différentes activités potentiellement polluantes (remblaiement du Petit Rhin, ancienne voie de circulation et voie ferrée) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments de bureaux et d'activités, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces

verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST16 Volet Environnement version V1 du 16/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution
  - l'infiltration en l'état de l'eau pluviale.
- sont admis :
  - 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 d'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.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 8 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau

synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU (synthèse sur le périmètre de la ZAC Deux Rives)

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes :

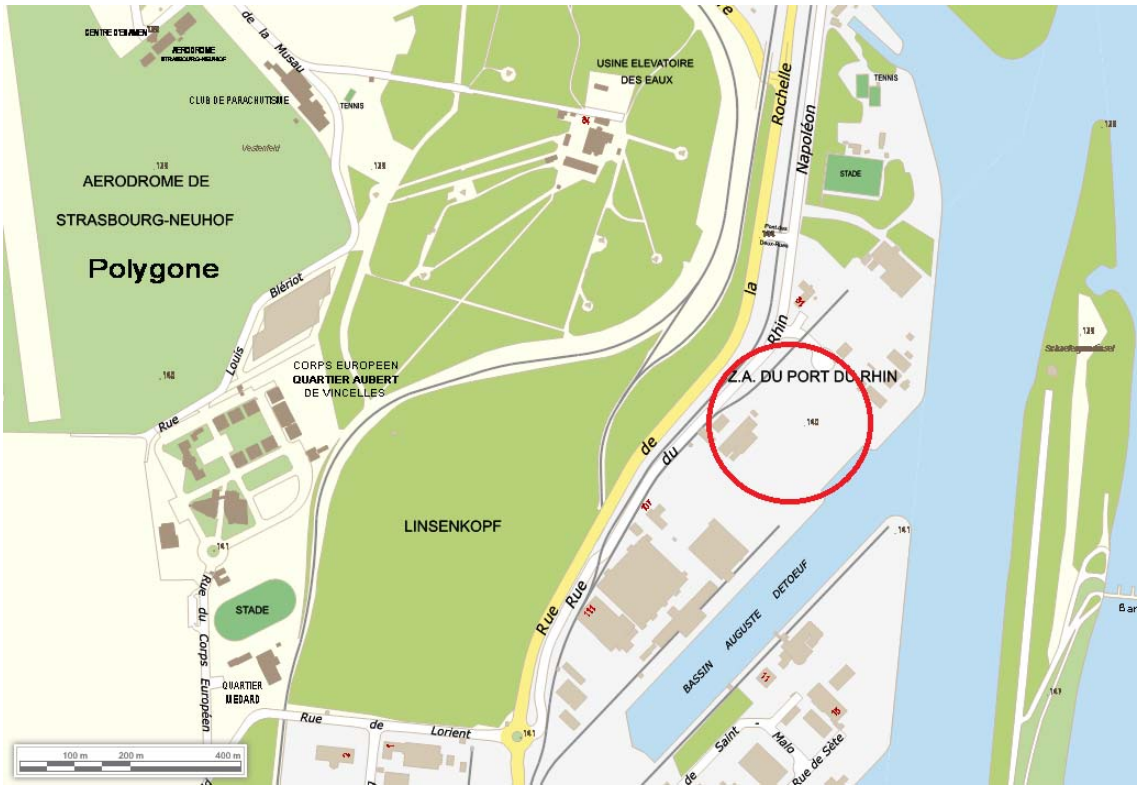
- mise à jour au plan vigilance des périmètres et numéro de restriction d'usage sites et sols pollués ;
- mise à jour du tableau de restrictions d'usage au règlement écrit ;
- ajout d'une disposition particulière à l'article 13 UY du règlement écrit pour la ZAC Deux-Rives permettant le calcul du pourcentage d'aménagements paysagers à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble.

98. Commune de STRASBOURG – Port du Rhin / Rue du Rhin Napoléon
Implantation d'une activité agricole hors-sol sous abri chauffé par récupération de chaleur de la centrale biomasse

a. Présentation - Explications - Justifications

- Contexte et nature du projet

L'entreprise Electricité de Strasbourg Biomasse a mis en service en octobre 2016 une centrale thermique de cogénération situé 87 route du Rhin Napoléon, dans la partie Sud du Port autonome de Strasbourg.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette centrale est alimentée par des résidus de biomasse forestière et alimente le réseau de chaleur urbain de l'Esplanade, correspondent à l'équivalent en chauffage d'environ 27 000 logements et à la consommation électrique d'environ 8 200 logements par an. Par la production de chaleur et d'électricité, la centrale, rejette de la chaleur fatale dite de récupération, qui pourrait être utilisée pour des usages qui s'y prêteraient à proximité immédiate.

Dans ce contexte, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg en partenariat avec le Port autonome de Strasbourg et Electricité de Strasbourg souhaitent accompagner l'implantation d'une activité exemplaire et innovante d'agriculture urbaine ou agro-alimentaire hors-sol sur ce site. Cette activité de production hors-sol se déploiera sur un

terrain voisin de 1,3 ha propriété du Port autonome de Strasbourg, 89 rue du Rhin Napoléon et libre à ce jour.

Ce terrain, à proximité immédiate de la centrale thermique pourra bénéficier de la récupération de l'énergie disponible (fourniture de chaleur basse température) via la récupération de la chaleur fatale et permettra ainsi d'alimenter le chauffage de serres ou de locaux destinés aux futures activités.

- Spécificités du site au regard des enjeux environnementaux

- Pollution des sols

Le périmètre élargi du site est industrialisé depuis 1939, avec une succession d'exploitants. Ce site était spécialisé initialement dans la construction et la réparation navale, ensuite une diversification dans la transformation des métaux s'est effectuée. Ultérieurement, divers bâtiments étaient implantés : bureaux, vestiaires, locaux techniques et d'entretien, ateliers de chaudronnerie et d'assemblage, ateliers de charpentes, débitage, magasin mécanique et de réparations fluviales, magasins et menuiserie, serrurerie.

Depuis 1999, date de l'arrêt définitif des activités industrielles, le terrain est inoccupé et a fait l'objet, par la suite, de travaux de dépollution entre 2010 et 2011. A l'issue de ces travaux, des pollutions résiduelles persistent au droit du site. Afin de sécuriser les usages vis-à-vis de ces impacts résiduels, des restrictions d'usage conventionnel au profit de l'Etat (RUCPE) ont été constituées en 2014 entre le Port autonome de Strasbourg et l'Etat. Cette RUCPE impose notamment le recouvrement pérenne de tous les sols extérieurs ainsi que l'interdiction de culture en pleine terre.

Par ailleurs, en vue de s'assurer de la compatibilité sanitaire entre les milieux environnementaux et ce projet d'aménagement spécifique, l'Eurométropole de Strasbourg a mandaté un bureau d'études pour la réalisation d'investigations complémentaires. Sur la base des résultats obtenus, une analyse des enjeux sanitaire tenant compte du changement d'usage (usage industriel vers un usage agricole ou agro-alimentaire hors-sol) sera établie. Les conclusions définitives de ces études serviront à établir l'attestation de compatibilité sanitaire qui sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme, conformément à l'article L556-1 du Code de l'environnement.

L'état environnemental des sols et les restrictions d'usage qui en résultent, impliquent que les activités d'agriculture ou d'agro-alimentaire projetées s'exercent hors-sol. Les détails du projet d'aménagement devront aussi se conformer aux autres restrictions d'usage détaillées dans la RUCPE du 9 janvier 2014 liant le Port autonome et l'Etat.

- Accès à l'eau

Le site est inclus dans le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau du Polygone de l'Eurométropole de Strasbourg (DUP du 30 janvier 1978), rendant impossible le pompage direct de l'eau de la nappe pour irriguer les cultures. L'accès à l'eau peut donc s'envisager au moyen d'un raccordement direct au réseau.

- Prise en compte du projet au regard des enjeux du document d'urbanisme

Le terrain identifié pour le projet est actuellement situé en zone UXb2 du PLU. Cette zone urbaine spécifique est destinée aux activités économiques mais n'admet pas l'agriculture.

Afin de permettre le développement de ce projet innovant, l'objectif poursuivi par la collectivité consiste à permettre l'évolution du règlement du PLU au droit du site, pour autoriser la construction de serres ou de bâtiments ayant directement pour objet l'activité agricole ou agro-alimentaire. Cette disposition réglementaire particulière viendra en complément de l'ensemble des destinations déjà admises dans la zone UXb2 qui ne seront pas remises en cause.

Au regard du potentiel de ce site en lien avec la centrale thermique et des objectifs poursuivis par la collectivité en matière de développement durable, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Il respecte également les orientations poursuivies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, dans le sens où :

- il permet le développement économique et l'attractivité du territoire, en contribuant aux objectifs stratégiques du Port autonome de Strasbourg en termes de renforcement de l'attractivité de ses zones portuaires par des activités innovantes et durables ;
- il permet le développement d'une agriculture urbaine de proximité en destinant la production agricole ou agro-alimentaire majoritairement au marché local, favorisant les circuits courts et l'autonomie alimentaire ;
- il met en place les conditions d'une transition énergétique et permet des économies d'énergie en récupérant de la chaleur fatale issue d'énergie renouvelable pour chauffer les serres ou les bâtiments de production ;
- il développe l'innovation en mettant en avant des solutions pour tenir compte des enjeux environnementaux du site ;
- il favorise l'économie sociale et solidaire en mettant en place des partenariats innovants, en créant des emplois locaux à fort impact social.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de compléter l'article 2UX/§3. du règlement écrit du PLU en inscrivant une disposition particulière correspondant au secteur du projet permettant les activités à vocation d'agriculture et de maraîchage, en plus des activités déjà admises en zone UXb2.

99. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue Fischacker Reclassement partiel de zone IIAU et UB4 en zone IAUB et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Présentation - Explications - Justifications

La zone concernée par le présent point de modification se situe au Nord du quartier de la Robertsau, entre la rue Fischacker, la rue de la Roue, la route des Chasseurs et la zone IIAU.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il est proposé de classer en zone IAUB un secteur de projet d'environ 1 ha en contact direct du tissu urbain existant, actuellement constitué de deux zones différentes (0,7 ha en zone IIAU et 0,3 ha en zone UB4 encore non urbanisée).

Présentation du projet et principes d'aménagement

La ville de Strasbourg souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone IIAU, située au Nord du quartier de la Robertsau, en complément d'une zone UB4 existante afin de réaliser une opération de construction d'environ 60 logements sociaux portée par un bailleur.

Ce projet s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU, dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) et l'Orientation d'aménagement et de programmation

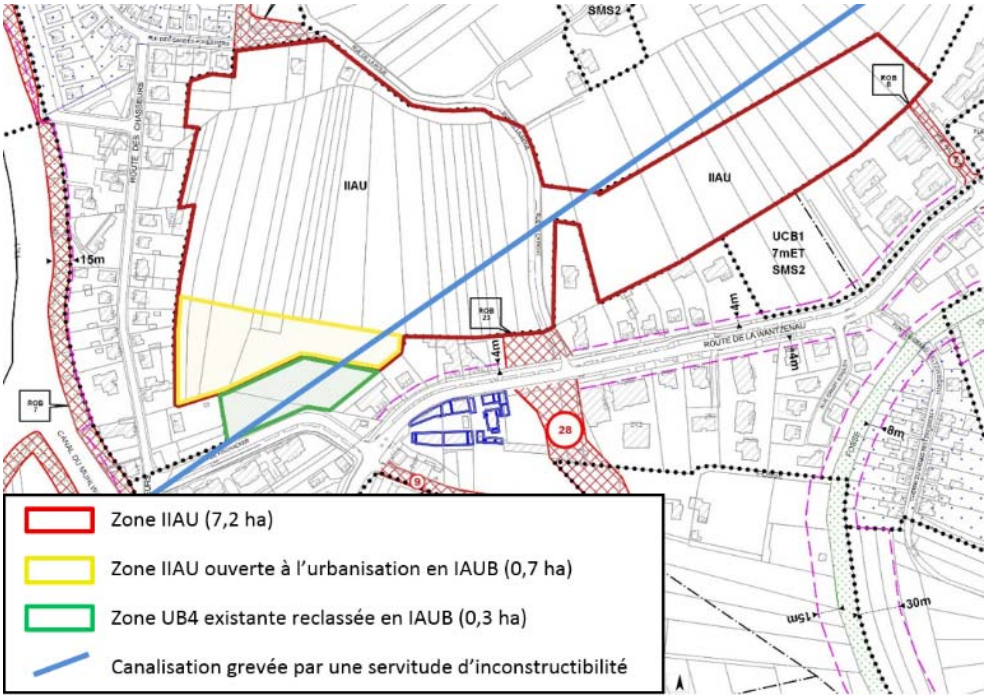
(OAP) Habitat, et plus particulièrement ceux concourant à la production de logement social.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAU et le reclassement d'une partie de la zone UB4 au Nord du quartier participera à répondre, à court terme, aux objectifs de production de logements à la Robertsau.

Il est en effet nécessaire pour le quartier de poursuivre la réalisation de logements locatifs sociaux, afin d'atteindre l'objectif fixé par le PLU tenant lieu de PLH, à savoir 950 logements locatifs sociaux à horizon 2030, soit 63 logements locatifs sociaux par an en moyenne.

Le projet vise la construction d'une soixantaine de logements, soit l'équivalent d'environ une année de production de logements sociaux poursuivis par les objectifs du PLH à la Robertsau.

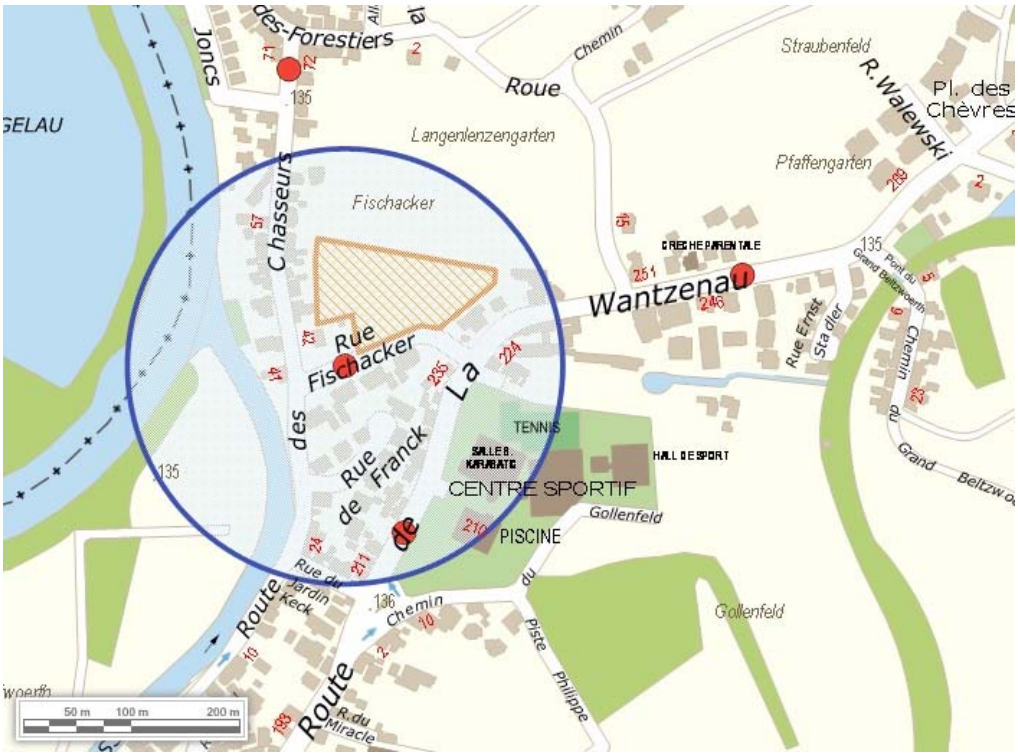
Actuellement, la zone UB4, le long de la rue Fischacker, est en grande partie grevée par une servitude d'inconstructibilité liée au passage d'une canalisation d'eaux usées. Cet émissaire qui relie la station d'épuration Nord gèle une partie importante du terrain en zone UB4, et par conséquent la faisabilité opérationnelle d'un projet qualitatif dans cette seule zone de 0,3 ha. L'opportunité de reclasser une partie (moins de 10 %) de la réserve foncière IIAU limitrophe sur 0,7 ha supplémentaires, combiné au potentiel de la zone UB4 encore non urbanisée permettra de dimensionner une zone IAUB d'un seul tenant et de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.



Périmètre de la zone IIAU, de la partie ouverte à l'urbanisation et de la zone UB4 existante (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La localisation de cette zone se trouve par ailleurs en contact direct du tissu urbain existant. Située au Nord du quartier, à proximité immédiate de trois lignes de transports

en commun (bus n° 30, 72 et 15a) et proche d'équipements sportifs et scolaire (école Pourtalès), elle est un site opportun pour le développement de logements.



Articulation urbanisme et déplacements : le secteur du projet de situe à moins de 200m de deux arrêts de bus des lignes 30, 72 et 15a
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

D'environ 1 ha, cette zone IAUB nouvellement créée permettra de conforter la faisabilité opérationnelle à l'appui d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), créée pour encadrer et fixer les conditions d'aménagement de la zone tout en tenant compte de la contrainte technique liée au passage de la canalisation. Cet outil règlementaire permet à l'Eurométropole de Strasbourg d'accompagner un projet urbain d'habitat encadré et fixant des objectifs de qualité urbaine et paysagère.

Les conditions d'aménagement fixées dans l'OAP sont établies en cohérence avec les orientations générales du PLU et répondent ainsi aux objectifs suivants :

- anticiper l'inscription du secteur dans un périmètre plus large de mutation à long terme avec la zone IIAU au Nord : accessibilité du site, préservation des espaces naturels, du paysage et des liaisons avec le reste du quartier ;
- gérer les espaces de transition entre espaces bâtis et non bâtis (paysage) via des cheminements modes actifs piétons/cycles ;
- permettre des accès motorisés sécurisés pour la desserte de la zone ;
- articuler le secteur du projet avec les différentes zones naturelles et agricoles alentour et la prise en compte de la Trame verte et bleue (corridor écologique) ;
- insérer au mieux le projet dans son environnement par la réalisation d'espaces tampons végétalisés permettant de traiter des transitions avec les constructions voisines ;
- encadrer l'insertion urbaine et paysagère du projet par rapport aux constructions voisines et au contexte local en limitant la hauteur des constructions à quatre niveau maximum configurés en R+2+attique ou R+2+comble ;
- diversifier la programmation et les formes d'habitat.

Plan masse illustratif – Document de travail susceptible d'évolution
(Source : K&PLUS Architecture)

Exemples illustratifs de traduction architecturale recherchée par le projet
(Source : K&PLUS Architecture)

Enjeux environnementaux et de santé humaine de la zone

Cet espace de prairie ne présente pas de sensibilité environnementale particulière liée à la présence de zone humide ou d'espèce faunistique ou floristique protégée.

Le secteur n'est pas localisé en zone inondable par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe débordante au titre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2018. Le secteur est couvert par une zone de remontée de nappe non débordante, régie par un principe d'autorisation de tout nouveau projet sous réserve d'application de la réglementation du PPRI qui vise à prendre en compte les enjeux de sécurité publique et réduire l'exposition des personnes aux nuisances.

Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone classée IIAU vers une zone IAUAB

En vertu de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 28 septembre 2018 s'est prononcé par délibération motivée et a approuvé l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone IIAU. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

Seuil d'ouverture à l'urbanisation

Tenant compte de la configuration de la nouvelle zone IAUB créée par le reclassement partiel d'une zone IIAU et d'une zone UB4, qui couvre environ 1 ha au total, le seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation est fixé à 1 ha.

b. Traduction dans le PLU

Dans le cadre de l'accompagnement d'un projet de construction de logements sociaux, que la collectivité a souhaité encadrer au regard notamment de la problématique d'insertion urbaine et paysagère, les modifications proposées sont les suivantes :

- reclassement partiel de la zone IIAU en zone IAUB / SMS2 ;
- reclassement partiel de la zone UB4 en zone IAUB / SMS2 ;
- création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale ;
- définition dans l'OAP « Seuil d'ouverture à l'urbanisation » d'un seuil minimal fixé à 1 ha.

100. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue de Bussière Inscription d'une marge de recul liée à l'emplacement réservé ROB6

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé (ER) ROB6, inscrit au PLU pour l'élargissement de la rue de Bussière au Nord de la Robertsau, a fait l'objet d'un premier ajustement (réduction d'emprise de 13 m à 6 m et 8 m) lors de la modification simplifiée n° 1 du PLU, approuvée le 29 juin 2018.

L'ajustement de cet emplacement réservé nécessite cependant encore d'être complété par l'inscription partielle d'une marge de recul inconstructible sur une partie du tracé au Nord de la voie.

Tenant compte de la configuration actuelle de la rue de Bussière et de la géographie du site, l'ajout d'une marge de recul inconstructible entre les bâtiments existants et la voie est justifié. Cette disposition règlementaire permettra de garantir la sécurité routière au droit de la future voie lorsque celle-ci sera réaménagée, conservant la vue dégagée et offrant une meilleur visibilité dans le virage qui fait l'objet d'un pincement.

Cette inscription complémentaire à la reconfiguration de l'ER ROB6 n'a pu se faire dans le cadre de la procédure simplifiée, il convient donc désormais de l'intégrer dans le cadre de la présente modification.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire de manière ponctuelle sur une partie Nord de l'emplacement réservé ROB6, une marge de recul inconstructible allant jusqu'à 4 m.

101. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue des Orchidées Suppression de l'emplacement réservé ROB63 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications - Justifications

Situé à l'entrée Sud du quartier de la Robertsau l'emplacement réservé (ER) ROB63 est inscrit au PLU pour l'élargissement et l'ouverture Nord-Sud de la rue des Orchidées.

Ce secteur entre la rue Boecklin et la rue du Docteur Maurice Freysz fonctionne actuellement en impasse. Ses abords font l'objet d'un important réaménagement dans le cadre de l'extension de la ligne E du tramway et l'accompagnement de liaisons structurantes piétons/cycles. Ce projet a été l'occasion pour l'Eurométropole de Strasbourg de développer un plan de déplacements piétons/cycles à l'échelle de l'entrée Sud du quartier de la Robertsau, ainsi qu'une réorganisation du réseau du bus en accompagnement de l'extension du tramway.

Tenant compte du fonctionnement actuel de la rue des Orchidées en impasse, de sa situation géographique entre deux liaisons structurantes pour le quartier et des réaménagements d'entrée de quartier visant à améliorer le maillage viaire, la mise en œuvre de cet ER ne se justifie plus.

Le maintien de cette servitude au règlement graphique du PLU n'est par conséquent plus nécessaire et il est proposé de supprimer l'ER ROB63.

En cohérence avec les objectifs du PLU de favoriser la place de la nature en ville et de préserver des espaces végétalisés, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite en revanche accompagner la suppression de l'ER par la prise en considération de certains jardins et cœurs d'ilots. En partie impactés par l'emprise de l'ER, certains participent aujourd'hui à la fois à la préservation d'un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants et au renforcement de la place de la nature en ville au cœur des quartiers.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les modifications suivantes :
- supprimer dans le PLU l'ER ROB63 du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés ;
- inscrire un espace planté à conserver ou à créer.

102. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue Boecklin Suppression de l'emplacement réservé

a. Présentation - Explications - Justifications

Situé dans le quartier de la Robertsau l'emplacement réservé (ER) ROB64 est inscrit au PLU, entre les n° 43 et 55 rue Boecklin, pour l'élargissement de la rue.

La ville de Strasbourg dispose cependant aujourd'hui de l'ensemble de la maîtrise foncière des parcelles grevées par cet ER.

Le maintien de cette servitude au règlement graphique du PLU n'est donc plus nécessaire à ce stade et il convient de supprimer l'ER.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer dans le PLU l'ER ROB64 :
- du règlement graphique ;
- de la liste des emplacements réservés.

103. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue des Mimosas Suppression des marges de recul liées à l'emplacement réservé ROB65 et inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications - Justifications

Situé dans le quartier de la Robertsau entre la rue des Mimosas, la rue de la Carpe Haute et la rue des Horticulteurs, l'emplacement réservé (ER) ROB65 est inscrit au PLU pour la création d'un mail planté depuis la rue de la Carpe Haute jusqu'à l'opération d'extension de la ligne E de tramway rue Arthur Beyler.

Lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et en cohérence avec le projet d'extension de la ligne E du tramway, la collectivité a souhaité conserver ce principe de servitude mais pour la réalisation d'une liaison douce via l'aménagement d'un mail planté.

L'élaboration du PLU a été l'occasion de reconfigurer la largeur d'emprise de l'ER nécessaire à un tel projet de mail planté, passant d'une emprise de 25 m à une emprise de 15 m. Lors de cette reconfiguration, les marges de recul inconstructibles de 10 m de part et d'autre n'ont quant à elles pas été réduites ou reconfigurées. Or dans le cadre d'un projet de mail planté, sans création de voirie routière ou d'infrastructure de transport, la conservation au règlement graphique du PLU de telles marges de recul inconstructibles n'apparait plus justifié aujourd'hui. Un tel projet pourra en effet se réaliser le moment venu dans la seule emprise de 15 m de l'ER.

En revanche, afin d'accompagner des espaces de transition entre cette future liaison douce, les jardins et les habitations existantes de part et d'autres, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite inscrire une trame graphique d'espaces plantés à conserver ou à créer sur une bande de 6 m de part et d'autre de l'ER. Cet outil s'avère en effet plus cohérent qu'une marge de recul inconstructible par rapport aux objectifs poursuivis sur ce secteur, notamment pour concourir à la préservation des fonds de jardins en espaces verts et à préserver une épaisseur végétalisée confortable, support de biodiversité.

La présente modification est également l'occasion de rendre le tracé actuel de l'ER plus cohérent avec le parcellaire existant. En effet, tenant compte de la configuration actuelle des terrains, décaler l'extrémité Sud du tracé de l'ER ROB65 sur une même largeur d'emprise de 15m vers l'Est, le long notamment des limites de parcelles n°508 et 509, permettra de ne pas générer de terrain enclavé lors de sa future mise en œuvre opérationnelle. En décalant l'emprise de la partie Sud du tracé de l'ER vers l'Est, des accès aux n° 17 et 19 rue de la Carpe haute seront par ailleurs mieux préservés.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les modifications suivantes :

- supprimer du règlement graphique, de part et d'autres de l'ER ROB65, les marges de recul inconstructibles de 10 m et 6 m ;

- inscrire au règlement graphique une trame « espaces plantés à conserver ou à créer » sur une largeur de 6 m de part et d'autres de l'ER ;
- décaler vers l'Est, sur une même largeur d'emprise de 15m, la partie Sud du tracé de l'ER ROB65 afin d'être plus cohérent avec le parcellaire existant.

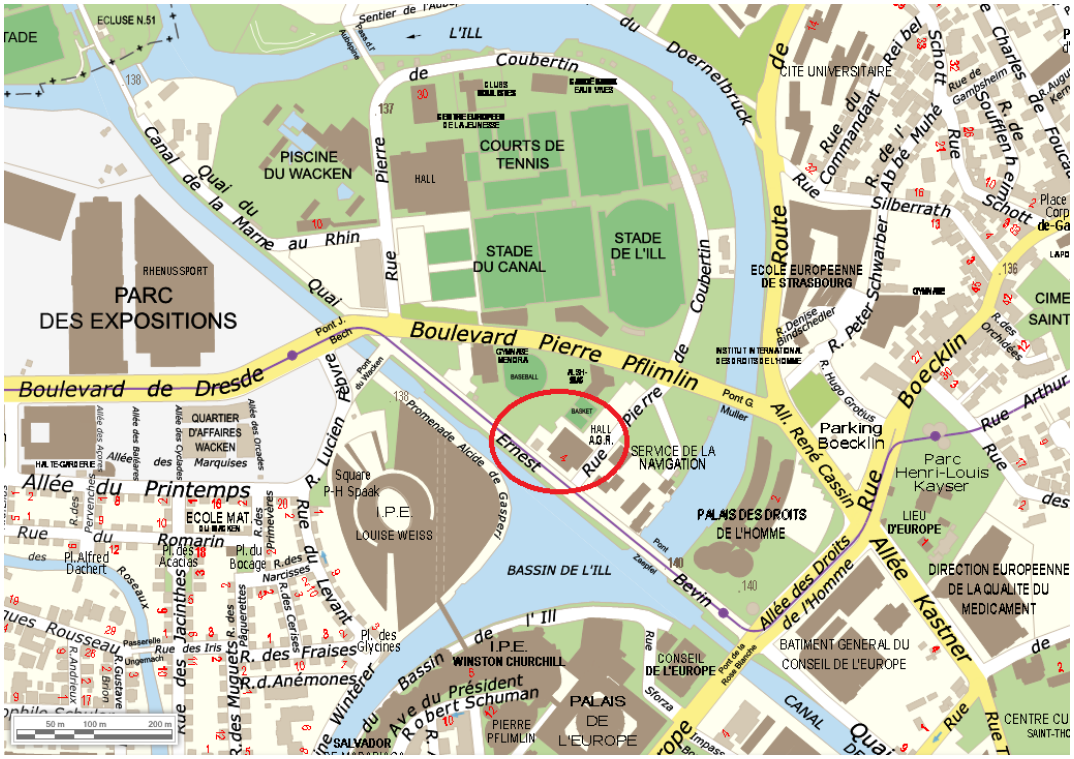
105. Commune de STRASBOURG – Wacken / Quai Ernest Bevin Projet de réouverture d'une activité de restauration en zone UE

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre du développement du quartier d'affaires international « Archipel » au Wacken, l'offre de restauration à proximité immédiate reste pour l'heure limitée. Dans un rayon de 10 minutes à pied, seuls deux restaurants sont implantés. L'offre pérenne a récemment été complétée en 2018 par de la restauration nomade, à savoir la présence de *food trucks*, présents 4 jours par semaine sur l'emprise du projet « Archipel ».

A l'horizon 2020, des offres de restauration supplémentaires sont attendues dans les différentes tranches des lots programmés. Mais pouvoir conforter les salariés et les usagers de ce secteur avec une offre de restauration abondée reste un enjeu d'attractivité et de fonctionnement du quartier tout entier.

Un immeuble situé 5 quai Ernest Bevin au Wacken accueille un gymnase et un ancien restaurant attenant, le « Jeanne d'Arc » qui n'est plus exploité depuis sa cessation d'activité en 2009. Cet immeuble incluant cet ancien restaurant inoccupé relève du patrimoine de la ville de Strasbourg, la gestion étant aujourd'hui assurée par le service Inventaire et gestion du patrimoine bâti.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cet équipement de proximité constitue un réel potentiel et la collectivité souhaite aujourd'hui la reprise de l'activité de restauration sur l'ancien site. Au vu de son emplacement, du potentiel du site et des besoins attendus sur le futur quartier

« Archipel », l'Eurométropole de Strasbourg préconise une remise en exploitation du restaurant à horizon 2020.

L'ensemble du site est rattaché au zonage du PLU qui englobe l'intégralité de l'île des sports, classée en zone UE3 à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, mais dans laquelle l'activité de restauration n'est pas admise.

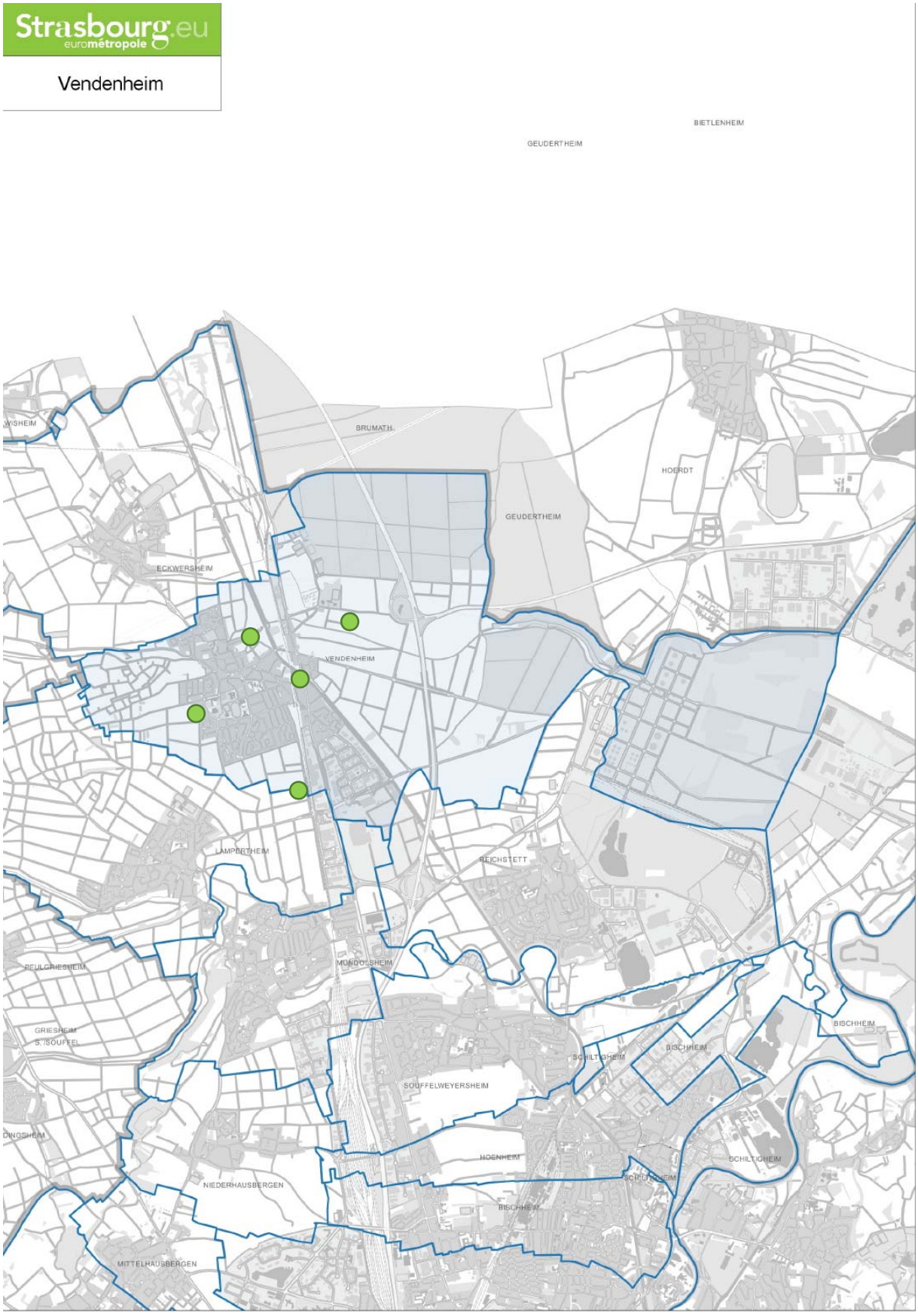
Accolé à un équipement sportif public, une remise en activité serait tributaire d'un découpage qui permette d'isoler le bâtiment. Cette partie indissociable du reste du bâtiment est en effet restée dans le domaine public à défaut de déclassement formel intervenu depuis qu'elle n'est plus occupée. Une procédure de déclassement ad hoc sera donc nécessaire.

Le déclassement d'une ou deux places de stationnement s'avèrera également nécessaire, afin de permettre les livraisons à destination du restaurant. En complément, un appel à projet pour la remise en exploitation pourra ensuite être lancé par l'Eurométropole de Strasbourg sur la base d'une acquisition foncière ou d'un bail emphytéotique de droit commun.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettra la réouverture d'un restaurant sur ce site, il est proposé de créer au règlement graphique du PLU un secteur de zone UE2, identifié de manière identique que la zone UE3 pour l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif, mais dans laquelle l'activité de restauration est également admise.

Commune de VENDENHEIM



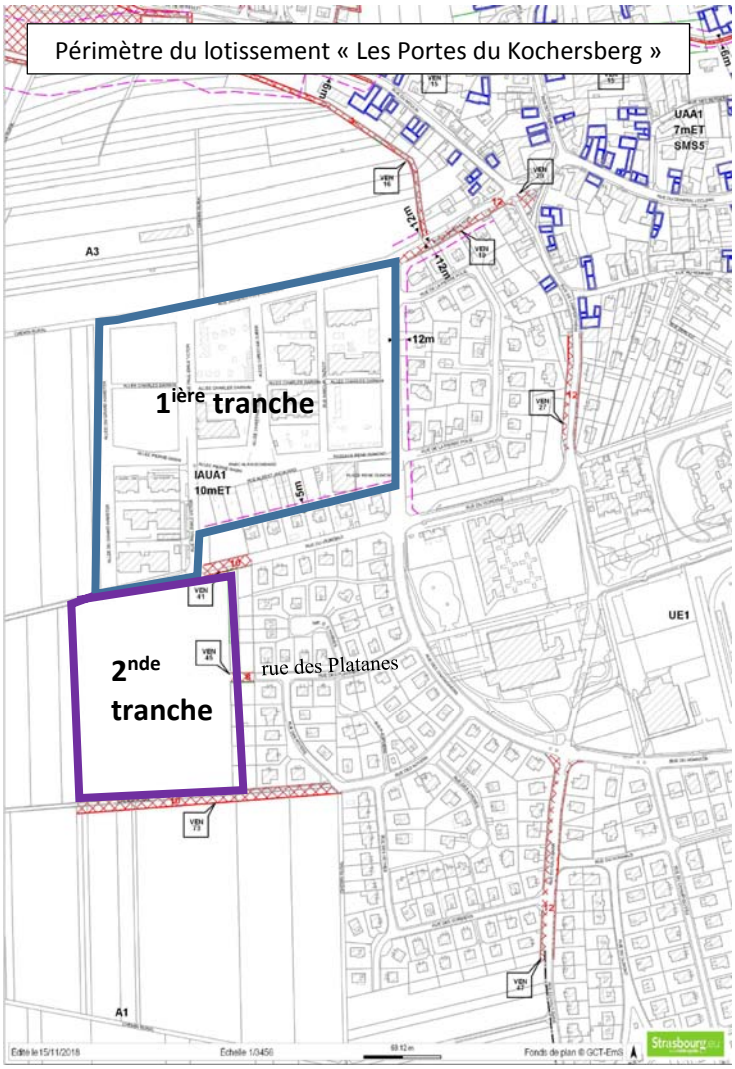
106. Commune de VENDENHEIM – Lotissement « Les portes du Kochersberg » Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN45

a. Présentation – Explications – Justifications

L'ER VEN45 est destiné à créer une amorce de voirie vers le futur quartier Ouest incluant l'assiette du chemin rural à partir de la rue des Platanes.

La première tranche du lotissement « Les portes du Kochersberg » a été réalisée. La seconde tranche du projet, située au Sud, est en cours de viabilisation (cf. plan de localisation ci-après).

La commune de Vendenheim souhaite que la nouvelle voie dans le prolongement de la rue des Platanes soit aménagée en voie douce piétons et cycles. Elle précise que la desserte automobile du lotissement étant par ailleurs assurée par la rue du Vignobles et la rue des Noyers. Dans cette perspective, il est proposé que l'emprise de 8 m prévue à l'ER pour créer l'amorce de voie au niveau de la rue des Platanes soit réduite à 5 m.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'emprise de l'ER. Elle serait réduite de 2 m sur sa portion Nord et de 1 m sur sa portion Sud, afin qu'elle corresponde à une emprise de 5 m.

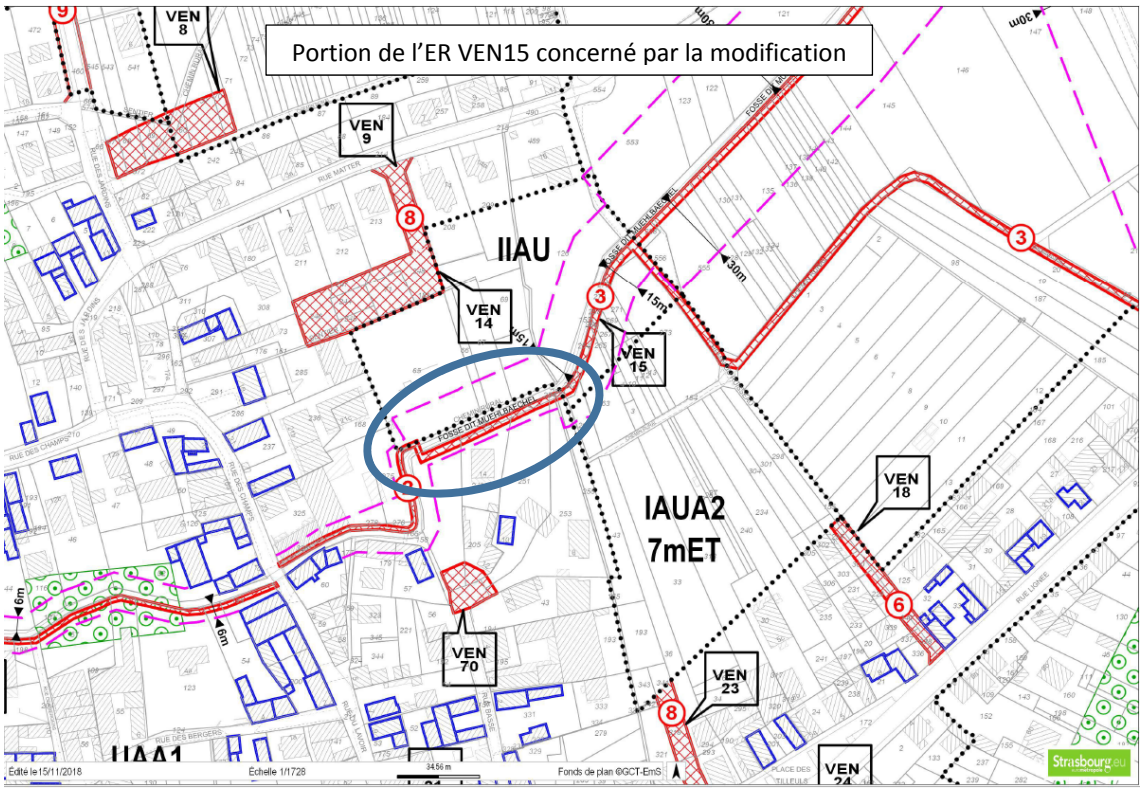
107. Commune de VENDENHEIM – Sentier Muehlbaechel Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN15

a. Présentation – Explications – Justifications

L'ER VEN15 est destiné à la création d'une liaison piétons/cycles longeant les fossés du Muehlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal.

Dans la partie Est de l'enveloppe urbaine, au Sud de la rue Matter, l'ER longe le fossé du Muehlbaechel en passant d'une rive à l'autre. Il est envisagé de compléter le dispositif en ajoutant une emprise en rive Nord sur une quarantaine de mètres, laissant ainsi la possibilité de réaliser le cheminement soit en rive Nord, soit en rive Sud, dont la faisabilité est à l'étude compte tenu de la présence d'ouvrages hydrauliques.

Il est à noter que la portion qui serait rajoutée, tout comme l'ER dans ce secteur, se situe dans une zone inconstructible déterminée par une marge de recul de part et d'autre du fossé du Muehlbaechel.



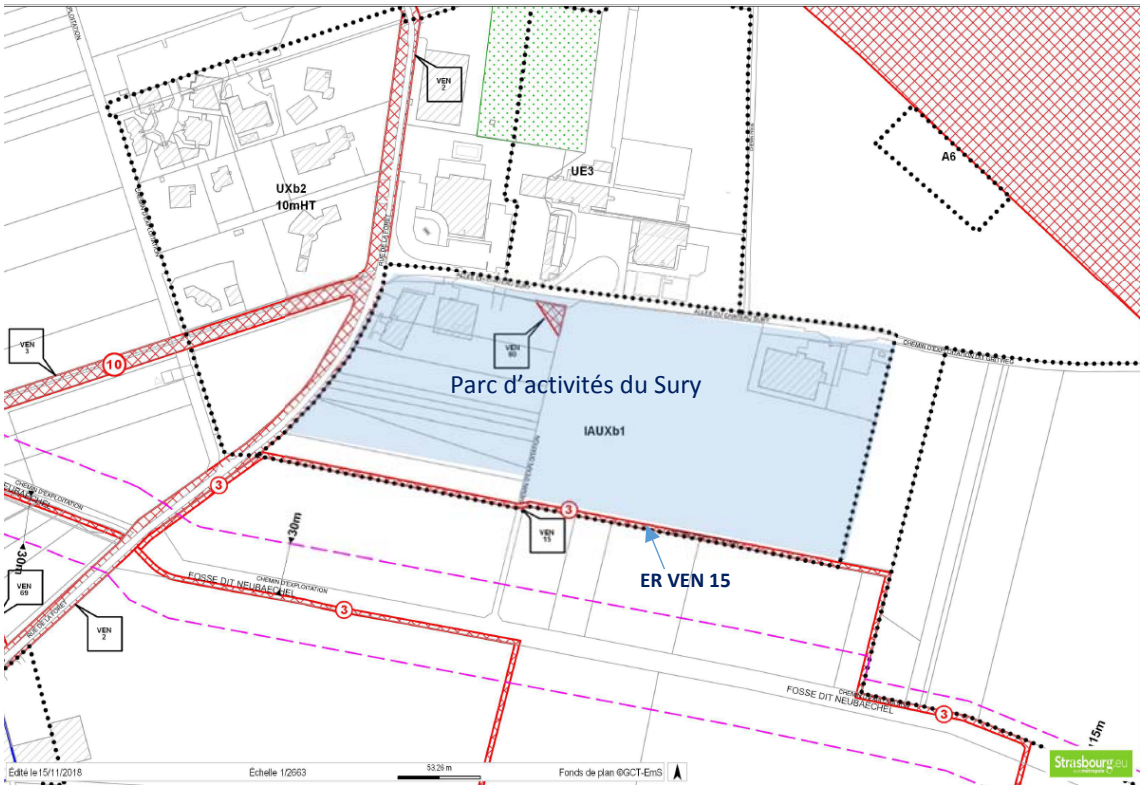
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'emprise de l'ER, comme décrit ci-dessus.

108. Commune de VENDENHEIM – Zone d'activités Sury Modification du tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN15 au droit du Parc d'activités du Sury

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER VEN15 est destiné à la création d'une liaison piétons/cycles longeant les fossés du Muehlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal. Sur sa portion longeant le Parc d'activités Sury en cours de réalisation, l'ER jouxte en partie l'implantation de futures constructions. Il serait opportun de décaler l'emprise de l'ER de quelques mètres au Sud afin de créer le cheminement en-dehors du périmètre de la zone d'activités.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'ER, comme décrit ci-dessus.

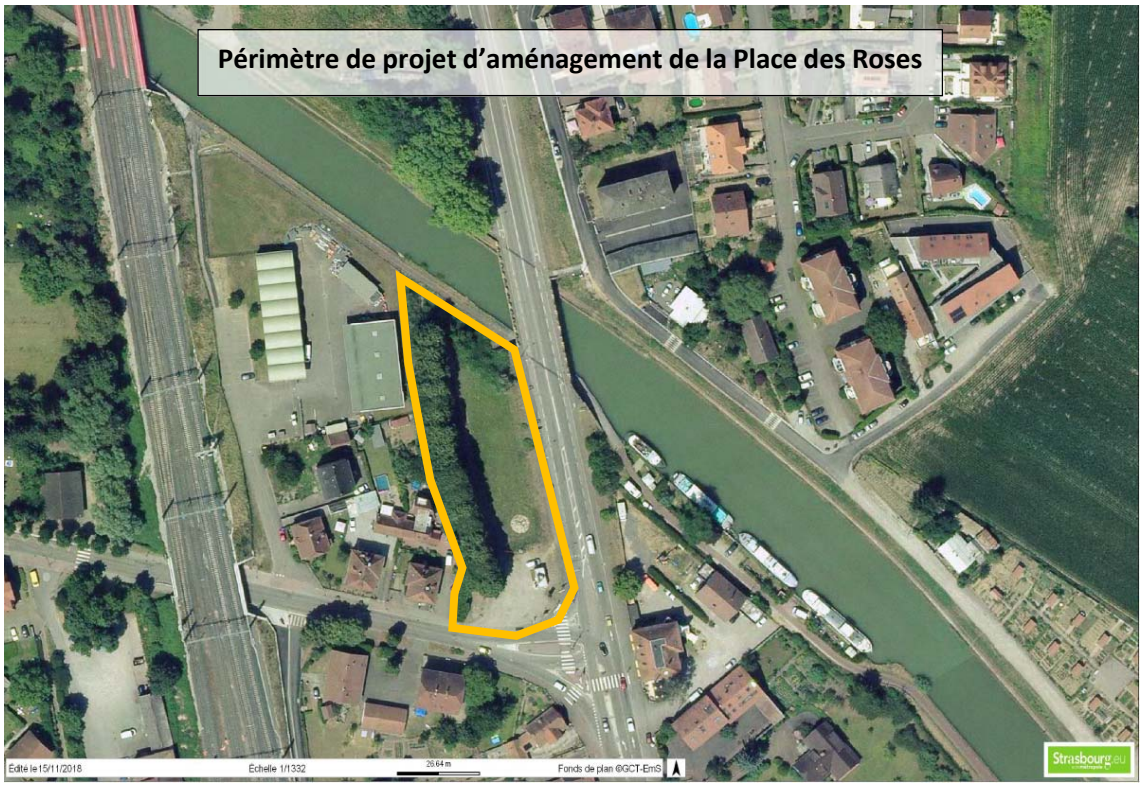
109. Commune de VENDENHEIM – Place des Roses
Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN31

a. Présentation – Explications – Justifications

L'ER VEN31, destiné à l'extension des ateliers municipaux, s'étend sur un périmètre de près de 30 ares situé en bordure de la route de Strasbourg (RD263), de la rue du Général de Gaulle (RD61) et du canal.

La commune a abandonné le projet d'extension des ateliers municipaux sur ces terrains. Elle souhaite les réserver en vue d'y aménager une place, s'appuyant sur les atouts du site, notamment la situation en porte de village et le potentiel paysager à valoriser.

Une étude de faisabilité réalisée au printemps 2018 a permis d'identifier les possibilités d'aménager le site en place, autour des principes suivants : l'aménagement ou non de places de stationnement, la création d'une place centrale (verte ou minérale) et d'un espace d'activité et la création d'une connexion au canal, notamment pour les cycles.



La parcelle Section 4 n° 66 de 30 m² environ, située en bordure Sud/Est du périmètre de projet, n'est pas concernée par l'aménagement de la place des Roses. Il s'agit donc de l'exclure de l'emprise de l'emplacement réservé, ce qui reviendrait à réduire l'emprise de l'ER de 1 %.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la désignation de l'ER VEN31 pour permettre l'aménagement d'une place au droit des terrains concernés, ainsi que de réduire son emprise en excluant la parcelle section 4 n° 66.

110. Communes de VENDENHEIM / LAMPERTHEIM – Nouvelle voie de liaison entre les deux communes Création d'un emplacement réservé (ER) VEN81 et modification du tracé de principe

a. Présentation – Explications – Justifications

La RD263 (route de Brumath) supporte actuellement un trafic très élevé car s'agissant de l'axe permettant d'accéder à l'autoroute A4 et desservant la Zone Commerciale Nord.

Dans le cadre du projet de restructuration de la ZCN, des principes d'évolution envisagés en matière de circulation et déplacement pour alléger le trafic sur la RD263 portent notamment sur :

- la création future d'une desserte propre à la Zone Commerciale Nord via un boulevard des enseignes,
- ainsi que la priorisation des modes de transports en commun sur la RD263 au niveau de Mundolsheim.

Néanmoins la commune de Vendenheim est confrontée à une autre difficulté quant à l'organisation de la circulation. Elle ne présente qu'une seule sortie pour la partie Ouest de son ban. Cet accès unique implique le passage de l'ensemble de la population sous le franchissement de la voie ferrée, et peut poser des problèmes de sécurité en cas d'accident. Ainsi le PLU traduit la possibilité d'aménager un second accès à cette partie de la commune.

Ce projet répond à plusieurs objectifs :

- Favoriser et faciliter depuis la commune les relations vers les autres communes nord (Lampertheim, Mundolsheim), en permettant aux quartiers Sud de Vendenheim d'avoir un accès alternatif à la rue du Gal de Gaulle pour rejoindre la RM 263 ;
- Accompagner l'urbanisation future, prévue sur le secteur sud de la commune (zone IIAU) dont les principes d'aménagement seront définis au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
- Mailler et hiérarchiser le réseau viaire tant à l'échelle communale que communautaire ; Ce projet de voie permettra d'offrir une desserte secondaire pour une partie de la population de Vendenheim. La nouvelle voie renforcera le maillage viaire communal. Un plan de circulation sera mis en oeuvre afin d'affirmer le rôle structurant de la rue du Gal de Gaulle au sein du réseau viaire élargi et d'éviter le report du trafic traversant Vendenheim, sur la nouvelle voie créée.
- Améliorer l'efficacité du centre de secours opérationnel pour 11 communes.

Ce principe est matérialisé par des emplacement réservé sur les communes de Lampertheim et Vendenheim. Le tracé est défini de manière à :

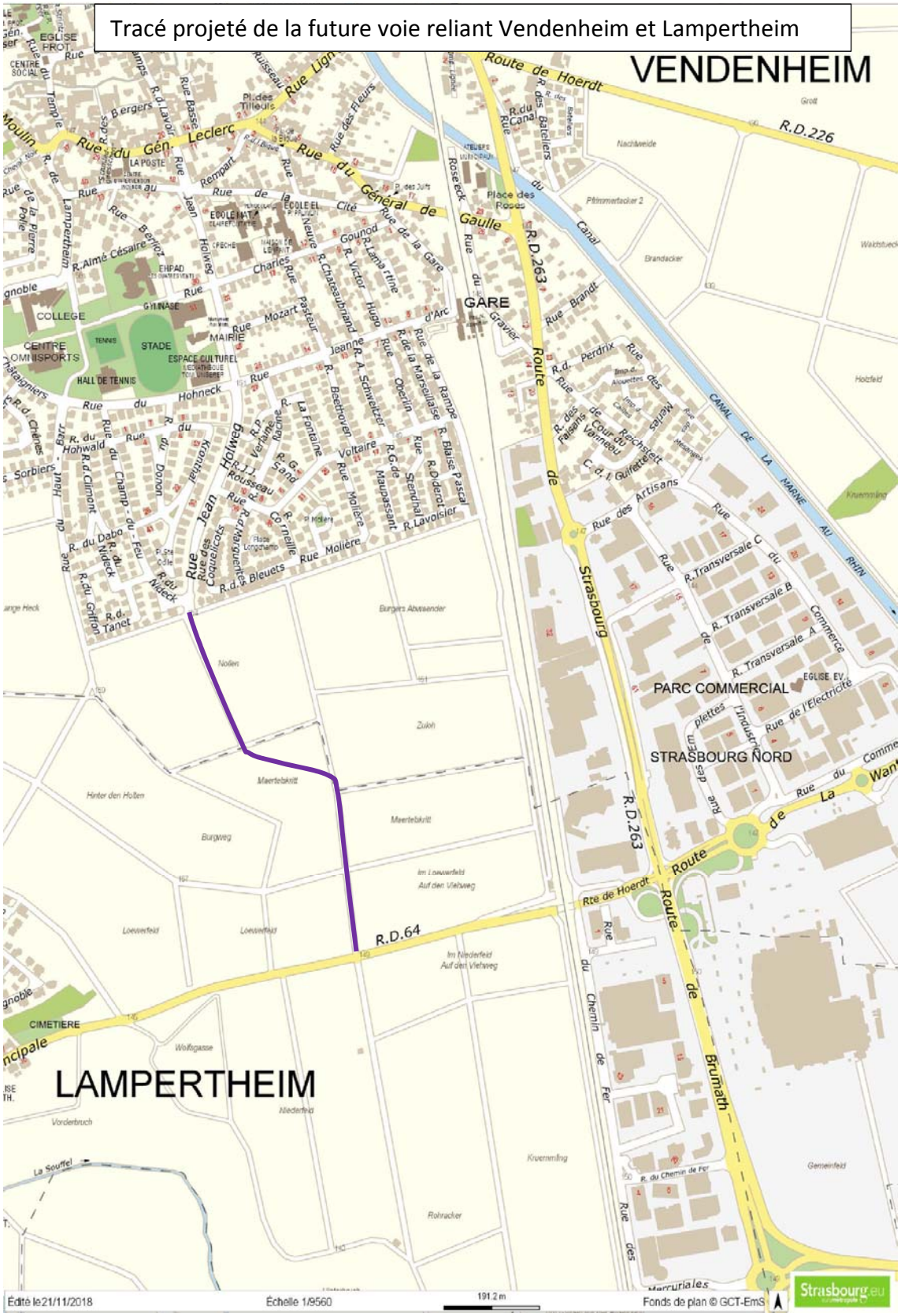
- Permettre un accès depuis la rue Jean Holweg, à Vendenheim, principale voie de desserte du sud de la commune ;
- Emprunter autant que possible le réseau de chemins ruraux existants afin de réduire l'impact de l'aménagement sur l'activité agricole ;
- Identifier une emprise permettant différentes configurations pour l'aménagement de l'intersection avec la RM64, située sur le ban de Lampertheim. La préfiguration de l'emplacement réservé ne préjuge pas de la configuration qui sera retenue pour le carrefour. Celle-ci sera arrêtée en phase pré-opérationnelle en prenant l'avis de la commune de Lampertheim ;

Concernant les enjeux environnementaux, le projet de voie traverse un périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable.

Dans le cadre de la révision de la Déclaration d'Utilité publique des forages (en cours), et sur la base d'un avis de l'hydrogéologue agréé, le principe de la création d'un second accès à Vendenheim a été admis par l'Agence Régionale de Santé.

La réalisation du projet est conditionnée à sa compatibilité avec l'exploitation des forages d'eau potable. Les mesures de protection contre les risques d'une pollution chronique ou accidentelle devront être mises en œuvre.

Tracé projeté de la future voie reliant Vendenheim et Lampertheim



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire le nouvel accès entre Lampertheim et Vendenheim via :
la création d'Emplacements réservés (ER) VEN81 et LAM14 ; l'ensemble forme un tracé qui s'étend depuis la rue Jean Holweg à Vendenheim jusqu'à la Route Métropolitaine 64 à Lampertheim ;

111. Mise à jour des Annexes du PLU – Strasbourg Elsau Instauration d'un périmètre de sursis à statuer

a. Présentation - Explications - Justifications

Par délibération du 29 juin 2018, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a instauré un périmètre de sursis à statuer visant à prendre en considération l'opération d'aménagement de renouvellement urbain de l'entrée de quartier de l'Elsau à Strasbourg.

Dans le respect de l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, cette délibération a été précédée d'un avis favorable du Conseil municipal de la ville de Strasbourg par délibération du 25 juin 2018.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de sursis à statuer figurent en annexe au plan local d'urbanisme.

b. Traduction dans le PLU

Il convient par conséquent de mettre à jour la partie 8.17. « *Périmètre de sursis à statuer* » des Annexes / Tome 3 du PLU dans la présente procédure de modification.

CHAPITRE E

PIECES DU PLU MODIFIEES SUITE A L'APPROBATION DE LA PROCEDURE

E - Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure

L'ensemble des points présentés et justifiés ci-avant implique des modifications du PLU. Ci-dessous, la liste des pièces du PLU impactées et devant être modifiées.

1. Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification n° 2 du PLU modifie et complète le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – Tome 7, nouvellement créé.

Le rapport de présentation, notamment les tomes 4 et 5, comporte différentes cartes illustratives. Ces dernières seront mises à jour en amont de l'approbation de la présente modification, en fonction des résultats de l'enquête publique.

En complément de cette actualisation, les pages suivantes seraient modifiées :

Tome 4 :

1.3 – Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA)

Page 88

1.4 – Exposé des motivations du règlement

Pages 44, 47 54, 65, 69, 81, 94, 103, 108, 125, 127, 148, 149, 152, 158, 182, 183, 194 et 202

Tome 5 :

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

Pages 28, 57, 58, 62, 95, 101, 124, 134, 152, 157, 198, 199, 203, 206, 211, 217, 226, 229, 231, 232 et 234

Tome 6 :

1.9 – Entrées de ville

3.6. Commune de Lipsheim : Pages 5, 30, 31, 32, 33 et 34

2. Le Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat

La liste des SMS et STL, ainsi que la carte de localisation des SMS et STL dans l'Eurométropole de Strasbourg, en annexe du POA Habitat, seraient modifiées.

Pages 149 et 151

Ajout de 6 SMS4 à Lingolsheim et SMS12 sur tout le reste de la commune.
Ajout de SMS3 à Geispolsheim (zones IAUA2)

3. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP suivantes seraient modifiées :

- **Carte OAP générale (Tome 1) :** cette carte, à valeur informative, sera mise à jour après approbation du présent dossier de modification n° 2 du PLU.

- **OAP thématiques (Tome 1)**
  - OAP « Critères de localisation préférentielle du commerce » (carte n° 8 page 75)
  - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (pages 101 à 103)

- **OAP métropolitaine (Tome 1)**
  - OAP « Zone Commerciale Nord » (pages 192, 195, 197, 198, 199 et 203)

L'OAP intercommunale (Tome 1) suivante sera ajoutée :

  - Commune de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden : « Grands moulins » (pages 223, 224, 225, 226 et 227).

- **OAP communales (Tome 2) :**
  - Commune de Geispolsheim : « Entrée Nord route d'Entzheim» (pages 66, 67 et 68)
  - Commune de Lipsheim : « Secteur Niedermatt » (pages 162, 163, 164, 165, 166, 167 et 168)
  - Commune de Niederhausbergen : « Secteur Sud » (pages 200 à 202)
  - Commune de Plobsheim : « Secteur du canal » (pages 239 et 240)
  - Commune de Reichstett : « Secteur Nord » (pages 250, 251, 253, 254, 255 et 256)
  - Commune de Strasbourg : « Secteur Jesuitenfeld- Neuhof » (pages 282, 283 et 284)

Les OAP communales (Tome 2) suivantes seraient ajoutées :

- Commune d'Illkirch-Graffenstaden « Cercle Saint-Symphorien » (pages 130a, 130b, 130c et 130d).
- Commune de Lingolsheim : Quartier des Hirondelles
- Commune de Hoenheim : « Secteur Route de La Wantzenau » (pages 90a, 90b, 90c et 90d)
- Commune de Schiltigheim : « Requalification du secteur Alsia » (pages 256 o à 256 s)
- Commune de Schiltigheim : « Requalification du secteur Air Product » (pages 256 t à 256 x)
- Commune de Strasbourg : « Secteur Fischacker » (pages 380 f, g, h, i et j)

4. Le règlement écrit

Les articles suivants du règlement écrit sont proposés à la modification :

- **Dispositions applicables à toutes les zones**
  - Article 1 : page 9
  - Prescriptions règlementaires particulières : pages 27 et 28

- **Zone UX**
  - article 2 : pages 80 et 82
  - article 6 : page 84

- **Zone UY**
  - article 13 : page 90

- **Zone IAUB**
  - article 13 : page 105

- **Zone A**
  - Article 2 : pages 132, 133

- **Zone N**
  - Article 2 : page 140

5. La liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants seraient modifiés :

Commune	N° de l'emplacement réservé
Bischheim	BIS21, BIS63, BIS104 et BIS105
Entzheim	ENT3 (supprimé)
Geispolsheim	GEI2, GEI3, GEI4, GEI5, GEI17 Suppressions : GEI8, GEI11, GEI15, GEI16, GEI18, GEI21, GEI22, GEI23, GEI54, GEI55, GEI56, GEI58, GEI66, GEI79, GEI85
La Wantzenau	LWA4
Lingolsheim	LIN30 et LIN44
Lipsheim	LIP1, LIP2 Suppression : LIP3
Mundolsheim	MUN5
Oberschaeffolsheim	OBS4 (supprimé), OBS12, OBS14 (supprimé), OBS17, OBS19 (supprimé)
Oberhausbergen	OBH3, OBH27, OBH33, OBH49, OBH50 (supprimé)
Ostwald	OSW2
Plobsheim	PLO6
Schiltigheim	SCH6 , SCH53, SCH129
Strasbourg – Neuhof	NEU21
Strasbourg – Centre	CEN4 (supprimé)
Strasbourg – Robertsau	ROB62, ROB63 (supprimé), ROB64 (supprimé), ROB65, ROB66
Vendenheim	VEN15, VEN31, VEN45

Les emplacements réservés suivants seraient créés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
Eckbolsheim	EKB55
Hoenheim	HOE30
Lampertheim	LAM13, LAM14
Lipsheim	LIP10
Plobsheim	PLO57
Schiltigheim	SCH142
Strasbourg – Elsau	EMV23
Strasbourg – Neuhof	NEU39
Vendenheim	VEN81

La liste des emplacements réservés pour mixité sociale est modifié suite à la suppression de la totalité des ERMS de la commune de Holtzheim.

6. Le règlement graphique

Le règlement graphique serait modifié comme suit :

- **Les plans de zonage**

Commune	**N° des planches au 1/2000**	**N° des planches au 1/5000**
Bischheim	20	8
Entzheim	57, 58	13, 17
Eckbolsheim	29	10, 11
Eschau	73, 74, 75, 76	18, 21, 22
Fegersheim	70, 73	17, 18
Geispolsheim	64, 65, 68	17, 18
Hœnheim	15, 16	8, 9
Holtzheim	42, 43	13
Illkirch-Graffenstaden	53, 54, 60, 61, 62, 65, 66, 70, 71	14, 18
Lampertheim	6, 8	4
Lingolsheim	44, 45, 51, 52	13, 14
Lipsheim	72	17, 21
Mundolsheim	9	4
Niederhausbergen	13	8
Oberschaeffolsheim	35	10
Oberhausbergen	18, 23, 24	7
Ostwald	46, 53, 60	14
Plobsheim	76, 77	22
Reichstett	7	5
Schiltigheim	20, 21, 25, 26	8
Souffelweyersheim	10, 11, 15	4, 5, 8
Strasbourg	17, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 47, 54, 55, 62	9, 11, 12, 14, 15, 19
Vendenheim	3, 6	1, 4, 5
La Wantzenau	2, 4, 5	2, 3, 6

- **Les plans vigilance** (en ce qui concerne les sites et sols pollués)
  Planches n° 2, 5, 8, 9, 11, 12, 18 et 19.

7. Les annexes

La partie Annexes / *Tome 3 - 8.17. Périmètre de sursis à statuer* serait mise à jour.

CHAPITRES F ET G

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE

F – Textes régissant l'enquête publique

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme qui renvoient au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement :

- Articles L. 123-1 à L. 123-19 du Code de l'environnement.
- Articles R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'environnement.

G – Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

Après le lancement de la procédure de modification et l'élaboration technique du dossier, en collaboration avec les communes, le projet de modification est :

- transmis aux autorités compétentes pour avis ;
- notifié aux personnes publiques associées (PPA) ;
- puis soumis à enquête publique.

Dans le cas présent, l'Eurométropole de Strasbourg a saisi pour avis la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis sur l'évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU et sur la manière dont les enjeux environnementaux sont traités dans le cadre de cette procédure.

La modification n° 2 du PLU portant la création d'un Secteur de Taille et de Capacité limitées (STECAL) pour permettre le développement d'une activité agricole à Geispolsheim, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a également été saisi pour avis.

Ces deux avis ainsi que les éventuelles observations des PPA sont mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Le projet de modification de PLU n'est pas soumis à concertation préalable.

L'enquête publique, d'une durée minimum de 30 jours, a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires et ce, préalablement à l'approbation de la modification du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet au Président de l'Eurométropole de Strasbourg son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture des bureaux.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 4

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
Décembre 2020

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains
ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : **+33 (0)3 68 98 50 00**
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**
Site internet : **www.strasbourg.eu**

Sommaire

A – Coordonnées du maître d'ouvrage

B – Objet de l'enquête publique

C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 4 du PLU

D – Pièces du PLU à modifier

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du territoire et projets urbains
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de l'enquête publique

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016. La modification n° 2 et la première révision du PLU ont été adoptées le 27 septembre 2019.

La présente modification simplifiée du PLU concerne la commune d'Illkirch-Graffenstaden. Elle a pour unique objet de modifier le périmètre du secteur de zone UB3 12m ET, situé au Sud de la route de Lyon, en créant un secteur de zone UCA4 7m ET sur une partie des rues Krafft et Mühlegel.

Cette note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n° 4 du PLU et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être intégrée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

L'évolution du PLU peut être menée par voie de modification : elle respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il n'y a pas :

- de changement d'orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables ;

- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;

- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Compte-tenu du fait que l'évolution du PLU vise à adapter les dispositions réglementaires sur un secteur précis et limité pour tenir compte du tissu bâti existant, il peut faire l'objet d'une procédure simplifiée au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de l'article L.122-4 du Code de l'environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 4 du PLU

a) Présentation - Explications – Justifications

Au PLU, le secteur situé entre les rues Krafft et Mühlegel à Illkirch-Graffenstaden est classé en zone UB3. Le tissu bâti correspond à des formes pavillonnaires que la commune souhaite préserver.

Or la zone UB a pour objet de permettre une densification des secteurs qu'elles couvrent.

Lors de l'enquête publique portant sur la modification n° 2 du PLU, certains propriétaires ont demandé une adaptation du règlement graphique, sur un périmètre plus étendu que leur propre foncier.

La commune d'Illkirch-Graffenstaden est favorable à cette demande.

L'analyse réalisée montre que les riverains, la commune d'Illkirch-Graffenstaden et l'Eurométropole de Strasbourg s'accordent quant à l'intérêt d'ajuster le zonage à la réalité du tissu bâti, notamment pour maintenir la cohérence du quartier.

Cette évolution du zonage permet d'ajuster les règles à une forme urbaine préexistante ; le zonage demeure de type Urbain (U).

Sur demande de la commune, la présente procédure vise à réaliser l'évolution souhaitée, sur 5 maisons individuelles situées aux adresses suivantes :

- 1 et 1a rue Krafft ;
- 1, 3 et 5 rue Mühlegel.

Cette évolution a fait l'objet, préalablement à cette mise à disposition, d'une réunion publique organisée par la commune pour informer la population et les propriétaires concernés. Cette réunion s'est déroulée le 20 janvier 2020. Elle a réuni une dizaine de personnes.

Elle concerne une surface d'environ 43 ares, soit moins de 1 % des secteurs couvert par le zonage UB à l'échelle de la commune et moins de 0,1 % à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg.

b) Traduction dans le PLU

Aussi, pour garantir le maintien des formes urbaines existantes, il est proposé :

- de modifier le zonage et d'affecter à cette partie de la commune un zonage UCA4 ;
- de réduire la hauteur, de 12 m à 7 m à l'égout de la toiture, pour tenir compte des hauteurs des constructions existantes.

D - Pièces du PLU à modifier

---

a) Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification simplifiée n° 4 du PLU complète et modifie le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – tome 7.

b) Le règlement graphique

Les plans de zonage du règlement graphique sont modifiés :

- planches n° 60 et 65 au 1/2000e ;
- planche n° 18 au 1/5000e.

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

Au titre de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure est exonérée d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg en présente le bilan devant le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Ainsi, il est proposé de mettre le dossier de modification simplifiée n° 4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg à disposition du public selon les modalités suivantes :

- le dossier de modification simplifiée n° 4 sera mis à disposition du public au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairie d'Illkirch-Graffenstaden ;

- un registre permettant au public de formuler ses observations sera mis à disposition au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden ;

- le dossier de modification simplifiée n° 4 sera mis en ligne sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- le site internet de la collectivité permettra au public de formuler ses observations par courriel, à l'adresse suivante : ProspectivePlanificationTerritoriale@strasbourg.eu ;

- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n° 4, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Bas-Rhin, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Service Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 3

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé
Juin 2021

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu
Site internet : www.strasbourg.eu

SOMMAIRE

A - Coordonnées du maître d'ouvrage 3

B - Objet de l'enquête publique 5

C - Évolutions proposées..... 22

Partie I : Environnement 23

Partie II : Habitat..... 108

Partie III : Économie..... 141

Partie IV : Déplacements 163

Partie V : Evolution de secteurs à enjeux 178

Partie VI : Paysage et cadre de vie 263

Partie VII : Évolution des emplacements réservés (ER) et des marges de recul..... 313

Partie VIII : Évolution du règlement écrit 347

D - Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure..... 351

E et F - Textes régissant l'enquête publique et place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU..... 357

ANNEXES :

- Délibération du Conseil de l'Eurométropole du 14 février 2020 : Modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg : ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE A

COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du territoire et projets urbains
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

CHAPITRE B

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

B - Objet de l'enquête publique

Rappel des procédures d'évolution du PLU

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (couvrant 33 communes) a été approuvé le 16 décembre 2016. Il a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

PROCEDURES	DATE D'APPROBATION
Modification simplifiée n° 1	29 septembre 2017
Modification n° 1	23 mars 2018
Modification simplifiée n° 2	29 juin 2018
Modification simplifiée n° 3	19 décembre 2018
Mise à jour n° 1	8 mars 2019
Modification n° 2	27 septembre 2019
Révision n° 1	27 septembre 2019

Contenu de la modification n° 3 du PLU

La présente modification vise, quant à elle, à permettre la mise en œuvre du projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement du territoire.

Elle compte 111 points différents. 24 des 33 communes couvertes par le PLU sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification. Il s'agit de :

- Bischheim ;
- Breuschwickersheim ;
- Eckbolsheim ;
- Eckwersheim ;
- Entzheim ;
- Eschau ;
- Fegersheim ;
- Geispolsheim ;
- Hangenbieten ;
- Hoenheim ;
- Illkirch-Graffenstaden ;
- Lampertheim ;
- Lingolsheim ;
- Lipsheim ;
- Oberhausbergen ;
- Oberschaeffolsheim ;
- Ostwald ;
- Plobsheim ;

- Reichstett ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg : quartiers centraux, Cronenbourg, Hautepierre, Koenigshoffen, Meinau, Montagne Verte, Neudorf, Port du Rhin et Robertsau ;
- Vendenheim ;
- Wolfisheim.

En matière d'environnement (partie I), la modification n° 3 du PLU met en œuvre les principes que l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixée pour :

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

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

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

De manière plus spécifique, la modification n° 3 du PLU porte notamment les aspects suivants en lien avec les enjeux environnementaux :

- la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air, à l'adaptation au changement climatique et à la sobriété énergétique du territoire, via le renforcement du volet Air-Climat-Énergie du PLU ;

- la mise à jour des restrictions d'usage liées à la qualité des sols sur les secteurs de requalification urbaine ainsi qu'une précision quant aux restrictions d'usage concernant la gestion des eaux pluviales et les établissements sensibles ;

- la prise en compte des risques liées aux cavités ou galeries souterraines, en fonction de l'état de connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg de leur présence ;

- l'évolution du périmètre de danger lié à la chaufferie SETE et à la société ARMBRUSTER à Strasbourg ;

- l'évolution (création et réduction ponctuelles) d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et d'emplacements réservés (ER) dédiés à la création d'espaces végétalisés.

Concernant la politique de l'habitat (partie II), la modification n° 3 du PLU permet, en accord avec les orientations générales du PLU, la mise en oeuvre de projets de développement urbain, de requalification urbaine, et de projets de renouvellement urbain (NPNRU).

Concernant le développement économique (partie III), la modification n° 3 porte sur des sujets liés au développement des zones d'activités sur le territoire de la collectivité.

La demande croissante de la part des entreprises pour du foncier d'activités se confronte à la raréfaction de ce foncier sur le territoire. L'enjeu de cette modification est donc de permettre le développement de nouvelles zones d'activités, mais également de favoriser la diversification des activités dans certaines de ces zones.

En matière de politique de déplacements (partie IV), la modification n° 3 du PLU vient compléter le dispositif déjà en œuvre qui vise à mieux articuler urbanisme et déplacements. D'autre part, un certain nombre de points consistent en l'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés ou de tracés de principes liés aux déplacements.

Sur les aspects de paysage et de cadre de vie (partie VI), en complément de la création d'espaces plantés à conserver ou à créer susmentionnée, la modification n° 3 du PLU vient :

- adapter les dispositions réglementaires en matière de constructibilité pour favoriser une meilleure insertion des futurs projets dans leur environnement proche ;

- appliquer des dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti à de nouvelles communes.

En complément de ces évolutions générales, la présente modification vise à :

- la **prise en compte de projets ponctuels (partie V)** qui s'inscrivent dans les orientations du PADD, certains présentant des enjeux métropolitains de par leur situation et leur rayonnement sur le territoire et au-delà, et d'autres, des enjeux locaux qui traduisent les ambitions de chaque commune ;

- la **mise à jour du dispositif réglementaire du PLU (parties VII et VIII)** afin de tenir compte des retours d'application du dispositif (évolution des emplacements réservés et des marges de recul notamment), et d'ajuster ou compléter certaines dispositions écrites permettant une meilleure compréhension des règles.

Ainsi, cette introduction retrace les principales thématiques abordées. Elle ne vise pas l'exhaustivité des points d'évolution proposés qui sont, eux, listés dans le tableau suivant :

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
Partie I. : Environnement			
Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Renforcement du dispositif réglementaire du PLU sur les enjeux Air, Climat et Énergie			
1	**Air Climat Énergie**	Eurométropole de Strasbourg	Renforcement du volet Air-Climat-Énergie du PLU : Création d'une OAP Air-Climat-Énergie et modification du règlement écrit
2	**Air Climat Énergie**	Illkirch-Graffenstaden	Modification du secteur de zone N7 en sous-secteur e zone N7b pour la création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière « Trabet » située à l'Est de la route d'Eschau et au Sud du fort Uhrich et limitation des hauteurs des constructions à 10 mètres maximum
Santé et sécurité publiques			
3	**Sites et sols pollués**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
4	**Cavités souterraines**	Eurométropole de Strasbourg	Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées
5	**Risques technologiques**	Strasbourg – Port du Rhin	Mise à jour du plan vigilance relative aux données portant sur les risques technologiques de la chaufferie SETE et de la société ARMBRUSTER
Nature en ville			
6	**Nature en ville**	Entzheim	Modification du périmètre d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) – Rue des Tonneliers
7	**Nature en ville**	Eschau	Classement du patrimoine naturel de la commune au PLU : inscription de neuf arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) - Rue de la Brigade Alsace Lorraine / rue de la Première Division Blindée / rue du Général de Gaulle / rue de la Paix / rue du Stoskopf / rue du Tramway
8	**Nature en ville**	Geispolsheim	Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver sur le rond-point de la zone commerciale Sud
9	**Nature en ville**	Geispolsheim	Inscription d'un emplacement réservé (ER) pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35
10	**Nature en ville**	Illkirch-Graffenstaden	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune
11	**Nature en ville**	Lingolsheim	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune
12	**Nature en ville**	Oberhausbergen – sur toute la commune	Inscription de plusieurs espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)
13	**Nature en ville**	Oberhausbergen	Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un parc public, rue du Moulin
14	**Nature en ville**	Ostwald	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

15	**Nature en ville**	Schiltigheim	Inscription de quatre espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) – Rue de la Mairie / rue Principale et route de Bischwiller / rue d'Adelshoffen
16	**Nature en ville**	Souffelweyersheim	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot - Rue de France
17	**Nature en ville**	Strasbourg – Cronenbourg	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) - Place de l'Abattoir
18	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue du Climont / rue du Grand Couronné / allée du Schluthfeld
19	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) rue de Sigolsheim / rue de Ribeauvillé
20	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Évolution d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue St Aloïse / rue Ste Agnès / rue de Sélestat
20a	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue de Cernay / rue de Bâle
20b	**Nature en ville**	Strasbourg – Montagne-Verte	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC), d'arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer et d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer sur le secteur entre la route de Schirmeck / rue de la Tour Verte / quai du Brulig
21	**Nature en ville**	Vendenheim	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), rue Strintz
22	**Nature en ville**	Vendenheim	Préservation d'un alignement d'arbres - Route de Hoerdt / route de Brumath

Partie II. : Habitat			
Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Habitat Social			
23	**Habitat Social**	Vendenheim	Organisation des secteurs de mixité sociale - Suppression de l'ERMS VEN H1 rue de la Cité / rue du Général de Gaulle - Création d'un ERMS rue Jean Holweg / rue Jeanne d'Arc
24	**Habitat Social**	Strasbourg - Cronenbourg	Organisation des secteurs de mixité sociale – Création d'un SMS 2 entre la route Marcel Proust et la rue Jacob Mayer
Développement urbain et requalification urbaine			
25	**Développement urbain et requalification urbaine**	Strasbourg – Montagne-Verte	Mise en œuvre du projet ESPEX, inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG), inscription d'emplacements réservés et création d'une OAP sur le secteur route de Schirmeck / rue du Petit-Marais / rue de Singrist / rue de Crastatt.
Politique de la ville – Renouvellement urbain (ANRU)			
26	**Politique de la ville – NPNRU**	Bischheim / Schiltigheim	Mise en œuvre du projet NPNRU sur le Quartier des Écrivains qui regroupe des quartiers situés à l'Ouest de Bischheim et de Schiltigheim
26a	**Politique de la ville – NPNRU**	Lingolsheim	Correction d'une erreur matérielle – Suppression des secteurs de mixité sociale (SMS) du quartier prioritaire de la ville de Lingolsheim
27	**Politique de la ville – NPNRU**	Strasbourg	Quartiers Neuhof et Meinau
28	**Politique de la ville – NPNRU**	Strasbourg	Quartier de Hautepierre

Partie III. : Économie			
Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Commerce			
29	**Commerce**	Entzheim	Galerie du Patio (Portes de la Chapelle 2) Mise à jour de la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU
30	**Commerce**	Schiltigheim	ZA de la Vogelau - rue du Château d'Angleterre Création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive)
Développement et modernisation de zones d'activités			
31	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Lingolsheim	Modification du zonage du Nord du parc des Tanneries, sur le ban de Lingolsheim pour y autoriser des activités de sports et de loisirs
32	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Lingolsheim	Agrandissement du secteur de zone N7 sur le secteur de zone A1 situé dans le périmètre d'exploitation de la carrière Eqiom, pour y autoriser l'installation d'un convoyeur de matériaux et création d'un sous-secteur de zone N7a, au Sud de la RM392, pour y autoriser la commercialisation et le traitement de matériaux non issus du site d'exploitation
34	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Reichstett	ZA du Rammelplatz - Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX - rue du Rail / rue du Chemin de Fer
35	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Souffelweyersheim	Création d'une nouvelle zone d'activités - Pointe de la Souffel II - Reclassement d'une partie de la zone UXf en zone IAUXb1 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

Partie IV. : Déplacements			
Rappel de la politique des déplacements portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Déplacements tous modes			
36	**Déplacements tous modes**	Hœnheim	Élargissement du carrefour rue des Vosges / rue de la République – Inscription de l'emplacement réservé (ER) HOE 31
37	**Déplacements tous modes**	Oberschaeffolsheim	Modification de l'OAP « secteur Ouest » - intégration du projet de desserte de la briqueterie
Déplacements modes doux			
38	**Déplacements modes doux**	Hangenbieten	Inscription d'un emplacement réservé, rue de la Gare, pour un cheminement doux
39	**Déplacements modes doux**	Schiltigheim	Création d'un cheminement mode actif entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim
40	**Déplacements modes doux**	Vendenheim	Création d'une liaison piétons/cycles route de Strasbourg / canal de la Marne au Rhin – Inscription de l'emplacement réservé (ER) VEN 82

Partie V : Évolution de secteurs à enjeux			
Évolution de secteurs à enjeux métropolitains			
41	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Eckbolsheim	Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU en IAUXb2, entre la VLIO et la rue Émile Mathis
42	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Oberhausbergen	Reclassement de zones IIAU en A, à l'Ouest de la RM63
43	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Oberhausbergen	Reclassement en IIAUE et inscription d'un emplacement réservé, à l'Ouest du centre sportif communal
44	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Parc d'innovation d'Illkirch - Graffenstaden	Création d'un secteur de zone IAUZ1 pour autoriser une zone d'activités traditionnelles dans le parc d'innovation d'Illkirch - Graffenstaden
45	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Ostwald – ZAC des Rives du Bohrie	Augmentation des hauteurs du secteur de zone IAUB situé entre le Wihrel et le Point d'eau (îlot H)
46	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Centre	Évolution des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP) sur le secteur de projet de parc des technologies médicales – Nextmed
47	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Port du Rhin	Évolution des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives
47a	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Meinau	Projet de restructuration du Stade de la Meinau : suppression partielle le long de la berge Ouest du Rhin Tortu de la marge de recul et de la trame d'espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE), inscription d'un nouvel espace planté à conserver ou à créer (EPCC) et correction d'une erreur matérielle
Évolution de secteurs à enjeux locaux			
48	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eschau	Modification de l'OAP « Secteur Liberté » - Rue de la Liberté
49	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckbolsheim	Évolution du secteur Jean Monnet
50	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckbolsheim	Reclassement de l'angle Sud-Est de la ZA d'Eckbolsheim en IAUA2
51	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckwersheim	Mise en conformité du zonage - Ajustement de la limite Nord de la zone IAUA2 localisée à l'Est de la commune
52	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Oberschaeffolsheim	Modification du secteur IAUA2 et de l'OAP « secteur Nord – Mittelweg »
53	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Plobsheim	Modification de l'OAP « Coin des Lièvres »
54	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Schiltigheim	Extension de la zone de loisirs des étangs de pêche de la Vogelau, rue du Château d'Angleterre
55	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Souffelweyersheim	Encadrement de la constructibilité sur le secteur de la route de Brumath – Création d'une OAP et mise en place de plusieurs outils réglementaires
56	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Strasbourg – Robertsau	Projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, rue Boecklin / rue Grotius

Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics			
57	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eschau	Adaptation du zonage d'une partie de la zone IAUE1 afin de permettre le projet de Maison de santé – Rue Traversière
58	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eschau	Amélioration de la lisibilité du classement de l'Église Saint Trophime, du cimetière et de son extension en zone UE1
60	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Oberhausbergen	Inscription d'un emplacement réservé pour un équipement scolaire, allée de l'Euro
61	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Développement de l'ESAT « Anne-Claire STAUBES » et de l'Ecole européenne de beauté, situés rue de Turenne
62	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Inscription d'un emplacement réservé en vue de la création d'un parking public, situé au 111, route du Général de Gaulle
63	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Robertsau	Reclassement du cimetière St Louis en zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
63a	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Centre	Projet de création de la maison de la petite enfance Finkwiller – rue des Glacières
63b	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Geispolsheim	Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement et d'un espace public – Rue Tomi Ungerer

Partie VI. : Paysage et cadre de vie			
Patrimoine bâti urbain			
64	**Patrimoine**	Breuschwickersheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
65	**Patrimoine**	Entzheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
66	**Patrimoine**	Eschau	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti
67	**Patrimoine**	Reichstett	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti
68	**Patrimoine**	Schiltigheim	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti au niveau du site Quiri, route de Bischwiller
69	**Patrimoine**	Strasbourg – Koenigshoffen	Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti et ajustement d'un emplacement réservé rue des Abeilles
69a	**Patrimoine**	Lingolsheim	Inscription de deux bâtiments exceptionnels
69b	**Patrimoine**	Fegersheim	Inscription d'un nouvel objet au titre du patrimoine bâti
Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes et mise en place de servitudes d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG)			
70	**Encadrement de la constructibilité**	Eschau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie – Rue du Général de Gaulle et rue de la Paix
71	**Encadrement de la constructibilité**	Geispolsheim	Adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 – Impasse du Lièvre
72	**Encadrement de la constructibilité**	Illkirch-Graffenstaden	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, secteur de zone UD2, situé au sud de la route de Lyon
73	**Encadrement de la constructibilité**	Lampertheim	Limitation de la constructibilité le long du cours d'eau du Kolbsenbach - Inscription d'une marge de recul
74	**Encadrement de la constructibilité**	Oberhausbergen	Évolution de la hauteur sur le secteur UB4 le long de la route de Saverne
75	**Encadrement de la constructibilité**	Schiltigheim	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, rue des Lentilles
76	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Hautepierre	Encadrement des vocations admises dans la zone UD2a, avenue Pierre Corneille
77	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Koenigshoffen	Extension de la zone UYa, route des Romains et avenue du Cimetière
78	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Koenigshoffen	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et suppression d'un emplacement réservé rue Saint Fridolin
79	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Meinau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie avenue de Colmar / rue de la Canardière / route de la Meinau
80	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Neudorf	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie route de l'Hôpital / rue de Belfort / rue du Grand Couronné
80a	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Robertsau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie rue Félix
81	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Lingolsheim	Instauration de trois PAG sur le secteur de zone UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes

82	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Oberhausbergen	Inscription d'un PAG sur l'ancien site « Caddie », autour de la rue des Champs
83	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Schiltigheim	Inscription d'un PAG sur l'ancien site brassicole « Schutzenberger », rue de la Patrie
84	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Robertsau	Inscription d'un PAG sur une partie des zones UB4 et UCB1 entre la rue de Bussière et le canal des Français

Partie VII : Évolution des emplacements réservés (ER) et des marges de recul			
Évolution des marges de recul			
85	**Évolution des marges de recul**	Eckbolsheim	Suppression de marges de recul, rue des Hirondelles et rue des Pigeons
86	**Évolution des marges de recul**	Wolfisheim	Ajustement des marges de recul
Évolution d'emplacements réservés (ER)			
87	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Bischheim	Suppression de l'ER BIS 86 et réduction de l'ER BIS 88, situés entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel
88	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Bischheim	Réduction de l'ER BIS 61 situé rue de la Tuilerie
89	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Eckbolsheim	Ajustement et suppression d'emplacements réservés
90	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Geispolsheim	Correction de l'objet de l'emplacement réservé GEI 9 sis place Malraux à Geispolsheim Village
91	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Hœnheim	Suppression de l'emplacement réservé HOE 14 - Rue Ring
92	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Illkirch - Graffenstaden	Suppression ER ILG 45 et 46 et modification de la destination de l'ER ILG 44 en vue du prolongement et l'élargissement de la rue de la Prairie
92a	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Oberhausbergen	Suppression de l'emplacement réservé OBH 2 – Route métropolitaine 41
92b	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Oberhausbergen	Suppression de l'emplacement réservé OBH 27 – Rue de la Colline et rue de Mittelhausbergen
93	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Ostwald	Suppression de l'emplacement réservé OSW 10 – rue des Vosges
94	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Schiltigheim	Remplacement de l'emplacement réservé SCH 84 par un tracé de principe –Rue du Gal de Lattre de Tassigny
95	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Schiltigheim	Réduction de l'emprise des emplacements réservés (ER) SCH 17 et SCH 18, situés rue d'Erstein
96	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Strasbourg – Centre	Inscription d'un emplacement réservé sur la partie Ouest de la rue du Général Picquart
97	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Vendenheim	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé VEN 26 - Impasse Lignée
98	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Vendenheim	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé VEN 39 - Rue du Kronthal / rue Jean Holweg
99	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Wolfisheim	Ajustements et suppression d'emplacements réservés

99a	**Evolution d'emplacements réservés (ER)**	Geispolsheim	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé GEI 17.- Rue du Presbytère / rue de Hattisheim / rue de l'Etang / rue de Hattisheim.
99b	**Evolution d'emplacements réservés (ER)**	Lipsheim	Suppression de l'emplacement réservé LIP 6 – zone de la Niedermatt.

Partie VIII : Évolution du règlement écrit			
100	**Évolution du règlement écrit**	Eurométropole de Strasbourg	Adaptation et mise à jour du règlement écrit

La modification n° 3 du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Elle n'a pas vocation :

- à changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Evaluation environnementale des plans et programmes
Afin de mettre en avant sa démarche de prise en compte de l'environnement, l'Eurométropole de Strasbourg a réalisé une évaluation environnementale de la procédure afin d'appréhender les incidences notables prévisibles de la modification n° 3 du PLU.

L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance de la procédure, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux des secteurs considérés.

Elle ne relève pas de l'article L.122-13 du Code de l'environnement et ainsi, elle ne vise pas à se substituer à l'évaluation environnementale d'un projet. Dès lors qu'il y sera soumis, chaque porteur de projet effectuera ses propres démarches en phase pré-opérationnelle.

Le processus d'évaluation environnementale de la présente procédure se traduit au sein du dossier d'enquête publique à différents niveaux :

- le rapport environnemental dénommé « Modification n° 3 - évaluation environnementale » ;
- des compléments sont apportés à l'évaluation environnementale initiale (Tome 5 du rapport de présentation du PLU) ; des mises à jour cartographiques peuvent compléter la présente pièce, avant approbation ;
- une synthèse des études collectées par l'Eurométropole de Strasbourg concernant la qualité des sols en cas de changement d'usage. Ces éléments sont présentés dans la présente note, point par point, pour tenir compte de la spécificité de chaque site.

Conformément à l'article L.122-7 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale de la modification n° 3 du PLU fait l'objet d'un avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Cet avis est mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Bien que non obligatoire, l'Eurométropole de Strasbourg se réserve la possibilité d'une réponse en fonction du contenu de l'avis de la MRAe. Le cas échéant, par souci de transparence et d'information du public, la réponse pourra être jointe au dossier d'enquête publique.

Organisation de la présente note de présentation

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n° 3 du PLU et d'en justifier les motivations. Après approbation, elle est destinée à être intégrée, tout comme son évaluation environnementale, au rapport de présentation qu'elles complètent et modifient.

La présentation des évolutions proposées (Chapitre C) est organisée selon une entrée thématique, qui permet d'avoir une vision d'ensemble des modifications du PLU à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg. Les sujets abordés sont organisés selon les entrées suivantes :

- environnement ;
- habitat ;
- économie ;
- déplacements ;
- évolution des secteurs à enjeux métropolitains et communaux ;
- paysage et cadre de vie ;
- évolution des emplacements réservés (ER) et marges de recul ;
- évolution du règlement écrit.

Les principales parties ou sous-parties font l'objet d'une introduction qui :

- peut rappeler de manière synthétique la philosophie générale du PLU sur une thématique ou un sujet précis ;
- permet au lecteur de contextualiser les points de modifications proposées qui s'y rattachent.

Le chapitre C se conclut par une entrée organisée par « pièce ». Les parties VII et VIII présentent les évolutions proposées du règlement écrit et graphique qui relèvent davantage d'ajustements liés à la vie et à la mise en œuvre du PLU.

La troisième partie (chapitre D) identifie les pièces qu'il est proposé de modifier après approbation de la modification n° 3 du PLU.

Les chapitres E et F présentent les textes réglementaires qui régissent l'enquête publique et resituent l'enquête publique au sein de la procédure de modification du PLU.

CHAPITRE C

EVOLUTIONS PROPOSÉES

C – Evolutions proposées

I – ENVIRONNEMENT

La présente modification porte sur les sujets suivants en matière d'environnement :

- Air Climat Energie ;
- Santé et sécurité publique ;
- Nature en ville.

Avant d'exposer chacune de ces thématiques et d'exposer ce que l'Eurométropole de Strasbourg propose dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, un rappel de la politique en matière d'environnement est présenté ci-après.

Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Afin de concevoir un développement équilibré, responsable et durable, le Plan local d'urbanisme (PLU) intègre l'environnement dans le projet de territoire comme un élément à part entière, au même titre que l'économie, l'habitat ou les déplacements.

Ainsi, les enjeux environnementaux sont appréhendés au sein du PLU selon les principes suivants :

- permettre la mise en œuvre du projet de territoire en traitant les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement du territoire, en lien avec la démarche « Eviter, réduire et compenser ». La logique « d'inversion du regard » a été suivie dès l'engagement des réflexions sur le projet de territoire ;
- inscrire son développement dans une logique de modération de la consommation foncière. Si l'évitement n'est pas toujours envisageable, le PLU s'attache à préserver les espaces les plus sensibles du point de vue du fonctionnement écologique ;
- identifier et intégrer les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, le plus en amont possible par rapport à la réalisation des projets urbains.

La prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU repose également sur l'articulation d'approches complémentaires à plusieurs échelles : celles du département et de la Région de Strasbourg notamment avec le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS), celle de l'agglomération strasbourgeoise, celle de chacune des communes et enfin, celle de chacun des secteurs de développement urbain.

Les différents enjeux sont appréhendés selon l'échelle la plus adaptée, en fonction de l'objectif poursuivi.

Modération de la consommation foncière

A l'échelle du grand territoire, le rééquilibrage de la production de logements à l'échelle départementale qu'ambitionne l'Eurométropole de Strasbourg permet de lutter contre la périurbanisation et l'étalement urbain. C'est dans cette perspective que, l'Eurométropole de Strasbourg a défini ses objectifs de développement socio-économiques (+ 27 000 emplois et + 50 000 habitants).

Un développement équilibré à l'échelle départementale et régionale ainsi que la préservation des grands réservoirs de foncier agricole, des réservoirs de biodiversité inspirent les orientations stratégiques de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'aménagement du territoire.

La relance économique et démographique de l'Eurométropole de Strasbourg, nécessaire pour l'agglomération mais aussi pour l'ensemble du territoire bas-rhinois, implique de mobiliser du foncier pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

A sa propre échelle, le PLU vise à inscrire le développement de l'Eurométropole de Strasbourg dans une logique de gestion économe du foncier. L'objectif poursuivi est d'optimiser l'usage du foncier.

Pour cela, le PLU mobilise plusieurs leviers conjointement :

- un classement en zone agricole ou naturelle de plus de la moitié du territoire ;
- une priorité donnée au développement au sein de l'enveloppe urbaine existante : plus de 60 % des zones à urbaniser y sont localisées. Le diagnostic territorial identifie ces potentialités existantes au sein de l'enveloppe urbaine pour l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg. Le niveau de précision du repérage tient compte de l'échelle territoriale à traiter et de la nature des zones urbaines en question (par exemple une zone à dominante d'habitat ne présente pas les mêmes caractéristiques qu'une zone industrielle ou logistique) ;
- un dimensionnement des extensions urbaines qui s'inscrit en complément des zones situées dans l'enveloppe urbaine, au plus près des besoins. En effet, le potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine ne permet pas de répondre à lui seul aux divers besoins du territoire, notamment en logements et en activités économiques ;
- une stratégie en matière de compensation qui cherche à développer prioritairement les mesures compensatoires au sein du projet, afin d'éviter autant que possible une surconsommation de l'espace en dehors du périmètre de projet ;
- un phasage de l'urbanisation dans le temps : les deux tiers des zones à urbaniser sont classées en IIAU, et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure d'évolution du PLU ;
- une optimisation de l'usage du foncier à travers l'augmentation des densités générées, via le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment.

Ces choix ont permis de reclasser plus de 800 ha de zones d'urbanisation future en zone agricole ou naturelle, par rapport aux POS et PLU communaux. Il s'agit d'un résultat net, après intégration des nouvelles zones à urbaniser du PLU.

Ainsi, 51 % du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, soit plus de 16 200 ha, sont dorénavant classés en zone naturelle ou agricole inconstructible (A1/N1). Ce résultat illustre bien l'objectif d'inscrire le projet de territoire dans une logique de développement durable et de juste équilibre entre les différentes thématiques d'aménagement du territoire.

Le PLU présente 1 600 ha inscrits en zone AU, dont plus de la moitié est inscrite au sein de l'enveloppe urbaine. Des déclassements ont également été opérés de zones U inscrites dans les POS/PLU en vigueur vers un zonage AU, obligeant à une opération d'ensemble et/ou reportant l'urbanisation dans le temps. Ce sont environ 600 ha, tous types de vocations confondus qui sont directement ouverts à l'urbanisation soit moins de 2 % du territoire.

Les 1 000 ha restants constituent des réserves foncières à long terme (IIAU) que la collectivité pourra mobiliser en fonction du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre du PLU, dans une logique de gestion du territoire responsable et durable et dans le respect des orientations fixées par ailleurs dans le PADD.

Parallèlement, on observe d'ores et déjà en matière de consommation foncière, un net recul ces dix dernières années. La part des constructions réalisées dans les zones déjà urbanisées (enveloppe urbaine) a augmenté.

A l'issue d'une analyse approfondie, il s'avère que certaines zones urbaines présentent encore un potentiel de développement intéressant, permettant de contribuer au renouvellement de la ville, à sa « densification » et à la limitation de l'étalement urbain.

Ce sont plus de 60 % des besoins en foncier pour le logement et près de 30 % de ceux nécessaires au développement des activités économiques, à l'horizon de 2030, qui pourront être mobilisés dans le tissu urbain existant.

Le défi pour l'Eurométropole de Strasbourg est donc de prioriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et de trouver le meilleur équilibre entre développement démographique et économique et la pérennisation des espaces naturels et agricoles.

Les possibilités de construction pour le développement urbain au sein de la Métropole (qu'il s'agisse de développement en extension ou dans l'enveloppe urbaine) sont notamment estimées au regard de densités optimisées, dans le respect de la qualité de vie des habitants.

Dans cette logique, les densités les plus importantes sont attendues dans le cœur de la Métropole. Elles sont progressivement moins importantes dans le reste de l'espace métropolitain et dans les communes périurbaines. Elles sont par ailleurs modulées en fonction de :

- la typologie du tissu urbain existant et le contexte paysager ;
- la proximité d'une offre performante de transports en commun ;
- la facilité de desserte pour les piétons et les cyclistes ;
- la proximité et l'accessibilité aux espaces de nature en ville ;
- le niveau d'équipement en commerces et services de proximité ;
- la préservation de la biodiversité ;
- les contraintes environnementales ;
- la performance énergétique ;
- la faisabilité technique.

Articulation de la modification n° 3 et les enjeux de modération de consommation foncière

Enjeu transversal du PLU, la modération foncière est une préoccupation omniprésente dans le document en vigueur et dans la présente modification.

La maîtrise de la consommation foncière est favorisée par la densification, le renouvellement urbain, en maîtrisant le mitage des espaces non bâtis. Ainsi le développement urbain envisagé dans le cadre de la modification n° 3 est privilégié au sein même de l'enveloppe urbaine et principalement au travers de la requalification de sites d'ores et déjà urbanisés, mais en friche.

L'ouverture à l'urbanisation des zones (environ 8 ha) proposées dans le cadre de la modification n° 3 concerne des zones d'ores et déjà fléchées pour l'urbanisation au PLU approuvé en 2016.

Ils sont liés au développement économique et s'inscrivent dans un contexte où l'Eurométropole de Strasbourg, moteur économique régional, connait une situation tendue en matière de foncier disponible pour accueillir des activités. Et ce malgré, les projets de requalification de site industriel en nouveau parc économique comme l'Ecoparc rhénan. Implanté sur environ 90 ha du site de l'ancienne raffinerie de Reichstett, cette zone d'activités est aujourd'hui pour partie réalisée et l'ensemble des lots ont été commercialisés.

L'ouverture à l'urbanisation concernent deux secteurs spécifiques :

- la création d'une zone d'activités à Eckbolsheim, au sein du secteur d'enjeu d'agglomération « Arc Ouest » ;
- l'extension de la zone d'activités existante du Rammelplatz à Reichstett.

En ce qui concerne l'habitat, la présente modification n° 3 du PLU ne prévoit pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation et privilégie la requalification de sites déjà urbanisés, au plus près des services à la population et des transports en commun.

Par ailleurs, le projet de modification n° 3 porte des évolutions en faveur de la préservation et du maintien des activités agricoles. Elles revêtent deux formes :

- le reclassement de 13 ha de réserve foncière IIAU en zone agricole inconstructible à Oberhausbergen ;
- le reclassement de 3 ha de zone IAUB en zone agricole pour garantir la pérennité d'une exploitation à Eckbolsheim.

En parallèle des 8 ha proposés à l'ouverture à l'urbanisation par la modification, ce sont donc **16 ha de surfaces vouées à moyen ou long terme à l'urbanisation qui rebasculent en zone agricole,** dont 13 ha en zone agricole inconstructible.

Ces modifications en faveur de l'agriculture sont à appréhender à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg et s'inscrivent dans une logique de mesures d'accompagnement liées à des projets qui impliqueraient une imperméabilisation de terrains identifiés jusque-là au PLU en zones agricoles ou naturelles. Cela peut notamment concerner le projet MackNeXT à Plobsheim qui fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (en cours).

Articulation urbanisme et déplacements

Les choix portés par le SCOTERS comme par l'Eurométropole de Strasbourg en matière de réduction de l'étalement urbain et de la modération de la consommation foncière (cf. partie ci-dessus) permettent d'inscrire le développement urbain au plus près des transports en commun.

Ainsi, la collectivité vise à équilibrer la répartition sur le territoire des personnes, emplois, services, commerces, et équipements en lien avec l'offre de transports existantes et à venir.

L'amélioration de l'offre de transports contribue à valoriser l'accessibilité à certains territoires, et participe au changement d'attractivité de ces derniers.

L'émergence de nouveaux quartiers à proximité de centralités urbaines ou développant leur propre offre de services et commerces de proximité permet par ailleurs de favoriser l'usage des modes doux (marche à pied et cycles).

Ce lien entre déplacements et urbanisme est au cœur de la démarche de planification du PLU, et a conduit à intégrer très en amont la politique des déplacements dans le processus d'élaboration du projet de territoire.

Le projet de territoire dont les orientations sont définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU s'appuie sur l'ensemble des leviers d'actions de la collectivité. A la fois ceux utilisés traditionnellement dans les documents d'urbanisme réglementaire, mais aussi ceux, plus spécifiques des politiques thématiques qui ont un impact fort et direct sur le territoire, comme celles des déplacements ou de l'habitat. C'est pour cette raison que le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est un « PLU trois en un », c'est-à-dire un PLU intégrant tous les éléments propres à un Programme local de l'habitat (PLH) et ceux à un Plan de déplacements urbains (PDU).

Le Programme d'orientations et d'actions « Déplacements », présente ainsi des objectifs ambitieux permettant de répondre aux orientations du PADD de développement métropolitain durable :

- réduire l'usage de la voiture et permettre des alternatives en transports en commun et vélo ;
- mailler le réseau de transports en commun et de vélo structurant ;
- trouver un équilibre entre maintien des familles et pression sur le stationnement.

La mise en œuvre de ces orientations constitue autant de leviers d'actions qui participent à l'amélioration de la qualité de l'air et ainsi à répondre aux enjeux de santé publique.

<u>Articulation de la modification n° 3 et les enjeux de déplacements</u>

Le plan d'action du POA « Déplacements » répond aux évolutions attendues en matière de déplacement au sein de la métropole en lien avec le PLU en vigueur et la présente modification n° 3.

Le développement urbain, permis au travers de la modification n° 3 du PLU, correspond à la mise en œuvre du projet de territoire adopté en 2016.

En matière de déplacements, ce projet de territoire a fait l'objet d'une évaluation environnementale globale qui intègre le PDU et donc les enjeux de déplacements au même titre que les autres enjeux d'aménagement du territoire.

La présente modification n° 3 du PLU met en œuvre des projets ponctuels et localisés sur le territoire, en cohérence avec le PDU et les orientations générales de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le changement de vocation de certains secteurs et le développement urbain à venir sur ces sites permettent de développer la ville sur la ville et de créer de nouveaux quartiers desservis par le réseau de transports urbains et/ou ferroviaire. Ce parti pris contribue également à construire un territoire « de courte distance » qui favorisent les déplacements en modes doux.

Il est également proposé la création de nouveaux emplacements réservés en vue du renforcement du réseau de liaisons modes doux et de l'aménagement/réaménagement de certaines voies qui participeront à améliorer la qualité de vie de la population et des usagers.

Ainsi, la modification n° 3 du PLU contribue à :

- diminuer l'usage individuel de la voiture par une offre d'alternative et une contrainte sur son usage ;
- réduire de 30 % le kilométrage parcouru en voiture dans le cadre des déplacements en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg ;
- fiabiliser les temps d'accès à la métropole tous modes ;
- améliorer la qualité de vie des habitants et la sécurité des usagers ;
- encourager l'usage des modes doux et ainsi la pratique quotidienne d'activité physique.

Santé publique : Air Climat Energie

Au travers des politiques publiques en matière d'articulation entre urbanisme et déplacements, l'Eurométropole de Strasbourg vise à réduire les émissions de polluants et améliorer la qualité de l'air.

Il n'empêche que le territoire métropolitain comme le reste de l'Alsace est confronté à des enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air, notamment le long des axes les plus circulés.

Afin de limiter les impacts sur la population et sur le territoire de manière générale, le PLU a intégré, dès son approbation, des prescriptions ambitieuses en termes d'air, de climat et d'énergie.

Elles se traduisent notamment par :

- l'élaboration d'un article 15 au règlement écrit portant sur les performances énergétiques et le recours aux énergies renouvelables pour les nouvelles constructions ;
- l'intégration des zones de vigilance du Plan de protection de l'atmosphère (PPA) au plan de vigilance du règlement complété par des principes d'aménagement au sein des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs les plus impactés.

Au-delà de ces prescriptions, l'Eurométropole de Strasbourg met en œuvre des leviers d'actions à différentes échelles au travers du projet de territoire qu'elle poursuit.

A grande échelle, au regard des orientations prises par l'Eurométropole de Strasbourg pour rééquilibrer son développement par rapport au reste du département et ainsi réduire les déplacements pendulaires, réduire les consommations énergétiques et les émissions de polluants atmosphériques induits.

A l'échelle de l'agglomération et des communes, la logique de « construire la ville sur la ville » permet un développement urbain à proximité des transports en commun mais aussi de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (limitation des déplacements utilisant des énergies fossiles).

A l'échelle des secteurs de développement, les aspects liés à l'exposition des populations à des dépassements des seuils européens quant à la qualité de l'air font l'objet d'une attention particulière dès la planification. Le cas échéant, le parti d'aménagement est revu en amont d'une évolution du PLU ou des principes d'aménagement sont inscrits dans les Orientations d'aménagement et de programmation, comme indiqué ci-avant.

La préservation mais aussi le développement de la « Trame verte et bleue » à toutes les échelles permet de développer les services écosystémiques rendus par rapport à la qualité de l'air mais aussi par rapport au climat, comme le maintien et le renforcement d'îlots de fraicheur, la microcirculation de l'air, l'infiltration des eaux pluviales, ou encore l'existence de puits naturels de carbone que constituent les réservoirs…

<u>Articulation de la modification n° 3 et les enjeux de santé publique lié à l'air, au climat et à l'énergie</u>

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg propose de renforcer la prise en compte des thématiques Air, Climat et Energie. Ce renforcement s'inscrit notamment comme une des actions de la collectivité pour mettre en œuvre les ambitions fixées par :

- le Plan climat air énergie territorial (PCAET) adopté par le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, le 18 décembre 2019;
- l'appel à projet Ville et Métropole respirable en 5 ans ;
- l'ensemble des politiques menées en faveur de la place de la nature en ville et l'adaptation au changement climatique et la transition énergétique.

Le renforcement du volet réglementaire Air-climat-énergie est pensé de manière à constituer un socle qui définit, à destination des porteurs de projet, les exigences minimales attendues sur ces trois thématiques.

Il fixe un nouveau dispositif basé sur le règlement écrit, le règlement graphique (plan de vigilance) qui détermine les normes. Une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation thématique « Air-climat-énergie » complète ce corpus réglementaire pour appréhender les défis liés à la qualité de l'air, à la transition énergétique et à l'adaptation au changement climatique.

Ce point qui constitue le point majeur de la présente modification n° 3 est présenté plus en détail ci-après, suite à la présentation des thématiques environnementales.

Fonctionnement écologique du territoire

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg présente comme particularité d'être doté, en dépit de la densité urbaine qui le caractérise, d'un maillage dense d'espaces naturels. Les espaces naturels, qu'ils correspondent à des réservoirs de biodiversité ou à des espaces de nature en ville constituent des éléments du patrimoine commun tout comme le patrimoine architectural et urbain.

C'est tout aussi vrai pour les espaces agricoles, qui outre leur valeur agronomique, constituent des espaces qui participent au fonctionnement environnemental du territoire (préservation des zones d'expansion des crues, milieu favorable au hamster commun, maintien de surfaces perméables et alimentation de la nappe phréatique, …).

La place de la nature en ville est une des dimensions du projet de territoire, indispensable pour réaliser les orientations d'attractivité, de proximité et de durabilité. En outre, renforcer la « Trame verte et bleue » tout en l'ouvrant à des usages sociaux, constitue pour les habitants une des conditions permettant l'acceptation sociale de la densité urbaine, la garantie d'un cadre de vie de qualité et la création d'aménités en ville au profit des habitants.

L'Eurométropole de Strasbourg participe activement à la protection de la biodiversité. A cet égard, des espaces de protection de l'habitat du Grand Hamster d'Alsace, du Crapaud vert mais aussi des zones humides et des forêts sont ainsi prévus. Le projet de territoire prend ainsi appui sur l'utilité urbaine et sociale de ces espaces qui forment dès lors, une part substantielle de la stratégie de développement du territoire.

L'Eurométropole de Strasbourg bénéficie d'un « patrimoine eau » exceptionnel du fait de sa situation de confluence, notamment entre le Rhin, l'Ill et la Bruche et de leurs nombreux affluents. La « contrepartie » à cet atout est l'existence d'un risque d'inondation important généré d'une part, par les crues de certains cours d'eau (dites crues par submersion) et, d'autre part, par les remontées de nappe. A ces dynamiques « hydrologiques » et « hydrogéologiques » est également associé un fonctionnement écologique (à travers par exemple les zones humides) qui fait la richesse de patrimoine naturel de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'ensemble de ces éléments participe à la résilience du territoire et ces espaces sont aujourd'hui en grande partie protégés dans le PLU en vigueur.

<u>Articulation de la modification n° 3 et les enjeux de fonctionnement écologique du territoire</u>

La modification n° 3 poursuit les engagements de limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles initiés dans le PLU. L'articulation Urbanisme/Transport au sein du PLU et de la présente modification permet de concentrer l'urbanisation aux secteurs stratégiques bien desservis par les transports en commun : l'artificialisation des zones agricoles et naturelles est ainsi limitée.

Les espaces naturels de l'agglomération, la « Trame verte et bleue » sont confortés, sans modifier les équilibres des grands réservoirs et les continuités écologiques.

Les seules évolutions concernent des points très localisés et ponctuels qui ne remettent pas en cause la préservation du fonctionnement écologique du territoire. Les principaux projets situés

en zones A et N se concentrent sur des espaces artificialisés et déjà exploités dont l'usage n'est d'ores et déjà plus agricole, naturel ou forestier. Il s'agit notamment :

- du projet de création d'un parc solaire lacustre à Illkirch-Graffenstaden ;
- du projet de traitement des déchets inertes en lien avec l'exploitation d'une gravière à Lingolsheim ;
- de l'agrandissement du secteur de zone N7 sur le secteur de zone A1 situé dans le périmètre d'exploitation de la carrière Eqiom, pour y autoriser l'installation d'un convoyeur de matériaux ;
- du site de gestion de déchets verts à Lipsheim.

Ces projets contribuent à mettre en œuvre la transition énergétique du territoire et à développer l'économie circulaire.

Concernant la place de la nature en ville et la « Trame verte et bleue », **49 ha de parcs publics, espaces collectifs et de jardins privés supplémentaires sont classés en « espaces plantés à conservés ou à créer » (EPCC).**

A l'échelle de chaque secteur de développement, les OAP intègrent des dispositions spécifiques pour préserver ou restaurer des corridors. Les marges de recul de cours d'eau sont maintenues (voire créer, comme à Lampertheim) pour préserver le fonctionnement du réseau hydrographique et les continuités écologiques. Les projets intègrent le développement de la nature en ville sous toutes ses formes. Le végétal relais existant dans le tissu bâti est mieux préservé pour maintenir et augmenter le taux de végétal. Les interfaces entre milieu urbain, milieu agricole et milieu naturel sont traités, notamment au travers des OAP mises en place.
Sur ce plan, on peut notamment citer les OAP sur les sites de développement économique à Eckbolsheim et sur le secteur route de Brumath à Souffelweyersheim.

Sécurité publique

Les enjeux de sécurité publique pris en compte dans le cadre du PLU relèvent de risques qui peuvent être de différentes natures :

- les risques naturels (inondations, coulées d'eau boueuses, …) ;
- les risques technologiques ;
- les risques « d'origine mixte » comme le risque d'effondrement lié aux galeries et cavités souterraines.

Certains font l'objet de règlementations de rang supérieur, notamment ceux pour lesquels l'Etat est compétent (Plan de prévention des risques, Porté à connaissance, arrêtés préfectoraux, …) et sont annexés au PLU en tant que Servitudes d'utilité publique (SUP). D'autres sont traduites dans le volet réglementaire du PLU.

Au travers de la mise en œuvre de ce dispositif complémentaire, l'Eurométropole de Strasbourg vise à appréhender les enjeux de sécurité publique dans sa politique d'aménagement du territoire. L'enjeu est de traduire les ambitions de la collectivité : ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et inscrire son développement dans une logique de « territoire résilient ».

Les risques naturels

Afin de maintenir le fonctionnement hydrologique et écologique du fossé rhénan et du bassin de l'Ill, la dynamique actuelle des zones inondables est préservée dans le PLU à travers :

- la préservation des zones d'expansion des crues ;
- la préservation et le développement du réseau de fossés et d'éléments de végétalisation d'accompagnement dans les projets urbains, qui permettent une gestion alternative des eaux de pluie (infiltration, collecte et drainage) ;
- la prise en compte des points bas ou en cuvette afin de préserver leur rôle de régulateur hydraulique et thermique ;
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les conditions déterminées par le règlement.

La préservation des dynamiques du réseau hydrographique au sein du territoire métropolitain est un élément essentiel de la prévention des risques naturels. La protection des personnes et des biens est assurée par un encadrement de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, notamment par le biais des Plans de prévention des risques inondations (PPRI). Tout nouvel aménagement prend donc en compte la place de l'eau, dans un souci de ne pas aggraver les risques en amont ou en aval.

Dans le même esprit, les secteurs présentant un risque de mouvements de terrain lié aux coulées d'eaux boueuses sont identifiés. Les nouvelles zones d'urbanisation sont limitées dans ces secteurs et leur urbanisation y est soumise à condition.

Les risques technologiques

Certaines activités, engendrant des risques technologiques, imposent des périmètres de maîtrise de l'urbanisation :

- les sites SEVESO sont essentiellement regroupés au niveau du port autonome et du port aux pétroles, ainsi que dans le Nord de l'agglomération. Les risques technologiques liés à ces activités sont encadrés par des Plans de prévention des risques technologiques (PPRT). Au-delà des PPRT, le règlement graphique -plan de vigilance- identifie les secteurs soumis à des périmètres de danger ;
- certaines autres Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent également induire des restrictions d'usage et d'occupation des sols.

Les risques « d'origine mixte »

Enfin, le sous-sol d'une partie des communes de l'Eurométropole de Strasbourg présente un certain nombre de cavités et de galeries souterraines provenant des anciennes pratiques industrielles historiques de ces communes. Dans le cadre de projets de requalification, les OAP traitent de cet aspect lorsque la collectivité a connaissance de la présence d'un réseau de galeries souterraines.

<u>Articulation de la modification n° 3 et des enjeux de sécurité publique</u>

Le risque inondation est pris en compte par le respect du principe de préservation de zones d'expansion des crues, classées en zone inconstructible. Une évolution de la constructibilité est proposée sur le secteur des étangs de La Vogelau à Schiltigheim. Cette évolution vise à adapter

le PLU pour tenir compte des règles fixées dans le cadre du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg adopté en avril 2018 et qui permet une constructibilité limitée.

Les marges de recul le long des cours d'eau sont maintenues - voire dans certains cas, comme à Lampertheim, elles sont créées pour garantir la prévention contre le risque d'inondation. Ces outils permettent également de préserver le fonctionnement du réseau hydrographique et les continuités écologiques.

Les propositions d'évolution du PLU pour l'habitat se situent en dehors des zones de Périmètre de protection contre les risques technologiques.

Par ailleurs, il est proposé de faire évoluer les périmètres de danger liés à l'exploitation de la Chaufferie SETE et de la société ARMBRUSTER dans les secteurs Deux-Rives et Port du Rhin à Strasbourg. Cette évolution est proposée suite à l'évolution du Porté à connaissance élaboré sous la responsabilité de l'Etat.

Enfin, de manière plus générale, la modification n° 3 contribue à la maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées aux risques technologiques et industriels. Elle cherche à concilier développement urbain et zones d'aléas pour ne pas augmenter globalement la vulnérabilité des populations.
Dans cette perspective également, il est proposé de préciser les règles concernant les activités de sports et de loisirs et les équipements d'intérêt collectif destinés à la petite enfance, dans les zones d'activités économiques.

Enfin, les enjeux de sécurité sont également appréhendés pour les projets de développement économiques situés à proximité d'axes structurants d'agglomération.

Santé publique : qualité des sols et nuisances sonores

Le renouvellement urbain peut concerner d'anciens terrains industriels. Dans ce cas, la qualité des sols doit être compatible avec les nouveaux usages envisagés. Le cas échéant, le changement de vocation de ces secteurs peut être soumis à des prescriptions particulières pour prévenir l'exposition des personnes à des risques éventuels.

Le PLU met en évidence l'état de connaissance de la collectivité en matière de sites et sols pollués. Cette alerte permet aux porteurs de projet d'intégrer l'enjeu de santé publique et des mesures en la matière dès la conception de leur projet.

La pollution qui concerne ces sites et sols est prise en compte au travers de diverses restrictions d'usage, définies au règlement, dans les secteurs permettant la construction d'habitations ou d'établissements accueillant des populations sensibles (environ 300 ha sont concernés par des restrictions d'usage règlementaires afin de réglementer un usage compatible avec la qualité des sols).

L'aéroport d'Entzheim, les infrastructures ferroviaires ainsi que les principaux axes routiers de l'agglomération constituent des sources de nuisances sonores. Ces infrastructures de transports et de déplacements définissent des secteurs contraignants en termes d'isolation acoustique destinés à réduire l'exposition des habitants. Le PLU vise, en effet, à préserver la qualité de vie des habitants sans obérer le développement.

Articulation de la modification n° 3 et les sujets liés à la qualité des sols et des nuisances sonores

Qualité des sols et des sous-sols :

La consommation foncière est minimisée par la reconversion des friches industrielles dans l'enveloppe urbaine. Ces projets urbains sont l'occasion d'assurer le traitement de la pollution des sols pour les rendre compatibles avec les usages futurs. Certains points de modification n° 3 permettent de prolonger cette amélioration de la prise en compte du risque sanitaire lié aux sites et sols pollués dans les secteurs de friche et permettre un développement urbain sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Au regard des enjeux de santé publique liés à la qualité des sols, l'Eurométropole de Strasbourg a développé un dispositif pour intégrer ces sujets le plus en amont possible dans la conception des projets. La collectivité et les communes qui la composent sont particulièrement attentives aux sujets liés à la santé publique, et notamment celle des personnes les plus sensibles. La présente modification n° 3 du PLU porte essentiellement sur des évolutions du dispositif concernant des établissements recevant des publics sensibles, ainsi que sur un secteur à destination d'habitat. Ces évolutions ont été conditionnées à la réalisation d'études sanitaires préalablement à toute modification du PLU.

Exposition aux nuisances sonores :

L'exposition des populations aux nuisances sonores est prise en compte dans les projets concernés par la modification n° 3. Le POA « Déplacements » accompagne les initiatives locales conduisant au développement des zones apaisées en lien avec la hiérarchisation retenue des voies.

Le renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU contribue également à réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores.

Par ailleurs, le projet de modification prévoit pour les secteurs les plus exposés, une prise en compte des enjeux de santé liés aux nuisances sonores, notamment au travers de principes d'aménagement traduite dans les OAP sectorielles ou l'inscription de marges de recul par rapport aux sources d'émissions sonores principales.

RENFORCEMENT DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLU SUR LES ENJEUX AIR, CLIMAT ET ÉNERGIE

Après un premier Plan climat volontaire engagé en 2009, l'Eurométropole de Strasbourg a relancé une réflexion sur son territoire autour d'une stratégie Air-climat-énergie fin 2016, en cohérence avec ses obligations réglementaires et notamment la loi pour la transition énergétique et la croissance verte du 18 août 2015. Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) est la réponse locale aux défis climatiques et qui doit fédérer l'ensemble des acteurs d'un territoire autour d'ambitions et d'objectifs opérationnels communs. L'Eurométropole de Strasbourg a souhaité profiter de cet exercice réglementaire pour réinterroger l'ensemble de ses politiques publiques et mobiliser un maximum d'acteurs afin que chacun puisse prendre part à ce défi collectif et bâtir ensemble un plan d'action ambitieux et pragmatique adapté à notre territoire.

Le Plan climat 2030 : présentation

Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), comme son nom l'indique, fixe principalement des objectifs de climat (baisse des émissions de gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique), de qualité de l'air (en lien avec la santé des habitants-es) et d'énergie (baisse de la consommation et développement des énergies renouvelables).

Le Plan climat est adopté réglementairement pour une durée de 6 ans mais est établi à partir de projections sur des horizons plus lointains – 2030 et 2050 – permettant de définir une trajectoire pour le territoire et amorcer des changements profonds, à l'image de l'ambition 100 % renouvelable affichée pour 2050. Le tableau ci-dessous résume les principaux objectifs que se donne la collectivité pour ces 2 échéances :

	2030	**2050**
Qualité de l'air	Respecter les recommandations de l'OMS pour la qualité de l'air. Sortir du diesel au plus tard en 2030 sur l'ensemble du territoire (Zone à faibles émissions).	Sortir des motorisations diesel et essence sur tout le territoire.
Climat	Réduire de 40 % les gaz à effet de serre (réf. 1990). Baisser l'empreinte carbone du territoire.	Atteindre la neutralité carbone avec une réduction de 90 % des gaz à effet de serre (réf. 1990).
Énergie	Réduire de 30 % les consommations énergétiques finales (réf. 2012).	Réduire de 55 % les consommations énergétiques finales (réf. 2012).
Énergies renouvelables	Atteindre 40 % d'EnR&R dans la consommation finale d'énergie.	Atteindre 100 % d'EnR&R dans la consommation finale d'énergie.
Déchets	Réduire de moitié le tonnage de sa poubelle bleue (réf. 2010).	

Déplacements	Limiter la part modale voiture à 30 %, atteindre 16 % pour le vélo, 37 % pour la marche à pied et 17 % pour les transports en commun.	
Parc bâti	Rénover en BBC compatible 8 000 logements par an dont la moitié occupée par des ménages modestes. Baisser les consommations du tertiaire d'au moins 40 % (réf. 2012).	Rénover l'ensemble du parc bâti au niveau BBC.
Eau	Concourir à l'objectif de réduction des prélèvements d'eau de 20 %.	

Le Plan climat 2030 : une stratégie en 4 axes

Le Plan climat tel qu'imaginé et construit avec les partenaires du territoire s'articule autour de 4 axes principaux qui sont autant d'enjeux du territoire :

Le premier axe est celui d'un territoire de bien-être :

Vivre dans un environnement sain, agréable qui fait face aux imprévus est un objectif pour l'Eurométropole de Strasbourg. Un territoire garant d'une bonne qualité de l'air pour tous, c'est la première des priorités environnementales d'avenir identifiée par les citoyens métropolitains pour contribuer au bien-être de la population (enquête menée par le Conseil de développement de l'Eurométropole de Strasbourg en 2017), tourné vers les mobilités durables et apaisées et qui, via ses capacités d'adaptation, anticipe et atténue les effets du changement climatique. Il s'avère que de nombreuses mesures qui contribuent à rendre le territoire plus résiliant, répondent également à des demandes sociétales notamment en s'appuyant sur les services rendus par la nature.

Le second axe est celui d'un territoire « 100 % renouvelables » et neutre en carbone :

Réussir la transition énergétique du territoire c'est agir de front sur les actions d'efficacité, de sobriété énergétiques et de production locale des énergies renouvelables et de récupération pour sortir définitivement des énergies fossiles impactant le climat, dégradant la qualité de l'air et fragilisant le territoire par sa dépendance. Dès 2017, l'Eurométropole de Strasbourg et ses 33 communes ont décidé de s'engager dans la démarche volontaire de 100 % d'énergies renouvelables à l'horizon 2050. La stratégie du Plan climat reprend ce cap pour 2050, en lui adossant l'objectif de neutralité carbone, et trace la voie pour y arriver en fixant des mesures ambitieuses et des objectifs à atteindre dès 2030.

Focus sur le Schéma directeur des énergies (SDE) :
Afin de planifier les étapes de la transition énergétique du territoire et de mettre en synergie l'ensemble des moyens à sa disposition, la collectivité a souhaité disposer d'un document stratégique permettant d'avoir une vision globale et prospective des approvisionnements énergétiques du territoire prenant en compte les ressources et les besoins locaux.

Le Schéma directeur des énergies, finalisé en 2019, dote le territoire d'un outil prospectif, de planification stratégique et opérationnelle, évaluant la demande énergétique actuelle et future, les potentiels de production renouvelable et les moyens de distribution à mettre en œuvre aux différentes échelles du territoire. Il s'inscrit en complément des schémas directeurs des réseaux de chaleur et a pour objet de fixer les étapes de la transition énergétique et de mobiliser les acteurs majeurs du territoire (industriels, énergéticiens, bailleurs, etc.) sur des objectifs de long terme partagés et clarifiés visant l'objectif des 100 % EnR&R en 2050.

Cette stratégie « 100 % renouvelables en 2050 » s'articule autour de 4 axes structurants :

1) Une baisse massive des consommations.
2) Le développement des énergies renouvelables.
3) L'évolution des réseaux énergétiques et leur adaptabilité à la stratégie énergétique du territoire.
4) Une mobilité efficiente et décarbonée.

L'étude a porté sur l'élaboration du diagnostic énergétique du territoire (données 2017), le recensement des différentes opportunités de production d'EnR&R à partir des caractéristiques du territoire aboutissant à la proposition de scénarios de transition énergétique aux horizons 2030 et 2050.

Le scénario retenu doit être un « accélérateur de transitions » sur le territoire, répondant aux enjeux climatiques et énergétiques. Il s'appuie sur les orientations suivantes :

- diviser par deux les consommations d'énergie du territoire en 2050 ;
- décarboner le système énergétique actuel ;
- développer les énergies renouvelables et de récupération locales en valorisant le maximum de notre potentiel et en visant un mix-énergétique équilibré ;
- développer une politique volontariste d'importation d'énergies renouvelables avec la Région Grand Est, dans une solidarité urbain-rural ;
- développer les réseaux énergétiques et faire évoluer les réseaux existants.

La stratégie « 100 % renouvelables en 2050 » est un des pans structurants du Plan climat 2030. Elle permet d'alimenter le scénario de répartition sectorielle des émissions d'énergie finale et des émissions de gaz à effet de serre proposé dans le Plan climat. Cette démarche transversale et intégrative permet ainsi de fixer un cap et d'engager l'action à la hauteur de l'ambition visée.

Le troisième axe est celui d'un territoire créateur d'emplois, de valeurs, de partage et d'inclusion sociale :

La transition écologique ne doit pas signifier plus de contraintes, mais au contraire, plus d'innovations, plus d'engagements, plus de solidarités et plus d'échanges. Ce Plan climat sera l'occasion d'aborder les modes de consommation responsable, d'appréhender la question de l'économie circulaire et des déchets et d'engager une mutation vers une économie responsable, innovante et solidaire, à l'image de la récente nomination pour 2019 « Strasbourg, capitale européenne de l'économie sociale et solidaire ». Derrière toute action, un leitmotiv : ne laisser personne en dehors du chemin de la transition écologique et c'est via le prisme de la solidarité que s'envisagent les mutations.

Le dernier axe est celui d'un territoire qui se donne les moyens d'agir :

C'est pourquoi le quatrième axe « support » permettra de concrétiser la réalisation des trois premiers. Il s'intéressera à la mobilisation des acteurs, à l'exemplarité de la collectivité, à l'accompagnement des changements. De même, la question des finances est un enjeu crucial : financements publics, investisseurs locaux ou externes, mobilisation de l'épargne citoyenne sont autant de questions à aborder dans la mise en œuvre de ce Plan climat. Enfin, il s'agira de construire un dispositif qui permette au plus grand nombre d'acteurs de trouver une place dans la dynamique territoriale et de prendre part aux décisions qui vont être nécessaires.

Plan climat 2030 : sa mise en œuvre à travers le Plan local d'urbanisme

Parmi les 4 axes du Plan climat, le Plan local d'urbanisme (PLU) peut constituer un levier d'actions dans la mise en œuvre des deux premiers axes, à savoir faire de l'Eurométropole de Strasbourg un territoire de bien-être et un territoire « 100 % renouvelables » et neutre en carbone. Le PLU permet en effet de rehausser le niveau d'exigence en matière d'Air-climat-énergie à travers plusieurs moyens : *via* le règlement (qui s'impose à tous), *via* des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou *via* des OAP sectorielles (qui s'appliquent sur certains secteurs géographiques définis).

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, dès son approbation en 2016, intégrait déjà des prescriptions en termes de qualité de l'air, d'adaptation au changement climatique et d'énergie, notamment via, l'intégration du Plan de protection de l'atmosphère (PPA) dans les plans de vigilance (règlement graphique), la réalisation de l'Orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et bleue », ou encore l'article 15 du règlement écrit relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

A ce titre, le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg se voit renforcer en matière d'énergie, d'adaptation au changement climatique et de prise en compte de la qualité de l'air.

Dans la même lignée, le PLU est modifié afin de permettre l'installation, dans la ville d'Illkirch-Graffenstaden, d'un parc solaire lacustre sur l'ancienne gravière « Trabet » située à l'Est de la route d'Eschau et au Sud du fort Uhrich.

Ces deux points sont développés ci-après.

01. Eurométropole de STRASBOURG – Renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU : Création d'une OAP Air-climat-énergie et modification du règlement écrit

a. Présentation – Explications – Justifications

Le travail mené pour l'approbation du Plan climat 2030 a conduit à la volonté de la collectivité de renforcer le volet Air-climat-énergie du PLU. Parmi les axes de travail figurent notamment :

- la possibilité de renforcer les performances énergétiques dans le neuf pour le logement et le tertiaire afin de préparer la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020) ;
- le développement des réseaux de chaleur et le niveau de raccordement envisagé (encourager, inciter au raccordement futur, imposer…) pour les nouveaux dossiers en neuf et en réhabilitation ;
- le développement de la production d'énergie renouvelable : par exemple en proposant un coefficient de production solaire ;
- l'implantation de bornes de recharge électrique sur les places de stationnement ;
- la limitation ou l'interdiction possible de nouvelles constructions (logement ou établissement sensible) aux abords directs des zones où l'air est le plus pollué ;
- le développement des espaces végétalisés en lien avec la « Trame verte et bleue ».

L'ensemble de ces outils permet aux communes de décliner le Plan climat de façon opérationnelle sur leur territoire en complémentarité avec les actions qu'elles mènent déjà (sur leurs propres compétences et leur propre patrimoine).

Ainsi, le renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU est un outil au service des objectifs du Plan climat, à la fois via le règlement mais aussi via l'élaboration d'une d'Orientation d'aménagement et de programmation « Air-climat-énergie ».

Ce dispositif réglementaire (règlement et OAP) s'appuie notamment pour sa partie Énergie sur le schéma directeur des énergies élaboré en 2019 et sur la stratégie développée autour des réseaux de chaleur et des grands projets d'énergie renouvelable. Il renforce les objectifs de performance énergétique en proposant un niveau RT 2012 - 20 % pour le résidentiel et le tertiaire et impose un minimum d'installation de production photovoltaïque. L'objectif principal étant d'être en phase avec les objectifs énergétiques du territoire, de préparer les acteurs à cette évolution et d'anticiper les exigences de la réglementation environnementale RE 2020.

En ce qui concerne le volet Air, l'Eurométropole de Strasbourg capitalise les éléments ressortis lors des conférences et forum air/urbanisme menés en 2018/2019, en étant plus exigeant sur les dispositifs constructifs à mettre en place à proximité des secteurs exposés.

Enfin le volet Climat s'attachera à traiter la question des îlots de chaleur urbains, le bioclimatisme (protection solaire), la place de l'arbre et de la végétation dans les projets.

Prise en compte des enjeux relatifs à la qualité de l'air dans le PLU

Par une décision du 24 octobre 2019, la France a été condamnée par la Cour de justice de l'Union européenne pour manquement aux obligations issues de la directive « Qualité de l'air ». Il est notamment reproché à la France le dépassement systématique et persistant de la valeur limite annuelle pour le dioxyde d'azote depuis le 1er janvier 2010. Douze agglomérations françaises sont concernées par ces dépassements répétés : Paris, Marseille, Lyon, Nice, Toulouse, Strasbourg, Montpellier, Grenoble, Reims, Clermont-Ferrand, Toulon ainsi que la vallée de l'Arve.

En effet, les études scientifiques, qui confirment avec des niveaux de preuve forts l'impact sanitaire de la pollution de l'air, sont de plus en plus nombreuses. À titre d'exemple, deux nouvelles études ont été publiées en 2019 :

- la première, éditée par la société européenne de cardiologie, indique que la surmortalité liée à la pollution de l'air en France s'élève dorénavant à 67 000 décès (contre 48 000 dans l'étude de Santé publique France publiée en 2016) ;
- la seconde, publiée par l'Agence nationale de sécurité sanitaire (ANSES) et basée sur l'analyse de 160 études parues depuis 2013, confirme quant à elle les effets sur la santé de l'exposition aux particules de l'air ambiant selon leurs composés, leurs sources et leurs tailles et insiste donc sur la nécessité d'agir sur certaines sources d'émission comme le trafic routier ou la combustion de charbon et de produits pétroliers.

L'Agence régionale de santé (ARS), dans les avis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, fait également référence aux deux études ci-dessous :

- l'étude Aphekom[1], ayant mis en évidence que le fait d'habiter à proximité (moins de 150 m) d'une voie à fort trafic routier (supérieur à 10 000 véhicules/jour) pouvait être responsable d'environ 15 à 30 % des nouveaux cas d'asthme chez l'enfant, et dans des proportions similaires voire plus élevées, de certaines pathologies chroniques respiratoires et cardiovasculaires chez les adultes de 65 ans et plus ;
- l'étude de l'INSERM[2], selon laquelle la fréquence des leucémies serait plus élevée de 30 % chez les enfants habitant dans un rayon inférieur à 150 m des routes à grande circulation et qui ont une longueur cumulée dans ce rayon qui dépasse 260 m.

Le dioxyde d'azote est émis à environ 60 % par le trafic routier, les concentrations sont donc les plus élevées aux abords des principaux axes routiers. Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, les concentrations en dioxyde d'azote varient, en moyenne annuelle, d'environ 15 µg/m^3 (en seconde couronne à distance des routes) à 42-48 µg/m^3 (en proximité immédiate des axes à fort trafic tels que l'autoroute A35 ou le boulevard Clémenceau), la valeur limite européenne étant fixée à 40 µg/m^3.

[1] Pascal M, Medina S. Résumé des résultats du projet Aphekom 2008-2011. Des clefs pour mieux comprendre les impacts de la pollution atmosphérique urbaine sur la santé en Europe. Saint-Maurice: Institut de veille sanitaire; 2012. 6 p. Disponible à partir de l'URL : http://www.invs.sante.fr

[2] American Journal of Epidemiology, Volume 182, Issue 8, 15 October 2015, Pages 685–693 https://doi.org/10.1093/aje/kwv111

L'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée, dans le cadre du programme « Strasbourg Ville et Métropole respirables en 5 ans », à établir, avec l'aide d'ATMO Grand Est, une carte stratégique de la qualité de l'air pour une identification claire des zones touchées par la pollution atmosphérique.

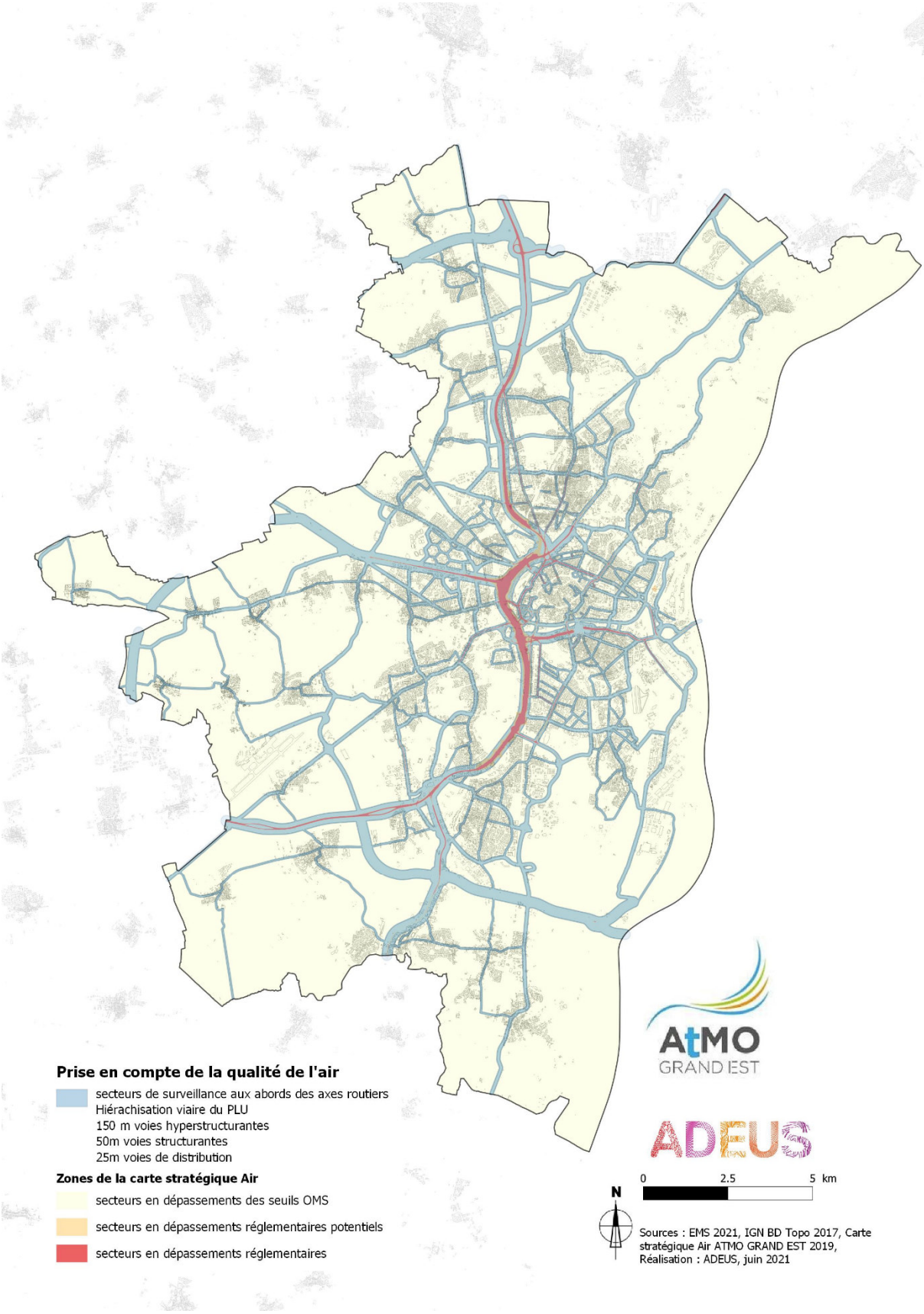
Ces cartes, réalisées par ATMO Grand Est et dont le principe est acté dans le Plan national santé-environnement 3 (PNSE3), apportent des éléments d'aide à la décision notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Elles permettent de visualiser et d'illustrer les zones les plus touchées par la pollution atmosphérique, en particulier par les particules (PM10 et PM2,5) et le dioxyde d'azote NO_2, et devant faire l'objet d'une attention particulière en terme d'amélioration de la qualité de l'air, en vue de réduire les inégalités environnementales et sanitaires. Utilisant des données relevées sur une période de 5 ans, ces cartes s'affranchissent des variations météorologiques qui peuvent influencer les concentrations. La mise à jour régulière de la carte stratégique Air permet de visualiser les bénéfices de la reconquête de la qualité de l'air et progressivement d'objectiver la stratégie de reconstruction de la ville sur la ville permise grâce au contexte d'amélioration de la qualité de l'air.

Le renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU permet ainsi de prendre en compte ces données et d'orienter les aménagements et les constructions, dès le stade de leur conception, vers une prise en compte des enjeux sanitaires liés à la qualité de l'air intérieur et extérieur. Dans les secteurs à enjeux délimités au règlement graphique, tout projet d'aménagement sur de l'existant ou dans des zones d'extension devra être compatible avec les principes fixés dans le dispositif réglementaire Air-climat-énergie du PLU : éviter d'exposer les populations les plus sensibles aux polluants, éviter d'ajouter de nouvelles personnes dans les zones les plus polluées, éviter les émissions liées aux modes de chauffage les plus polluants, réduire l'exposition des populations par des mesures d'éloignement des sources d'émissions et enfin réduire les émissions de polluants en privilégiant les modes de chauffages les plus vertueux.

Trois secteurs à enjeux, constituant un zonage « Prise en compte de la qualité de l'air », ont donc été identifiés sur les plans de vigilance du règlement graphique du PLU, et leur délimitation a été réalisée sur la base de deux critères :

- la Carte stratégique Air (CSA) réalisée par ATMO Grand Est, qui identifie les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels (en rouge et orange) par rapport aux valeurs limites réglementaires de qualité de l'air[3] ;
- la carte de la hiérarchisation des infrastructures routières contenue dans le volet « Déplacement » du Programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU qui hiérarchise trois types de réseaux viaires (réseau de distribution, réseau structurant et réseau hyper structurant), qui correspondent, dans le dispositif Air-climat-énergie du PLU et plus précisément en matière de qualité de l'air, aux secteurs de surveillance aux abords des axes routiers (en bleu).

[3] Pour information, la carte stratégique Air fournit une 3ème classe intitulée « Zone en dépassement seuils OMS », représentée par une couleur jaune, et qui regroupe tous les secteurs où les valeurs médianes de polluants liés aux particules fines se situent au-dessus des valeurs guides et à moins de 90 % de la valeur limite de qualité de l'air. Cette zone concerne tout le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

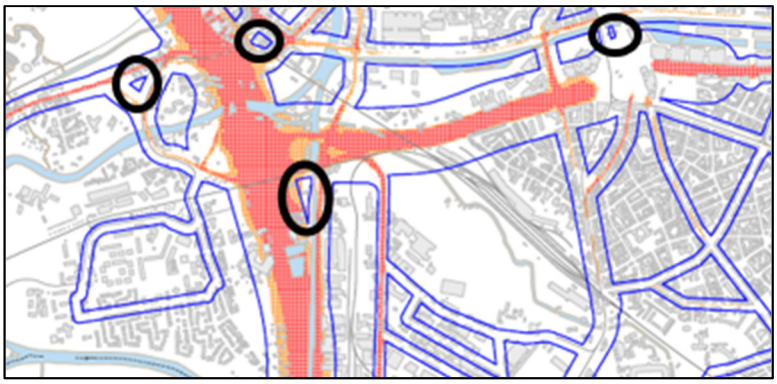

Prise en compte de la qualité de l'air
secteurs de surveillance aux abords des axes routiers
Hiérachisation viaire du PLU
150 m voies hyperstructurantes
50m voies structurantes
25m voies de distribution
Zones de la carte stratégique Air
secteurs en dépassements des seuils OMS
secteurs en dépassements réglementaires potentiels
secteurs en dépassements réglementaires
AtMO GRAND EST
ADEUS
0
2.5
5 km
N
Sources : EMS 2021, IGN BD Topo 2017, Carte stratégique Air ATMO GRAND EST 2019,
Réalisation : ADEUS, juin 2021

A ces zones repérées au règlement graphique du PLU, sont associées des prescriptions contenues dans le règlement écrit (article n° 1 des dispositions applicables à toutes les zones), à savoir :

- dans les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels (en rouge et orange), sont interdits tous nouveaux bâtiments, extensions et/ou changement de destination d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air4, ainsi que tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance.
  Il convient de noter qu'une disposition particulière a été intégrée au règlement écrit pour la route du Petit Rhin à Strasbourg, dans le cadre du projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Deux Rives, afin d'autoriser les établissements sensibles dès lors que les garanties nécessaires seront apportées par le porteur de projet. Cette condition permet d'anticiper une évolution de la situation routière tout en préservant les enjeux de santé publique.

- dans les secteurs de surveillance aux abords des axes routiers (en bleu), sont autorisés sous réserve de justifier de la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments, tous nouveaux bâtiments, extensions et/ou changement de destination d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air, ainsi que tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance.

Le zonage « Qualité de l'air » ajouté au plan de vigilance du PLU a été ponctuellement complété afin de prendre en compte les infrastructures nouvellement créées et celles à venir. Ainsi, une nouvelle zone de surveillance aux abords des axes routiers (en bleu) a été ajoutée autour des emplacements réservés du tracé du Contournement Ouest de Strasbourg (COS) pour anticiper la construction de bâtiments qui viendraient s'implanter à proximité. De la même façon, deux autres zones sont ajoutées autour de la Rocade Sud qui a été mise en service dernièrement, et autour la rue du Péage suite au dévoiement de la route du Petit Rhin à Strasbourg.
Ce tracé a également fait l'objet, afin de le rendre plus cohérent, de corrections d'erreurs matérielles liées à la présence de délaissés entre le tracé de deux zones (cf. exemple ci-dessous).



4 Les établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air sont les suivants :
- les crèches, les écoles maternelles et élémentaires, les collèges, les lycées ainsi que les établissements accueillant des enfants handicapés ;
- les maisons de retraite ;
- les établissements de soins.

Cette définition est valable tant pour les établissements publics que privés.

En outre, les règles suivantes concernant les normes constructives des bâtiments sont édictées, à l'article 15 du règlement écrit, pour ces trois secteurs :

- les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;
- l'installation d'un système de ventilation pouvant filtrer *a minima* les particules PM 2,5 est obligatoire. La prise d'air du système de ventilation ne doit pas être directement implantée sur une façade donnant sur l'axe de circulation automobile le plus emprunté.

La mise en place de secteurs d'interdiction de construction d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air permet donc de prendre en compte les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels (en rouge et orange). Elle permet également de réduire les inégalités d'exposition en limitant la présence de populations sensibles, y compris dans des zones fortement polluées même si les valeurs limites européennes n'y sont pas dépassées (secteurs de surveillance aux abords des axes routiers, en bleu). La relation entre concentrations en polluants et impacts sanitaires étant souvent considérée comme linéaire, la lutte contre les inégalités d'exposition a du sens pour la santé des populations, quels que soient les niveaux de concentrations, y compris en-deçà des normes.

Outre ces dispositions contenues dans le règlement (écrit et graphique) du PLU, des principes complémentaires sont fixés dans l'OAP Air-climat-énergie pour réduire l'exposition des habitants de la métropole aux polluants atmosphériques : formes urbaines favorisant la dispersion des polluants, mesures d'éloignement des bâtiments accueillant des populations sensibles par rapport à des infrastructures de transport à fort trafic, mesures d'adaptation du bâti et optimisation de la position des prises d'air pour assurer une bonne qualité de l'air intérieur.

La complémentarité entre règlement écrit et OAP est basée sur une sectorisation des enjeux. Le règlement du PLU est le support des impondérables que chaque porteur de projet devra respecter tandis que l'OAP Air-climat-énergie exprime des orientations applicables dans un rapport de compatibilité.

Il s'agit de pouvoir réduire l'exposition des populations tout en respectant le principe de développement urbain prévu par le PLU. Si le dispositif s'attache à encadrer les modes d'urbaniser à proximité des axes de transport à fort trafic afin d'assurer une bonne prise en compte des enjeux de qualité de l'air (et de bruit), il n'est pas souhaitable d'y stopper complètement les possibilités de construire. En effet, si les axes principaux du territoire sont de manière générale les plus pollués, ils sont aussi ceux les mieux dotés en transports en commun, commerces et services de proximité. Or, la ville des courtes distances, l'utilisation optimisée des alternatives à la voiture (transports en commun, marche, vélo) et la vie dans la proximité sont des leviers incontournables pour assurer une baisse pérenne des niveaux de pollution urbaine sur le long terme, contrairement à l'étalement urbain par exemple. C'est tout le sens du projet de territoire développé par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU et qui est mis en œuvre et mis en œuvre ici (orientations 1.2. Une métropole des proximités ; 1.3. Une métropole durable ; Orientation n° 1 : assurer la mixité des fonctions et renforcer les centralités urbaines et les axes structurants ; Orientation n° 4 : favoriser le fonctionnement dans la proximité ; Orientation n° 1 : prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine).

Prise en compte des enjeux relatifs à l'adaptation au changement climatique dans le PLU

Les villes sont exposées à un microclimat où les températures de l'air sont plus élevées qu'à la campagne environnante, notamment en période nocturne. Ce phénomène, appelé îlot de chaleur urbain, apparaît par le remplacement des sols végétalisés et perméables par des bâtiments et des revêtements imperméables qui stockent la chaleur dans les matériaux à forte inertie thermique et est renforcé par les activités humaines génératrices de chaleur. Bien qu'affectant l'ensemble du milieu urbain, il peut se montrer particulièrement intense en centre-ville. Accueillant populations, infrastructures et biens matériels, les villes sont sensibles aux aléas climatiques (canicules, sécheresses, fortes précipitations…) et le réchauffement des températures déjà observé en plaine d'Alsace nécessite une attention particulière.

Le renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU permet d'orienter les aménagements et les constructions pour une prise en compte des enjeux sanitaires liés aux îlots de chaleur urbains et au confort thermique. Au sein de l'Eurométropole de Strasbourg, tout projet d'aménagement devra participer à l'atteinte des objectifs : limiter l'exposition des populations les plus sensibles aux îlots de chaleur et réduire la formation des îlots de chaleur au travers de la présence du végétal dans la ville et la connexion aux oasis de fraicheur existantes. La végétation comme outil d'adaptation, tant au microclimat urbain qu'au changement climatique, offre en effet des perspectives qui dépassent le simple effet paysager. En outre, son intérêt sur le bien-être et la santé mentale des habitants représente une motivation supplémentaire.

D'autres leviers permettent de lutter contre les îlots de chaleur : les formes urbaines aérées, l'emploi de certains matériaux à fort albédo (matériaux accumulant peu de chaleur tels que des matériaux de couleur claire, par exemple), l'emploi de matériaux de surfaces poreux pour faciliter l'évapotranspiration et le rafraichissement ainsi que la facilitation de l'accès à des points d'eau (accès à la « Trame verte et bleue »).

- ❖ Le Coefficient de biotope par surface (CBS) :

En application des articles L.151-22 et R.151-43 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ». Le règlement du PLU met en place cette disposition du Code à travers le Coefficient de biotope par surface (CBS) compris dans *l'article 13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations* de chaque règlement de zone.
L'atteinte d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité environnement d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux :

- la lutte contre l'érosion de la biodiversité locale ;
- la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- la limitation du ruissellement des eaux de pluie.

Le CBS est un coefficient qui définit la proportion des surfaces favorables à la nature, à l'infiltration de l'eau et à la limitation des îlots de chaleurs (surface dites « éco aménageables ») par rapport à la surface totale de la parcelle considérée. Le CBS est un outil compatible avec la densification d'un espace bâti puisqu'il permet la végétalisation de supports non utilisés (surfaces « éco aménageables »), telles qu'une toiture ou une dalle en béton par exemple, à des fins environnementales. Il s'agit d'améliorer qualitativement mais aussi quantitativement les espaces végétalisés dans les projets d'aménagement compte tenu de la place du végétal dans l'adaptation au changement climatique.

Le CBS liste les surfaces « éco-aménageables » qui vont être pondérées en fonction de leur intérêt environnemental. Elles peuvent par exemple être pondérées au regard de leur rôle dans l'alimentation de la nappe phréatique ou de leur rôle dans la réduction des îlots de chaleurs urbains. La pleine terre ayant logiquement une pondération de 1, la pondération des autres surfaces aménagées a été fixée en fonction de leur intérêt écologique mesuré au regard de l'épaisseur de terre végétale, de leur perméabilité, de leur contribution à la biodiversité ou à la régulation du microclimat, par exemple. Le CBS permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière considérée en conciliant densification et nature en ville.

La liste des espaces éco-aménagés pour le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est la suivante :

Surface favorable à la nature	Valeur écologique de la surface
Espaces verts de pleine terre	1
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée > dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm	0,9
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive > dont l'épaisseur de substrat est supérieure à 30 cm	0,7
Toiture végétalisée extensive ou semi-intensive > dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 10 cm	0,6
Toiture végétalisée extensive > dont l'épaisseur de substrat est inférieure à 10 cm	0,5
Aménagement végétalisé en surface verticale	0,4
Surface minérale perméable > pavés, pavés joints gazon, béton poreux, gravier ou sable tassé…	0,2
Surface minérale imperméable	0

L'intérêt de ces surfaces « éco aménageables » réside dans leur contribution au développement de la nature en ville jusqu'au cœur des projets. En effet, elles permettent :

- d'augmenter la part du végétal dans les zones urbaines, sans que cela limite les impératifs de densification des zones les plus centrales ;
- d'augmenter la part d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- de participer au confort thermique des bâtiments, notamment lors des épisodes de canicule ;
- d'apporter des innovations architecturales et urbaines par l'intégration du végétal.

Afin de faciliter l'atteinte du CBS fixé pour chaque zone et de prendre en compte les spécificités de chaque projet (superficie de la parcelle, végétation existante maintenue…), un système de « points bonus » est également inclus dans l'outil. Le porteur de projet pourra, s'il souhaite mettre en œuvre un ou plusieurs dispositifs suivants, bénéficier de points bonus, dans la limite de 10 points, comptant dans le calcul du CBS fixé :

Surface favorable à la nature	Bonus écologique (dans la limite de 10)
Arbre planté pour une parcelle de moins de 1 000 m² > en sus de l'obligation de plantation d'arbres contenue dans l'article 13 des règlements de zones	1 % par arbre
Arbre planté pour une parcelle de plus de 1 000 m² > en sus de l'obligation de plantation d'arbres contenue dans l'article 13 des règlements de zones	0,5 % par arbre
Arbre conservé	2 % par arbre
Clôture végétalisée pluri-essences en ml	0,10 % / ml
Toiture biosolaire sur plus de 40 % de la toiture > associant végétaux et production d'énergie	10 %

Le coefficient de biotope par surface se calcule de la façon suivante :

$$CBS\ \% = \frac{100 \text{ x Surface favorable à la nature x Valeur écologique de la surface}}{\text{Surface de parcelle}} + Bonus\ \%$$

Un coefficient de biotope par surface est fixé pour toutes les zones U et IAU du PLU et indiqué dans chaque règlement de zone du règlement. Il a été déterminé sur la base des taux de pleine terre existants déjà dans le PLU auxquels a été adossée une part supplémentaire de 10 points de pourcentage pour développer du végétal sous d'autres formes et ainsi accélérer l'adaptation au changement climatique prévu par le Plan climat 2030. Il est à noter que dans les zones où aucun pourcentage de pleine terre n'est requis, le principe du coefficient de biotope par surface s'applique tout de même.

Le CBS s'emploie, en complémentarité des obligations de pleine terre fixées pour chaque zone dans le règlement écrit du PLU, à tous projets de construction ou d'extension au sol de taille significative. Cependant, les situations les plus délicates sont exclues du dispositif par exemple lorsque le contexte existant de l'unité foncière ne dispose pas suffisamment de pleine terre, mais également en fonction de l'échelle des projets (réhabilitations, extensions limitées ou surélévations). Dans le cas d'un projet d'extension, sont visées les seules extensions d'une emprise au sol importante car son application est peu envisageable sur un bâtiment existant qui se développe uniquement en hauteur ou trop faiblement en surface.

- ❖ Renforcement de la végétalisation dans les projets :

Dans l'objectif de renforcer le maintien de la végétation existante à travers le PLU, il est prévu un renforcement de l'outil « espace planté à conserver ou à créer » en ajoutant une disposition demandant le remplacement de tout arbre supprimé dans une proportion de 1 pour 1 au sein de ces espaces.

Il est par ailleurs prévu un renforcement du traitement végétalisé des aires de stationnement. La disposition réglementaire afférente, incluse dans l'article 13 du règlement *Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*, a été réécrite afin de demander désormais aux porteurs de projets la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement, au lieu de 8. Augmenter la densité d'arbres est cohérent avec les pratiques déjà mises en place aujourd'hui sur les projets. Cette disposition est assortie d'une autre précision qui permet d'assurer une meilleure

répartition des plantations sur les aires de stationnement, afin de faciliter l'ombrage tout en permettant le développement conjoint de systèmes de production d'énergie solaire.

À l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, les enjeux climatiques, anticipés dès la conception du projet, sont pris en compte par l'obligation de réaliser des espaces végétalisés communs en pleine terre représentant au moins 10% de la superficie du projet, ou encore par l'obligation de planter des arbres d'alignement sur la longueur cumulée des espaces dédiés aux circulations des véhicules et des piétons/cycles. La règle, contenue à l'article 13 du règlement, a pour objectif d'amener le porteur de projet à s'interroger sur le cadre de vie des futurs habitants / usagers et à proposer une réponse aux problématiques climatiques qui résultent de l'aménagement d'une zone et des constructions qui s'y implantent.

Pour compléter ce dispositif, l'OAP propose des orientations spécifiques quant à la préservation des îlots de fraicheur existants en préservant les éléments de nature en ville, la réduction des îlots de chaleur notamment en faisant la promotion des éléments arborés apportant de l'ombre et la création de liens avec la « Trame verte et bleue ». L'utilisation de sols clairs (réfléchissants) permet également de limiter l'accumulation de chaleur au sol, s'ils sont accompagnés de dispositifs d'ombrage pour éviter les phénomènes d'éblouissement.

- ❖ Les constructions en structure bois :

Une disposition introduite à l'article 8 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) prévoit que « La limitation en hauteur des bâtiments dans un plan local d'urbanisme ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre ».

Cette disposition de portée générale, également inscrite au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, permet d'écarter les règles de hauteur du PLU qui introduiraient une discrimination entre le nombre d'étages découlant de procédés constructifs différents. Plus largement, il permet de dépasser le plafond de hauteur fixé par un PLU si ce dépassement est dû au procédé constructif utilisé dans la limite du nombre d'étages qui aurait découlé d'un procédé constructif permettant de respecter la règle de hauteur définie par le règlement.

Les constructions en structure bois induisent une épaisseur de dalle augmentée de 25 à 30 cm pour chaque étage. Cette spécificité technique a conduit la collectivité à proposer une disposition particulière.

L'objectif poursuivi est bien de pouvoir réaliser le même nombre de niveaux pour des bâtiments en structure bois, que lors de la construction de bâtiments dits « classiques », en cohérence avec la disposition de portée générale inscrite à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme.

C'est pourquoi l'article 10 du PLU, relatif à la hauteur maximale des constructions, a été modifié afin de traduire la volonté d'autoriser la même constructibilité quel que soit le procédé constructif, et de faciliter la réalisation des bâtiments en structure bois, en leur autorisant un dépassement ponctuel de la hauteur hors tout en raison d'une épaisseur de dalles plus importante résultant du procédé constructif. Cette règle permet ainsi aux bâtiments en structure bois de pouvoir présenter le même nombre de niveaux qu'un bâtiment résultant de procédés constructifs « classiques ».

Prise en compte des enjeux relatifs à la transition énergétique du territoire dans le PLU

Afin de répondre aux objectifs du Plan climat 2030 et de la stratégie « 100 % renouvelables en 2050 » et du Schéma directeur des énergies, le dispositif réglementaire Air-climat-énergie du PLU vise à intégrer des prescriptions concernant l'architecture bioclimatique, à rappeler les principales règles d'isolation concernant les bâtiments existants et à agir en faveur du développement des énergies renouvelables, en particulier le raccordement aux réseaux de chaleur et au développement des énergies renouvelables issues du solaire. Ces prescriptions sont à la fois traduites à l'article 15 du règlement écrit, dédié aux performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements, et à l'article 12 relatif aux normes de stationnement en ce qui concerne le développement de l'électromobilité et la production d'électricité lors de la réalisation de parkings, mais également dans l'OAP Air-climat-énergie.

❖ Développement de l'électromobilité :

En lien avec la stratégie nationale de développement de l'électromobilité, la mise en place de bornes de recharge électrique et hybride rechargeable sur l'espace privé accompagne la mise en place des mêmes dispositifs sur l'espace public et contribue à fiabiliser cette solution de mobilité.

L'article 12 du règlement, relatif aux normes de stationnement, fixe plusieurs dispositions visant à accompagner l'évolution énergétique du parc automobile (vers les véhicules électriques ou hybrides rechargeables) et à valoriser certaines surfaces de stationnement par la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces dispositions répondent tant à des motifs de santé publique (limitation des polluants atmosphériques émis par les moteurs thermiques) qu'aux objectifs énergétiques et climatiques d'assurer une moindre dépendance aux énergies fossiles.

Il convient de rappeler que la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 fixe une obligation de pré-équipement des zones de stationnement de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ici, le PLU reprend cette obligation nationale afin de lui donner plus de visibilité mais va également plus loin en renforçant cette obligation : le PLU demande ainsi pour les constructions neuves de plus de 1000 m² de surface de plancher et les parkings en ouvrage supérieurs à 20 places de stationnement :

- soit l'équipement de 5 % des places de stationnement prévues avec un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables nécessitant un connecteur de type 2 pouvant aller jusqu'à 7 kW minimum. Ce seuil de 5 % correspond aux prévisions de la part du parc de véhicules électrifiés dans le parc roulant en 2025.
- soit l'équipement d'1 % des places de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques et hybrides rechargeables nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22 kW. Ce seuil de 1 % est volontairement bas puisqu'il vise à encourager les porteurs de projet à installer ce type d'installation mutualisée sur des espaces communs.

❖ Opérations d'aménagement d'ensemble :

L'article 15 *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales* prévoit des règles applicables aux seules opérations d'aménagement d'ensemble, dès le stade de la première autorisation. Il

est demandé que l'approche énergétique se fasse à l'échelle de l'opération, afin d'étudier l'approvisionnement énergétique de l'opération au moment de sa conception, et de l'optimiser par rapport aux niveaux de performance énergétique mais aussi par rapport aux installations étudiées et dimensionnées à l'échelle des parcelles ou des lots.

Le règlement comprend des prescriptions en faveur du développement des réseaux de chaleur et de froid, dont l'intérêt est reconnu pour le déploiement massif de chaleur d'origine renouvelable à court ou à moyen termes. En ce sens, chaque projet concerné par ces dispositions de l'article 15 doit prévoir la création d'un réseau de chaleur ou de froid, à l'échelle de tout ou partie de l'opération, s'il est démontré que sa densité thermique est de fort intérêt (supérieure ou égale à 3,5 MWh/ml.an, sur une partie de la zone ou sa totalité). Ce réseau est alimenté par des énergies renouvelables à plus de 50 % soit par raccordement à un autre réseau soit en production autonome (seuil qui permet de bénéficier d'une TVA réduite), ou par un réseau de chaleur concédé par la collectivité.

Les bâtiments non raccordés à un réseau de chaleur doivent être approvisionnés en chaleur renouvelable *a minima* à hauteur de 30 % de leurs besoins en chaleur, taux estimé comme atteignable sans restriction sur les opérations d'aménagement d'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg, et nécessitant la mise en place de maximum deux systèmes de production de chaleur renouvelable. Il est précisé que cette disposition signifie que 30 % des consommations en chauffage et en eau chaude sanitaire doivent être assurés par des énergies renouvelables base CEP.

Une exception est possible pour les bâtiments justifiant de besoins en chaleurs très faibles en raison de leur conception bioclimatique et de leur enveloppe thermique.

- ❖ Approvisionnement énergétique et performance des bâtiments :

Au regard de la stratégie de la collectivité, la distribution collective de chaleur est désormais à privilégier pour les logements, afin de faciliter l'approvisionnement présent ou futur en chaleur renouvelable. Ainsi, l'article 15 du règlement indique que la mise en place de systèmes individuels d'approvisionnement énergétique est interdite pour tout projet supérieur à 1 000 m² de surface de plancher, seuil à partir duquel un surcoût d'investissement par logement devient limité. De même, le changement d'un mode d'approvisionnement collectif vers un mode individuel est à proscrire.

Le même article fixe également une règle de performance énergétique des bâtiments renforcée. Ainsi, tout nouveau bâtiment et tout bâtiment, faisant l'objet de rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante, doivent être approvisionnés en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum, taux estimé comme atteignable sur l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg *via* la mise en place d'un seul système de production de chaleur renouvelable. Il est précisé que cette disposition signifie que 20 % des consommations en chauffage et en eau chaude sanitaire doivent être assurés par des énergies renouvelables base CEP.

L'article 15 renforce également les exigences en matière de performance énergétique des nouveaux bâtiments en tenant compte des exigences actuelles de l'article 15 du PLU, qui impose un renforcement des normes de la RT 2012 de 15 % pour les logements. La proposition de renforcer les normes de la RT 2012 (Bbio max et Cep max) de – 20 % apparaît donc être une trajectoire cohérente approchant le niveau de performance e3 du label e+c-, et anticipant la

nouvelle Réglementation environnementale (RE) 2020, dont il est prévu l'application à partir du 1er janvier 2022.

La RE 2020 n'est pas encore définie à ce jour mais une expérimentation à l'échelle nationale a été lancée par la mise en place du label e+c- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone) qui comporte 4 niveaux de performance relatifs au bilan énergétique (e1 à e4) et 2 niveaux de performance relatifs aux émissions de gaz à effet de serre (c1 et c2). Le retour d'expérience des maîtres d'ouvrages et professionnels du secteur de la construction ont confirmé que le niveau de performance e3 relatif au bilan énergétique semblait être une trajectoire cohérente en prévision de la nouvelle réglementation environnementale 2020. Ce niveau e3 correspond à une diminution de 20 % des consommations pour le résidentiel et à 40 % pour les bureaux.

En ce qui concerne l'OAP Air-climat-énergie, elle rappelle certains principes concernant l'approvisionnement énergétique des bâtiments et précise les conditions d'isolation lors de travaux de rénovation des façades de construction.

❖ Production d'électricité – stationnement :

L'article 12 du règlement du PLU *Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations* comprend des dispositions s'appliquant aux stationnements de surface (aérien) de plus de 300 places. Compte-tenu de leur surface importante et de la possibilité d'y concilier plusieurs usages sur un même espace (le stationnement au sol et les ombrières), ces espaces de stationnement constituent des lieux privilégiés sur le territoire pour le développement des énergies renouvelables. Le seuil de 300 places et l'objectif minimum de 0,3 kWc/place sont motivés par une recherche d'un modèle économique associé à l'exploitation de l'installation solaire. En effet, il faut considérer que :

- aujourd'hui, les installations sur ombrières trouvent un équilibre économique à partir de 100 kWc de puissance installée avec un investissement autour de 2 €/Wc ;
- 1 place de stationnement peut accueillir 1,3 kWc ;
- l'article 13 du PLU, relatif aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations, exige désormais la plantation d'un arbre toutes les 4 places de stationnement.

Il est donc proposé de respecter le même critère associé à la plantation d'arbres et d'équiper 1 place de stationnement sur 4 de panneaux photovoltaïques, ce qui équivaut à 0,3 kWc par place de stationnement. Cela implique que le seuil minimum de places pour arriver à la puissance de 100 kW est de 300 places avec un surcoût maximum par place de 600 € environ (tarification 2020).

De plus, il est estimé que l'obligation de 0,3 kWc/place pourrait compenser au moins 15 % de l'électricité utilisée pour la recharge de véhicules (en charge lente et un usage de 8 h/jour). Il est néanmoins demandé aux porteurs de projet d'aller plus loin en terme de compensation dans leur offre de service de recharge de véhicules électriques.

En outre, et pour les mêmes raisons que celles énoncées précédemment, les parkings silos doivent également comporter un dispositif de production d'énergies renouvelables. La valeur de 0,1 kWc/place s'explique par un usage optimisé du foncier disponible et par une volonté de compensation de l'usage des bornes de recharge présentes sur 5 % des places. En effet, il est estimé que l'obligation de 0,1 kWc/place pourrait compenser au moins 5 % de l'électricité utilisée pour la recharge de véhicules (en charge lente et un usage de 8h/jour). Il est néanmoins

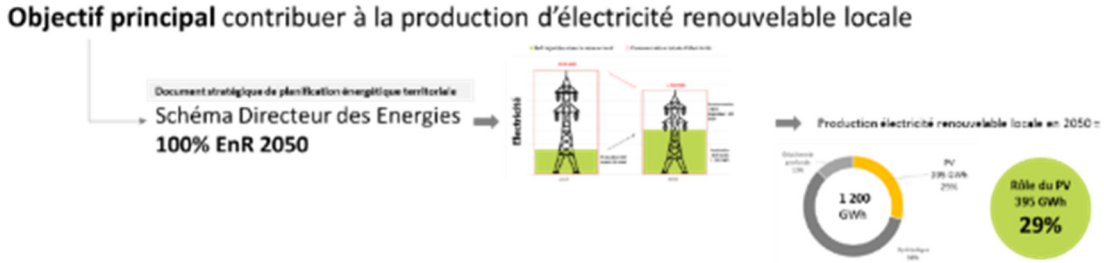
demandé aux porteurs de projet d'aller plus loin en terme de compensation dans leur offre de service de recharge de véhicules électriques.

❖ Production d'électricité – bâtiments :

Le Schéma directeur des énergies (SDE) propose une feuille de route afin d'atteindre l'objectif de « 100 % renouvelables en 2050 ». Le scenario retenu prévoit un taux d'autoproduction électrique du territoire à la hauteur de 44 %. Cela se traduit par une production locale de 1 200 GWh électriques/an.

Les sources d'électricité issue des énergies renouvelables (EnR) locales se limitent à l'hydraulique, la géothermie profonde, le photovoltaïque et, d'une manière plus marginale, la cogénération biomasse. La filière photovoltaïque est la seule en capacité de s'accroître d'une forme diffuse et décentralisée.

Le SDE a évalué le poids du photovoltaïque en 2050 à 395 GWh (2 100 000 m² de panneaux), soit 29 % de la production locale nécessaire. Cet objectif nécessite une puissance installée d'au moins 376 MWc installés ou 2 100 000 m² de panneaux photovoltaïques. Il est à noter qu'en 2017, l'Eurométropole de Strasbourg disposait de 6 MWc (34 000 m²) de panneaux photovoltaïques installés.



Les quatre grands gisements de puissance photovoltaïque sur le territoire sont les suivants :

1. Les grands projets (soit 1 MWc sur les grandes toitures, les ombrières sur parking ou au sol), représentant un potentiel à l'horizon 2050 de 28 % de la puissance à installer.
2. La solarisation du patrimoine bâti de la collectivité, représentant un potentiel à l'horizon 2050 de 1 % de la puissance à installer.
3. Une croissance des volumes de raccordement et d'autoconsommation suite à l'atteinte de la parité réseau et d'une baisse drastique des coûts, représentant un potentiel à l'horizon 2050 de 55 % de la puissance à installer.
4. Les nouveaux bâtiments, représentant 15 à 20 % du potentiel restant à l'horizon 2050, soit 60 MWc.

Le rôle des nouvelles constructions dans l'approvisionnement en électricité renouvelable à l'horizon 2050 est donc estimé à 60 MWc (400 000 m²) ou 63 GWh/an d'électricité. Avec une production estimée de 3000 logements environ par an, l'Eurométropole de Strasbourg devrait construire 5 850 000 m² supplémentaires d'ici 2050, ce qui correspondrait à un ratio de **7 Wc/m²** construit. C'est ce seuil qui a été retenu dans l'article 15 du PLU, en ce qui concerne les obligations de production d'électricité renouvelable applicable à toute nouvelle construction.

Le seuil de 7 Wc/m² permet, en outre :

- d'éviter un surcoût d'investissement de plus de 0,7 % : une installation photovoltaïque ne constitue pas une contrainte économique dans la globalité du budget d'une promotion immobilière. La baisse constante des coûts du solaire photovoltaïque a été constatée au fil du temps : - 99 % depuis 1980, - 40 % attendus dans les années à venir. Cela induit que l'investissement supplémentaire associé à la règle du PLU représente entre 400 et 1 500 €/logement (si on considère un logement de 60 m² de surface de plancher en grande copropriété ou une maison individuelle de 150 m² de surface de plancher), équivalents à 0,4 ou 0,7 % du coût total de construction ;

- de maîtriser les coûts de l'énergie grâce aux énergies renouvelables : installer des panneaux photovoltaïques induit un retour sur investissement. En effet, l'exploitation de l'installation photovoltaïque peut générer des revenus de l'ordre de 630 à 2 300 € par logement après 20 ans (si on considère un logement de 60 m² de surface de plancher en grande copropriété ou maison individuelle de 150 m² de surface de plancher) ;

- d'assurer la compatibilité de la règle avec les autres exigences demandées par le PLU, notamment en matière de végétalisation de la ville : la surface de l'installation photovoltaïque « obligatoire » déclenchée par la règle est faible, assurant ainsi la compatibilité avec d'autres usages (toiture végétalisée, terrasse d'agrément, récupération des eaux pluviales, etc.).

Ainsi, l'article 15 des dispositions générales du PLU est modifié et demande pour toute opération supérieure créant de la surface de plancher :

- soit d'être équipée d'un dispositif de production d'électricité renouvelable dans les conditions suivantes : *a minima* 7 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher ;
- soit d'être dotée d'une surface biosolaire dans les conditions suivantes : *a minima* 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher et un substrat de 5 cm minimum en ce qui concerne la végétalisation de la toiture.

Bien que la toiture reste la surface privilégiée pour la pose de tels dispositifs, la surface à utiliser pour leur installation n'est pas imposée, à l'exception de la pleine terre qui ne peut pas les accueillir puisqu'elle répond à d'autres objectifs. Ainsi, ces dispositifs peuvent être installés en façade ou sur toute autre surface ne répondant pas à la définition d'une surface de pleine terre.

En outre, afin de permettre la possibilité d'avoir d'autres usages sur les toitures terrasses, la disposition suivante est introduite : *toute nouvelle toiture terrasse doit présenter, sur sa surface n'accueillant pas d'installation solaire photovoltaïque, un usage parmi les suivants : toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage… Cette disposition ne concerne pas les édicules de type local vélo ou local poubelle.*
Ces dispositions permettent une plus grande maîtrise des coûts et donnent plus de latitude aux porteurs de projet dans l'aménagement des toitures.

Les bâtiments existants représentant la majorité du parc immobilier, la transition énergétique ne peut pas se réaliser en les soustrayant du champ d'application du volet Air-Climat-Énergie. Pour les travaux de rénovations soumises à la RT Existant globale, il est donc demandé

l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire renouvelable dans les conditions suivantes : 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher.

Ces dispositions comprennent un certain nombre de cas dérogatoires listés à l'article 15 des dispositions générales du PLU, parmi lesquels sont notamment admis un faible ensoleillement du projet, une protection appliquée au titre du patrimoine bâti (bâtiment intéressant et bâtiment exceptionnel), hors démolition-reconstruction, ou encore la présence d'une installation solaire thermique.
Concernant le patrimoine histoire, il convient de rappeler que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est systématique et conforme dans les périmètres de co-visibilité avec les monuments historiques. Il lui revient donc de se prononcer selon les projets sur l'opportunité d'une installation solaire photovoltaïque.

- ❖ Raccordement aux réseaux de chaleur :

L'article 15 du règlement écrit comporte plusieurs dispositions en faveur du développement des réseaux de chaleur et de froid, dont l'intérêt est reconnu pour le déploiement massif de chaleur d'origine renouvelable à court ou moyen termes. Cet article est assorti d'un zonage « Réseaux de chaleur » intégré dans le règlement graphique du PLU, où y figure une zone verte représentant les réseaux de chaleur existants connus auxquels il est possible de se raccorder.

En ce sens, le raccordement au réseau de chaleur public existant le plus proche est à privilégier et l'autorité organisatrice de la distribution d'énergie (AODE) devra être sollicitée pour toute nouvelle construction ou rénovation faisant l'objet d'une rénovation soumise à la réglementation thermique globale existante supérieure à 1 000 m² de surface de plancher. Une interface hébergée sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg permettra de récolter l'ensemble des demandes qui seront transmises aux délégataires du réseau concerné. Ainsi, dès lors que l'AODE valide la faisabilité technico-économique du raccordement (analysée au regard des conditions définies par la collectivité pour chaque réseau concédé dont les principales conditions sont la faisabilité technique et l'atteinte d'une densité de 3,5 MWh/ml.an sur l'extension, en accord avec le concessionnaire), le raccordement est obligatoire. En-dessous du seuil de 1 000 m² le raccordement au réseau de chaleur est autorisé, mais aucune étude ou avis de l'AODE n'est exigé.
Toutefois, en cas de non raccordement ou d'avis défavorable de l'AODE, le projet devra être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum, selon la règlementation thermique en vigueur.

- ❖ Conception bioclimatique des bâtiments :

Le confort climatique estival est un sujet de plus en plus important notamment en raison de l'élévation constatée et à venir des températures extérieures en été. Avant même de penser à mettre en place des systèmes de rafraîchissement passif ou actif (introduisant des consommations énergétiques), il convient d'intégrer les réflexions architecturales bioclimatiques dès la phase conception du projet. Celle-ci doit être menée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation : orientation, exposition, masque solaire, etc. L'objectif étant de tirer le bénéfice des avantages (chercher à profiter au maximum du soleil en hiver) et de se prémunir des désavantages et contraintes (se protéger du rayonnement solaire direct en été).

L'article 11 du règlement, relatif à l'aspect extérieur des constructions, prévoit ainsi la possibilité d'installer des dispositifs de protections solaires extérieures (débords de toit, auvents, casquettes…) qui dépassent du gabarit des attiques définis à l'article 11 des règlements de zone, sans pour autant excéder le gabarit des étages inférieurs du bâtiment. Cette disposition permet à la fois d'intégrer les enjeux de confort d'été et d'adaptation au changement climatique, et les enjeux liés à l'architecture des bâtiments.

Par ailleurs, le règlement demande que les nouveaux bâtiments disposent de protections solaires extérieures dimensionnées et adaptées à leur exposition afin que les baies transmettent le minimum de chaleur en été. Ainsi, à l'exception de la façade orientée vers le Nord (+/- 45°) peu exposée au rayonnement solaire direct, les baies des façades des nouveaux bâtiments doivent être dotées d'un facteur solaire Sw maximal (capacité d'une baie à transmettre la chaleur à l'intérieur du bâtiment) de 0,10 sauf si la baie est entièrement protégée du rayonnement solaire direct au moment où le soleil est le plus haut dans le ciel dans l'année et apporte le maximum de calories (du printemps à l'automne). Cette valeur de 0,10 a été définie de manière à ce que les baies sans protection solaire ne seront plus autorisées hors façade Nord. Le règlement permet la mise en place de dispositifs de protection solaire hors du gabarit des attiques car ces espaces sont souvent les plus exposés.

L'OAP prévoit des orientations relatives au bioclimatisme comme la promotion des logements traversant pour faciliter la ventilation naturelle ou encore la protection solaire, l'utilisation de végétation à feuille caduque pour assurer protection solaire estivale et assurer la luminosité hivernale sur les façades Sud.

- ❖ Systèmes de rafraîchissement :

Comme évoqué précédemment, le confort climatique estival est un sujet de plus en plus important notamment en raison de l'élévation constatée et à venir des températures extérieures en été et il convient avant tout de privilégier une architecture bioclimatique optimisée.

Concernant les bâtiments tertiaires, les volumes d'énergie d'approvisionnement en froid sont souvent aussi importants que ceux en chaleur. Il a même été constaté que l'approvisionnement simultané en calories en hiver et frigories en été est une condition *sine qua non* de raccordement à des réseaux d'énergies, par exemple.

Les bâtiments de logements ont eux aussi des besoins en froid pour le confort des occupants de plus en plus important en rapport avec les fortes températures estivales observées ces dernières années et appelées à se répéter régulièrement à l'avenir.

La règlementation thermique privilégie très fortement la conception bioclimatique des bâtiments afin de limiter au mieux les besoins en froid. Mais dans l'éventualité où un approvisionnement en froid était nécessaire pour le respect de la valeur limite d'une température intérieure conventionnelle selon la règlementation thermique en vigueur, il serait privilégié des systèmes passifs, c'est-à-dire en captant les frigories dans le milieu naturel (air ou eau telle que la nappe phréatique par exemple).

Si le captage des frigories dans le milieu naturel n'était pas suffisant pour atteindre la valeur limite de la température intérieure conventuelle, il serait alors accepté qu'un système de rafraichissement actif (système équipé d'un circuit frigorifique captant et rejetant la chaleur dans un milieu extérieur) soit installé pour le confort des usagers.

En revanche, ce système de rafraîchissement actif devra être alimenté majoritairement par des EnR&R à hauteur de minimum 60 %. Dans le cas où un tel système serait alimenté par une source non renouvelable telle que de l'électricité, l'atteinte d'une performance EER (*Energy Efficiency Ratio*) de 4,3 pour le système de rafraîchissement actif, serait considérée comme satisfaisante.

b. Traduction dans le PLU

Procéder au renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU induit la modification de plusieurs pièces du PLU, à savoir :

- Le Tome 4 du rapport de présentation :
    - la justification des articles1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières, 10, traitant de la hauteur maximale des constructions, 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, 12 relatif au stationnement, 13 relatif au traitement des espaces libres, et 15 relatif aux performances énergétique et environnementale des bâtiments et entièrement réécrit, doit être étoffée afin d'expliciter les règles susmentionnées ;
    - de la même façon, la justification de l'OAP thématique Air-climat-énergie nécessite un chapitre dédié.

- La création de l'OAP Air-climat-énergie reprenant les principes susmentionnés.

- La modification du règlement écrit, notamment les dispositions générales du règlement (articles 1, 2, 10, 11, 12, 13 et 15), ainsi que l'article 13 de chaque règlement de zone, dans lequel chaque Coefficient de biotope par surface (CBS) sera indiqué, à l'instar du taux de pleine terre, et toute disposition imposant la végétalisation des toitures, cette disposition devenant redondante avec le CBS.

- La modification des plans de vigilance du PLU afin d'y intégrer :
    - le zonage « Prise en compte de la qualité de l'air », entraînant de ce fait la suppression de la représentation graphique du Plan de protection de l'atmosphère afin d'éviter les redondances ;
    - le zonage « Réseaux de chaleur ».

02. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Modification du secteur de zone N7 en un sous-secteur de zone N7b, pour la création d'un parc solaire lacustre sur la gravière « Trabet » et limitation des hauteurs des constructions à 10 mètres maximum

a. Présentation - Explications – Justifications

La ville d'Illkirch-Graffenstaden souhaite autoriser l'installation d'un parc solaire lacustre d'une surface d'environ 10 à 15 ha sur la ballastière située à l'Est de la route d'Eschau, au Sud du golf et du fort Uhrich.

Source : Eurométropole de Strasbourg

Une première expérience avait déjà été menée sur un petit étang à proximité du parc du Friedel, cf. photo ci-dessous :

Source : Google

Le parc devrait s'étendre sur la partie Nord de la ballastière. La partie Sud est occupée jusqu'en 2021 par l'entreprise Trabet, chargée du remblaiement de la gravière par convention.

Extrait du règlement graphique du PLU. Source : Eurométropole de Strasbourg

Une procédure de concession en vue de la création et de l'exploitation d'un parc solaire flottant a été engagée.

Ce projet est suivi par la Direction régionale environnement aménagement logement (DREAL). Une étude visant à déterminer les incidences potentielles sur l'environnement sera menée.

L'objectif de la présente modification est d'autoriser ce parc solaire lacustre car actuellement seules sont admises dans le secteur en zone N7 : les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires à l'extraction, la transformation et l'expédition des matériaux extraits sur le site.

Il est donc proposé de reclasser ce site en un sous-secteur de zone N7b pour autoriser ce parc solaire lacustre.

Il s'agira du premier parc solaire lacustre dans la région. C'est pourquoi, dans l'attente d'un retour d'expérience, il est proposé de ne pas généraliser la possibilité d'implanter un parc solaire lacustre sur toutes les gravières et les ballastières de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'autorisation de ce type d'activité générera de nouvelles occupations et utilisations de la gravière.

Aussi, pour garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, les hauteurs maximales autorisées des constructions sont limitées à 10m hors tout pour ce sous-secteur de zone N7b.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification du PLU implique le reclassement, dans le règlement graphique du PLU, du secteur de zone N7 en un sous-secteur de zone N7b :

- modification de la planche n° 18 dans le règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 66 dans le règlement graphique (plan au 1/2000e).

Un sous-secteur de zone N7b est créé dans le règlement écrit.

SANTÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUES

Les évolutions proposées portent sur les enjeux de santé et de sécurité publiques liées :

- à la qualité des sols et des sous-sols, au regard de la présence potentielle de sites et sols pollués ;
- à l'existence de cavités et galeries souterraines sur certains secteurs du territoire métropolitain ;
- aux risques technologiques liés à l'exploitation de la chaufferie SETE et à la société ARMBRUSTER à Strasbourg.

La philosophie générale du PLU en la matière est présentée dans l'introduction de la partie I ci-avant.

03. Eurométropole de STRASBOURG – Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)

a. Présentation - Explications - Justifications

Rappel sur la méthodologie du dispositif actuellement en vigueur dans le PLU

La gestion de la pollution des sols et du sous-sol dans le cadre du PLU se fait conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 (modifiant celle de février 2007) définie par le Ministère en charge de l'Environnement. Cette politique nationale repose sur la gestion des risques sanitaires et environnementaux suivant l'usage des milieux. Fondée sur l'examen et la gestion du risque, cette politique nécessite de garder la mémoire des pollutions et des actions de réhabilitation mises en œuvre, mais aussi de fixer des usages des sols compatibles avec les impacts résiduels.

A cette fin, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité inscrire au sein du règlement graphique du PLU des restrictions d'usage (RU) sur certains fonciers concernés par cette problématique environnementale.

Les objectifs de cette démarche volontaire sont doubles :

- permettre une information du public quant à la connaissance de l'état environnemental des parcelles concernées ;
- s'assurer de la compatibilité de l'état des sols et du sous-sol avec les usages envisagés et ainsi préserver la sécurité, la santé humaine et l'environnement.

Les usages pouvant être restreints via cette démarche sont les suivants :

- les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels qu'équipements petite enfance ou locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007 ;
- les constructions à usage d'habitat ;
- l'usage des eaux souterraines ;

- l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée ;
- le confinement des sols de surface ;
- la pose des canalisations d'eau potable ;
- la culture de végétaux de consommation.

Il est précisé que les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles sont définies dans la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles. Ainsi, sont concernés :

- crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leur sont attenants ;
- collèges et lycées, ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge.

Les instructions de la circulaire s'appliquent uniquement à ces catégories d'établissements dès lors que leur création (implantation et/ou construction) ou leur extension est en projet.

La circulaire ministérielle du 8 février 2007 précise la méthodologie suivante pour les établissements sensibles en projet :

- la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels ;
- toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.

Par ailleurs, il est aussi précisé que la restriction relative à l'infiltration de l'eau pluviale ne concerne que l'eau pluviale collectée et interdit son infiltration en l'état. Des dispositifs constructifs spécifiques pourront être mis en place afin d'infiltrer l'eau pluviale collectée à la parcelle.

Ces RU reflètent l'état de connaissance de la qualité environnementale des milieux pour une zone donnée. Elles sont établies sur la base des informations dont dispose l'Eurométropole de Strasbourg à la date de l'élaboration de la modification du PLU.

Ces informations sont acquises à travers diverses procédures et projets, tels que des cessations d'activités, des processus d'achat/vente de foncier, des opérations de travaux privées ou publiques avec réalisation d'un diagnostic environnemental, des projets de modifications d'installations industrielles, des opérations soumises à la législation ICPE etc. Ces informations, compilées en continu par les services de l'Eurométropole de Strasbourg, peuvent engendrer des modifications des modalités de prise en compte des enjeux à protéger (population, ressource et milieu naturel). Dans ce cas, ces modifications sont alors intégrées lors des évolutions du document d'urbanisme.

Grâce à ces données collectées, des zones de vigilance ont pu être créées au droit des fonciers concernés ou bien, si elles étaient déjà existantes, ces zones de vigilance ont pu être modifiées.

Le changement d'usage d'un foncier dégradé ne peut être acté qu'après avoir vérifié de manière probante l'absence d'incompatibilité sanitaire pour les futurs usagers via la réalisation, par des bureaux d'études experts certifiés, d'analyses des enjeux sanitaires propres aux projets d'aménagement. Les RU, basées sur les conclusions de ces rapports techniques, sont volontairement sécuritaires afin de lever toutes incertitudes quant à l'exposition des usagers. En l'absence de vérification d'un usage, celui-ci sera restreint.

La combinaison des différentes RU pour un même foncier est indiquée sous forme d'indice dans le plan vigilance du règlement graphique. Ces indices renvoient vers le tableau synoptique présenté dans le règlement écrit du PLU.

Dans cette mesure, il a été établi lors de l'élaboration du PLU que le plan vigilance du règlement graphique, de même que les RU, pourront évoluer dans le cadre d'une évolution du PLU (modification, déclaration de projet, révision) au fur et à mesure du renouvellement de la connaissance et de la réalisation de nouvelles investigations ou d'investigations complémentaires. De la même façon, les friches industrielles classées en zones d'activités UX au PLU sont intégrées à la démarche dès lors que leur évolution nécessite une adaptation du PLU.

Evolutions des restrictions d'usage liées à la qualité des sols et sous-sols dans le cadre de la modification n° 3

Depuis la modification n° 2 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, de nouvelles informations ont été portées à la connaissance de la collectivité. Ces dernières démontrent la compatibilité de l'usage projeté avec la qualité des sols et sous-sols, parfois conditionné à la mise en œuvre de mesures spécifiques.

Au regard de ces nouveaux éléments d'analyse, il est envisagé de procéder à la mise à jour des restrictions d'usage (RU) inscrites au PLU et qui règlementent les usages autorisés.

Pour rappel sont retenues les situations suivantes :

- une décharge dont l'emprise foncière est connue ;
- un site présentant une pollution avérée et faisant l'objet d'un changement d'usage (de type habitat, usage sensible) dans le PLU ;
- un site réhabilité avec RU pour lequel la collectivité a été destinataire d'une information ;
- un site comportant une pollution avérée avec des données précises, et pour lequel il est important de garder la mémoire car son usage est susceptible d'être modifié vers un usage plus sensible. Par exemple un site industriel comportant une pollution significative et pour lequel un changement d'usage plus sensible est envisagé à moyen ou long terme ;
- un site comportant une pollution avérée avec des données précises nécessitant une vigilance particulière vis-à-vis de l'usage en cours.

Ne sont pas retenus :

- les sites faisant l'objet d'une restriction concernant exclusivement l'usage des eaux souterraines ;
- les sites faisant l'objet d'une modification marginale du zonage ou d'un changement mineur de restriction d'usage.

La méthode de gestion mise en place par l'Eurométropole de Strasbourg et appliquée sous son contrôle par les porteurs de projets, en cohérence avec la méthodologie nationale, suit donc un process en quatre étapes successives :

1. La vérification de la compatibilité d'un projet et des usages envisagés avec l'état environnemental du site.
2. La définition des restrictions d'usage sur la base des analyses des enjeux sanitaires.
3. La maîtrise des sources de pollution concentrées pouvant conduire éventuellement à des travaux et des mesures de gestion hors site et ce indépendamment des projets d'aménagement.
4. Le suivi dans le temps de la démarche après la mutation du zonage, notamment au stade du dépôt de permis de construire.

En définitive, la pollution des sols et du sous-sol est prise en compte depuis l'identification des impacts jusqu'à la finalisation du projet d'aménagement et de nombreux jalons sont présents tout au long de ce processus.

Afin de permettre la mise à jour des RU liées aux sites et sols pollués, il est proposé de créer ou de faire évoluer certains périmètres et numérotations des RU sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU.

Dans le cadre de la présente modification, plusieurs périmètres ont été créés ou modifiés. Les descriptifs des projets, des études et des restrictions associées sont présentés ci-après, site par site.

Par ailleurs, plusieurs périmètres existants ont pu connaître un changement d'indice de RU en raison de nouvelles informations parvenues aux services de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces changements de numérotation peuvent s'expliquer de plusieurs manières :

- de nouvelles études viennent démontrer, de manière probante et conformément à la méthodologie, qu'un usage initialement restreint est compatible avec l'état des milieux ;
- les RU sont mises en cohérence avec le projet réel et certains usages initialement autorisés sont désormais restreints car non mis en place dans l'aménagement final au stade opérationnel ;
  Ceci a pour but de prendre en compte les fluctuations potentielles de l'état environnemental d'une parcelle au cours du temps. Ce faisant, en cas de mise en place d'un nouvel aménagement plusieurs années après, le porteur de projet devra mettre à jour l'état des connaissances environnementales des milieux et ainsi s'assurer que les analyses des enjeux sanitaires initiales sont toujours pertinentes ou, le cas échéant, réaliser de nouvelles études.

En conséquence 13 périmètres ont vu leurs indices de RU modifiés. Ils sont localisés à Strasbourg.

Une modification des indices de RU concernent un projet de requalification urbaine à vocation principale d'habitat : l'unité foncière située 10 rue Lautenbach à Strasbourg – quartier Neudorf-Musau.

Onze modifications des indices de RU concernent spécifiquement l'autorisation d'implantation d'un établissement sensible dont :

- 1 dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier du Neuhof - Point n° 26 de la présente note de présentation ;
- 1 dans le cadre du Projet de parc des technologies médicales – Nextmed - Point n° 46 de la présente note de présentation ;
- 9 dans le cadre de la ZAC Deux-Rives - Point n° 47 de la présente note de présentation.

Dans le cadre des modifications de RU pour permettre l'implantation d'un établissement sensible, un argumentaire conforme à la méthodologie de la circulaire du 8 février 2007 a été mené pour chaque site. Cette démarche est basée sur la prise en compte des différents enjeux tels que la qualité des sols, le plan de prévention du risque inondation, les risques technologiques, la qualité de l'air, les niveaux de bruit, le fonctionnement urbain, la proximité avec les transports en commun, les conditions d'accès...

Douze modifications des RU et l'analyse de la compatibilité de l'usage avec les enjeux environnementaux sont détaillées dans la partie dédiée à chacun des points les concernant de la présente modification n° 3 du PLU.

L'évolution des RU concernant l'unité foncière située 10 rue Lautenbach à Strasbourg est présenté ci-après, le secteur ne faisant pas l'objet d'une évolution du PLU sur d'autres aspects dans le cadre de la présente modification n° 3.

<u>Evolution de la restriction d'usage du terrain situé 10 rue Lautenbach à Strasbourg</u>

Le site basé au **10 rue Lautenbach à Strasbourg** fait l'objet d'un projet immobilier « Les Muses » porté par la société Bouygues Immobilier.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles, des pollutions dans les sols ont été mises à jour. Le porteur de projet a réalisé des analyses complémentaires au regard des premiers résultats.

L'analyse des enjeux sanitaires indique que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- la pose des conduites d'eau potable dans des matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement. Suite à l'examen des études environnementales réalisées (Attestation au titre des articles L.556-1 et L.556-2 du Code de l'environnement – EnvirEauSol n° 20.001 de janvier 2020), les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
    - l'infiltration en l'état des eaux pluviales collectées sur site ;
    - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements.

- sont admis :
    - les constructions à usage d'habitat ;
    - 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 rendus nécessaires 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 d'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 à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
    - la plantation d'arbres fruitiers 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 m. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

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

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 14 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de modifier le règlement graphique – plan de vigilance pour intégrer les nouvelles RU sur les 13 périmètres listés ci-avant.

Les évolutions proposées sont présentées dans la pièce « Extraits du plan de vigilance » du présent dossier. Les sites concernés par une proposition d'évolution de la RU sont identifiés par une trame violette.

Parallèlement à ces évolutions, il est proposé de modifier :

- l'article 1 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit. Cette modification vise à :
    - préciser la disposition réglementaire concernant l'infiltration des eaux pluviales pour les sites faisant l'objet d'une RU ;
    - reprendre la disposition telle que définie dans le tableau des RU du règlement écrit ;
    - et ainsi, gagner en lisibilité et clarté de la règle qui a évoluée dans le cadre de la modification n° 2 du PLU ;
- la création de nouveaux indices de restrictions d'usage afin de correspondre à la réalité du terrain : l'indice de RU correspond à l'association des différentes restrictions d'usage prescrites pour un même site et rend compte de l'état environnemental de ce site.

04. Eurométropole de STRASBOURG – Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les galeries souterraines inventoriées

a. Présentation - Explications - Justifications

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est concerné par la présence de galeries souterraines. Ces dernières sont d'origine anthropique : elles sont liées à l'histoire militaire et brassicole de certains secteurs.

Le contexte historique de l'Alsace a induit le creusement :

- de galeries brassicoles, permettant de conserver la glace récoltée en hiver, afin de pouvoir brasser et garder la bière ;
- de galeries militaires qui consistent en des galeries d'écoute ou de contre-mine, associées aux bastions défensifs de la ceinture fortifiée de Strasbourg ;
- des galeries de défense passive et/ou bunker de la seconde guerre mondiale, dont l'objectif était de protéger les populations civiles et militaires en cas d'attaque.

Galerie brassicole

Galerie militaire

Les galeries brassicoles, majoritairement inusitées industriellement depuis le début du 20ème siècle ont servi d'abri pendant la seconde guerre mondiale ainsi que de champignonnières.

Les galeries souterraines liées à l'activité brassicole passée ont principalement été creusées dans la couche de lœss qui, dans l'ensemble, est assez homogène et offre une cohésion suffisante pour assurer une bonne tenue à long terme.

Toutefois le lœss est très sensible à l'eau, du fait de sa texture fine et de sa nature granulaire. Lorsque sa teneur en eau est trop élevée, il perd toute cohésion, pouvant aller jusqu'à la liquéfaction. Pour améliorer la stabilité des galeries souterraines, les parois des galeries brassicoles et militaires sont donc soutenues par une maçonnerie en briques et/ou en pierres de taille, parfois revêtue de crépi. Les galeries militaires creusées durant la seconde guerre mondiale sont bétonnées.

Ces aménagements du sous-sol peuvent provoquer des phénomènes d'affaissement et d'effondrement susceptibles de causer des dommages aux biens et aux personnes.

Sur les secteurs occupés par les galeries brassicoles, les phénomènes susceptibles d'être à l'origine des effondrements et des tassements en surface sont les suivants (liste non exhaustive mais reprenant les cas de figure les plus fréquents) :

- les fuites des réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement affectant le lœss situé à l'extrados des galeries (phénomènes d'érosion) ;
- les infiltrations naturelles des eaux météoriques au sein des lœss ;
- l'altération des maçonneries des galeries souterraines (développement de salpêtre, éclatement et fissuration de briques, développement racinaire etc.), accélérée par une hygrométrie élevée liée à l'arrêt ou à la suppression des circuits de ventilation ;
- les surcharges liées à la circulation de véhicules lourds et les travaux de fondation ou de terrassement dans les terrains superficiels à proximité des cavités souterraines ;
- les travaux de terrassement qui détruiraient partiellement les voûtes des galeries souterraines ou les ouvrages d'accès (trappe et monte-charge) ou d'aération.

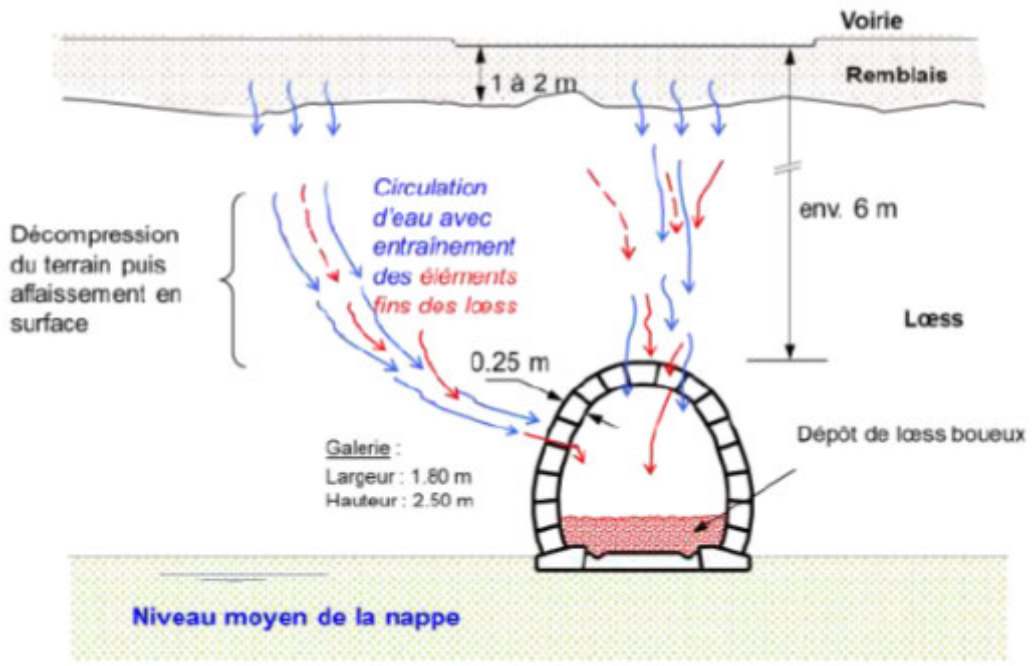


Schéma explicatif de l'apparition des effondrements en surface dans le cas de galeries brassicoles de l'Eurométropole

Les conséquences de ces phénomènes d'effondrement peuvent être multiples en fonction de leur contexte (d'apparition) de survenance. En effet :

- ils se situent en milieu urbanisé et peuvent être décalés de plusieurs mètres par rapport à l'emprise des galeries souterraines ;
- ils sont soudains et les signes annonciateurs peuvent être difficiles à déceler ;
- les réseaux de galeries peuvent s'étendre aussi bien sous les propriétés privées que sous le domaine public (bâtiments et voiries) ;
- la proximité des réseaux de surface (eau et gaz en particulier) représente un facteur supplémentaire de danger ;
- en cas de désordres importants pouvant affecter directement la sécurité des personnes, les secours sont délicats à mettre en œuvre dans ces milieux confinés.

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg a mis en œuvre une convention avec le Bureau de la recherche géologique et minière (BRGM) en 1996. Ce partenariat vise :

- à renforcer la connaissance du sous-sol ;
- à assurer une surveillance des galeries et cavités inventoriées ;
- à prévenir les phénomènes d'affaissement et d'effondrement.

Depuis 2001, le BRGM gère une base de données multicritères regroupant l'ensemble des informations collectées depuis 1996, afin de constituer une mémoire collective durable sur ces ouvrages souterrains peu connus.
En 2019, la base de données comprend 552 entrées (réseaux et indices), mais reste partielle. Elle est enrichie en fonction des découvertes faites, au fil des incidents survenus et des signalements faits lors des projets d'aménagement.

Dans le cadre de la convention 2019-2021 de recherche et développement partagés relative à l'évolution des outils de diagnostic et de surveillance des cavités et de l'optimisation du

traitement de la donnée, le BRGM a réalisé une carte de susceptibilité recensant les sites où sont susceptibles d'être situées, en l'état des connaissances, des cavités ou galeries souterraines susceptibles de provoquer l'effondrement ou l'affaissement du sol.

Cinq zones de susceptibilité ont été identifiées selon la présence, plus ou moins avérée, de galeries ou cavités souterraines, en particulier :

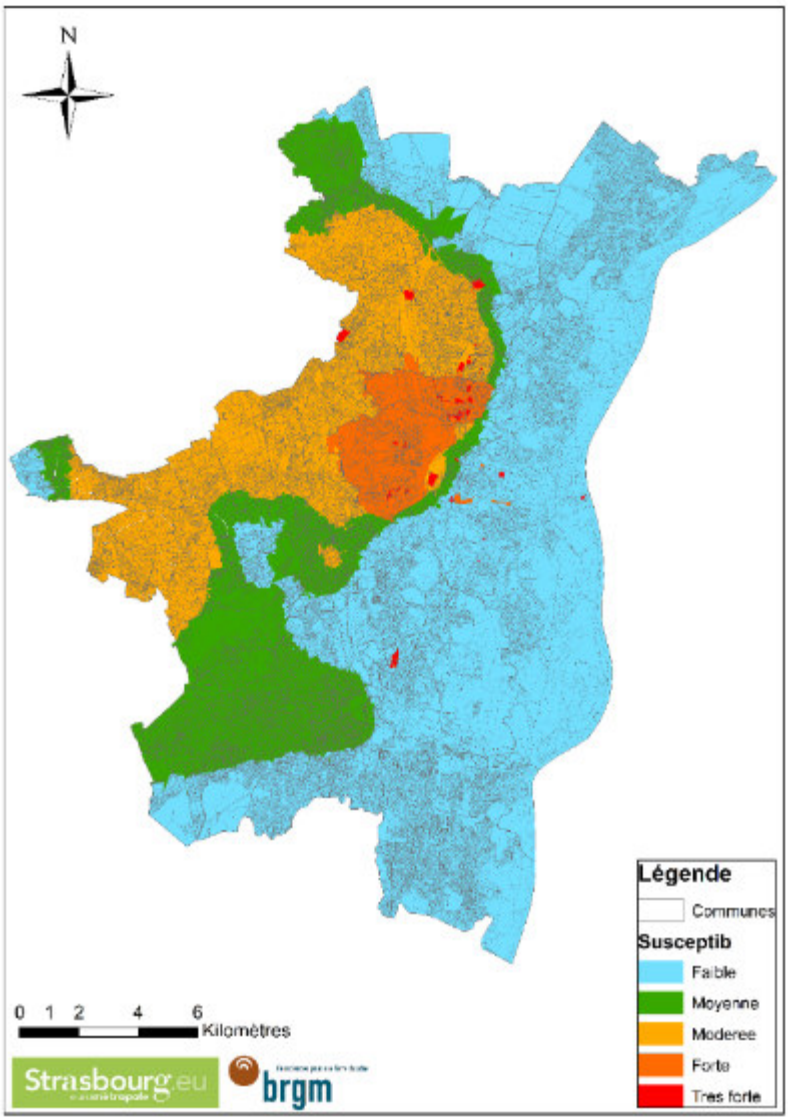
- **zone de susceptibilité faible (en bleu)** correspondant aux formations géologiques non lœssiques ne comportant aucune galerie, à l'exception des galeries militaires bétonnées ;

- **zone de susceptibilité moyenne (en vert)** correspondant à l'emprise des formations lœssiques d'une épaisseur de moins de 3 m en hauteur (l'épaisseur de 3 m étant considérée comme minimale pour le creusement d'une galerie souterraine) ;

- **zone de susceptibilité modéré (en jaune)** correspondant à l'emprise des formations lœssiques d'une épaisseur supérieure à 3 m en hauteur (l'épaisseur de 3 m étant considérée comme minimale pour le creusement d'une galerie souterraine) ;

- **zone de susceptibilité forte (en orange)** correspondant aux aires d'influence des galeries connues (distance tampon de 3 m), aux emprises de galeries supposées ainsi qu'aux emprises des galeries comblées ou supposées telles, et à des secteurs historiquement plus susceptibles à la présence de galeries souterraines ;

- **zone de susceptibilité très forte (en rouge)** correspondant à l'emprise de galeries connues et non comblées.



Carte des zones de susceptibilité réalisée par le BRGM

Au regard de ces éléments, l'Eurométropole de Strasbourg assure un suivi des autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du territoire. Cette démarche s'inscrit dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit que :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé d'introduire au PLU un dispositif réglementaire spécifique pour la prise en compte des galeries souterraines.

Ce principe est établi pour prendre en compte ces phénomènes, là où la collectivité a connaissance de galeries, le plus en amont possible des projets de construction, à l'image de ce qui existe déjà dans le PLU pour la gestion des sites et sols pollués.

Les objectifs de cette démarche volontaire sont :

- de permettre une information du public quant à la connaissance de la présence avérée de galeries souterraines ;
- de s'assurer de l'état de la galerie souterraine lorsqu'elle est conservée ;
- de réaliser les travaux nécessaires pour consolider préalablement le sol et le sous-sol au regard de la nature des travaux et constructions projetés au droit des galeries connues.

Deux niveaux de traduction réglementaires sont proposés :

Le premier niveau est un rappel de la loi et s'applique sur l'ensemble du territoire. Au titre de l'article L.536-6 du Code de l'environnement, le service instructeur de l'Eurométropole de Strasbourg doit être informé de toute nouvelle découverte de galeries souterraines.
Pour rappel, la non-diffusion de ces informations est punie par la loi pouvant aller jusqu'à une amende de 30 000 euros.

Le second niveau cible les zones de susceptibilité très forte, où la collectivité a connaissance de la présence avérée et pour laquelle la prise en compte de l'état du sous-sol dans les projets de construction ou d'aménagement est obligatoire.

Au regard de l'état des lieux établi par le BRGM, il s'agit des zones de susceptibilité très forte pour lesquelles le porteur de projet doit :

- prendre en compte la présence de galeries dès la conception du projet pour ne pas générer de risques pour les biens et les personnes. Plusieurs solutions techniques peuvent être mises en œuvre. Elles relèvent de la responsabilité du porteur de projet et peuvent prendre la forme d'une consolidation ou d'un comblement ou de travaux de rénovation ;
- prévoir ou maintenir un accès pour la réalisation des visites de sécurité, en cas de conservation totale ou partielle ;
- préserver de la même manière les ouvrages accessoires qui assurent la ventilation nécessaire à la bonne conservation des galeries, lorsqu'elles sont conservées.

Le PLU pourra être complété au fur et à mesure des procédures de modification, en fonction de l'état de connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg, dès lors que de nouvelles galeries auront été portées à sa connaissance.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de compléter le rapport de présentation (Tome 2 – Etat initial de l'environnement) avec la carte de susceptibilité réalisée par le BRGM.

Concernant les pièces réglementaires, il est proposé :

- d'afficher au plan vigilance du règlement graphique, les zones de susceptibilité très forte recensant les sites qui présentent, en l'état des connaissances, des galeries souterraines susceptibles de provoquer l'effondrement ou l'affaissement du sol ;
- d'introduire au règlement écrit (articles 1 et 2 des dispositions applicables à toutes les zones), les deux niveaux réglementaires présentés ci-avant.

05. Commune de STRASBOURG – Quartier Port du Rhin – Mise à jour du plan vigilance relative aux données portant sur les risques technologiques de la chaufferie SETE et de la société ARMBRUSTER

a. Présentation - Explications – Justifications

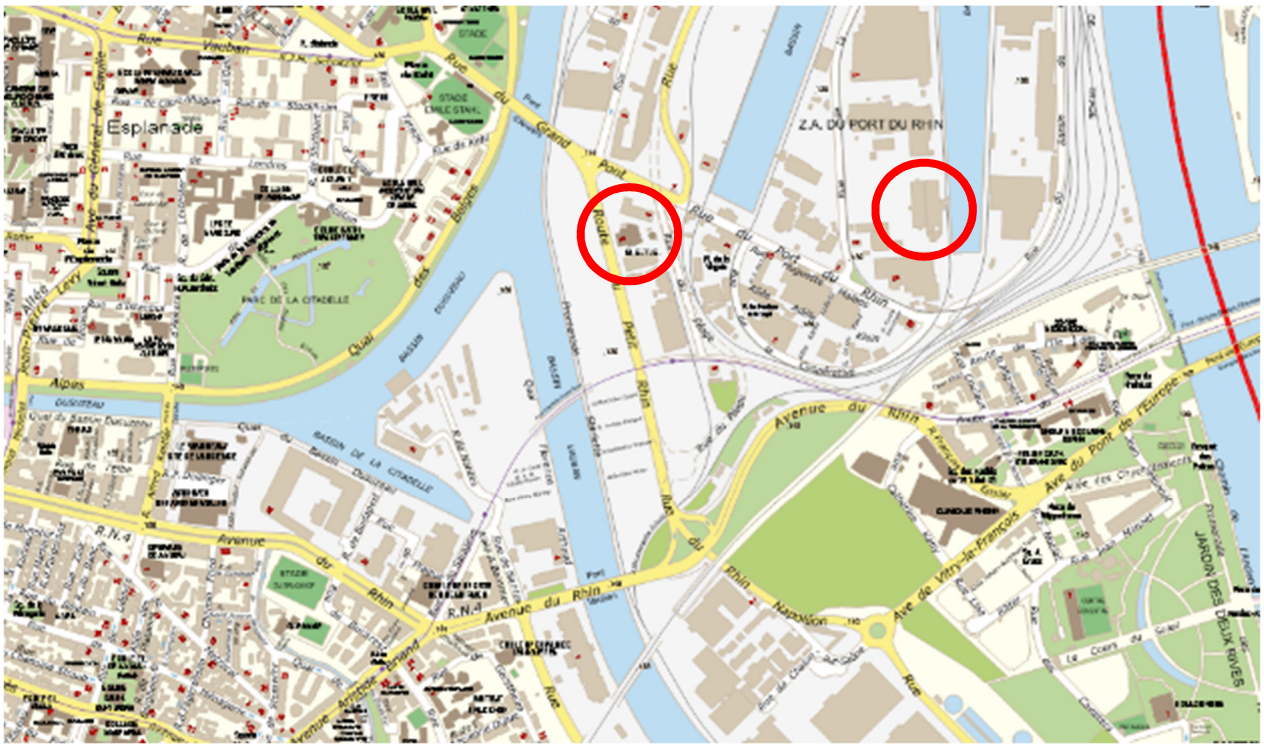
La connaissance et la gestion des aléas liés aux risques technologiques se traduisent dans le PLU par des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Cette gestion des risques peut soit faire l'objet d'une Servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose alors, nonobstant les dispositions prises au PLU (pour les risques les plus élevés) ; soit être intégrée dans le PLU à partir des Porter à connaissance transmis par les services de l'État, en application de l'article L.132-2 du Code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification constitue l'occasion de prendre en compte le second cas de figure énoncé, par la mise à jour de ces éléments portés par l'État à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces informations annulent et remplacent les dispositions précédemment en vigueur dans le PLU approuvé. Les dispositions graphiques sont ainsi mises à jour dans le « plan vigilance » par l'intermédiaire des cercles de dangers affichés. Ces cercles renvoient à une gradation de dispositions particulières de règles d'urbanisme, qui constituent les règles minimales à respecter édictées par les services de l'État.

Dans le cadre de la présente modification il est proposé de mettre à jour le périmètre de zone de danger soumise à des dispositions particulières sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU concernant deux secteurs :

- celui de la Société Nouvelle d'Exploitation Thermique de l'Esplanade (chaufferie SETE) installée 5 route du Petit Rhin à Strasbourg ;
- celui de la Société ARMBRUSTER installée 4 rue de la Minoterie à Strasbourg.



Localisation des secteurs
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour la société SETE, cette mise à jour du Porter à connaissance est intervenue suite à la mise à jour d'une nouvelle étude de danger réalisée en 2015 dans le cadre du changement de combustible (passage de fioul lourd vers du fioul domestique). Cette modification a engendré la réduction des risques accidentels associés au stockage de fioul lourd, dont celui dit de « boil-over » et par conséquent les périmètres de cercles de danger associés qui s'en trouvent réduits.

Concernant la société ARMBRUSTER, cette mise à jour du Porter à connaissance est intervenue à partir des données de l'étude de dangers et de ses compléments, issue de la proposition de l'inspection des installations classées de retenir une nouvelle cartographie des zones d'effets.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte des éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique / Plan vigilance du PLU en conséquence, correspondant à la planche n° 12 du plan au 1/5000e.

NATURE EN VILLE

Les dispositions règlementaires du PLU concernant la nature en ville sont traduites dans diverses pièces du dossier.

Le règlement graphique

Le règlement graphique du PLU utilise plusieurs outils en vue d'assurer le développement, la mise en valeur ou la préservation d'espaces repérés à différents titres comme par exemple :

- les espaces contribuant aux continuités écologiques ;
- les espaces plantés à conserver ou à créer ;
- les jardins de devant, alignements d'arbres et arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer.

Ces trames permettent, en complément des autres dispositions réglementaires et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de mettre en œuvre les orientations générales du PADD relatives en particulier à la valorisation des espaces naturels du territoire, de préservation et de valorisation du patrimoine paysager et du développement de la nature en ville.

Les espaces contribuant aux continuités écologiques

La trame « espace contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) constitue le principal outil du règlement graphique pour pérenniser et développer la trame verte et bleue de l'Eurométropole de Strasbourg, en complément de l'OAP « Trame verte et bleue ».

Elle identifie les éléments arborés et arbustifs existants susceptibles de servir de milieux relais entre les réservoirs de biodiversité ou des éléments situés au sein des secteurs de corridors écologiques.

À ce titre, ce sont prioritairement des éléments boisés le long des cours d'eau et dans l'espace agricole pour conserver des éléments boisés, relais nécessaire au fonctionnement écologique.

Les espaces plantés à conserver ou à créer

L'outil « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC) a été essentiellement utilisé au règlement graphique pour identifier en milieu urbain :

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

Ces espaces sont identifiés pour contribuer à l'amélioration du fonctionnement climatique, à l'adaptation aux changements climatiques, au maintien et au renforcement de la nature en ville, sous toutes ses formes dans le but de :

- réduire les températures qui sont plus élevées en ville, car il est prévu une hausse de 1,2 degré de la température moyenne annuelle d'ici 2055 ;

- réduire le phénomène d'îlots de chaleur urbains qui créent des situations d'inconfort concomitantes de pics de pollution ;
- réduire les impacts des phénomènes d'inondation et de canicule ;
- compenser le manque d'humidité en ville car les étés sont rallongés, plus secs avec une augmentation des jours de fortes chaleurs et il y a moins de jours de brouillard ;
- favoriser la vitesse des vents qui sont plus faibles en ville, tout comme la ventilation dans les secteurs très minéralisés ;
- améliorer la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière pour s'adapter aux évènements pluvieux plus fréquents ;
- améliorer le cadre de vie et le paysage.

Les occupations et utilisations autorisées au sein des EPCC

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'agréments et circulations réservés aux piétons ;
- les accès aux constructions ;
- les gloriettes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² 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 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.

Les autres outils graphiques du PLU qui permettent de valoriser la nature en ville

Le PLU permet l'inscription de « jardins de devant à conserver ou à créer » qui identifie 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.

Des marges de recul des constructions 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 sont également instituées.

Des emplacements réservés pour la renaturation des cours d'eau et les aménagements végétalisés des berges ont également été instaurés.

Des « alignements d'arbres » et « arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer » 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, les zonages N1 / N2 / A1 / A2, globalement inconstructibles, permettent de préserver de l'urbanisation des réservoirs de biodiversité et certains corridors écologiques.

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.

Il est à noter que le renforcement du volet Air-Climat-Énergie, faisant par ailleurs l'objet d'un point dans la présente modification, participe également 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, par exemple.

Les OAP qui permettent de valoriser la nature en ville

Les OAP thématiques et notamment l'OAP « Trame verte et bleue » ou OAP 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).

Son objectif est de sortir de la logique d'opposition entre « aménagement » et « environnement » :

- en ayant une approche responsable des projets (permettre un projet dès lors qu'il intègre les enjeux de trame verte et bleue) ;
- en envisageant de compenser sur site lorsque cela est possible et concevoir ainsi un projet qui participe à la fois au développement de l'agglomération et à l'amélioration de son fonctionnement écologique. Par exemple : une zone humide dégradée en bord de cours d'eau qui peut, au travers du projet, être requalifiée en zone humide fonctionnelle.

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

Recourir aux OAP permet par exemple d'adapter le parti d'aménagement urbain des dimensions aux enjeux de préservation/valorisation de la TVB.

Ici encore, le renforcement du volet Air-climat-énergie, faisant par ailleurs l'objet d'un point dans la présente modification, permet, par la création d'une OAP Air-climat-énergie, l'introduction de principes d'aménagement contribuant à la valorisation de la nature en ville.

+++++

Le PLU constitue un outil parmi les autres dispositifs de régulation des espaces de nature dont dispose la collectivité.

Il permet de planifier et d'intégrer la trame verte et bleue au sein des projets. Mais ce n'est pas lui qui « construit » le réseau écologique de demain.

Les réponses proposées par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg restent donc dans le champ de compétence qui est celui d'un document de planification (et non dans celui relevant d'autres actions ou politiques, en particulier celles relatives à la gestion des différents milieux naturels).

Ainsi, en parallèle du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg conjugue plusieurs actions en faveur de la TVB, par exemple :

- création de réserves naturelles, de parcs naturels urbains ;
- gestion écologique des espaces verts publics (zéro pesticide, gestion différenciée, etc.) ;
- renaturation des cours d'eau et protection des zones humides (canal des français, Ostwaldergraben, Neubaechel, Souffel, etc.) ;
- accompagnement des projets urbains publics et privés ;
- charte « tous unis pour plus de biodiversité » (collectivités, entreprises, etc.) ;
- actions de sensibilisation et de communication (livre plantons local, diverses plaquettes, etc.).

Après quelques années d'application du PLU, plusieurs communes ont exprimé le besoin de faire évoluer ces outils sur leur territoire.

Si quelques-uns sont ajustés ou supprimés, l'essentiel des propositions vise à créer de nouveaux secteurs identifiés au titre de ces outils.

La modification de ces trames au plan nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme, même si, à la différence des Espaces boisés classés, cette évolution ne passera pas systématiquement par une révision du document.

Il s'agit donc d'un levier règlementaire important que se donne la collectivité, pour garantir la préservation de la TVB dans son ensemble.

De façon cumulée, les modifications proposées de cet outil au règlement graphique entraineraient **une augmentation** notable **de 49 ha** des surfaces concernées par cette trame graphique, et permettrait la **création de 265 nouveaux EPCC**.

Pour les EPCC, les communes qui ont identifié des EPCC selon la méthodologie ci-dessous sont :

- Lingolsheim, qui propose d'instaurer 109 EPCC qui présentent une surface cumulée de 20 ha ;
- Graffenstaden, qui propose d'instaurer 78 EPCC, d'une surface cumulée de 10 ha ;
- Oberhausbergen, qui propose d'instaurer une surface cumulée d'EPCC de 8 ha ;
- Ostwald, qui propose d'instaurer 19 EPCC d'une surface cumulée de 4 ha.

Les communes qui ont complété ou adapté leur trame graphique plus ponctuellement sont :

- Entzheim ;
- Eschau ;
- Geispolsheim ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg ;
- Vendenheim.

Cette évolution significative des dispositions règlementaires en matière environnementale s'inscrit pleinement dans les orientations structurantes du PLU pour construire une métropole durable.

Le développement de ces outils, et notamment des EPCC, est une réponse concrète pour renforcer la place de la nature en ville tout en contribuant activement à la qualité de vie des habitants.

La généralisation de ces trames sur le territoire contribue également à conforter les espaces naturels de l'agglomération, sa trame verte et bleue, sans modifier les équilibres des grands réservoirs et continuités écologiques du territoire.

La méthodologie employée pour identifier les EPCC

Les espaces libres de construction et les espaces verts situés dans l'agglomération ont d'abord été repérés.

Ils ont ensuite été confrontés à divers critères qui permettent d'évaluer s'ils permettraient de maintenir ou améliorer la nature en ville sans remettre en question les autres politiques de la ville.

En effet, l'objectif est de trouver un équilibre entre le développement de la ville et la préservation d'espaces potentiellement favorables à la biodiversité ordinaire.

Certaines formes urbaines contiennent plus d'espaces libres de construction ou d'espaces verts pouvant constituer des relais au sein de la trame verte de bleue.

La classification des zones urbaines du PLU est calée sur la morphologie des espaces bâtis.

Ces zones peuvent être regroupées de la manière suivante :

- les centres anciens des communes (zone UA) ;
- les secteurs de faubourgs (zone UB) ;
- les secteurs pavillonnaires (secteurs de zone UCA) ;
- les secteurs d'immeubles collectifs (secteurs de zone UCB) et la zone de grands ensembles collectifs (zone UD) ;
- les zones spécialisées.

Dans chacune de ces zones, les EPCC doivent avoir une épaisseur suffisante pour avoir un rôle écologique qui permette notamment de pérenniser ou de développer des grands arbres.

Une fois que les secteurs potentiels ont été identifiés, ils ont été confrontés aux autres politiques de la ville présentes dans le PLU, qui sont notamment :

- permettre de reconstruire la ville sur la ville et permettre de densifier les zones urbaines ;
- aménager une marge de recul par rapport aux bâtiments afin de permettre d'éventuelles extensions, c'est la raison pour laquelle les EPCC ont prioritairement été calés, dans les secteurs pavillonnaires, sur les fonds de parcelle ;
- préserver les logiques urbaines et paysagères issues d'un découpage parcellaire spécifique, d'une histoire urbaine, d'une conception d'ensemble ou d'un tissu urbain dont la qualité réside dans la cohérence ou dans le rapport commun établi avec l'espace public ;
- aménager, voire garantir des implantations dominantes des constructions, c'est-à-dire l'organisation ou l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un îlot.

Les centres anciens des communes (zone UA)

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), qui identifie les tissus anciens villageois traditionnels.

Cette zone, d'un point de vue de l'occupation du sol, est l'une des plus dense du PLU. Elle est de ce fait moins propice à l'instauration d'EPCC.

Toutefois, des espaces libres existent de manière éparse. Ils peuvent donc utilement être repérés, mais il est délicat de définir un ou des critères de sélection.

Par conséquent, l'identification de chacun de ces espaces est étudié au cas par cas.

L'objectif de chacun de ces espaces plantés est de consolider la nature en ville, de réduire les impacts des phénomènes d'inondation, de canicule, la vitesse des vents et améliorer le cadre de vie et le paysage.

Les secteurs de faubourgs (zone UB)

La zone urbaine 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 sont assez denses mais permettent parfois des constructions en second rang, 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. L'objectif principal est qu'ils puissent créer ou préserver des espaces plantés permettant de consolider la nature en ville, réduire les impacts des phénomènes d'inondation et de canicule, la vitesse des vents, le cadre de vie et le paysage.

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 (secteurs de zone UCA)

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Dans ces secteurs, souvent aménagés dans le cadre d'opération d'aménagement et particulièrement de lotissements, les fonds de parcelles et les cœurs d'îlots sont particulièrement intéressants à identifier en EPCC car ils ne sont pas ou peu sur-bâtis.

Au sein de ces secteurs la trame d'EPCC s'applique majoritairement sur des espaces plantés existants. Le calibrage de ces EPCC tient compte de la possibilité de réaliser des extensions mesurées des constructions à usage d'habitation. Pour ce faire, une marge de recul par rapport aux constructions existantes a été instaurée.

Comme dans les autres secteurs des communes, il existe également des espaces libres de construction. Ils sont étudiés au cas par cas. L'objectif principal reste le même, les secteurs repérés par la trame graphique EPCC doivent permettre de consolider la nature en ville, réduire les impacts des phénomènes d'inondation et de canicule, la vitesse des vents, le cadre de vie et le paysage.

Les secteurs d'immeubles collectifs UCB et les secteurs de grands ensembles collectifs UD

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.

Comme dans les autres secteurs des communes, il existe également des espaces libres de construction (ex : squares) qui sont étudiés au cas par cas. L'objectif principal reste le même, les secteurs repérés par la trame graphique EPCC doivent permettre de consolider la nature en ville, réduire les impacts des phénomènes d'inondation et de canicule, la vitesse des vents, le cadre de vie et le paysage.

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 est délicat de définir un ou des critères de sélection.

Chaque espace relativement consistant est donc également étudié au cas par cas.

06. Commune d'ENTZHEIM – Modification du périmètre d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) – Rue des Tonneliers

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Entzheim et l'Eurométropole ont souhaité procéder à la modification du périmètre d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) situé sur la parcelle de la société VODIFF, au 1 rue des Tonneliers. En effet, l'EPCC apparaissant dans le règlement graphique du PLU ne correspond pas à la réalité du site en ce qu'il ne couvre pas tout l'espace végétalisé existant et couvre, en revanche, une partie imperméabilisée de la parcelle.

La société VODIFF, spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de voitures et de véhicules automobiles légers (vente de voitures d'occasion haut de gamme et très haut de gamme), a en effet pour projet d'étendre l'aire de stationnement sur sa parcelle au niveau de la partie imperméabilisée de l'EPCC. Cette extension est importante à l'entreprise pour lui permettre de se développer.

Il est donc proposé de modifier le périmètre de l'EPCC de façon à le faire correspondre à la réalité du site, ce qui permettrait la réalisation du projet sans porter atteinte à l'espace végétalisé existant. Il s'agit bien de déplacer le périmètre de l'EPCC, et non de réduire ni d'augmenter sa superficie.

Extrait du règlement graphique du PLU sur un fond d'orthophotographie montrant la parcelle de la société VODIFF et l'EPCC s'y situant (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique l'ajustement, dans le règlement graphique du PLU, du périmètre de l'EPCC situé sur la parcelle de la société VODIFF, au 1 rue des Tonneliers :

- modification de la planche n° 13 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 50 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

07. Commune d'ESCHAU – Classement du patrimoine naturel de la commune au PLU : inscription de neuf arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) – Rue de la Brigade Alsace Lorraine / rue de la Première Division Blindée / rue du Général de Gaulle / rue de la Paix / rue du Stoskopf / rue du Tramway

a. Présentation – Explications – Justifications

À l'occasion de la modification n° 2 du PLU, dans une démarche de sauvegarde de son patrimoine bâti, la commune d'Eschau a souhaité mettre en place sur son territoire des ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP). Un travail d'identification des différents secteurs a donc été effectué par l'Eurométropole de Strasbourg et l'ADEUS pour déterminer des ensembles urbains et architecturaux cohérents et participant à l'identité de la commune, sur la base d'un premier repérage réalisé par la commune elle-même.

L'identification de ces secteurs s'est appuyée sur plusieurs caractéristiques :

- présence de bâtiments illustrant l'histoire de la commune : maisons alsaciennes à pans de bois, anciens corps de ferme, maisons de pêcheurs, maisons bloc en pierre…

- ensemble urbain soulignant une identité particulière le long de certains axes (implantation par rapport à la rue, ordonnancement…) ;
- centralité historique de la commune et insertion de bâtiments représentatifs, tels que des équipements ou d'autres éléments exceptionnels, dans le paysage urbain (mairie, église Saint Trophime, concentration de corps de ferme et maisons traditionnelles).

En lien avec l'identification de ces EIUP, la commune a souhaité que soit menée une étude plus fine de repérage de son patrimoine en 2018. Cette étude a non seulement mis en avant le patrimoine bâti de la commune, mais également son patrimoine naturel. Les éléments remarquables à classer au PLU ont notamment été repérés pour l'aspect paysager qu'ils confèrent à l'espace public. Il a été ainsi repéré 9 arbres ou groupes d'arbres et un espace végétalisé, éléments qu'il convient désormais d'intégrer, comme le reste de l'étude traitant du patrimoine bâti, au PLU.

Les arbres ou groupes d'arbres qui ont été repérés lors de l'étude sont les suivants :

- 23 rue de la Brigade Alsace Lorraine : deux arbres (conifères) à grand développement ont été repérés sur une parcelle privée ;
- rue de la Première Division Blindée : a été repéré l'arbre situé sur le parvis de l'église Saint-Trophime qui est inscrite en tant que monument historique ;
- 38 rue de la Première Division Blindée : un arbre à grand développement a été repéré dans la cour d'un corps de ferme transformé en hôtel-restaurant (le Cygne) et partiellement inscrit en tant que monument historique ;
- 76 rue de la Première Division Blindée : a été repéré un arbre à grand développement visible depuis l'espace public ;
- 19 rue du Général de Gaulle : un arbre à grand développement et d'essence locale a été repéré sur une parcelle privée ;
- 10 rue de la Paix : un arbre à grand développement a été repéré en fond d'une parcelle privée ;
- 11 rue de la Paix : a été repéré un arbre à grand développement visible depuis l'espace public car situé dans la courbure de la rue ;
- 3 rue du Stoskopf : un arbre à grand développement (tilleul) a été repéré sur une parcelle privée, à proximité des ateliers municipaux ;
- 3 rue du Tramway : un arbre à grand développement a été repéré sur une parcelle privée.

L'espace végétalisé qui a été repéré lors de l'étude est le suivant : au 24 rue de la Première Division Blindée a été repéré un jardin monastique et d'agrément situé dans l'enceinte d'un presbytère catholique. Cet espace, situé en cœur d'îlot, est visible depuis la rue et participe, de ce fait, à l'ambiance du quartier.

b. Traduction dans le PLU

Afin de garantir le maintien et la préservation de ces éléments, il est proposé d'inscrire au règlement graphique 9 arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) tels qu'évoqués ci-dessus, dans le cadre de l'étude Patrimoine :

- modification des planches n° 21 et 22 dans le règlement graphique (plans au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 73 et 74 dans le règlement graphique (plans au 1/2000e).

08. Commune de GEISPOLSHEIM – Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) sur le rond-point de la zone commerciale Sud

a. Présentation – Explications – Justifications

L'amélioration de la desserte de la zone commerciale Sud est un projet majeur pour l'Eurométropole de Strasbourg. Sur le plan de la circulation, ce secteur souffre en effet d'engorgement du réseau routier, celui-ci desservant à la fois des secteurs d'habitation et des zones d'activités (Vigie, Fort, Forlen). Suite au réaménagement intérieur de la zone, l'Eurométropole de Strasbourg a engagé un projet de requalification ayant pour objectif d'améliorer la circulation dans ce secteur. Ce projet de requalification de la desserte de la zone artisanale et commerciale comprend l'amélioration des cheminements réservés aux modes doux, ainsi que la transformation des ronds-points en carrefours à feux visant à fluidifier la circulation dans la zone. Il inclut également l'amélioration écologique et environnementale du site à travers la plantation de plusieurs espaces végétalisés.

En lien avec ce projet, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de supprimer un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC), d'une surface d'environ 2 640 m^2, instauré sur un rond-point de la zone, situé sur la commune de Geispolsheim.

Plan localisant le rond-point de la Vigie, sur la commune de Geispolsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Pour procéder au changement susmentionné, il convient de modifier le règlement graphique du PLU en supprimant l'EPCC sur le rond-point de la zone commerciale de la Vigie, situé dans la commune de Geispolsheim :

- modification de la planche n° 14 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 59 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

09. Commune de GEISPOLSHEIM – Inscription d'un emplacement réservé (ER) pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35

a. Présentation – Explications – Justifications

Suite aux travaux de requalification de la portion de la Rocade Sud située entre Geispolsheim-Village et Geispolsheim-Gare, et plus particulièrement au projet de végétalisation le long de l'axe, la commune de Geispolsheim et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent créer un boisement le long de l'autoroute A35. Cet espace végétalisé va permettre à la fois d'améliorer l'aspect paysager de ce secteur situé en entrée de commune, et le cadre de vie des habitants vivant à proximité de l'axe par la création d'un écran végétal entre la voie et les habitations.

Pour mener à bien ce projet, la commune de Geispolsheim a entamé un processus d'acquisition des terrains agricoles concernés par ce projet de boisement, processus qu'il convient de faciliter et rendre lisible par l'instauration d'un emplacement réservé (ER).

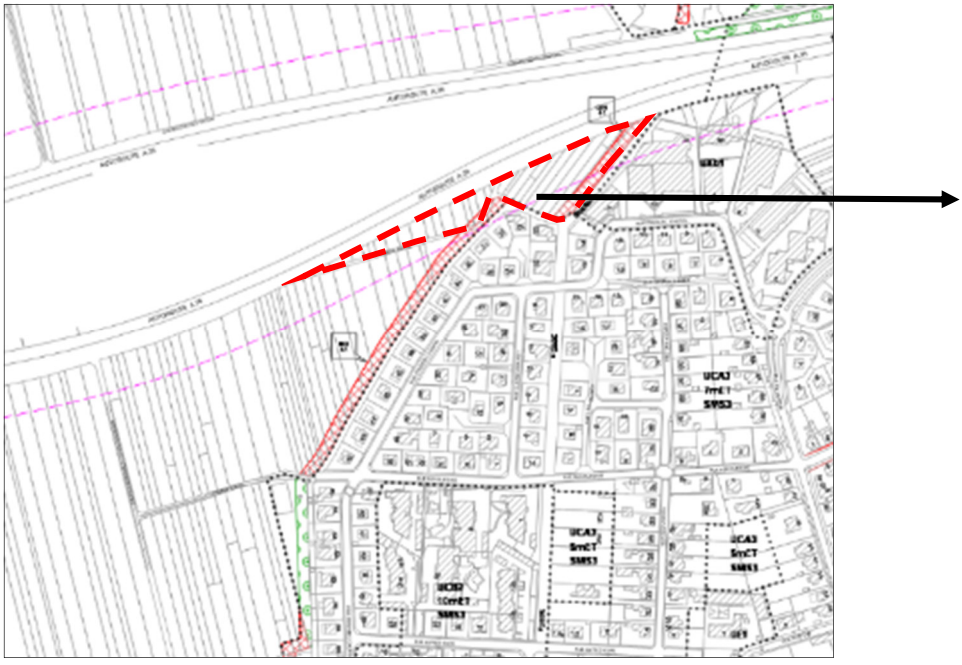


Schéma illustrant le futur emplacement réservé sur un extrait du règlement graphique du PLU (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique :

- la modification du règlement graphique via l'instauration de l'ER GEI 87 sur les terrains agricoles concernés :
  - modification des planches n° 17 et 18 du règlement graphique (plans au 1/5000e) ;
  - modification des planches n° 59 et 64 du règlement graphique (plans au 1/2000e).
    Les parties du tracé de l'ER existant GEI 41 se superposant avec le futur ER GEI 87 doivent être supprimées.

- la mise à jour de la liste des ER avec les éléments suivants : l'ER GEI 87 est introduit au bénéfice de la commune et destiné à la création d'un écran végétal boisé entre l'A35 et les zones d'habitations.

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)
GEI	**86**	Création d'une liaison piétons-cycles à partir de la rue de l'Ill.	Eurométropole de Strasbourg	3,34
GEI	**87**	Création d'un écran végétal entre l'A35 et les zones d'habitations.	Commune de Geispolsheim	75,70

10. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de cette procédure de modification n° 3, la commune d'Illkirch-Graffenstaden souhaite étayer le dispositif règlementaire visant à préserver ou à créer des espaces plantés au sein de son agglomération.

Il est proposé d'instaurer une trame graphique sur les plans de règlement du PLUi sur 78 secteurs de la commune.

Ces espaces plantés à conserver ou à créer participent notamment au maintien du cadre de vie et de la nature en ville. Ils ont une superficie globale d'environ 10 ha.

Considérant que le nombre d'EPCC à instaurer est conséquent, la manière dont ils ont été instaurés, est exposée dans le chapeau introductif : « nature en ville » ci-avant.

Toutefois, il convient de préciser qu'à Illkirch–Graffenstaden, la majorité des EPCC est située dans les zones résidentielles à dominante d'habitat individuel, classées en secteurs de zone UCA sur les plans de règlement du PLUi.

Les jardins situés à l'arrière des constructions, qui constituent des cœurs d'îlots, présentent une grande diversité de plantations, de hauteurs variées, de jardins cultivés, etc.

Ils sont particulièrement intéressants à préserver car ils participent à l'amélioration du fonctionnement climatique, à la réduction des températures, à la gestion des eaux pluviales, au maintien de la biodiversité et ils jouent un rôle très important sur le bien-être des habitants et sur le cadre de vie.

On retrouve ces cœurs d'îlots dans les quartiers pavillonnaires situés autour des rues Pasteur, des Près, des Tilleuls ou du Cerf.

Les espaces non bâtis donnant sur la voie de desserte et ceux situés de part et d'autre des constructions sont souvent des espaces circulés, des aires de stationnement et/ou de stockage. Ils présentent moins d'intérêt et n'ont pas été identifiés.

En outre, l'intégralité de ces cœurs d'îlots n'a pas été recouverte par la trame EPCC pour laisser la possibilité aux habitants de réaliser des extensions de leurs constructions à usage d'habitation.

Par ailleurs, les parcs et les squares, que l'on retrouve par exemple à proximité des rues des Cottages, des Charmilles, de la Bruyère ou sur les quais de l'Abreuvoir, ont été également repérés.

Dans le centre ancien d'Illkirch et de Graffenstaden, la densité des constructions est importante. Néanmoins, il subsiste des secteurs non bâtis, généralement des jardins, que l'on retrouve par exemple rue du Denier et rue des Jardins.

Dans les secteurs d'habitat collectif, correspondant aux secteurs de zone UCB, et dans les secteurs de grands ensembles collectifs, correspondant à la zone UD, les espaces libres correspondent aux espaces qui sont souvent engazonnés que l'on retrouve par exemple dans la rue Malraux et la rue de Provence. A l'inverse des secteurs pavillonnaires, on observe moins de diversité de plantations dans les espaces verts des grands ensembles d'habitat collectif.

Enfin, dans les secteurs de faubourgs, correspondant à la zone UB, les espaces libres sont moins nombreux et moins structurés que dans les autres secteurs urbanisés de la commune. Ils sont éparses, de dimensions variées et correspondent parfois à des jardins d'agréments ou des potagers. Les EPCC repérés aux abords de la route de Lyon sont particulièrement caractéristiques de cette zone de faubourg.

b. Traduction dans le PLU

En lien avec les explications présentées dans le chapeau introductif, il est proposé d'inscrire au règlement graphique ces espaces plantés à conserver ou à créer de manière éparse sur les parties urbanisées du ban communal.

Cela entraîne la modification de l'ensemble des planches du règlement graphique au 1/5000e et au 1/2000e concernant la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Suite aux observations formulées lors de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg en accord avec la commune d'Illkirch–Graffenstaden, réduit le périmètre de l'espace planté à conserver ou à créer, situé au droit de la rue de la Schanzmatt et supprime l'espace planté à conserver ou à créer situé rue d'Alsace, dans l'attente de la requalification du secteur « Beaulieu ».

11. Commune de LINGOLSHEIM – Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de cette procédure de modification n° 3, la commune de Lingolsheim souhaite étayer le dispositif règlementaire visant à préserver ou à créer des espaces plantés au sein de son agglomération.

Il est proposé d'instaurer une trame graphique sur les plans de règlement du PLUi sur 109 secteurs de la commune.

Ces espaces plantés à conserver ou à créer participent notamment au maintien du cadre de vie et de la nature en ville. Ils ont une superficie globale d'environ 20 ha.

Considérant que le nombre d'EPCC à instaurer est conséquent, la manière dont ils ont été instaurés est exposée dans le chapeau introductif : « nature en ville » ci-avant.

Toutefois, il convient de préciser qu'à Lingolsheim, un grand nombre d'EPCC sont situés dans les secteurs d'habitat collectifs, correspondant aux secteurs de zone UCB et la zone de grands ensembles collectifs, correspondant à la zone UD. Les espaces libres y sont souvent engazonnés. On les retrouve par exemple au droit des rues des Sports, du Molkenbronn, de Montreux ou de Lorraine.

La partie agglomérée de la commune de Lingolsheim est « encerclée » d'EPCC. Au Nord des rues de Bretagne, de Savoie et de Lorraine, les EPCC assurent une transition avec les secteurs agricoles et naturels. Au Sud, les EPCC situés à l'Est des rues Baudelaire et de La Fontaine assurent une protection visuelle par rapport aux activités de gravière.

Dans les secteurs de faubourgs, correspondant à la zone UB, les espaces libres sont moins nombreux et moins structurés que dans les autres secteurs urbanisés. Cette forme urbaine spécifique fait que les espaces libres de construction qui sont ou qui peuvent être plantés, sont éparses, de dimensions variés et correspondent souvent à des jardins d'agréments, des potagers ou des talus. Les EPCC repérés aux abords des rues du Maréchal Foch, de la Montée ou d'Ostwald sont caractéristiques de cette zone de faubourg.

Les jardins situés à l'arrière des constructions, que l'on retrouve dans les zones résidentielles à dominante d'habitat individuel, classées en secteurs de zone UCA sur les plans de règlement du PLUi, constituent des cœurs d'îlot, présentant une grande diversité de plantations, de hauteurs variées, des jardins cultivés, etc. Ils sont intéressants à préserver car ils participent à l'amélioration du fonctionnement climatique, à la réduction des températures, à la gestion des eaux pluviales, au maintien de la biodiversité et ils jouent un rôle très important sur le bien-être des habitants et sur le cadre de vie.

On retrouve ces cœurs d'îlot dans les quartiers pavillonnaires situés autour des rues de la Liberté, des Près, Beethoven, de l'Espérance ou de Montreux.

b. Traduction dans le PLU

En lien avec les explications présentées dans le chapeau introductif, il est proposé d'inscrire au règlement graphique ces espaces plantés à conserver ou à créer de manière éparse essentiellement sur les parties urbanisées du ban communal.

Cela entraîne la modification de l'ensemble des planches du règlement graphique au 1/5000e et au 1/2000e concernant la commune de Lingolsheim.

Suite aux observations formulées lors de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg en accord avec la commune de Lingolsheim élargit le périmètre de cet espace planté à conserver ou à créer autour de la maison alsacienne et de ses dépendances, située au n° 46 de la rue du Molkenbronn.

12. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Inscription de nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen possède déjà quelques « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) inscrits lors de l'élaboration du PLU. Ils identifient des cœurs d'îlots verts, ainsi que des espaces emblématiques de parcs communaux comme le Bois d'Ober ou les pourtours du stade, rue de la Paix.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune a souhaité poursuivre ce recensement et identifier d'autres espaces, contribuant à la nature en ville et à la qualité de vie des habitants.

Le repérage s'est principalement concentré sur les Coteaux de Hausbergen, l'un des rares reliefs de l'Eurométropole de Strasbourg, et le plus proche des zones urbanisées. Ce secteur est marqué par une très faible densité du bâti, avec comme corollaire, une forte présence du végétal.

Il est d'ailleurs intéressant de noter que la présence du végétal est liée à l'urbanisation de ce secteur. En effet, historiquement, les Coteaux étaient exclusivement agricoles, présentant des champs ou des prairies mais très peu d'arbres. La constitution de jardins autour des villas construites depuis les années 1960, a apporté cette forte identité paysagère.

Vue aérienne des Coteaux (Eurométropole GCT - 2018)

A la différence des espaces plantés généralement inscrits en cœur d'îlot, ceux sur la colline sont majoritairement présents le long des limites séparatives des parcelles, suivant les clôtures entre chaque unité foncière. La proposition de modification du PLU vise donc à inscrire ces espaces, selon une épaisseur variable de 6 à 12 m, tenant notamment compte de la couronne des arbres présents.

L'orientation majoritairement Nord-Sud, du haut des Coteaux vers la plaine, des espaces à inscrire, organise un maillage intéressant et contribuant au corridor écologique établi par le Schéma Régional de Cohérence Écologique, reliant les Coteaux à la plaine de la Bruche.

Parallèlement à l'identification sur les Coteaux, quelques espaces verts supplémentaires sont inscrits dans le tissu urbain. Ils correspondent à des cœurs d'îlots arborés, contribuant au bien-être climatique des habitants et à la qualité de vie des quartiers où ils se trouvent.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique les espaces plantés à conserver ou à créer suivants :

- sur les Coteaux de Hausbergen, notamment à proximité des rues des Tourterelles, de la Schlitte, de la Colline et des Vignes ;
- au n° 2 rue de la Colline en raison de la suppression de l'emplacement réservé OBH 27 (voir point de modification n° 92b de la présente note de présentation) ;

- en cœur d'îlot, notamment à proximité des rues du Général de Gaulle, de Wolfisheim, du Moulin, Hofacker, Louis Pasteur, des Roses, des Myosotis, Georges Brassens, Marcel Pagnol, de la route de Saverne, des allées Saint-Sauveur-le-Vicomte et de l'Euro.

Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 7 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 23 et n° 24 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

13. Commune d'OBERHAUSBERGEN - Inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un parc public, rue du Moulin

a. Présentation - Explications – Justifications

Au centre de la commune d'Oberhausbergen, entre les rues de la Paix et du Moulin, figure un large espace aujourd'hui occupé par un terrain de sport et des aménagements légers publics de loisirs pour les enfants et les jeunes.

La volonté de la commune d'Oberhausbergen, d'ores et déjà exprimée dans le PLU par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur centre », est d'étendre cet espace vert vers le Nord-Est, sur la zone IAUE2.

Carte n°1 : Schéma de principes - Secteur centre

Pour mettre en œuvre et concrétiser ce projet d'extension des espaces verts et de loisirs, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé sur environ les 2/3 de la zone IAUE.

Une partie de la zone IAUE2, au contact de la rue de la Paix, demeure non couverte par la proposition d'emplacement réservé. Ce secteur pourra faire l'objet de constructions dès lors que leurs vocations seront compatibles avec le règlement de ladite zone.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OBH	62	Création et aménagement d'un parc public	Commune d'Oberhausbergen	68,00

L'emplacement réservé OBH 62 est inscrit au règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 7 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 23 et n° 24 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

14. Commune d'OSTWALD – Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune d'Ostwald souhaite repérer de nouveaux espaces contribuant au développement de la nature en ville et de la qualité de vie des habitants.

Ces espaces sont recouverts d'une trame graphique sur les plans de règlement du PLUi et sont nommés : « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC).

Les 19 nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer participent notamment au maintien du cadre de vie et de la nature en ville. Ils ont une superficie globale d'environ 10 ha.

La manière dont ils ont été instaurés est exposée plus en détails dans le chapeau introductif : « nature en ville » ci-avant.

Toutefois, il convient de préciser qu'à Ostwald, plusieurs EPCC ont été instaurés au Nord du ban communal, sur des points bas, c'est-à-dire sur des secteurs non bâtis, inondables par remontées de nappe. Ils sont situés dans les zones résidentielles à dominante d'habitat individuel, classés en secteurs de zone UCA sur les plans de règlement du PLUi. On retrouve ces cœurs d'îlot dans les quartiers pavillonnaires situés autour des rues de la Forêt, de Haguenau et des Hirondelles. Plus au Sud, des EPCC ont également été repérés sur des points bas à proximité des rues de Lingolsheim et Jacques Prévert.

Par ailleurs, les parcs et les squares, que l'on retrouve par exemple à proximité des rues de Mulhouse et de l'île des Pêcheurs ou du quai Heydt ont été également repérés.

Dans les secteurs d'habitat collectif, correspondant aux secteurs de zone UCB, et dans les secteurs de grands ensembles collectifs, correspondant à la zone UD, les espaces libres correspondent aux espaces qui sont souvent engazonnés que l'on retrouve par exemple dans la rue du Séminaire et l'allée René Cassin.

b. Traduction dans le PLU

En lien avec les explications présentées dans le chapeau introductif, il est proposé d'inscrire au règlement graphique ces espaces plantés à conserver ou à créer de manière éparse sur les parties urbanisées du ban communal.

Cela entraîne la modification de l'ensemble des planches du règlement graphique au 1/5000e et au 1/2000e concernant la commune d'Ostwald.

Suite aux observations formulées lors de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg en accord avec la commune d'Ostwald, instaure deux nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer au sein du cœur d'îlot situé au Sud de la rue des Vosges, réduit les périmètres des espaces plantés à conserver ou à créer, situés au droit de la rue de la rue Feil et du Général Leclerc et agrandit l'emprise de l'espace planté à conserver ou à créer situé entre la rue Neuve et la rue des Vosges de manière à ce qu'il soit plus en adéquation avec la taille de cœur d'îlot.

15. Commune de SCHILTIGHEIM – Inscription de quatre espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) – Rue de la Mairie/rue Principale et route de Bischwiller/rue d'Adelshoffen

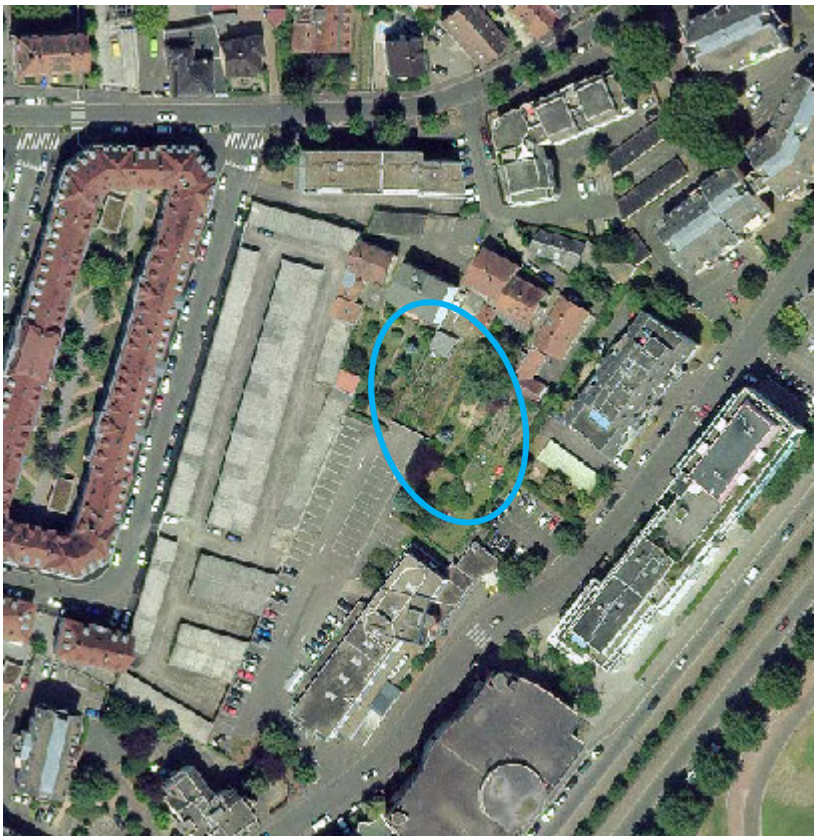
a. Présentation - Explications - Justifications

La commune de Schiltigheim souhaite assurer le maintien d'espaces végétalisés situés au sein de ses espaces bâtis. Ces demandes viennent compléter un dispositif réglementaire d'ores et déjà mis en œuvre sur la commune, sur des parcs publics et des cœurs d'îlots.

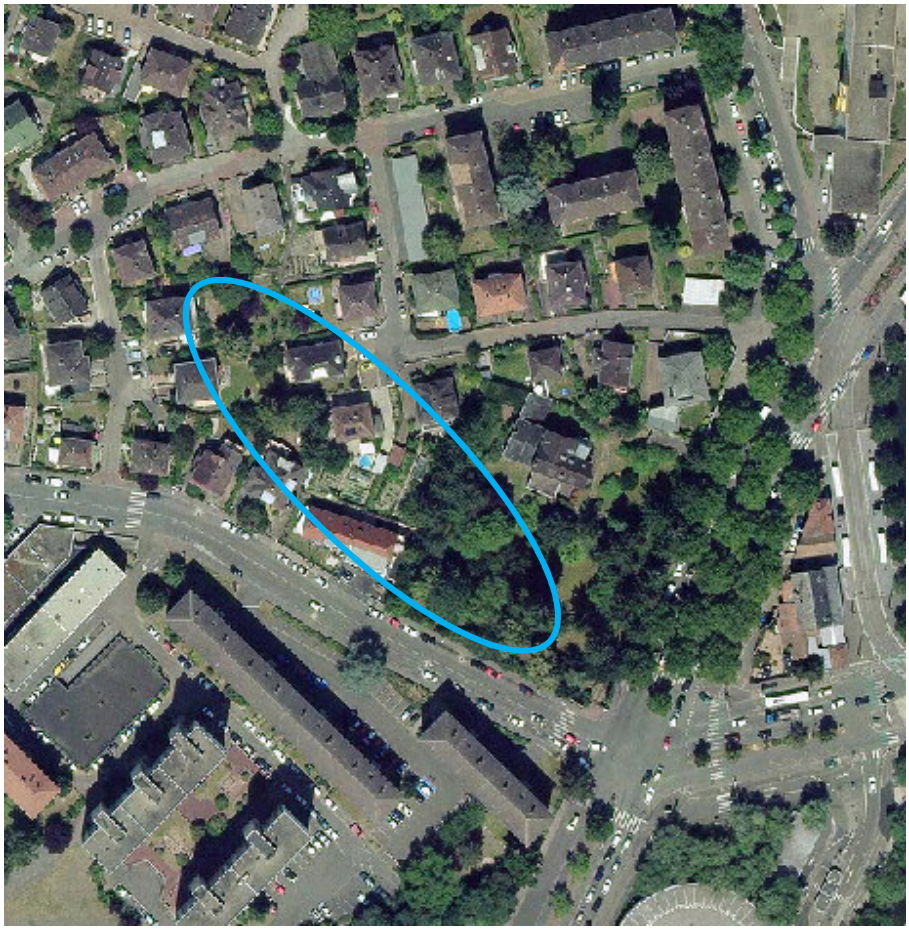
Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de préserver quatre cœurs d'îlots supplémentaires :

- le premier, situé entre la rue d'Adelshoffen et la rue de la Moder (env. 19 ares) ;
- le second, situé entre la rue d'Adelshoffen et la rue Jean Monnet (env. 12 ares) ;
- le troisième, situé rue Louis Pasteur, rue des Dahlias, rue de la Roseraie et rue des Œillets (env. 30 ares) ;
- le quatrième, situé au Nord-Ouest du carrefour entre la route du Gal de Gaulle et l'avenue de la deuxième DB.

Identification du cœur d'îlot situé entre la rue d'Adelshoffen et la rue de la Moder



Identification du cœur d'îlot situé entre la rue d'Adelshoffen et de la rue Jean Monnet



Identification du cœur d'îlot situé rue Louis Pasteur, rue des Dahlias, rue de la Roseraie et rue des Œillets

Identification du jardin situé au Nord-Est avenue de la deuxième DB et de la route de Bischwiller

L'objectif est de maintenir des espaces végétalisés à l'échelle de la commune et de garantir la place de la nature en ville. Au travers de leur présence mais aussi des services écosystémiques qu'ils rendent, ces espaces végétalisés contribuent à différentes orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ils constituent notamment :
- des espaces relais au sein de la « Trame verte et bleue » ;
- un milieu favorable et adapté à la biodiversité ordinaire ;
- des espaces qui participent au cadre de vie pour la population ;
- des îlots de fraîcheur au sein des zones bâties.

Concernant l'espace végétalisé situé au Nord-Est du carrefour entre l'avenue de la deuxième DB et la route du Gal de Gaulle, il s'articule avec l'espace végétalisé situé plus au Nord qui constitue la base structurante du futur parc qui sera aménagé dans le cadre du projet de requalification du site Istra.
A une échelle élargie, le secteur est particulièrement imperméabilisé et nécessite à ce titre une attention particulière pour maintenir les espaces perméables et végétalisés. Cette attention s'inscrit dans la continuité des travaux futurs de renouvellement du quartier des Ecrivains et la création d'un mail végétalisé Est-Ouest.

b. Traduction dans le PLU

En lien avec les explications ci-avant, il est proposé d'inscrire au règlement graphique quatre espaces plantés à conserver ou à créer sur les cœurs d'îlots situés :

- entre la rue d'Adelshoffen et la rue de la Moder ;
- entre la rue d'Adelshoffen et la rue Jean Monnet ;
- entre la rue Louis Pasteur, la rue des Dahlias, la rue de la Roseraie et la rue des Œillets ;
- au Nord-Ouest du carrefour entre la route du Gal de Gaulle et l'avenue de la deuxième DB.

16. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot – Rue de France

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Souffelweyersheim possède déjà quelques « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) inscrits au PLU lors de son élaboration. Ils identifient principalement des cœurs d'îlots verts et des arrières de jardin.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune a souhaité poursuivre ce recensement et a identifié un nouvel espace, contribuant à la nature en ville et la qualité de vie des habitants.

La commune a repéré un cœur d'îlots à l'arrière des rues de France, d'Alsace et de Lorraine où une forte présence du végétal a été identifiée.

Pour préserver les espaces végétalisés du cœur d'îlot, il est proposé d'inscrire un « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC).

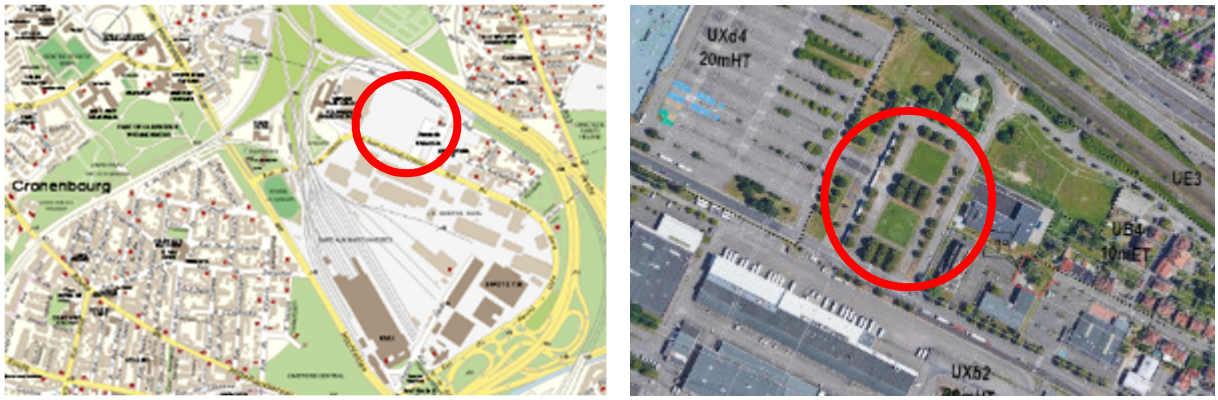
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire les espaces végétalisés de ce cœur d'îlot au règlement graphique du PLU sous la forme d'un « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC).

17. Commune de STRASBOURG – Quartier de Cronenbourg – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) – Place de l'Abattoir

a. Présentation - Explications - Justifications

Située au Nord-Est du quartier de Cronenbourg, entre l'autoroute A35 et le Marché gare, la place de l'Abattoir constitue une des dernières places historiques de cette partie du quartier.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette place aujourd'hui partiellement végétalisée est formée par une structure paysagère essentiellement composée d'arbres d'alignements qui contribuent par ailleurs à la régulation thermique du secteur en constituant des espaces de fraîcheur en ville, notamment lors des périodes caniculaires.

La collectivité souhaite aujourd'hui renforcer la préservation et la valorisation de cette structuration paysagère des arbres existants autour de la place et en son centre. Elle identifie cet espace de respiration comme pouvant être préservé au même titre que d'autres espaces végétalisés protégés au PLU pour des motifs équivalents.

Le maintien de ces arbres permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

- préserver un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants ;
- renforcer la place de la nature en ville, au cœur des quartiers ;
- tenir compte des capacités constructibles du reste du tissu urbain.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU une trame « espace planté à conserver ou à créer » sur les parties de la place de l'Abattoir constituées par des groupements d'arbres ou des arbres d'alignements.

18. Commune de STRASBOURG – Quartier de Neudorf – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue du Climont / rue du Grand Couronné / allé du Schluthfeld

a. Présentation - Explications - Justifications

Lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole, la commune de Strasbourg a mis en place une démarche patrimoniale approfondie qui a notamment abouti au repérage et à la préservation de nombreux cœurs d'îlots en milieu urbain dense, à l'appui de la trame « espace planté à conserver ou à créer » inscrite au règlement graphique.

Dans le quartier de Neudorf, un important secteur de cœur d'îlot ceinturé par les immeubles des rues du Climont, du Grand Couronné et de l'allée du Schluthfeld n'a cependant pas été repéré dans le cadre de cette démarche alors que ce secteur dispose d'importants espaces boisés et végétalisés existants.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Au regard de la configuration actuelle du site, ceinturé par des constructions et de la présence d'un patrimoine végétal dense constituant un cœur d'îlot végétalisé, l'Eurométropole de Strasbourg a identifié cet espace de respiration comme pouvant être préservé au même titre que d'autres espaces protégés au PLU pour des motifs équivalents.

Le maintien de cette surface végétalisée existante à l'échelle de l'îlot en second rang des constructions, permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

- préserver un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants ;
- renforcer la place de la nature en ville, au cœur des quartiers ;
- tenir compte des capacités constructibles du tissu urbain.

Cette présence végétale en cœur de quartier de Neudorf correspond par ailleurs à des espaces de jardins potagers et de nature « ordinaire » qui contribuent à la régulation thermique du secteur en constituant des espaces de fraîcheur et de respiration en ville, notamment lors des périodes caniculaires.

b. Traduction dans le PLU

Afin de préserver de toute imperméabilisation cet espace végétalisé et boisé constitutif d'un important cœur d'îlot existant, il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU un EPCC sur une superficie d'environ 14 ares.

19. Commune de STRASBOURG – Quartier de Neudorf – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) – Rue de Sigolsheim / rue de Ribeauvillé

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre de son plan patrimoine, l'Eurométropole de Strasbourg a cédé en 2019 une maison d'habitation et un terrain sis 13 rue de Sigolsheim dans le quartier de Neudorf à Strasbourg. La cession a été réalisée à l'issue d'un nouvel arpentage qui a été l'occasion de redécouper le terrain d'assiette en deux entités foncières distinctes : un terrain bâti cédé et un terrain non bâti végétalisé resté dans le patrimoine de la collectivité.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La partie Sud-Est du foncier est aujourd'hui un espace végétalisé entouré de constructions qui n'a pas vocation à être sur-bâti, afin de préserver une zone de respiration végétale à l'interface entre les rues de Sigolsheim et de Ribeauvillé. La collectivité a ainsi identifié cet espace comme pouvant être préservé au même titre que d'autres espaces protégés au PLU pour des motifs équivalents.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU un EPCC sur les parcelles n° 653 et 655 sur une superficie d'environ 2 ares.

20. Commune de STRASBOURG – Quartier de Neudorf – Évolution d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue St Aloïse / rue Ste Agnès / rue de Sélestat

a. Présentation - Explications - Justifications

Le présent point de modification porte sur le repositionnement du périmètre d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot situé entre la rue St Aloïse, la rue Ste Agnès et la rue de Sélestat dans le quartier de Neudorf à Strasbourg.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Actuellement, un EPCC couvrant une superficie d'environ 700 m² est inscrit au règlement graphique du PLU sur ce cœur d'îlot. Le présent point de modification vise à réajuster la trame graphique existante en la repositionnant au sein du cœur d'îlot, sans le réduire, ni l'augmenter.

Cette démarche de modification poursuit deux objectifs :

- mieux prendre en compte la réalité de l'existant en couvrant des espaces de jardins, et permettre la création de futurs espaces végétalisés en pleine terre à l'Ouest et au Nord de l'îlot qui ne font pas l'objet de ce repérage ;
- sortir de l'EPCC une partie non concernée au Sud de l'îlot sur une partie qui représente un intérêt limité en termes de fonctionnement écologique et de biodiversité, étant déjà sur dalle et sans présence de pleine terre.

Les objectifs de cette évolution règlementaire permettent d'aboutir à un équilibre cohérent au regard des orientations du PADD du PLU et de la situation existante. Elle donnera la possibilité d'une meilleure articulation entre densification et réponse au besoin de production de logements dans le tissu urbain existant ; et préservation des espaces de nature en ville et des cœurs d'îlots végétalisés.

Cet ajustement porte sur une superficie d'EPCC d'environ 150 m² qui se solde par un bilan neutre en terme de surface repérée, dans la mesure ou la partie supprimée au Sud est réinscrite dans les mêmes proportions au sein de l'îlot.

b. Traduction dans le PLU

Au sein du cœur d'îlot, il est ainsi proposé de réduire au règlement graphique du PLU une partie de la trame EPCC au Sud et de l'agrandir à l'Ouest et au Nord.

20a. Commune de Strasbourg – Quartier de Neudorf – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue de Cernay / rue de Bâle

a. Présentation - Explications – Justifications

Lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole, la commune de Strasbourg a mis en place une démarche patrimoniale approfondie qui a notamment abouti au repérage et à la préservation de nombreux cœurs d'îlots en milieu urbain dense, à l'appui de la trame « espace planté à conserver ou à créer » inscrite au règlement graphique.

Dans le quartier de Neudorf, un cœur d'îlot au Sud des rues de Bâle et de Cernay est aujourd'hui un espace végétalisé entouré de constructions qui n'a pas vocation à être sur-bâti, afin de préserver une zone de respiration végétale à l'interface entre ces rues et la rue de Ribeauvillé. La collectivité a ainsi identifié cet espace comme pouvant être préservé au même titre que d'autres espaces protégés au PLU pour des motifs équivalents.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le maintien d'une surface végétalisée existante à l'échelle de l'îlot en second rang des constructions, permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

- préserver un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants ;
- renforcer la place de la nature en ville, au cœur des quartiers ;
- tenir compte des capacités constructibles du tissu urbain.

b. Traduction dans le PLU

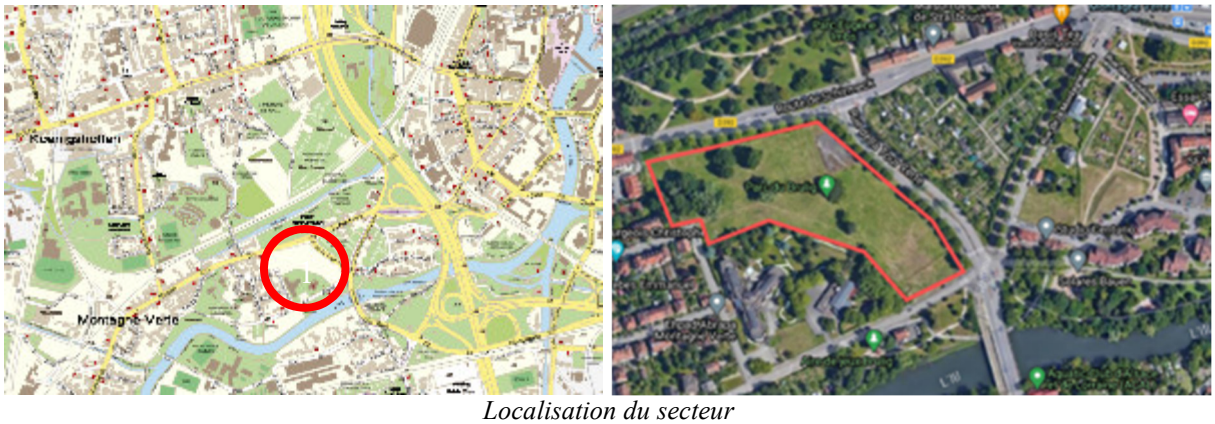
Au Sud des rues de Bâle et de Cernay, il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU un EPCC en cœur d'îlot sur une superficie d'environ 3,5 ares.

20b. Commune de Strasbourg – Quartier de la Montagne-Verte – Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC), d'arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer et d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer sur le secteur entre la route de Schirmeck / rue de la Tour Verte / quai du Brulig

a. Présentation - Explications – Justifications

Lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole, la commune de Strasbourg a mis en place une démarche patrimoniale approfondie qui a notamment abouti au repérage et à la préservation d'espaces végétalisés en milieu urbain, traduit au règlement graphique par des trames « d'espace planté à conserver ou à créer ».

A l'entrée Est de la Montagne-Verte, un secteur de zone UE3 en majorité propriété de la Ville de Strasbourg entre les rues de la Tour Verte, le quai du Brulig et la route de Schirmeck n'a pas fait l'objet d'inscriptions spécifiques au règlement graphique, alors que ce secteur dispose d'espaces boisés et végétalisés intéressants. Concernant plus spécifiquement le terrain non-bâti de ce secteur de zone, la collectivité en maîtrise totalement le devenir et tout éventuel projet, de quelque nature qu'il soit, se ferait en concertation et dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Néanmoins, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont attentives à la préservation d'espaces de respiration au sein des milieux urbains, d'autant plus s'ils s'appuient sur la végétation existante.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Au regard de la configuration actuelle du site au sein de la Ceinture Verte de Strasbourg et de la présence d'un patrimoine végétal existant intéressant, l'Eurométropole de Strasbourg a identifié cet espace comme pouvant être préservé, au même titre que d'autres espaces protégés au PLU pour des motifs équivalents. Cela permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

- préserver un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants ;
- renforcer la place de la nature en ville, au cœur des quartiers ;
- tenir compte des capacités constructibles du tissu urbain.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU sur ce secteur de zone UE3 :

- deux nouvelles zones d'espaces plantés à conserver ou à créer ;
- des arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer ;
- un alignement d'arbres à conserver ou à créer le long de la rue de la Tour Verte.

21. Commune de VENDENHEIM – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot - Rue Strintz

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Vendenheim possède déjà quelques « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) inscrits au PLU lors de son élaboration. Ils identifient principalement des cœurs d'îlots verts et des arrières de jardin.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune a souhaité poursuivre ce recensement et a identifié un nouvel espace, contribuant à la nature en ville et la qualité de vie des habitants.

La commune a repéré un cœur d'îlot entre la rue Strintz et la rue du Pasteur Dannenberger, où une forte présence du végétal a été identifiée.

Pour préserver les espaces végétalisés du cœur d'îlot, il est proposé d'inscrire un « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC).

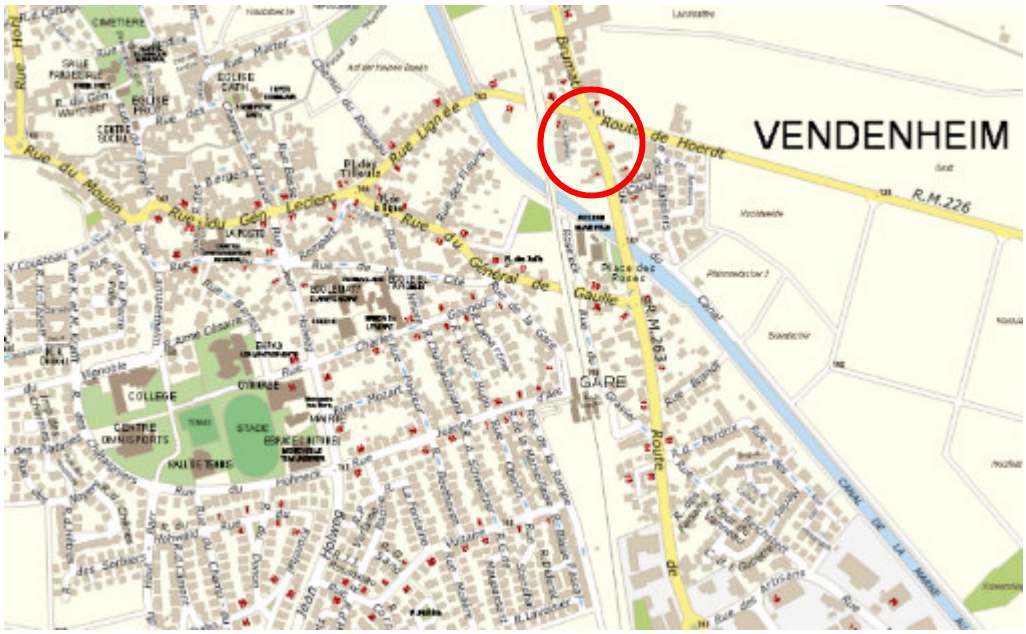
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire les espaces végétalisés de ce cœur d'îlots au règlement graphique du PLU sous la forme d'un « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC).

22. Commune de VENDENHEIM – Préservation d'un alignement d'arbres – Route de Hoerdt / route de Brumath

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Vendenheim souhaite protéger un groupe d'arbres au droit de la route de Hoerdt, au niveau du carrefour avec la route de Brumath.



Ce groupe d'arbres à hautes tiges participe à la qualité paysagère de l'entrée de la commune depuis la route de Hoerdt. Ainsi et compte-tenu de l'implantation des arbres sur l'espace privé, il est proposé d'identifier ce groupe d'arbres comme un « alignement d'arbres à conserver ou à créer » au règlement graphique du PLU en vue de garantir sa préservation.

Au-delà du caractère remarquable de ce groupe d'arbres, il participe également à la qualité paysagère de l'entrée Est de la commune par la route de Hoerdt.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un « alignement d'arbres à conserver ou à créer » au règlement graphique du PLU sur le secteur identifié.

II – HABITAT

Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Préambule

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg tient lieu de Programme local de l'habitat (PLH). Cela renforce son caractère stratégique et confère à la collectivité un outil complet pour mettre en œuvre sa politique en matière de logement.

La politique habitat infuse ainsi dans tout le PLU, du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui fixe le cap général, au règlement qui porte les outils concrets permettant la réalisation d'opérations mixtes et diversifiées, en passant par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le Programme d'orientations et d'actions (POA) qui traduisent toutes les facettes de la politique habitat (formes urbaines, densité, logement des étudiants, des personnes âgées, accueil des gens du voyage, etc.).

Les orientations générales du PLU en matière d'habitat reposent sur l'enjeu fort et prioritaire de répondre aux besoins de la population de se loger. Cela se traduit par un objectif chiffré, par un objectif de qualité, par un objectif de diversité.

Objectifs démographique et économique

L'orientation générale du PADD repose sur une ambition de croissance d'environ 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit environ 50 % de la croissance démographique prévue à l'échelle du département du Bas-Rhin, selon les estimations de l'INSEE. Afin d'accueillir ces habitants, les besoins de production sont évalués à environ 3 000 logements par an, soit un objectif global d'environ 45 000 logements sur la durée du PLU. Pour mémoire, pour permettre le seul maintien de la population actuelle, il faut déjà construire entre 1 700 et 1 900 logements par an dans l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette ambition démographique est justifiée par l'intention de renforcer le rayonnement de la métropole face à la concurrence des autres agglomérations européennes, ce qui suppose notamment d'atteindre une taille critique suffisante. Elle s'explique aussi par la volonté de conforter la place de l'agglomération strasbourgeoise dans la région Grand-Est.

Cet objectif de croissance se construit en lien avec le développement économique où les objectifs tendent à une relance économique afin d'améliorer l'attractivité du territoire. Le PLU définit un objectif de création de 27 000 emplois à l'horizon 2030.

Production soutenue et territorialement équilibrée

Le PLU décline de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire l'offre nouvelle de logements. Il tient également compte de la diversité des communes et de leur rôle dans le territoire. Cependant, chacune participe à l'effort général de production de logements, aussi bien la production générale que celle à vocation sociale.

Depuis l'approbation du PLU, qui vaut PDU et PLH, la politique volontariste de l'habitat de la collectivité porte bien ses fruits, et l'atteinte de l'objectif de production de 3 000 logements dont 1 100 logements locatifs sociaux témoigne de l'efficacité du PLU.

L'offre sociale

Le PLU s'attache à répondre à la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), modifié par la loi Duflot 1, qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux.

Ainsi, chaque commune de l'Eurométropole de Strasbourg porte un objectif de production de logements sociaux, y compris celles qui ne sont pas soumises à la loi SRU.

Pour mener à bien cet objectif, le PLU se dote d'outils règlementaires permettant la production de logements aidés. Outre les prescriptions fixées par l'OAP habitat, le PLU dispose de deux outils, dont l'utilisation est laissée à l'appréciation des communes, toujours dans le but de concrétiser l'objectif de diversité d'habitat et de production de logements sociaux :

- le Secteur de mixité sociale (SMS) ;
- l'Emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS).

Le **SMS** est mis en œuvre sur le territoire des communes volontaires dans les zones urbaines ou à urbaniser. Dans chacun de ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des Logements locatifs sociaux (LLS).

Comme pour les SMS, la mise en place d'**ERMS** est motivée par un objectif de mixité sociale. Ils visent à compléter l'offre en logements locatifs sociaux, localement. En réponse à cet objectif, leur contenu programmatique comprend en totalité des logements locatifs sociaux.

À la différence des SMS, ils s'appliquent de manière ponctuelle, à l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, bâties ou non. Cette échelle limitée facilite la faisabilité opérationnelle : anticipation de l'acquisition foncière, identification en amont de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation, etc.

Développement urbain et requalification urbaine

La déclinaison de la politique générale de l'habitat sur le territoire métropolitain rappelée ci-avant passe nécessairement, en cohérence avec les objectifs du PADD, par des projets en renouvellement ou en requalification de sites existants. La dynamique de développement territorial peut ainsi se décliner par des politiques de requalifications urbaines sur des secteurs en friches ou sur lesquels se concentrent des forts besoins de renouvellement pour améliorer le cadre existant.

Ce volet de la politique de l'habitat qui se décline notamment dans le fait de limiter la consommation de foncier et de favoriser la mixité fonctionnelle s'accompagne d'un ensemble de problématiques urbaines, environnementales et paysagères qu'il s'agit alors de prendre spécifiquement en compte. Les projets qui se déclinent dans ce chapitre ont pour objectif de permettre la transformation ou la requalification de l'existant en travaillant sur des problématiques d'aménagements telles que :

- l'organisation viaire et l'accessibilité tous modes de déplacements ;
- la proximité avec les commerces et services de proximité ;
- l'articulation avec les transports en communs ;
- l'articulation entre nature en ville et de cadre de vie ;
- la gestion des enjeux de santé et de sécurité humaine sur des fonciers qui ont parfois été dégradés du fait des usages passés.

Politique de la ville – Renouvellement Urbain

La loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine du 21 février 2014, dite loi Lamy, a engagé une réforme globale de la Politique de la ville.

Les nouveaux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) sont venus remplacer les Zones urbaines sensibles (ZUS).

Le Contrat de Ville de l'Eurométropole de Strasbourg, signé le 10 juillet 2015 par 43 partenaires, a ainsi été mis en œuvre à l'échelle intercommunale autour de 3 piliers :

- le développement économique et l'emploi ;
- la cohésion sociale ;
- le cadre de vie.

La nouvelle géographie prioritaire a pour objectif de rationaliser et recentrer la politique de la ville au bénéfice des territoires les plus en difficulté. L'identification des nouveaux quartiers prioritaires s'est fondée sur le critère unique de la pauvreté, c'est-à-dire la concentration des populations ayant des ressources inférieures à 60 % du revenu médian.

Le contrat de Ville de l'Eurométropole de Strasbourg identifie aujourd'hui 18 QPV qui représentent plus de 77 000 habitants soit plus de 16 % de la population de l'agglomération :

- 13 à Strasbourg ;
- 3 à Schiltigheim et Bischheim ;
- 1 à Lingolsheim ;
- 1 à Illkirch-Graffenstaden.

7 de ces 18 QPV, identifiés par l'ANRU (Agence nationale pour le renouvellement urbain), bénéficieront du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) :

- Cronenbourg, Elsau, Hautepierre et Neuhof - Meinau à Strasbourg ;
- Libermann à Illkirch-Graffenstaden ;
- Les Ecrivains à Schiltigheim-Bischheim ;
- Les Hirondelles à Lingolsheim.

Le NPNRU sera ainsi mis en œuvre sur une période de 10 ans. Il est décliné dans un plan guide concerté entre 2015 et 2019 et fait l'objet d'une convention qui a été signée avec l'ANRU début 2020.

Les orientations du NPNRU s'inscrivent toutes dans les objectifs généraux du PADD du PLU de l'Eurométropole en permettant ainsi :

- de prioriser le développement de la ville dans l'enveloppe urbaine, plutôt que de consommer des espaces agricoles ou naturels ;
- de proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous ;
- de favoriser la qualité urbaine et de valoriser le patrimoine architectural ;
- de développer et préserver les qualités environnementales et paysagères des sites et des territoires ;
- de développer la nature en ville ;
- de maîtriser les charges et valeurs foncières dans les opérations de développement du territoire ;
- d'améliorer la qualité environnementale de sites en friche, en traitant notamment les sols pollués ;
- d'assurer une mixité des fonctions.

Le NPNRU vise particulièrement à apporter une diversification des formes urbaines et une nouvelle organisation des espaces publics et privés, dans des secteurs d'habitat denses initialement relativement homogènes et le plus souvent sans réelles trames viaires lisibles à l'échelle des quartiers.

La modification n° 3

La modification n° 3 confirme ces orientations générales ainsi que les outils proposés pour y répondre. Elle porte ainsi sur plusieurs points :

- la mise en place d'un ERMS sur la commune de Vendenheim ;

- la mise en place d'outils permettant d'engager le projet de requalification et de développement urbain ESPEX dans le quartier Montagne-Verte à Strasbourg ;

- la mise en place d'outils en lien avec le NPNRU dans les quartiers Neuhof, Meinau et Hautepierre à Strasbourg ainsi que dans le quartier des Écrivains à Bischheim-Schiltigheim ;

- la correction d'erreur matérielle par la suppression de SMS au niveau du quartier des Hirondelles à Lingolsheim.

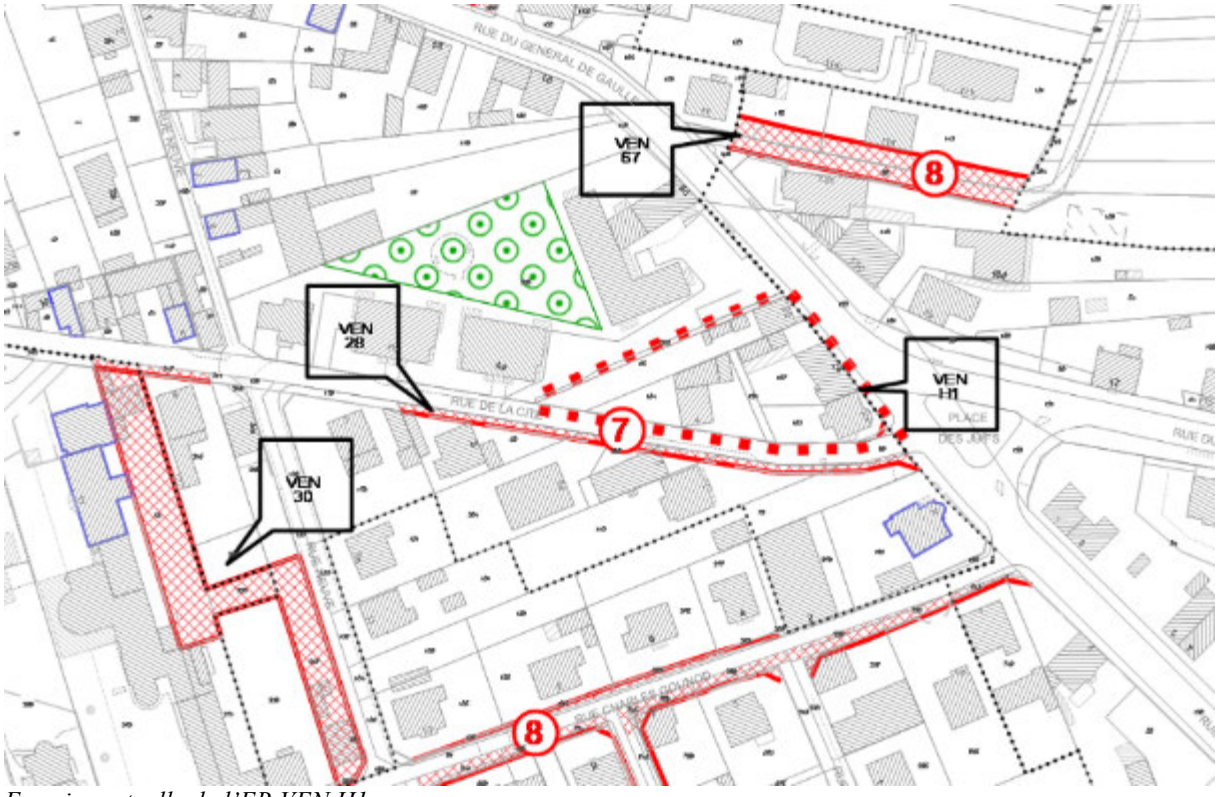
HABITAT SOCIAL

23. Commune de VENDENHEIM – Organisation des secteurs de mixité sociale – Suppression de l'ERMS VEN H1 rue de la Cité / rue du Général de Gaulle – Création d'un ERMS rue Jean Holweg / rue Jeanne d'Arc

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Emplacement réservé de mixité sociale (ERMS) VEN H1 a été inscrit en vue de produire des logements sociaux au niveau du carrefour entre la rue de la Cité et la rue du Général de Gaulle.

Aujourd'hui l'opportunité d'aménager des logements sociaux dans ce secteur n'a pas pu être saisie. En effet, suite à la vente des terrains concernés par l'ERMS, ces derniers n'ont pas pu être cédés à la commune de Vendenheim. De fait, il est simplement proposé de supprimer cet ERMS.



Emprise actuelle de l'ER VEN H1

En contrepartie, et parce que la commune de Vendenheim est carencée en termes de logements sociaux, la commune souhaite définir un nouveau secteur d'habitat social, au niveau du carrefour entre la rue Jean Holweg et la rue Jeanne d'Arc.

Ce secteur a été défini car il est situé à proximité d'une partie des équipements de la commune (mairie, gymnase, stade, espace culturel, collège etc.). Cette proximité est un atout en vue de l'aménagement d'un parc de logements sociaux.

Création d'un secteur de mixité sociale au niveau du carrefour entre la rue Jeanne d'Arc et la rue Jean Holweg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'ER VEN H1 et d'inscrire l'ER VEN H2 au règlement graphique du PLU et mettre à jour la liste des emplacements réservés de mixité sociale en conséquence :

Commune	N°	Nature du programme	Acquéreur (en case de mise en demeure d'acquérir)	Superficie (en ares)
~~VEN~~	~~VEN H1~~	~~Le programme doit intégrer 100 % de logements locatifs sociaux~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~15,76~~
VEN	VEN H2	Le programme doit intégrer 100 % de logements locatifs sociaux	Eurométropole de Strasbourg	31,56

24. Commune de Strasbourg – Quartier de Cronenbourg – Organisation des secteurs de mixité sociale – Création d'un SMS 2 entre la route Marcel Proust et la rue Jacob Mayer

a. Présentation - Explications – Justifications

L'îlot situé entre la route Marcel Proust et la rue Jacob Mayer à Cronenbourg est composé d'un ensemble immobilier de plusieurs bâtiments à vocation tertiaire. Ce secteur, au même titre que le reste de la rue Jacob Mayer occupé par des collectifs de logements, est actuellement classé en zone urbaine mixte UCB1, assorti d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) n° 1. Ce dispositif règlementaire du PLU impose un seuil de 25 % maximum de logement locatif social à produire en cas de réalisation d'une opération de plus de 12 logements.

Localisation du secteur - (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La collectivité constate aujourd'hui une mutation de ce secteur, notamment vers des produits de type petits logements ou meublés « Airbnb ». Or le constat, particulièrement sur ce secteur, porte sur un manque important de logements de ce type à destination prioritairement des plus précaires de type pension de famille, résidence sociale, hébergement d'urgence etc. qui pourrait être une réponse aux besoins identifiés sur le quartier.

Afin de pouvoir travailler sur ce type de programmation, l'évolution du SMS sur ce secteur s'avère nécessaire afin de permettre la réalisation non plus d'un maximum de 25 % de logements sociaux mais d'un minimum d'au moins 35 % au regard des programmes qui pourraient être développés. L'opération projetée contribuerait par conséquent à diversifier l'offre de logements et répondrait aux objectifs du PLU en faveur du logement abordable pour tous.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, l'Eurométropole de Strasbourg propose de faire évoluer, sur la partie Nord de la rue Jacob Mayer, le SMS1 de la zone UCB1 vers un SMS2 afin de permettre la réalisation d'une opération de 35 % de logements sociaux minimum au droit du site tertiaire actuel.

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET REQUALIFICATION URBAINE

25. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Montagne Verte – Mise en œuvre du projet ESPEX, inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG), inscription d'emplacements réservés et création d'une OAP sur le secteur route de Schirmeck / rue du Petit-Marais / rue de Singrist / rue de Crastatt

a. Présentation - Explications – Justifications

Le projet ESPEX

Le projet de la collectivité dénommé « ESPEX » (pour espaces extérieurs) concerne les cités de grands ensembles construits dans les années 1950 à 1970. Ce projet permet en premier lieu de clarifier la domanialité de ces espaces extérieurs des cités pour les transformer en espaces durables. Des objectifs multiples en découlent : améliorer le cadre de vie des habitants par l'engagement d'actions pour désimperméabiliser les sols, améliorer l'infiltration des eaux pluviales, planter des arbres, végétaliser les rues et permettre un meilleur maillage piéton.

Sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, il s'agit, en concertation étroite avec les bailleurs, les syndics, les professionnels et les habitants de transformer, concevoir et exploiter ces espaces dans une démarche de mise en œuvre de l'axe 1.4 du Plan climat « *Inventer une nouvelle manière de fabriquer la ville, d'évaluer et d'accompagner les pratiques des habitant-e-s* ». A l'échelle du territoire métropolitain, le projet ESPEX englobe 19 cités, 9 300 logements, 24 000 habitants et 147 ha d'espaces extérieurs à requalifier.

Dans le quartier de la Montagne-Verte, le diagnostic des usages et des fonctionnalités qui a donné lieu au plan guide co-construit avec les habitants et validé en avril 2019 a arrêté les orientations suivantes :

- créer un réseau de cheminement piéton-vélo entre les habitations et les aires de jeux, les habitants et l'école, la gare, le centre commercial et les commerces ;
- créer et réorganiser les stationnements voiture et vélo ;
- simplifier les entrées et la circulation au sein du quartier ;
- mettre des containers enterrés pour rendre salubre la collecte des déchets ;
- créer une signature paysagère de la cité ;
- intégrer les entrées d'immeubles sur le domaine privé.

Dans cette perspective, un travail sur l'aménagement d'une voie verte à l'Est du groupe scolaire Erckmann-Chatrian, sur l'ouverture de rue de Crastatt et sur l'élargissement de rue de Singrist a été engagé. Ces orientations ont été traduites dans le plan guide et nécessitent désormais une mise en cohérence avec le règlement graphique du PLU pour entrer en phase opérationnelle.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Plus particulièrement, l'ouverture de la rue de Crastatt vers la route de Schirmeck aura pour but de fluidifier la circulation au sein de la cité, d'améliorer la collecte des déchets et de sécuriser les cheminements piétons des habitants. Le bouclage du quartier et la mise en sens unique de la rue répondent à plusieurs dysfonctionnements identifiés lors des ateliers de rue réalisés avec les habitants. Le sens unique de circulation permettra de créer des cheminements piétons sécurisés aux normes PMR, des stationnements en niche et un parking privé.

Mais l'opération ESPEX s'inscrit également dans un périmètre plus large de mutation urbaine, allant jusqu'à la rue du Petit Marais à l'Ouest, à la limite avec le ban communal de Lingolsheim.

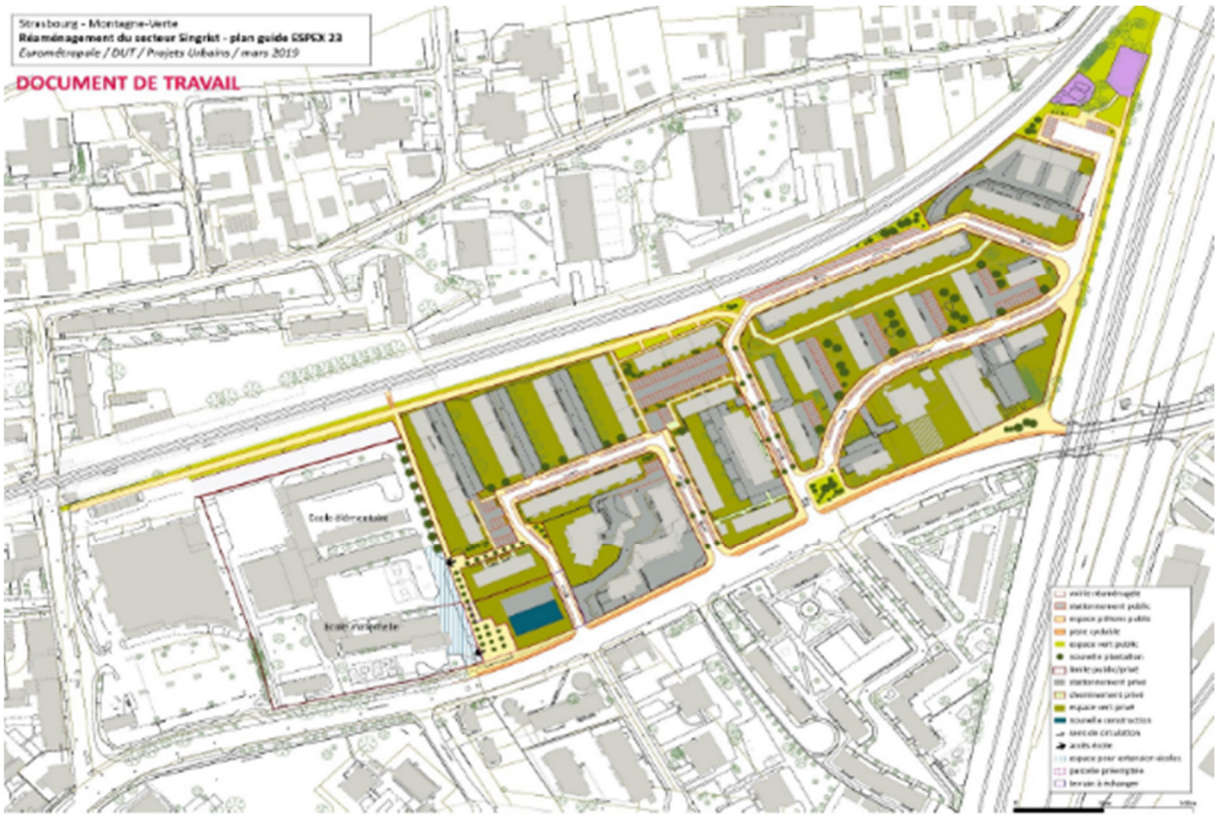
Le supermarché actuel et les superettes situées le long de la route de Schirmeck sont voués à muter, car l'offre commerciale qu'ils proposent n'est plus adaptée aux besoins actuels des habitants et les bâtiments sont devenus obsolètes.

<u>Des enjeux autour d'une réflexion globale</u>

Une réflexion sur l'aménagement d'ensemble a donc été menée pour accompagner l'évolution de ces terrains en lien et en cohérence avec les objectifs initiaux du projet ESPEX et permettant d'aller plus loin sur un périmètre plus global pour :

- désimperméabiliser les sols ;
- renforcer la part de nature en ville pour améliorer le confort d'été et améliorer le cadre de vie du secteur ;
- améliorer le maillage viaire et les circulations douces au sein des opérations ;
- engager des réflexions urbaines pour l'accompagnement de sites en mutation ;
- permettre une meilleure mixité des fonctions urbaines autour d'équipements, de commerces et de logements ;
- prendre en compte de la capacité du secteur à offrir des solutions de multimodalité.

Ce plan guide d'ensemble s'appuie également sur le nouveau maillage viaire du secteur, en lien avec la gare du Roethig et inclut le réaménagement du groupe scolaire Erckmann-Chatrian dont les études portées par la collectivité sont en cours de réalisation.



Réaménagement du secteur Singrist / ESPEX 23
Plan guide – Document de travail
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette vision d'ensemble à l'échelle du secteur élargi doit permettre d'accompagner de façon plus qualitative et cohérente l'évolution urbaine, tout en permettant la création d'une programmation mixte qui pourrait s'articuler autour de logements, d'activités et d'équipements en lien avec les besoins actuels et futurs.

L'emprise foncière située entre la voie ferrée, la rue du Petit-Marais, la route de Schirmeck et le groupe scolaire (actuellement occupée par un supermarché, une station de lavage et une station-service) constitue à ce titre un secteur porteur d'enjeux stratégiques importants en terme d'aménagement urbain, dans la mesure où elle se positionne à l'interface de toutes les réflexions en cours décrites ci-avant.

Plus particulièrement, elle se situe au contact direct de la gare du Roethig et du groupe scolaire Erckmann Chatrian, deux sites d'équipements publics sur lesquels des études de requalification sont en cours, en plus de la démarche ESPEX engagée.

Dans ce cadre, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent se donner la possibilité d'engager des études spécifiques sur cette emprise foncière permettant de définir les orientations d'un projet avant toute évolution urbaine non maîtrisée sur ce site.

Pour engager ce temps de réflexion qui permettra de mieux encadrer le devenir du site à l'appui des enjeux identifiés, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent instaurer une servitude dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG). Celle-ci est mise en œuvre en vertu de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et motivée pour les raisons suivantes :

- poser une réflexion globale sur un secteur aux forts enjeux urbains, paysagers et de mobilité, en lien avec les différents modes de déplacements qui se structurent sur ce carrefour ;
- intégrer aux futurs aménagements et constructions les politiques publiques en matière de diversité de logement, de qualité urbaine et architecturale, d'air, de climat et d'énergie ;
- conforter la mixité urbaine, valoriser et clarifier le paysage urbain, l'organisation viaire et les espaces extérieurs de ce secteur nodal du quartier ;
- maîtriser un développement urbain cohérent ;
- donner du temps à la collectivité de planifier le déploiement des équipements et réseaux nécessaires pour absorber de nouveaux projets d'urbanisation.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente servitude est inscrite pour une durée maximale de 5 ans. Cela étant, la définition d'un projet d'ensemble cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une procédure de modification peut supprimer le dispositif et retranscrire le projet dans une évolution du règlement.

Dans l'attente, il est néanmoins déjà proposé de traduire, à l'échelle du secteur élargi, certaines orientations déjà définies dans une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette dernière permet déjà de tenir compte et de traduire ces éléments programmatiques issus du plan guide. Cet outil du PLU est le support adéquat pour tenir compte de façon cohérente et articulée des objectifs poursuivis et permettre de décliner les orientations de la démarche ESPEX et d'accompagner de façon qualitative l'évolution du secteur. A l'issue des études engagées dans le cadre de la mise en place du PAG, l'OAP pourra le cas échéant être complétée pour tenir compte de l'issue des réflexions.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte à la fois des orientations arrêtées dans le cadre du plan guide d'ensemble, des enjeux de mutation du secteur et de décliner les objectifs du projet ESPEX sur le secteur Montagne-Verte, il est proposé les modifications suivantes :

- l'inscription d'un périmètre de PAG sur le Nord et l'Ouest de la zone UB3 situé entre la voie ferrée, la rue du Petit-Marais et la route de Schirmeck (l'échéance du PAG est fixée à 5 ans maximum à compter de l'approbation de la présente modification n° 3 du PLU) ;

- la création sur le secteur global d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Petit Marais - Singrist » ;

- l'inscription de 4 emplacements réservés complétant de la manière suivante la liste des emplacements réservés :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EMV	**24**	Elargissement de la rue du Petit Marais	Eurométropole de Strasbourg	3,78
EMV	**25**	Création d'une voie verte en lien avec le projet de restructuration du groupe scolaire Erckmann-Chatrian et la création d'un parvis	Eurométropole de Strasbourg	4,09
EMV	**26**	Création de la liaison entre la rue de Crastatt et la route de Schirmeck	Eurométropole de Strasbourg	6,92
EMV	**27**	Elargissement de la rue de Singrist	Eurométropole de Strasbourg	3,13

POLITIQUES DE LA VILLE – RENOUVELLEMENT URBAIN (ANRU)

26. Communes de BISCHHEIM et de SCHILTIGHEIM – Mise en œuvre du projet national de renouvellement urbain du quartier des Écrivains qui regroupe des quartiers situés à l'Ouest de Bischheim et de Schiltigheim. Quartier des Ecrivains – Création des emplacements réservés BIS 112, BIS 113, BIS 114, BIS 115, BIS 116, SCH 143, SCH 144, SCH 145, SCH 146, SCH 147 et SCH 150 et instauration d'un tracé de principe pour la réalisation d'une voie pour les piétons et les cyclistes vers la gare SNCF de Bischheim

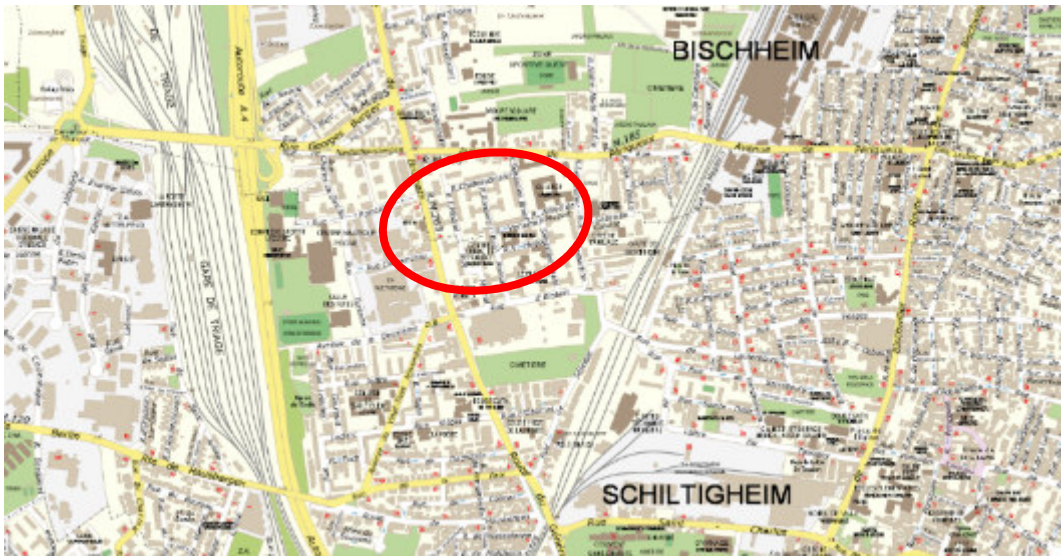
a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée depuis l'an 2000 en faveur des quartiers qui présentent les plus grands signes d'inégalités sociales et de dégradations urbaines.

Dans le cadre d'un premier programme de rénovation urbaine (2005-2015), de nombreux investissements ont été réalisés pour transformer durablement les quartiers de Hautepierre, de Cronenbourg, de la Meinau, du Neuhof à Strasbourg et des Hirondelles à Lingolsheim.

Avec la signature du Contrat de Ville, ces quartiers ont à nouveau été identifiés comme prioritaires et bénéficieront du Nouveau programme national de renouvellement urbain (2015-2025) pour poursuivre leur rénovation.

Trois autres quartiers ont également été retenus par l'État dont les quartiers Ouest, situés sur les communes de Bischheim et de Schiltigheim. Ils rassemblent les habitants des quartiers des Ecrivains, des Généraux, de la SNCF ainsi que ceux des secteurs de la rue de Vendenheim.



Source : Eurométropole de Strasbourg

Avec ce nouveau programme, des actions y seront menées en faveur de l'égalité sociale et urbaine, du cadre de vie et du développement économique.

Outre la réhabilitation d'un certain nombre de logements, ce secteur va s'ouvrir sur son environnement proche.

Le projet de modification participe à la réalisation de ce projet de requalification urbaine via l'instauration d'emplacements réservés qui permettront la réalisation ou la reconfiguration d'axes de circulation motorisés ou de cheminements piétons et cyclistes.

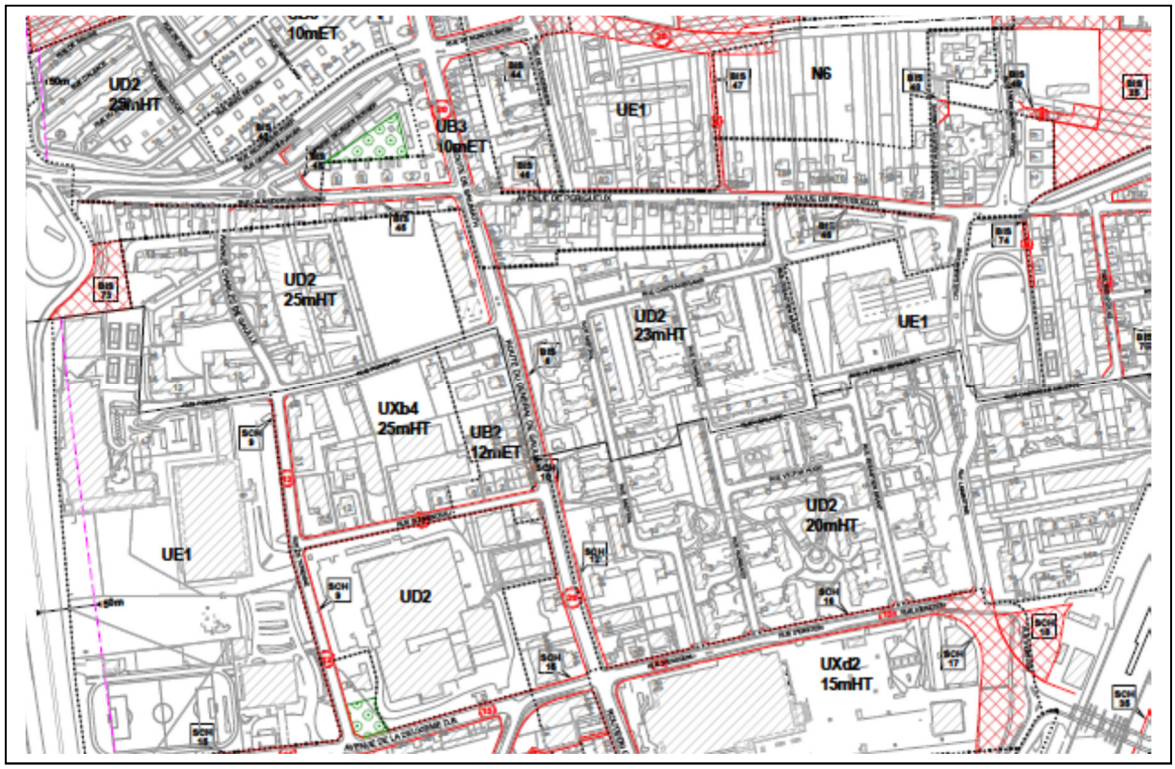
À l'Est, un emplacement réservé et un tracé de principe sont mis en place pour la réalisation d'une voie d'accès vers la gare SNCF, réservée aux piétons et aux cyclistes. Cette gare, située sur le ban communal de Bischheim, permet de se rendre aussi bien à la gare de Strasbourg qu'à la station terminus « Hoenheim gare » de la ligne B du tramway.

À l'Ouest du quartier, trois emplacements réservés sont mis en place pour « ouvrir » le quartier sur la route du Général de Gaulle et sur l'opération d'aménagement à vocation d'habitat qui sera créée sur le site de l'ancienne imprimerie Istra.

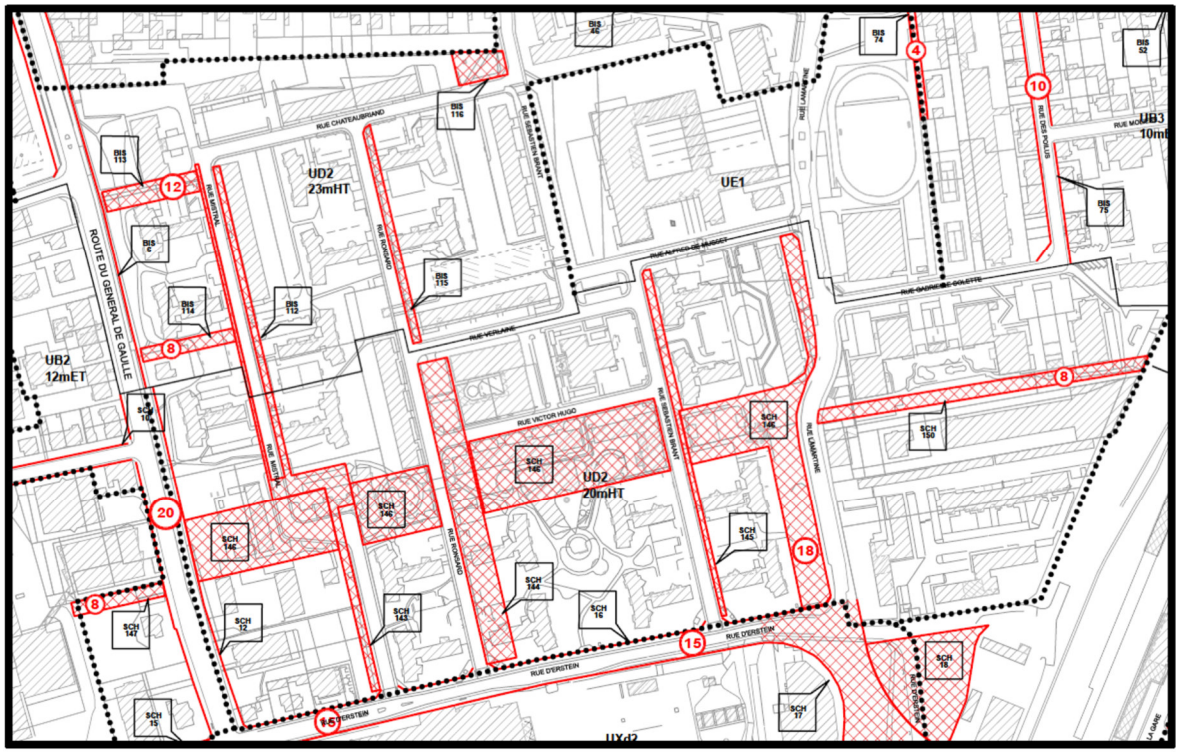
Un emplacement réservé, orienté Est-Ouest permettra la réalisation d'un mail planté, largement dimensionné. Cet axe de circulation apaisé et agréable structurera le quartier.

Les trois rues orientées Nord-Sud seront quant à elle réaménagées et arborées. En effet :

- l'emplacement réservé BIS 112 prévoit l'élargissement des deux côtés de la rue Mistral de 12,5 m d'emprise. L'emplacement réservé SCH 143 en assurera la continuité jusqu'à la rue d'Erstein ;
- l'emplacement réservé B1S 113 prévoit l'élargissement de la rue Brandt à 12 m d'emprise. L'emplacement réservé SCH 144 en assurera la continuité jusqu'à la rue d'Erstein ;
- l'emplacement réservé B1S 115 prévoit l'élargissement de la rue Ronsard à 12 m d'emprise. L'emplacement réservé SCH 145 en assurera la continuité jusqu'à la rue d'Erstein.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg



Extrait du règlement graphique du PLU après modification. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, sont créés :

- l'emplacement réservé BIS 112 pour le réaménagement et l'élargissement de la rue Mistral à 12,5 m d'emprise ;
- l'emplacement réservé BIS 113 pour la création d'une voie de liaison entre la rue Mistral et la route de Brumath de 12 m d'emprise ;
- l'emplacement réservé BIS 114 pour la création de cheminement doux et d'espaces verts entre la rue Mistral et la route de Brumath de 8 m d'emprise ;
- l'emplacement réservé BIS 115, pour le réaménagement et élargissement de la rue Ronsard ;
- l'emplacement réservé BIS 116, pour l'aménagement du square situé à l'angle de la rue Lamartine et la rue de Périgueux ;
- l'emplacement réservé SCH 143, pour le réaménagement et élargissement de la rue Mistral ;
- l'emplacement réservé SCH 144, pour le réaménagement et élargissement de la rue Ronsard ;
- l'emplacement réservé SCH 145, pour le réaménagement et élargissement de la rue Brandt ;
- l'emplacement réservé SCH 146, pour la création d'un mail planté de part et d'autre de la route de Brumath jusqu'aux abords de la voie SNCF, y compris les abords de la rue Lamartine ;
- l'emplacement réservé SCH 147, pour la création d'un cheminement doux et d'espaces verts entre la route de Brumath et le projet de requalification de l'ancienne imprimerie Istra ;
- l'emplacement réservé SCH 150, pour la création d'un cheminement doux et d'espaces verts entre la rue Lamartine et les abords des voies ferrées.

Vu l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée de la manière suivante :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
BIS	BIS 112	Réaménagement et élargissement de la rue Mistral à 12,5 m d'emprise	Eurométropole de Strasbourg	8,38
BIS	BIS 113	Création d'une voie de liaison entre la rue Mistral et la route de Brumath de 12 m d'emprise	Eurométropole de Strasbourg	6,94
BIS	BIS 114	Création d'un cheminement doux et d'espaces verts entre la rue Mistral et la route de Brumath de 8 m d'emprise	Commune de Bischheim	4,52
BIS	BIS 115	Réaménagement et élargissement de la rue Ronsard	Eurométropole de Strasbourg	6,58
BIS	BIS 116	Aménagement du square situé à l'angle de la rue Lamartine et la rue de Périgueux	Commune de Bischheim	5,15
SCH	SCH 143	Réaménagement et élargissement de la rue Mistral à 12,5 m d'emprise	Eurométropole de Strasbourg	16,04
SCH	SCH 144	Réaménagement et élargissement de la rue Ronsard	Eurométropole de Strasbourg	32,95

SCH	SCH 145	Réaménagement et élargissement de la rue Brandt	Eurométropole de Strasbourg	8,03
SCH	SCH 146	Création d'un mail planté de part et d'autre de la route de Brumath jusqu'aux abords de la voie SNCF, y compris les abords de la rue Lamartine	Commune de Schiltigheim	147,21
SCH	SCH 147	Création d'un cheminement doux et d'espaces verts entre la route de Brumath et le projet de requalification de l'ancienne imprimerie Istra	Commune de Schiltigheim	4,46
SCH	SCH 150	Création d'un cheminement doux et d'espaces verts entre la rue Lamartine et les abords des voies ferrées	Eurométropole de Strasbourg	15,79

Un tracé de principe est instauré pour la réalisation d'une voie pour les piétons et les cyclistes vers la gare SNCF.

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000e ;
- la liste des emplacements réservés.

26a. Commune de LINGOLSHEIM - Correction d'une erreur matérielle – Suppression des secteurs de mixité sociale (SMS) du quartier prioritaire

a. Présentation - Explications – Justifications

Lors de la modification n° 2 du PLUi des secteurs de mixité sociale (SMS) ont été instaurés sur l'ensemble des zones urbaines de la commune de Lingolsheim.

Le Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) de Lingolsheim, concerné par le renouvellement urbain, a été recouvert d'un SMS 12.

Ce SMS 12 impose la réalisation de 25 % minimum de logements sociaux pour la réalisation de programme supérieur ou égal à 12 logements.

Or, cette insciption de SMS sur règlement graphique du PLUi constitue une incohérence entre le plan de règlement du PLUi et les dispositions nationales relatives au renouvellement urbain.

En effet, la loi n°2014-173 du 21 février 2014 dite LAMY pose une interdiction de création de logements locatifs sociaux au sein des QPV concernés par le renouvellement urbain (sauf dérogations strictement encadrées).

L'article 3 de la loi LAMY modifie la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine en créant un article 9-1 qui dispose que *« si la requalification des quartiers prioritaires le nécessite, ces interventions peuvent être conduites à proximité de ceux-ci. La production de logements locatifs sociaux financée dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain s'effectue dans les unités urbaines auxquelles appartiennent les quartiers concernés par ce programme. Ce programme doit garantir une reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis compatible avec les besoins structurels en logements locatifs sociaux fixés par les programmes locaux de l'habitat. »*.

L'article 2.3.1.1 du titre II du règlement général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain précisant cette disposition en ce sens : *« Par ailleurs, la localisation de la reconstitution de l'offre est à déterminer en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération, notamment en ce qui concerne les logements à bas loyers, et au regard des caractéristiques territoriales différenciées en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement. Pour favoriser la mixité sociale, elle sera située en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) et des quartiers hors QPV ayant fait l'objet du programme national de rénovation urbaine (PNRU), ainsi que des communes dont la part de logements locatifs sociaux (LLS) dans le parc de logement est supérieure à 50%, sauf contexte spécifique argumenté. »*

Ce QPV présente déjà un taux de plus de 50 % de LLS. Il tombe donc sous l'interdiction fixée par la loi de produire davantage de LLS.

Le SMS indiqué au règlement graphique du PLUi ne devrait donc pas s'appliquer sur périmètre de QPV.

Cette incohérence se retrouve également entre le plan de règlement du PLUi et l'OAP « Réhabilitation du quartier des Hirondelles » dans laquelle il est mentionné au paragraphe concernant la programmation que : « Le nombre de logements à produire, ainsi que le taux de logements locatifs sociaux, ne se réfèreront pas aux objectifs de production inscrit dans l'Orientation d'aménagement et de programmation « Habitat », car ce projet de requalification du quartier est réalisé dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, dont l'un des objectifs est de ne pas y développer du logement social ».

En conséquence, il est proposé de supprimer les périmètres de SMS du règlement graphique au sein du périmètre de QPV de la commune de Lingolsheim.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, il est proposé de supprimer les secteurs de mixité sociale (SMS) sus-mentionnés, au règlement graphique :

- plan n° 20 au 1/2000e ;
- plan n° 8 au 1/5000e.

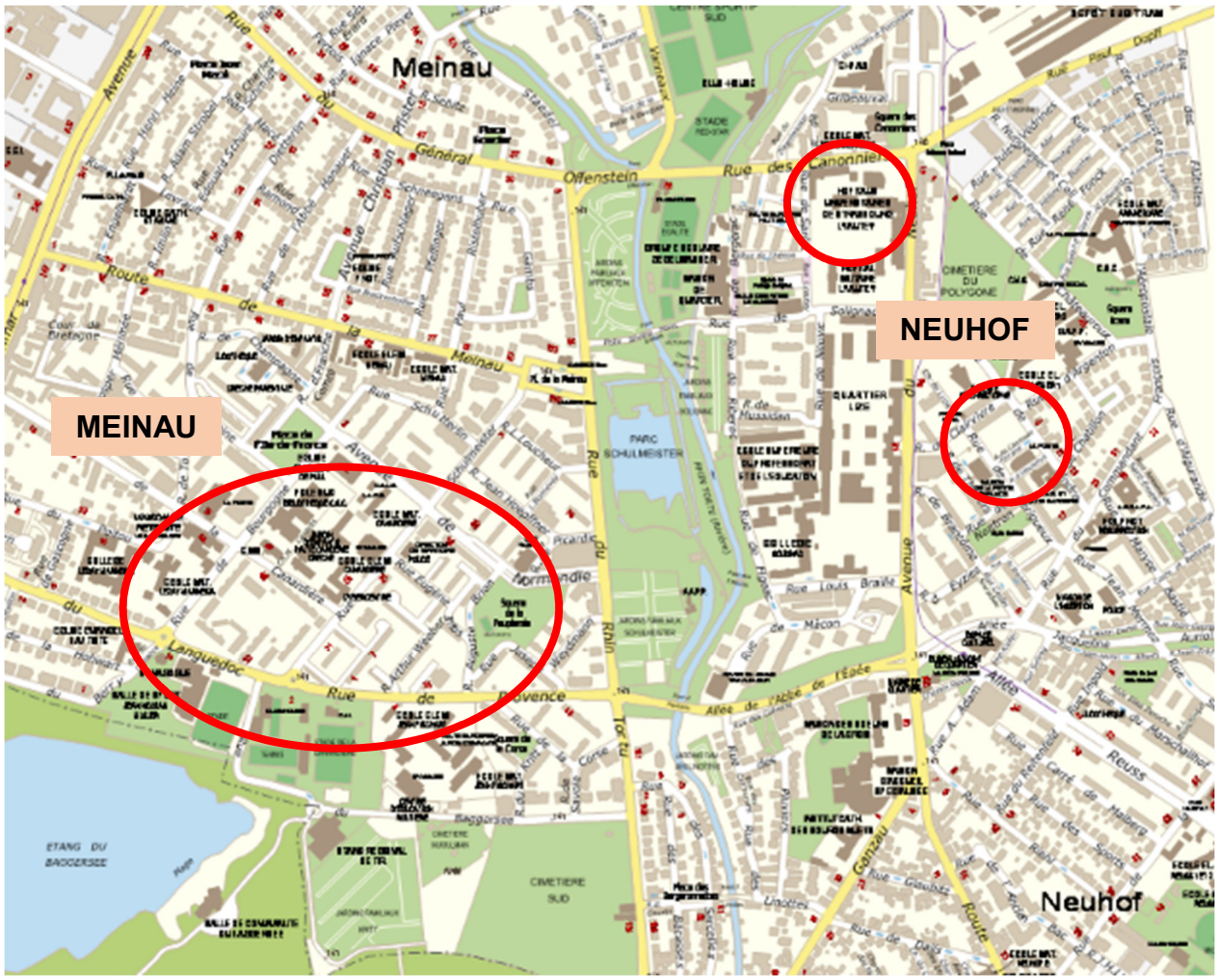
27. Commune de STRASBOURG – Quartiers du Neuhof et de la Meinau

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), la transformation urbaine des quartiers du Neuhof et de la Meinau, engagée depuis les années 2000, va être poursuivie sur de nouveaux secteurs, à travers 4 sortes d'opérations :

- des démolition et reconstruction de logements ;
- de la réhabilitation et de la résidentialisation de logements sociaux ;
- de la création ou de la restructuration d'équipements publics ;
- de l'aménagement et de la reconfiguration d'espaces publics.

Le NPNRU se déploiera sur différents secteurs de ces deux quartiers et concernera plusieurs maitres d'ouvrages et propriétaires fonciers.



Localisation du secteurs NPNRU Meinau et Neuhof concernés par le présent point de modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le règlement écrit et graphique du PLU actuel sur les secteurs concernés correspond aux formes historiques des quartiers d'habitat social dense et collectif, notamment en termes de hauteur, de densité autorisée et de rapport au sol. Comme cela a été explicité dans le rapport de présentation du PLU, ces grands ensembles d'habitat social des années 1960 et 1970 ont été

règlementairement traduits à travers les objectifs poursuivis par la zone UD dont l'objectif est de permettre la rénovation et le développement de projets urbains.

Dans ce cadre, une mise en cohérence des outils du PLU (règlement graphique, écrit et OAP) doit permettre de rapprocher le cadre réglementaire de la réalité des futurs projets urbains et de faciliter leur mise en œuvre, dans leur conception, leur économie et jusqu'à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les modifications proposées ci-après sont à ce titre nécessaires à la réalisation des premiers projets sur les quartiers du Neuhof et de la Meinau.

Neuhof

1. Projet de collège et reconversion de l'ancien hôpital militaire Lyautey

L'Eurométropole de Strasbourg porte le projet de reconversion de l'ancien hôpital Lyautey, friche militaire désaffectée depuis fin 2008, située à l'entrée du quartier du Neuhof.

Le programme et les principes d'aménagement du projet doivent permettre :

- de transférer l'actuel collège Solignac au sein de ce site de valeur patrimoniale, future vitrine du quartier, et autour d'un projet pédagogique innovant. Ce projet d'intérêt général est porté par le Conseil départemental du Bas-Rhin ;
- de diversifier les formes d'habitat et développer une programmation favorisant la mixité sociale (bâtiments patrimoniaux réhabilités en logements en accession, logements neufs en accession sociale ou à prix maîtrisés, …) ;
- de valoriser le patrimoine urbain et paysager existant en lui redonnant une fonction :
  - réhabilitation de certains bâtiments existants en équipement de quartier et logements privés ;
  - transformation du bâtiment d'honneur et du jardin situés en entrée de quartier en bâtiment et jardin publics.

À ce stade, pour permettre et favoriser la mise en œuvre du projet de collège, des évolutions règlementaires apparaissent nécessaires pour définir un zonage dédié aux équipements sur l'emprise envisagée pour le collège et pour définir des dispositions en matière d'usage des sols permettant de garantir la compatibilité sanitaire du site avec l'usage projeté.

Bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation du collège

La méthodologie retenue pour cette démarche s'opère dans le cadre de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

La recherche d'un nouveau site de localisation du collège Solignac a été menée en partenariat avec le Conseil départemental du Bas-Rhin depuis l'été 2018.

L'opportunité d'un déplacement au sein du quartier Neuhof part du constat partagé d'une situation initiale peu favorable en termes d'attractivité urbaine. L'actuel collège Solignac, situé rue Louis Braille, est aujourd'hui très enclavé, à l'arrière des murs d'enceinte de la caserne Lizé

(Eurocorps), sans visibilité depuis les axes principaux du quartier. L'établissement cumule par ailleurs un ensemble d'indicateurs défavorables en matière de réussite scolaire : taux de fuite élevé, sous-occupation, taux de réussite au brevet parmi les plus faibles de l'académie.

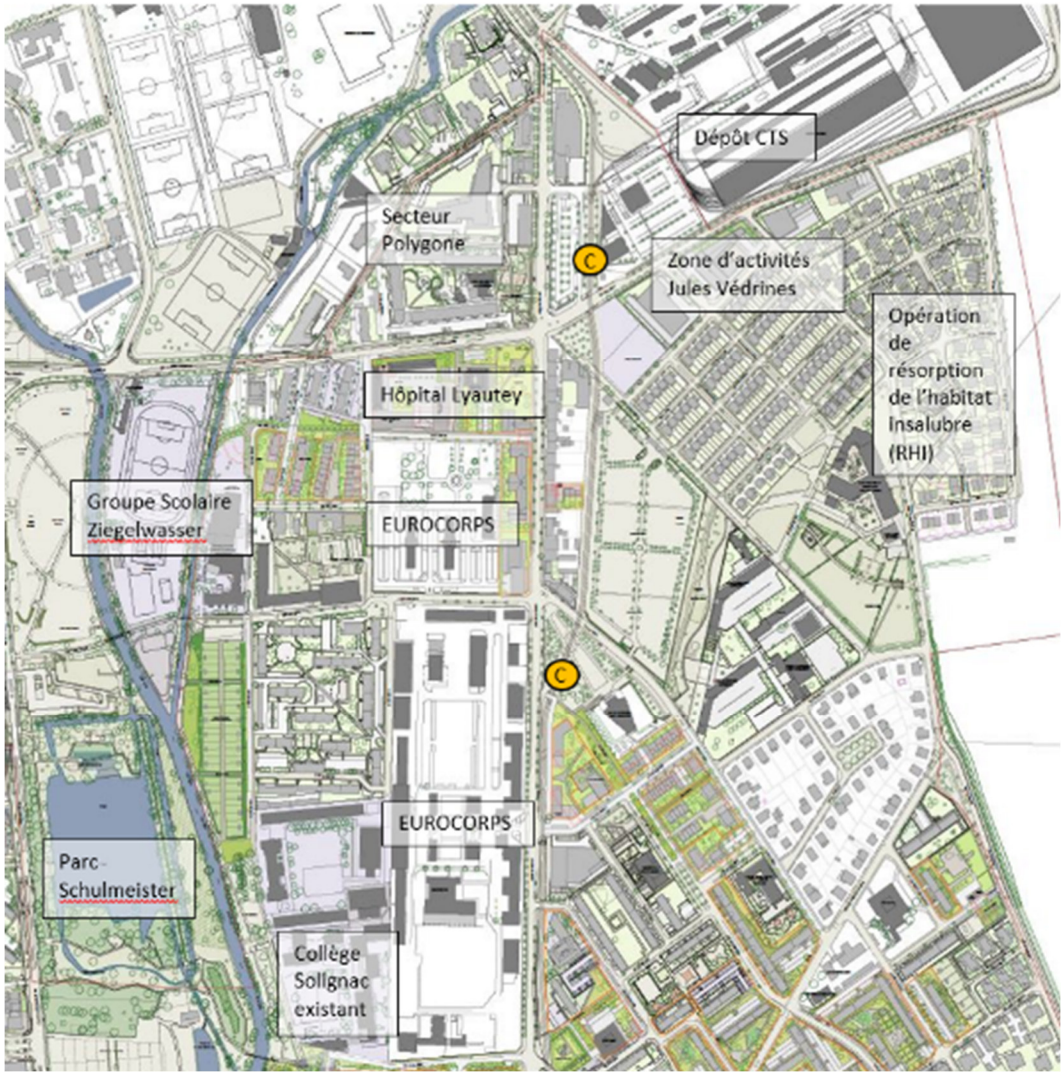
Le projet de relocalisation et la réflexion programmatique en cours sur le projet d'établissement poursuivent les objectifs suivants :

- positionner le nouvel établissement en entrée de quartier, proche des transports en communs ;
- prévoir un établissement ouvert sur le reste du quartier en trouvant des complémentarités avec les autres équipements éducatifs et sociaux-culturels du secteur ;
- réduire les écarts socio-éducatifs à l'échelle des quartiers Sud du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et lutter contre la ségrégation sociale entre collèges, à travers l'intégration dans un site patrimonial et la mise en place d'un projet éducatif inédit et pilote.

Le projet est à mettre en œuvre dans la période 2020-2025. Le Conseil départemental du Bas-Rhin vise une ouverture de l'établissement pour la rentrée scolaire 2024.

L'entrée Nord du quartier du Neuhof a fait l'objet d'une reconversion forte dans le cadre du premier programme national de renouvellement urbain sur la période 2005-2020, à travers l'arrivée de la ligne C du tramway et l'implantation du dépôt CTS, le renouvellement urbain complet du secteur Polygone, la création du parc d'activités Jules Védrines et l'opération de résorption de l'habitat insalubre des terrains du Polygone.

La majeure partie des terrains encore propriété de la collectivité a permis soit de compléter la trame d'espaces publics, soit de trouver des assiettes foncières support du projet de diversification du parc résidentiel.



Entrée Nord du Neuhof : Plan de synthèse après interventions ANRU 1 et NPNRU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Dans le cadre du NPNRU à réaliser sur la période 2020-2030, l'essentiel des opérations est programmé sur site, dans le cadre de projets de réhabilitation d'équipements et de résidences sociales ou en lieu et place d'immeubles de logements sociaux démolis. Il s'agit le plus souvent d'emprises restreintes et situées au contact direct de secteurs résidentiels existants.

Le site de l'ancien hôpital militaire Lyautey, d'une superficie de 2,3 ha, représente l'emprise mutable la plus importante du quartier. Les discussions engagées dès 2015 avec le Ministère des Armées en vue de son acquisition par l'Eurométropole de Strasbourg avaient pour objectif de réactiver et valoriser une friche urbaine en entrée de quartier.

La recherche d'un site de relocalisation du collège Solignac par le Conseil départemental a permis aux services des deux collectivités de se rapprocher pour confirmer la faisabilité spatiale, financière et opérationnelle de l'implantation du nouveau collège dans le site.

Hypothèses et possibilités au sein du site Lyautey dans le cadre du projet de reconversion

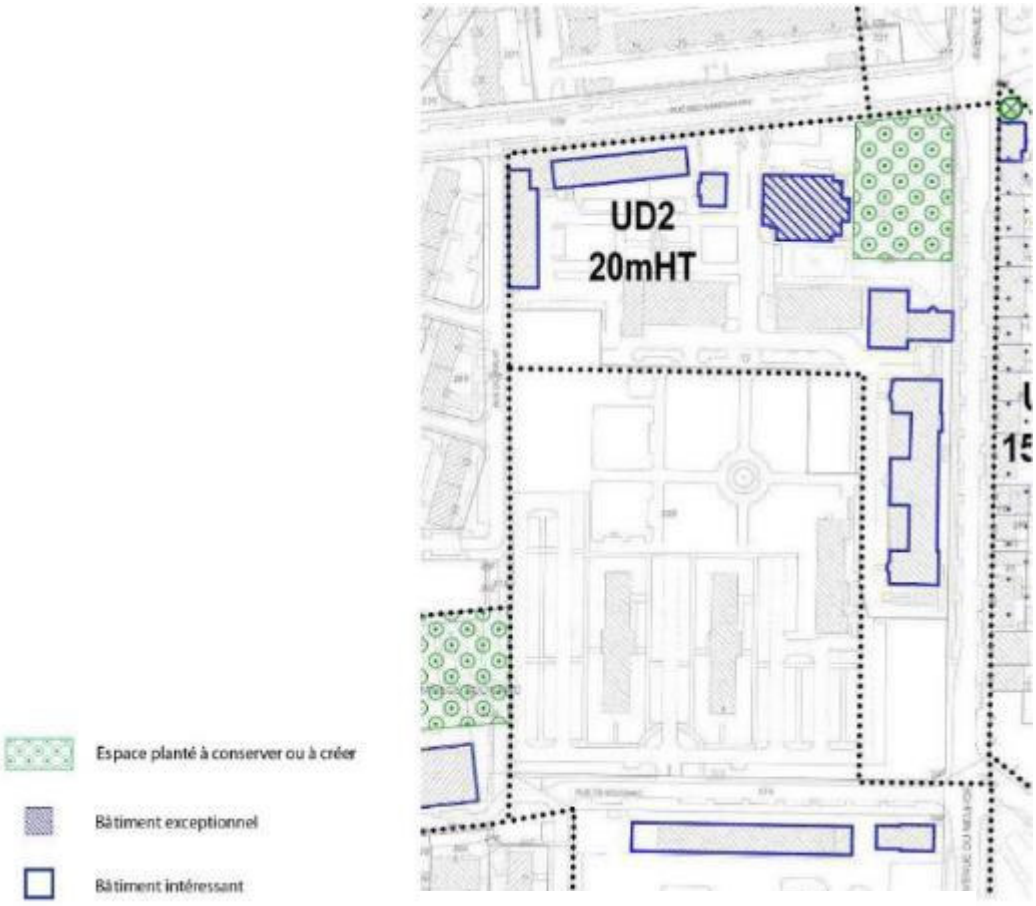
Les études de faisabilité réalisées dans le cadre de la définition du programme de reconversion de l'ancien site militaire ont permis de préciser l'emprise minimale nécessaire pour l'implantation du nouveau collège en tenant compte des besoins transmis par les services du Département du Bas-Rhin, maître d'ouvrage.

En parallèle, la confirmation de la présence d'une pollution des sols dans le cadre de la réalisation des diagnostics préalables à la vente a mené à réétudier l'implantation du collège au sein de l'emprise cédée par l'État.

Le schéma d'aménagement envisagé intégrant la création de deux voiries et d'un jardin public génère un redécoupage du site en trois emprises foncières, intégrant pour chacune d'elles des bâtiments à réhabiliter (cf. schéma de redécoupage foncier ci-après).

L'emprise située le long de l'avenue du Neuhof d'une surface de 54 ares a rapidement été écartée du fait de sa géométrie trop linéaire ne permettant pas l'accueil d'une cour de récréation de taille suffisante et d'un bâtiment existant présentant une trame distributive non compatible avec une restructuration en établissement scolaire.

L'analyse multicritères de l'implantation du nouveau collège sur les deux autres emprises restantes est synthétisée dans le tableau ci-après.



Extrait du règlement graphique actuel du PLU

Enjeux et critères		**Scénario 1**: implantation du collège au niveau des bâtiments 022-023, 024, 025 et 026 (angle rue des Canonniers/ rue de Sarlat)	**Scénario 2** : implantation du collège au niveau des bâtiments 001,002,003-004 (angle rue des Canonniers/ avenue du Neuhof)
Accessibilité et desserte		Desserte efficace via plusieurs lignes de transports en commun (tram ligne C, lignes de bus 14/24 et 57/27), présence de pistes cyclables aux abords du site, aménagement d'un parvis piéton au niveau de l'accès existant rue des Canonniers, un accès véhicule direct possible depuis la rue de Sarlat sans perturbation du trafic environnant	Desserte efficace via plusieurs lignes de transports en commun (tram ligne C, lignes de bus 14/24 et 57/27), présence de pistes cyclables aux abords du site, énagement d'un parvis piéton au niveau de l'accès existant rue des Canonniers, un accès véhicule direct possible depuis l'avenue du Neuhof, nécessitant la mise en place d'un carrefour à feux et pouvant généré des difficultés de circulation sur l'avenue du Neuhof à l'heure de pointe du matin
Scolarité	mixité de la carte scolaire	sectorisation en cours de redéfinition par le Conseil Départemental, dans l'objectif d'une plus grande mixité via une aire de recrutement à cheval sur plusieurs quartiers dont le Neuhof	sectorisation en cours de redéfinition par le Conseil Départemental, dans l'objectif d'une plus grande mixité via une aire de recrutement à cheval sur plusieurs quartiers dont le Neuhof
	lien avec les autres équipements du secteur	Connexion piétonne directe et sécurisée avec le groupe scolaire Ziegelwasser et le centre socio-culturel, par l'aménagement d'une voie verte entre la rue de Sarlat et la rue des Canonniers dans le cadre du projet de renouvellement urbain.	Connexion piétonne avec le groupe scolaire Ziegelwasser et le centre socio-culturel, via la voie nouvelle Est-Ouest et la voie verte entre la rue de Sarlat et la rue des Canonniers aménagées par l'Eurométropole dans le cadre du projet de renouvellement urbain.
Intégration dans le projet de renouvellement urbain	Disponibilité foncière et contraintes du terrain	Terrain de 75 ares, entouré de voies publiques existantes ou à créer, biens libres d'occupation	Terrain de 70 ares, comportant un espace planté à conserver ou à créer au PLUI de 28 ares, un bâtiment exceptionnel nommé bâtiment d'honneur (001) et **trois bâtiments réquisitionnés (002, 003-004) au titre du plan départemental d'hébergement d'urgence (maintien de la fonction d'hébergement jusqu'à juin 2021 à la demande de la Préfecture)**
	Compatibilité du site avec les demandes du programme architectural du nouveau collège	Configuration spatiale initiale permettant une organisation des différents bâtiments réhabilités et reconstruits autour d'une cour centrale en cœur d'îlot.	L'EMS soihaite créer un jardin public au niveau de l'espace planté à conserver ou à créer et maintenir ainsi cette partie du site non bâtie. **L'espace libre résiduel ne permet pas de trouver les surfaces de cour decrites dans le programme pour la création d'un collège de 600 élèves. La trame distributive et la configuration spatiale du bâtiment d'honneur ne sont pas compatibles** avec les contraintes du programme architectural du collège.
enjeux environnementaux	Exposition air/ bruit/ autres nuisances	Proximité immédiate d'une voie structurante d'agglomération (rue des Canonniers, 510 V/ j en HPS). Cet axe est repéré dans le règlement graphique – plan de vigilance du PLU comme un secteur de surveillance. Il conviendra en conséquence de justifier de la prise en compte des enjeux de santé liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments.	Proximité immédiate d'une voie structurante d'agglomération (rue des Canonniers, 510 V/ j en HPS). Cet axe est repéré dans le règlement graphique – plan de vigilance du PLU comme un secteur de surveillance. Il conviendra en conséquence de justifier de la prise en compte des enjeux de santé liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments.
	Pollution des sols	Pollution des sols en hydrocarbure sous le bâtiment 024 avec diffusion limitée dans les eaux souterraines. Cet impact est pris en compte dans les mesures de gestion à mettre en œuvre pour améliorer la qualité des milieux et garantir la compatibilité sanitaire du projet	Pollution des sols mesurée sous le bâtiment d'honneur sans diffusion dans les eaux souterraines et présence de métaux lourds au niveau de l'espace planté à conserver ou à créer. Ces impacts sont pris en compte dans les mesures de gestion à mettre en œuvre améliorer la qualité des milieux et garantir la compatibilité sanitaire du projet
	Risques naturels et technologiques	pas de risque identifié	pas de risque identifié

Au regard de l'ensemble des critères définis, le scénario 1 localisant le nouveau collège à l'angle de la rue de Neuhof et de la rue de Sarlat paraît le plus avantageux et le seul permettant de réaliser le programme du nouveau collège. Il s'agit de l'hypothèse prise en compte dans l'étude de programmation réalisée et validée par le Département du Bas-Rhin.

Prise en compte des enjeux environnementaux liés à la santé publique

Sites et sols pollués

- *Synthèse des investigations menées*

Au regard des usages antérieurs du site, des investigations sur l'état des sols et des eaux souterraines ont été menées à l'hiver 2018 et au printemps 2019.

Sur la base des premiers résultats confirmant une pollution aux hydrocarbures générée par plusieurs fuites aux niveaux des installations de chauffage nécessaires à l'activité hospitalière, une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été effectuée en tenant compte du type d'usage et d'usagers amenés à fréquenter le site après sa reconversion.

Les conclusions de cette étude reprises dans le plan de gestion indiquent que l'état environnemental du site nécessite, pour que le projet de collège envisagé soit réalisable, la mise en œuvre de mesures de gestion et de suivi des pollutions constatées.

- *Mise en place de la restriction d'usage*

Suite à l'examen des études environnementales :
- SUEZ, Rapport n° S 2170240, Mars 2018 ;
- EnvirEauSol, Investigations complémentaires sur les sols et les eaux souterraines EMS 121, 14 décembre 2018 ;
- EnvirEauSol, Investigations sur les sols, les gaz du sol et l'eau du robinet, EMS 122, 14 décembre 2018 ;
- EnvirEauSol, Projet de reconversion. Analyse des enjeux sanitaires, 18 décembre 2018 ;
- EnvirEauSol, Investigations complémentaires sur les sols, les eaux souterraines et les gaz du sol pour l'établissement d'un plan de gestion, EMS 139, 12 juin 2019 ;
- EnvirEauSol, Plan de gestion, 29 juillet 2019 ;

les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - l'infiltration en l'état des eaux pluviales collectées sur site ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.
- sont admis :
  - 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 d'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.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
    - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
    - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 10 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

- *Travaux et mesures de suivi proposées dans le cadre du plan de gestion*

Le plan de gestion propose deux hypothèses de dépollution des sols :
- hypothèse 1 : déconstruction totale du bâtiment 024 ; traitement de la nappe et mesures de surveillance des eaux souterraines pendant 4 ans après les travaux.
- hypothèse 2 : conservation du bâtiment 024 et traitement des contaminations en place ; traitement de la nappe au droit du bâtiment 24 et mesures de surveillance des eaux souterraines pendant 4 ans après les travaux.

Quel que soit le scénario choisi, la comptabilité sanitaire du site avec la programmation d'un collège sera assurée. Une analyse des risques résiduels sera établie sur la base de contrôles réalisés après travaux. Les conclusions de cette analyse permettront de confirmer le site d'implantation du nouveau collège du Neuhof.

Qualité de l'air

Le secteur du projet de nouveau collège sera conçu de façon à prendre en compte les enjeux de qualité de l'air en phase opérationnelle. À ce titre en effet, les établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air dans les secteurs de surveillance aux abords des axes routiers repérés au « règlement graphique – plan vigilance » sont admis, sous réserve de justifier de la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air en phase projet (en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments). Seront admis sous les mêmes conditions les aménagements de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs.

Pour tenir compte de ces enjeux, la conception des nouveaux bâtiments intègrera par conséquent les principes suivants :

- les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;

- l'installation d'un système de ventilation double flux est obligatoire. Le système de ventilation doit comprendre un système de filtre performant dont la prise d'air est orientée à l'opposé de l'axe de circulation automobile le plus emprunté.

Risques naturels et technologiques

D'après l'arrêté d'approbation du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) du 20 avril 2018, le site de l'ancien hôpital militaire Lyautey est inclus dans une zone de remontée de nappe non débordante. Il conviendra dans le cadre du projet de veiller au respect des dispositions règlementaires en vigueur qui s'imposent aux dispositions du PLU.

Évolution des protections patrimoniales dans le cadre de la mise en œuvre du projet

Au regard de l'ensemble des critères définis dans le scénario 1 et après prise en compte de l'état de pollution sous le bâtiment 024 et au regard des mesures de gestion appropriées pour garantir la compatibilité sanitaire liée à l'accueil d'un établissement recevant du public sensible, la démolition du bâtiment n° 24 sera nécessaire.

Par ailleurs les études de faisabilité ont mis en évidence un état général et des caractéristiques de la trame constructive du bâtiment 025 obérant le déploiement du programme collège. Le volume existant, tel qu'il est protégé actuellement, ne permet pas non plus l'organisation de salles de classes et des fonctions nécessaires au futur collège.

L'intérêt urbain des bâtiments 24 et 25, à l'origine de leur repérage au règlement graphique comme « bâtiments intéressants » est notamment lié à leurs implantations respectives et à leur dialogue dans la configuration du site. La levée de la protection du bâtiment 24, nécessitée par son indispensable démolition pour raisons sanitaires, permet d'envisager simultanément et en cohérence celle du bâtiment 25, dont les qualités d'implantation et d'expression architecturale pourront être réinterprétées dans le cadre d'un nouveau projet.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet, il est donc nécessaire que le classement « bâtiments intéressants » des bâtiments 024 et 025 soit levé afin de permettre conjointement la démolition des deux bâtiments, l'un n'ayant de véritable intérêt urbain et architectural que par rapport à l'autre.

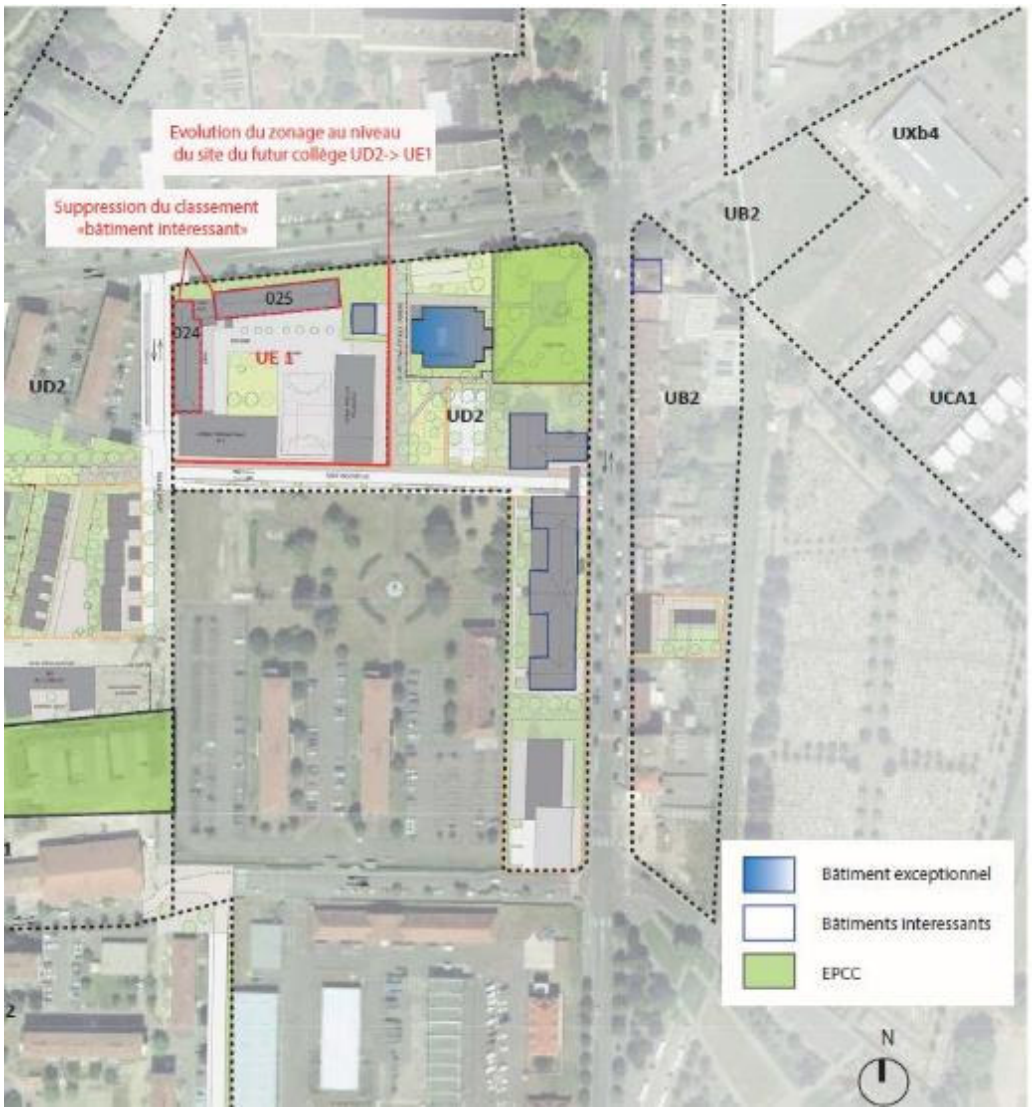


Schéma de synthèse des évolutions graphiques proposées sur le secteur Lyautey
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

2. Secteur Périgueux – Hautefort

Sur ce secteur, situé à l'Est de l'avenue du Neuhof, le projet inscrit dans le cadre du NPNRU prévoit de poursuivre la dynamique de transformation du front urbain Nord, entre l'avenue du Neuhof et la rue de l'Indre, intégrant commerces et services. Cette vaste opération de recomposition urbaine, par démolition-reconstruction faisant intervenir plusieurs opérateurs, permettra d'engager une diversification de l'habitat et des formes urbaines. Celle-ci s'appuiera sur la proximité du lotissement de maisons individuelles du Kiefersgut et permettra d'intégrer de nouvelles formes d'habitat, individuelles et intermédiaires, à l'Ouest de la rue de l'Indre.

Le travail de programmation urbaine ayant conduit à l'élaboration du plan guide fait néanmoins apparaître aujourd'hui un écart substantiel entre la hauteur maximale autorisée sur ces terrains par le règlement actuel de la zone UD2 (20m HT) et les hauteurs visées dans le projet retenu, à R+2 maximum. La modification des hauteurs maximales des bâtiments doit permettre de rapprocher le cadre réglementaire du projet et de garantir par ce biais la réalisation de nouvelles formes urbaines diversifiées, nécessaires à la transformation de ce secteur.

Il est par conséquent proposé, en cohérence avec les orientations programmatiques du NPNRU de travailler sur une modulation des hauteurs maximales autorisées à travers différents secteurs de zone UD2 :

- sur la frange Est du quartier (angle de la rue Clairevivre et de la rue de l'Indre) la hauteur maximale des bâtiments serait limitée à 10 m hors tout (R+2) ;
- à l'angle des rues de Périgueux et de Hautefort, la hauteur maximale des bâtiments serait limitée à 13 m hors tout (R+3) pour permettre la transition avec le patrimoine bâti existant.

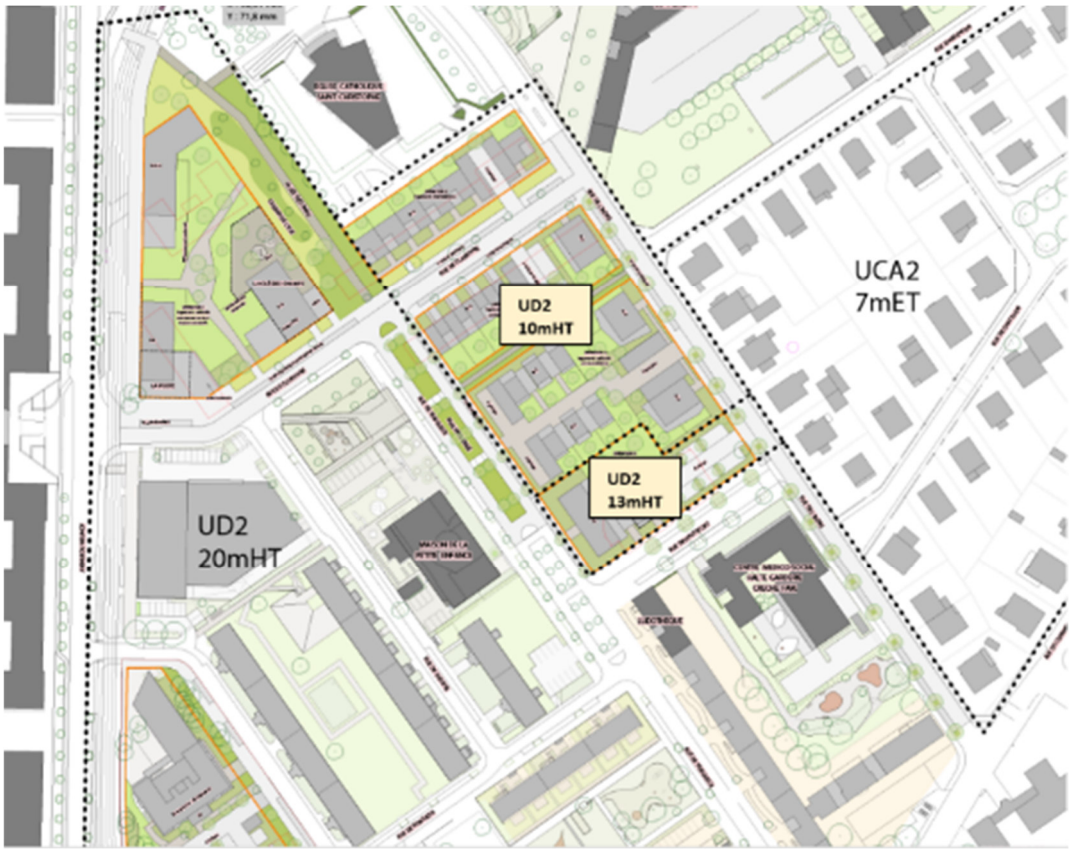


Schéma de synthèse des évolutions graphiques proposées sur le secteur Hautefort
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Meinau

Au Sud du quartier de la Meinau, les rues de Bourgogne, du Languedoc, du Baggersee et Weeber délimitent un secteur de renouvellement urbain retenu dans le cadre du NPNRU. Situé en zone UD2 / 20m HT au règlement graphique du PLU, l'ensemble de ce secteur est relativement peu contraint par les outils du PLU, tant d'un point de vue urbain que patrimonial et paysager. Ce potentiel règlementaire établi lors de la phase d'élaboration du PLU pour permettre à un vaste projet de renouvellement d'émerger sur ce secteur se doit d'être encadré de façon plus détaillée maintenant que l'engagement du NPNRU a permis la réalisation d'un diagnostic et d'études de faisabilité.

Les enjeux urbains identifiés dans ce cadre et traduits dans les plans guides arrêtés dans le NPNRU portent sur les éléments suivants :

- des enjeux de de préservation et de recomposition liés à l'existant, portant sur :
    - la préservation de jardins ;
    - l'aménagement d'une trame publique piétonne ;
    - l'articulation entre la trame piétonne et les rues ;
    - la continuité du paysage entre les rues structurantes du secteur ;

- des enjeux de recomposition et de transformation liés à la forme urbaine, portant sur :
    - la construction dans la profondeur ;
    - habiter le cœur d'îlot et conforter la logique d'un îlot ouvert au quartier ;

- des enjeux liés à la recomposition du parc sportif portant sur :
    - la création de perméabilités au travers du parc sportif du Baggersee ;
    - la consolidation de l'offre d'infrastructures sportives et de loisirs et la valorisation du potentiel existant au travers d'une promenade paysagère au Sud ;
    - la meilleure connexion de la trame des espaces publics réaménagés entre eux (squares, places...) ;
    - la recomposer les différentes pièces sportives en fonction des usages ;
    - la consolidation des continuités paysagères et la trame verte existantes.

La collectivité souhaite que cette mise en cohérence avec les orientations définitivement arrêtées dans le cadre du NPNRU passe par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans la mesure où il s'agit d'un des outils règlementaires du PLU en phase avec les objectifs poursuivis. La réalisation d'une OAP permet à la fois d'encadrer le projet sur la traduction d'un ensemble d'enjeux forts, tout en laissant une marge d'adaptation nécessaire dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

Dans ce cadre, la création d'une nouvelle OAP communale « secteur Weeber – Bourgogne – Baggersee » s'avère cohérente. Les conditions d'aménagement fixées dans l'OAP « Weeber – Bourgogne – Baggersee », qui traduisent les enjeux énoncés ci-avant, poursuivent ainsi des objectifs qui sont établis en cohérence avec les orientations générales du PLU et du NPNRU.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte dans le PLU des éléments programmatiques retenus dans le cadre du NPNRU sur les quartiers Neuhof et Meinau, les modifications suivantes sont proposées.

<u>Neuhof</u>

- Secteur Lyautey :
    - au plan de zonage :
        - reclassement de l'emprise du nouveau collège du Neuhof de zone UD2 en zone UE1 ;
        - suppression de la trame « bâtiments intéressants » pour les deux bâtiments bordant la rue des Canonniers et la rue de Sarlat ;
    - au plan de vigilance, inscription d'un périmètre sites et sols pollués assorti de la restriction d'usage n° 10 du tableau synoptique du règlement écrit.

- Secteur Hautefort :
  - au plan de zonage au sein de la zone UD2, création de deux secteurs de zones UD2/10m HT et UD2/13m HT.

Meinau

- Création de l'Orientation d'aménagement et de programmation communale « secteur Weeber – Bourgogne – Baggersee ».

28. Commune de STRASBOURG – Quartier de Hautepierre

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre du premier projet de renouvellement urbain du quartier de Hautepierre (2009 – 2015), l'organisation du système viaire a été intégralement retravaillé. La desserte du quartier et la communication entre les différentes mailles ont fait l'objet de nombreux aménagements, s'appuyant notamment sur des restructurations et dévoiement de voiries. Dans ce cadre, le profil de l'avenue Molière au croisement avec la rue Marguerite Yourcenar a été modifié afin d'adopter un statut plus urbain avec création d'un carrefour.

Localisation du secteur

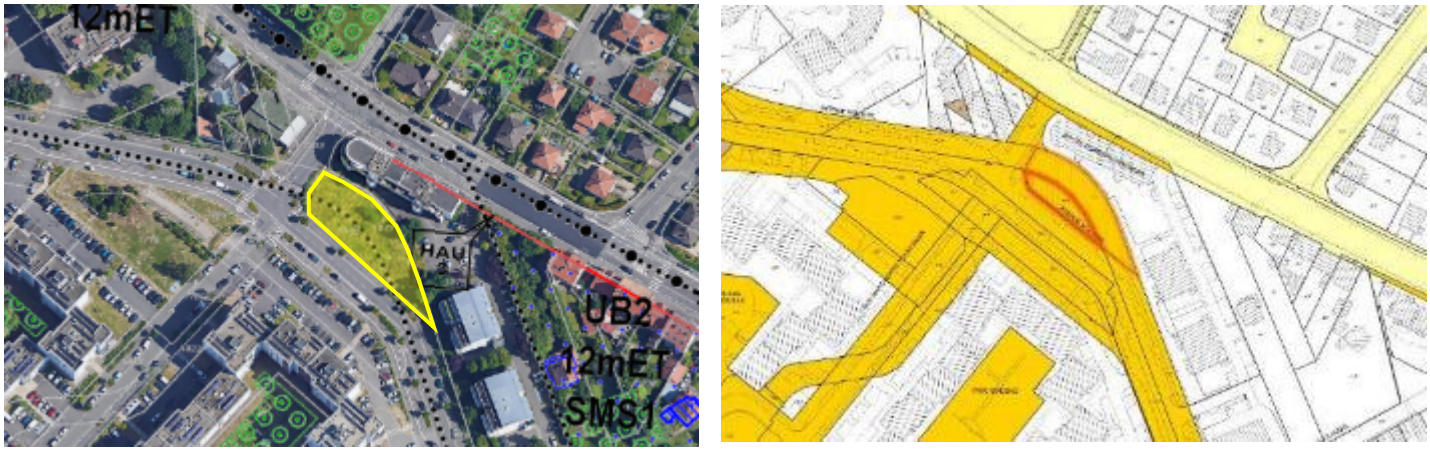
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'avenue Molière constituait, dans l'ancien POS de Strasbourg, une limite entre deux zones différentes à l'appui de l'avenue qui en marquait la limite. Ce zonage hérité du POS a été conservé lors de l'élaboration du PLU intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg en 2016 sans tenir compte de cette reconfiguration du profil de voie afin de faire correspondre la limite du zonage à la nouvelle limite de la voie et aux nouvelles emprises foncières dégagées.

La situation actuelle donne lieu à une juxtaposition entre deux zones différentes du PLU sur une même assiette foncière, propriété de l'Eurométropole de Strasbourg :

- la parcelle la plus au Nord (section LP / n° 1647) en zone UCB1 ;
- la parcelle Sud (section LP / n° 1645) en zone UD2.

Or ce terrain composé de deux parcelles a été, conjointement à la réorganisation de voirie, fléché pour être aménagé dans le cadre du programme de renouvellement urbain de Hautepierre. La situation de deux zones différentes gèle aujourd'hui toute possibilité constructible et apparaît comme une erreur dans le positionnement de la limite du zonage.



Localisation des deux parcelles
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Afin de faire correspondre la limite de zone à l'axe du nouveau tracé de l'avenue Molière, il est proposé de corriger au règlement graphique la limite de zone en reclassant la parcelle LP/1645 en zone UCB1/12m ET.

III – ECONOMIE

Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg a fait du développement économique une priorité politique. Les contours de cette politique sont définis dans la feuille de route « Strasbourg Eco 2030 », qui a été validée par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 18 décembre 2015.

Les objectifs du PLU en matière de développement économique sont donc basés sur cette feuille de route « Strasbourg Eco 2030 ». Les principaux enjeux pour l'Eurométropole de Strasbourg sont la création d'emplois, la baisse du niveau de chômage et l'attractivité du territoire.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite renforcer son attractivité économique régionale et internationale, en prenant appui sur le développement d'activités métropolitaines supérieures, qui sont les moteurs d'une métropole forte et rayonnante, tout en veillant à soutenir l'ensemble de son tissu économique.

Dans cette perspective, elle souhaite en particulier valoriser un de ses atouts maîtres, lequel réside dans son potentiel universitaire et de recherche. Son ouverture internationale est largement impulsée par la présence des institutions européennes, qui entraînent dans leurs sillages d'autres équipements de rang métropolitain (ambassades, consulats, pharmacopée, école européenne…).

Toutefois, pour faire face à une faible dynamique de création et de renouvellement de l'emploi constatée tant sur le territoire métropolitain que dans l'ensemble de l'Alsace, et ce depuis le début des années 2000, il importe à présent d'améliorer et de donner une nouvelle impulsion à la compétitivité économique du territoire. L'enjeu pour l'Eurométropole de Strasbourg est d'augmenter significativement la création d'emplois dans toutes les composantes de son tissu d'activités d'aujourd'hui, tout en veillant à son adaptabilité pour l'accueil des emplois de demain.

De par son poids démographique, la métropole strasbourgeoise se positionne comme le premier centre urbain d'Alsace. Cela lui confère une responsabilité imposant une croissance économique et démographique à soutenir.

En effet, compte tenu du phénomène national de vieillissement de la population, disposer d'un poids démographique consistant est un gage pour conforter l'emploi et pour maintenir les services existants, tel le réseau de transports en commun qui facilite la mobilité sur le territoire.

Une croissance démographique et économique soutenue permet également d'attirer de nouveaux services ou équipements, parfois rares, qui renforceront l'influence de l'Eurométropole de Strasbourg et qui contribueront à valoriser l'ensemble de son territoire.

Pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins qui lui incombent, l'Eurométropole de Strasbourg se fixe pour ambition de développer environ 27 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, en lien avec l'objectif de croissance démographique (50 000 habitants supplémentaires) et 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 de l'enveloppe urbaine mais également sur du foncier en extension.

En outre, la mise en œuvre de cet objectif est nécessaire pour permettre à l'Eurométropole de Strasbourg de revenir vers des niveaux de croissance proches de ceux des autres métropoles françaises comparables et conserver son attractivité, dans un contexte concurrentiel à l'échelle nationale et internationale.

Depuis l'élaboration du PLU, les activités économiques ont été développées sur le territoire en accord avec la stratégie économique de l'Eurométropole de Strasbourg. Les entreprises se sont petit à petit implantées dans des zones dédiées, inscrites dans le document d'urbanisme.

Ainsi, depuis 2014, ce sont près de 42 ha de zones d'activités qui ont été commercialisés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, traduisant le dynamisme et l'attractivité du territoire.

Les demandes d'entreprises ne se tarissent pas et le besoin de développement d'une nouvelle offre foncière se fait sentir. À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, il ne reste que 2,5 ha de foncier d'activités cessibles quand, en moyenne, la commercialisation annuelle de l'Eurométropole de Strasbourg atteint 7 ha.

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, tels que la requalification de la Zone commerciale Nord ou encore le projet de reconversion de l'ancienne raffinerie de Reichstett en un parc d'activités « nouvelle génération ».

Mais malgré une politique de réhabilitation des friches, l'Eurométropole de Strasbourg a besoin de développer de nouvelles zones d'activités, 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 par la société Brownfields sont aujourd'hui intégralement commercialisés.

Modification n°3 :

La présente modification, pour poursuivre la mise en œuvre de la stratégie économique de l'Eurométropole de Strasbourg et faire face à une pénurie de foncier économique, porte sur :

- la mise à jour du rapport de présentation du PLU présentant la stratégie économique du territoire, notamment sur la commune d'Entzheim dont la stratégie commerciale a quelque peu évolué suite au développement du secteur « Terres de la Chapelle 2 » ;
- la diversification des zones d'activités au niveau de la Vogelau à Schiltigheim, le Nord du parc des Tanneries à Lingolsheim et la carrière Eqiom à Lingolsheim ;
- le développement des zones d'activités via la création de nouvelles zones d'activités et l'ouverture à l'urbanisation de certains sites identifiés au PLU en zone IIAUX : la zone d'activités du Rammelplatz à Reichstett et la zone d'activités de la Pointe de la Souffel II à Souffelweyersheim. A noter que le parc d'innovation d'Illkirch-Graffenstaden et la zone d'activités d'Eckbolsheim relevant également de cette thématique sont présentés dans le chapitre « Secteurs à enjeux métropolitains ».

COMMERCE

29. Commune d'ENTZHEIM – Galerie du Patio (Portes de la Chapelle 2) – Mise à jour de la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur de la galerie du Patio, située à l'entrée d'Entzheim, en lien avec le supermarché Carrefour Contact (lotissement « Terres de la Chapelle 2 »), a fait l'objet d'un développement récent de cellules commerciales. Ce développement commercial a été reconnu dans une étude menée par l'Eurométropole de Strasbourg mettant en place un dispositif d'aide à l'investissement pour les polarités commerciales du territoire.

La commune d'Entzheim et l'Eurométropole de Strasbourg ont souhaité que soit modifiée la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU afin d'identifier ce secteur en tant que centralité commerciale de proximité dans le diagnostic du PLU, conformément à l'étude menée par la collectivité.

Pour la commune, ses enjeux en matière d'urbanisme commerciale se situent désormais dans ce secteur et elle souhaite que cela soit affiché dans les documents du PLU. Cette demande est donc motivée par la présence de commerces et services dans ce secteur d'entrée de commune, ainsi que par la volonté de la commune de mettre le PLU en cohérence avec le dispositif d'aide à l'investissement pour le commerce de proximité attribuée par l'Eurométropole de Strasbourg à la commune pour ses deux centralités commerciales identifiées dans la délibération du 18 décembre 2019, « Renouvellement de l'enveloppe d'aide à l'investissement pour le commerce de proximité ».

Cartographie illustrant les deux centralités commerciales d'Entzheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification du PLU implique la correction de la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation (Tome 2) du PLU.

30. Commune de SCHILTIGHEIM – Zone d'activités (ZA) de la Vogelau – Rue du Château d'Angleterre – Création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive)

a. Présentation - Explications - Justifications

Présentation du projet

Le présent point vise à créer un drive totalisant une surface de retrait de 998 m², sur la commune de Schiltigheim.

Le site projeté est localisé dans la zone d'activités de la Vogelau, sur le territoire de la commune de Schiltigheim, au Nord-Est de la commune et en limite de la commune de Hœnheim.

Plan de situation du projet de drive

Le futur drive participe à la requalification d'un ancien bâtiment d'activités en friche, situé 4 rue du Château d'Angleterre. L'implantation d'une nouvelle activité, à l'entrée de la zone d'activités de la Vogelau, contribue également à sa revitalisation.

La création du drive répond à l'émergence de nouveaux modes de consommation et permet notamment aux habitants de Schiltigheim mais également aux actifs des zones d'activités proches du site d'importants gains de temps.

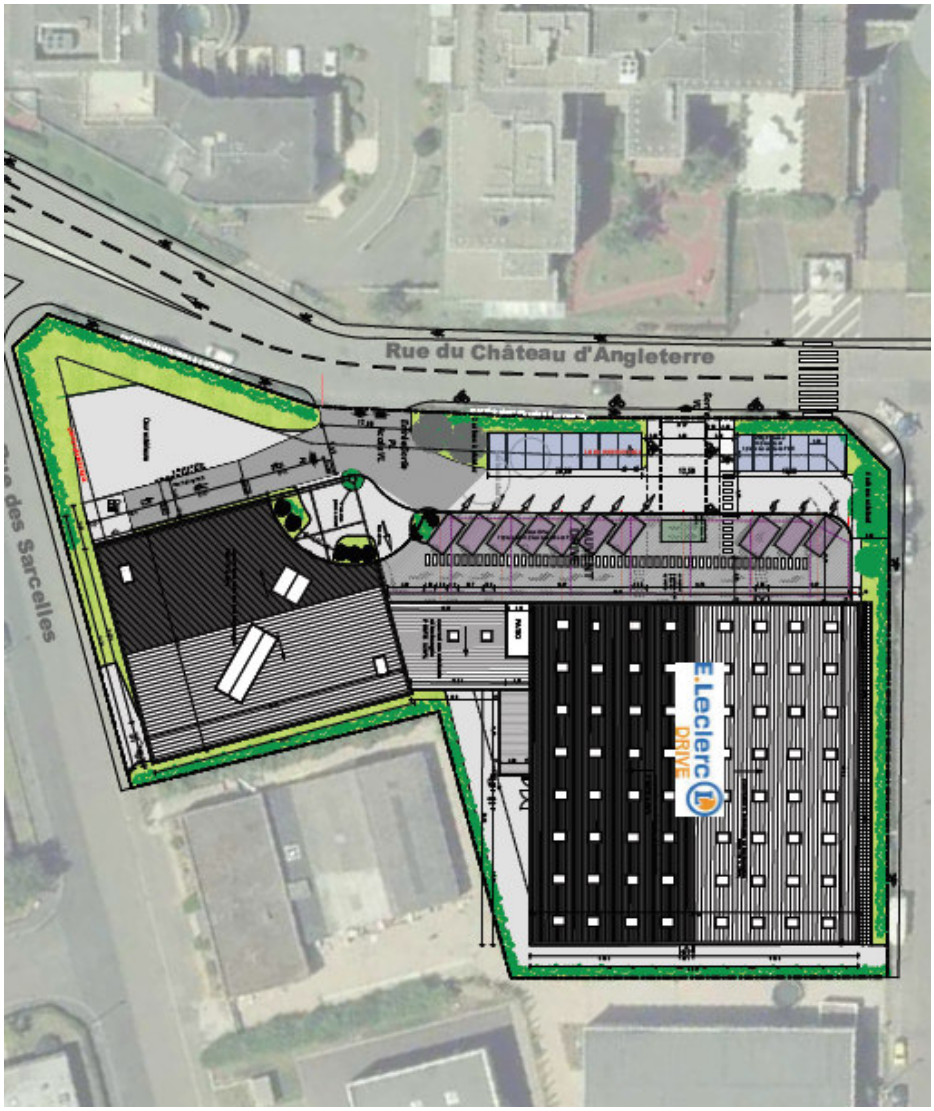
La création de 15 emplois est prévue pour le fonctionnement de l'activité commerciale à terme.

Le projet se compose :

- de halls de stockage des produits destinés à être vendus au drive ;
- d'un espace réservé aux livraisons ;
- de 14 places de stationnements réservées aux salariés (dont une dédiée aux personnes à mobilité réduite) ;

- de 10 bornes destinées au stationnement des clients et au retrait des commandes (dont une pour les personnes à mobilité réduite) et d'un point de retrait piétons-cycles ;
- d'un parking vélo abrité.

Le retrait en comptoir est prévu pour permettre aux piétons et cyclistes de retirer leurs achats, de manière sécurisée, en dehors des flux des automobiles.



Projet de plan masse fourni par le porteur de projet

Le projet est localisé au sein d'un bassin de vie urbain composé d'une part importante de logements locatifs sociaux. La réhabilitation d'un local laissé vacant en un service de drive, va dans le sens d'un renforcement des services à la population du bassin de vie de Schiltigheim et de l'amélioration du cadre d'achat des habitants qui résident à proximité.

La zone de chalandise, évaluée à un périmètre d'accessibilité en 20 minutes, a connu une progression de population importante avec une augmentation de 5,6 % entre 1999 et 2015 (+ 5 187 habitants sur la période).

Accessibilité

Situé à proximité de la rue du Marais, qui constitue un axe structurant d'agglomération, le drive est accessible via la rue du Château d'Angleterre, une des voies de desserte interne de la ZA de la Vogelau.

Le site est desservi par le réseau urbain « CTS » de l'Eurométropole de Strasbourg grâce à l'arrêt « Le Ried » de la ligne de tram B. Cet arrêt se situe à 300 m du projet.

La clientèle qui se déplace à pied peut accéder sans difficulté au site, les voies publiques de la ZA de la Vogelau étant équipées de trottoirs.

Une piste cyclable à double sens est aménagée rue du Marais, connectée au réseau cyclable strasbourgeois. Au sein de la ZA, il n'y a pas d'aménagement spécifique à destination des cyclistes.

Fonctionnement et trafic induit

En terme de fonctionnement, les flux sont séparés. La circulation de la clientèle sera organisée en sens unique afin d'assurer un parcours fluide et sécurisé. L'entrée et la sortie du drive s'effectuent selon deux accès distincts. Les clients emprunteront un accès situé au Sud-Ouest du terrain et sortiront par un accès situé au Nord-Est du terrain.

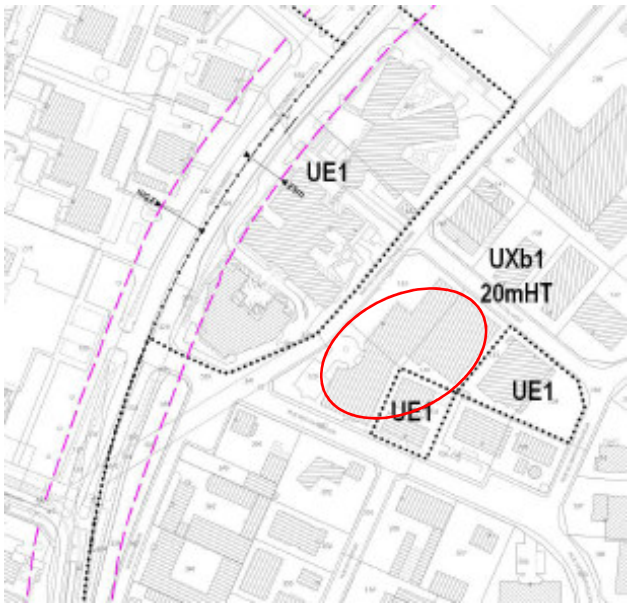
Le flux généré par le drive est estimé à 240 véhicules/jour dont un tiers à l'heure de pointe du soir, soit l'équivalent de 80 véhicules/heure. Parmi eux, 16 sont déjà existants sur le réseau et 64 constitueront des nouvelles générations.

Les livraisons poids lourds sont estimées à 1 livraison/jour. Ces livraisons auront lieu en dehors des heures de pointe, afin de ne pas interférer avec le flux généré par la clientèle.

Présentation du PLU

Le décret du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu du PLU a confirmé et acté que « les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile » correspondent à une activité commerciale.

Or, la zone d'activités de la Vogelau est classée en zone UXb1 dans laquelle les nouvelles implantations commerciales sont interdites.



Extrait du zonage actuel

Compte-tenu de la nature des activités du projet de reconversion, il est proposé de créer une zone UXd4.

Afin de ne pas déstabiliser les activités existantes à dominante artisanale et industrielle, la nouvelle zone UXd4 se limite au périmètre de la friche située au 4 rue du Château d'Angleterre, en cohérence avec les orientations de la collectivité en matière d'armature commerciale.

Le secteur de zone UXd4 autorisant le développement commercial à hauteur de 1 500 m² de surface de plancher permet notamment la création du point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive), telle qu'elle est projetée.

Compte-tenu notamment de la conservation des bâtiments dans le cadre du projet de reconversion, la hauteur maximale autorisée reste inchangée (20 m hors tout).

Enjeux environnementaux

Les espaces d'exposition et de stockage de marchandises devront être conçus de manière rationnelle et réduits au strict nécessaire, afin de limiter au maximum la consommation d'espaces.

Le site étant déjà occupé par un bâtiment d'activités aujourd'hui en friche, sa requalification permet de développer un service commercial, sans nouvelle consommation d'espaces agricoles et naturels.

Situé à proximité du futur captage d'eau potable du « Château d'Angleterre », le projet veillera à prendre en compte les enjeux de santé publique liés à la qualité de la ressource en eau.

Un soin particulier doit être porté au choix des matériaux afin qu'ils soient les plus performants en terme d'isolation.

En cas de nouvelles constructions, les toitures ou façades de ces dernières devront être équipées de panneaux photovoltaïques et respecter les futures dispositions du PLU en matière de d'air, de climat et d'énergie.

c. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé de classer le site en secteur de zone UXd4 20m HT qui autorise les constructions à vocation commerciale jusqu'à 1 500 m² de surface de plancher.

Une disposition particulière est mise en place pour veiller aux enjeux environnementaux et notamment de santé publique, en lien avec le futur captage d'eau potable du « Château d'Angleterre ».

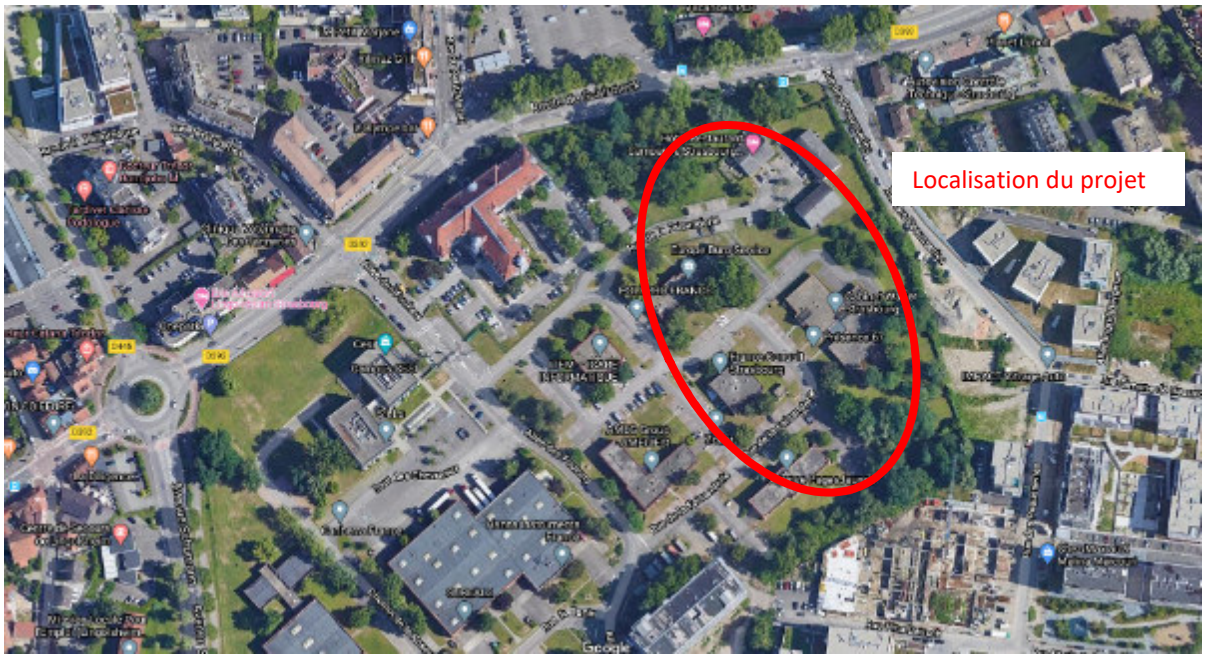
DÉVELOPPEMENT ET MODERNISATION DE ZONES D'ACTIVITÉS

31. Commune de LINGOLSHEIM – Reclasser le Nord du parc des Tanneries, sur le ban de Lingolsheim, en UXb5 au lieu de UXd4, pour y autoriser des activités de sports et de loisirs

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Lingolsheim souhaite autoriser des équipements de sports et de loisirs dans la partie Nord de la zone d'activités située sur son ban communal, nommée : « Parc club des tanneries ».

Source : Eurométropole de Strasbourg



Source : Google

Dans ce secteur, actuellement classé en UXb4, sont déjà autorisées les constructions et installations destinées :

- à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive SEVESO ;
- à la fonction d'entrepôt ;
- au commerce de gros ;
- à l'extension des constructions existantes à vocation de commerce de détail, à condition que l'ensemble n'excède pas une surface de plancher totale de 1 500 m² ;
- aux bureaux ;
- aux restaurants ;
- à l'hébergement hôtelier.

Le classement de ce secteur de zone en UXb5 permettrait d'admettre également les constructions et installations à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.

Cette modification ne remettra pas en cause la vocation principale de cette zone, d'autant plus que la présente modification ne concerne qu'une faible part de la surface totale de cette zone d'activités.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique, plans n° 44 et 45 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 14 au 1/5000e.

32. Commune de LINGOLSHEIM – Agrandissement du secteur de zone N7 sur le secteur de zone A1 situé dans le périmètre d'exploitation de la carrière Eqiom, pour y autoriser l'installation d'un convoyeur de matériaux et création d'un sous-secteur de zone N7a, au Sud de la RM 392, pour y autoriser la commercialisation et le traitement de matériaux non issus du site d'exploitation

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par la présente modification est situé à l'Ouest du ban communal de Lingolsheim, de part et d'autre de la route métropolitaine n° 392. Il jouxte une gravière qui est située sur le ban de la commune de Holtzheim.

Source : Eurométropole de Strasbourg

Sur ce secteur, la société EQIOM qui exploite la gravière, souhaiterait installer un convoyeur de matériaux, une sorte de tapis roulant, simplement posé sur le sol, qui permettrait de relier les gravières situées au Nord et au Sud de la RM 392.

Ci-dessous, pour illustrer, une photo d'un convoyeur passant sous une chaussée.

Source : EQIOM

Ce dispositif mobile permettrait d'acheminer les matériaux extraits de la gravière au Nord vers la gravière au Sud pour qu'ils puissent y être traités.

Le schéma ci-dessous présente le projet de la société EQIOM :

Source : EQIOM

Le principal intérêt de cet outil est d'éviter de déplacer les matériaux avec des camions bennes.

Cela permettrait d'améliorer le bilan carbone de l'exploitation, de sécuriser l'exploitation, de réduire la quantité de poussière émise dans l'environnement et les coûts de fonctionnement.

En effet, cette liaison viaire génère 10 350 rotations par an entre les deux sites et consomment 25 000 litres de carburant, auxquels s'ajoute 36 000 litres de carburants pour l'engin de chargement.

En outre, ces camions traversent la RM 392 et sa piste cyclable 20 700 fois par an, ce qui dégrade la chaussée et soulève de la poussière.

A noter également que la mise en place de convoyeur sous la chaussée pourrait, de fait, constituer un passage pour la petite faune.

Mais, le secteur sur lequel le convoyeur devrait être installé, est classé en secteur agricole A1 dans le PLU.

Ce classement en zone A1 au PLU ne permet pas à la société EQIOM d'installer des équipements liés à l'exploitation des gravières.

L'objectif serait de faire cheminer le convoyeur sur environ 20 % de sa longueur totale sur ce secteur agricole qui est situé dans l'axe propice entre les deux gravières.

Pourtant, ce secteur n'est pas cultivé, il est inclus dans le périmètre d'exploitation de la gravière défini par les arrêtés préfectoraux et il est, tout comme l'ensemble de la zone gravièrable, clos et interdit au public.

Ce secteur a même été exploité. Le niveau du sol est moins élevé car des matériaux en surface ont été prélevés.

Au vu de ces éléments, il est proposé de classer ce secteur dans une zone spécifique à l'activité de gravière.

Source : Google

Modification des occupations et des utilisations autorisées sur cette zone de gravière

L'exploitant souhaite valoriser ses installations existantes en diversifiant son activité.

Il souhaiterait développer sur cette gravière des activités de recyclage et de stockage de matériaux minéraux naturels ou artificiels issus d'autres sites.

Cela permettrait à la société EQIOM de diversifier son offre commerciale et de créer une plateforme multi-produits qui fournirait à ses clients une palette plus large de produits, issus d'autre sociétés de leur groupe, ce qui aurait un impact bénéfique sur les flux routiers car sa clientèle trouverait plus de matériaux regroupés à un endroit.

En termes d'autorisation, il convient de préciser que les sites de Lingolsheim et de Holtzheim, exploités par la société EQIOM, sont des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au sein desquelles sont déjà autorisées le traitement des matériaux naturels ou artificiels, en transit, c'est-à-dire en provenance d'autres sites.

La rubrique 2515 de l'arrêté préfectoral portant prescription complémentaires à la société EQIOM pour l'exploitation des installations situées à Lingolsheim autorise le « broyage, concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes ».

La rubrique 2517, quant à elle, autorise la mise en place d'une « Station de transit, regroupement ou tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes autres que ceux visés par d'autres rubriques ».

Pourtant, les dispositions du secteur de zone N7 du règlement du PLU ne permettent pas le recyclage des matériaux non issus de la zone d'exploitation.

En conséquence, il est proposé de créer un sous-secteur de zone N7a, dans lequel serait autorisé, en complément de ce qui l'est déjà dans le secteur de zone N7 :

- le broyage, concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes ;
- et les stations de transit, le regroupement ou le tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes, y compris ceux non extrait de la carrière.

Ces nouvelles activités sur le site d'exploitation s'accompagneront de nouveaux usages qui rendront sans doute nécessaire la réalisation de nouveaux aménagements et de nouvelles installations ou constructions.

Source : Google map

Afin de préserver l'intégration paysagère actuelle de ce site dans son environnement proche, il est proposé de préserver l'écran végétal assez dense, constitués de haies et d'arbres, qui s'est développé tout autour des gravières durant ces dizaines d'années d'exploitation.

Cet écran naturel préserve le paysage depuis deux principaux endroits : d'une part, la sortie de l'agglomération de Lingolsheim et les abords de la RM 392.

C'est pourquoi, il est proposé d'instaurer une trame graphique, un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) sur le plan de règlement du PLU, de manière à préserver les vues depuis la sortie de l'agglomération de Lingolsheim et de des abords de la RM 392, comme cela est présenté sur la vue aérienne ci-dessous.

Source : Google map

A noter que ces espaces plantés jouent également un rôle écologique car ils hébergent et favorisent la circulation de la petite faune notamment.

En outre, dans le but de préserver au mieux le paysage, il est proposé de limiter à 10 m la hauteur hors tout des constructions qui ne seraient pas nécessaires à l'extraction ou aux traitements des matériaux, car au sein de ce secteur de zone N7, les hauteurs des constructions ne sont actuellement pas règlementées.

Au niveau de la problématique liée au trafic des véhicules, le site actuel présente des atouts par rapport à d'autres gravières car il est à l'écart des habitations et l'accès s'opère via des routes bien dimensionnées et proche de l'autoroute.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le rapport de présentation ;
- le règlement écrit ;
- le règlement graphique, plans n° 50 et 51 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000e.

34. Commune de REICHSTETT – ZA du Rammelplatz – Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX – Rue du Rail / rue du Chemin de Fer

a. Présentation - Explications – Justifications

Le présent point de modification vise à permettre l'urbanisation d'une partie restreinte de la zone IIAUX située au Sud de la ZA du Rammelplatz, entre la rue du Rail et la rue du Chemin de Fer.

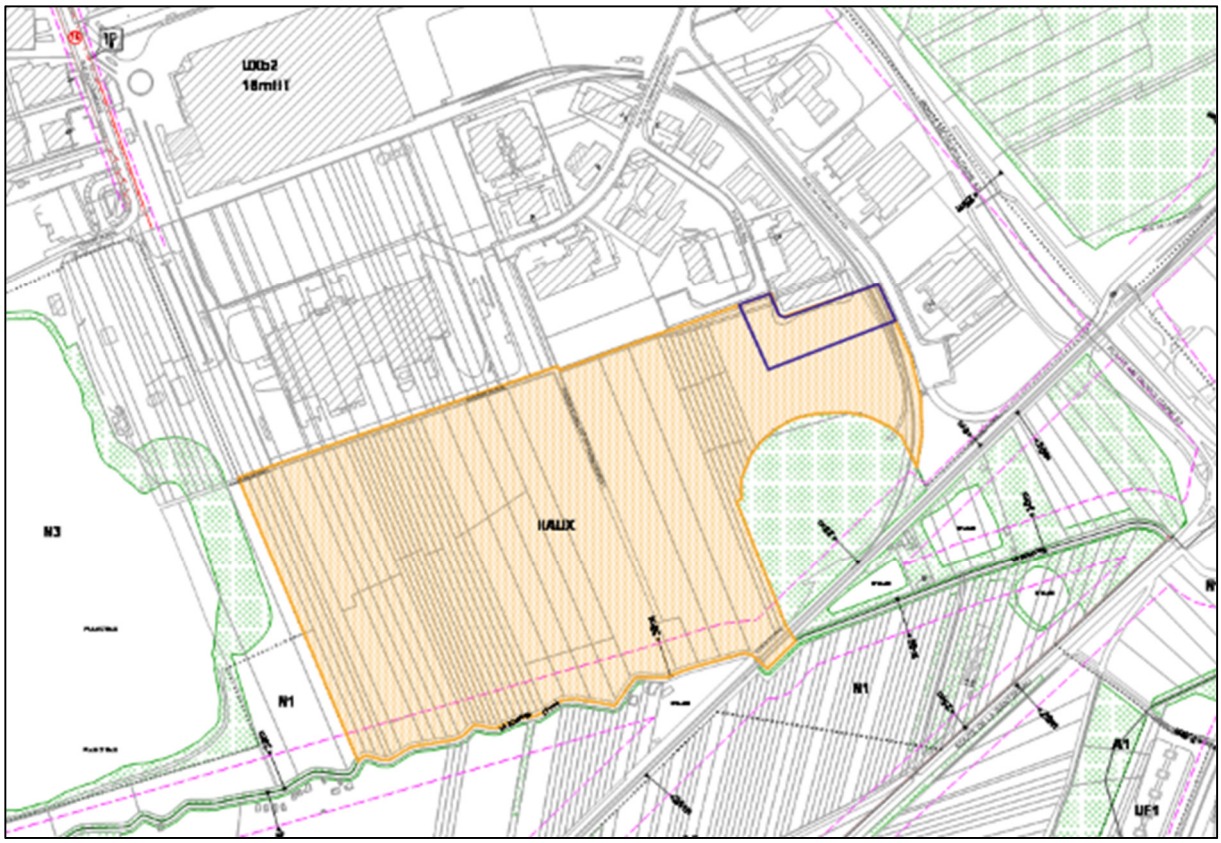
En vertu de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg s'est prononcé le 14 février 2020 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone IIAUX. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

Il est proposé de reclasser une partie de la zone IIAUX en zone UXb2 limitrophe en vue de permettre l'extension de l'entreprise CAHOUR Distribution. Cette opération est rendue nécessaire pour absorber l'accroissement de son activité. Elle permettrait donc de maintenir sur site l'activité existante, bénéficiant d'une bonne situation au sein de la ZA du Rammelplatz.

Le terrain destiné à accueillir l'extension de l'entreprise CAHOUR Distribution a fait l'objet de vérifications d'un point de vue environnemental, par le porteur de projet. Le site n'est pas concerné par une zone humide et n'a pas d'impact direct ou indirect sur des espaces ou habitats protégés.

Cette ouverture partielle à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU en matière de développement économique, via la pérennisation d'une activité économique et des emplois qu'elle génère.

La totalité de la zone IIAUX s'étend sur une superficie d'environ 16,7 ha. La partie nécessaire à l'extension de l'entreprise CAHOUR Distribution et destinée à être ouverte à l'urbanisation, représente environ 0,50 ha, soit environ 3 % de la superficie totale de la zone IIAUX (voir plan ci-après). L'évolution du zonage proposée n'obère pas un développement futur d'activités économiques sur la zone IIAUX.



b. Traduction dans le PLU

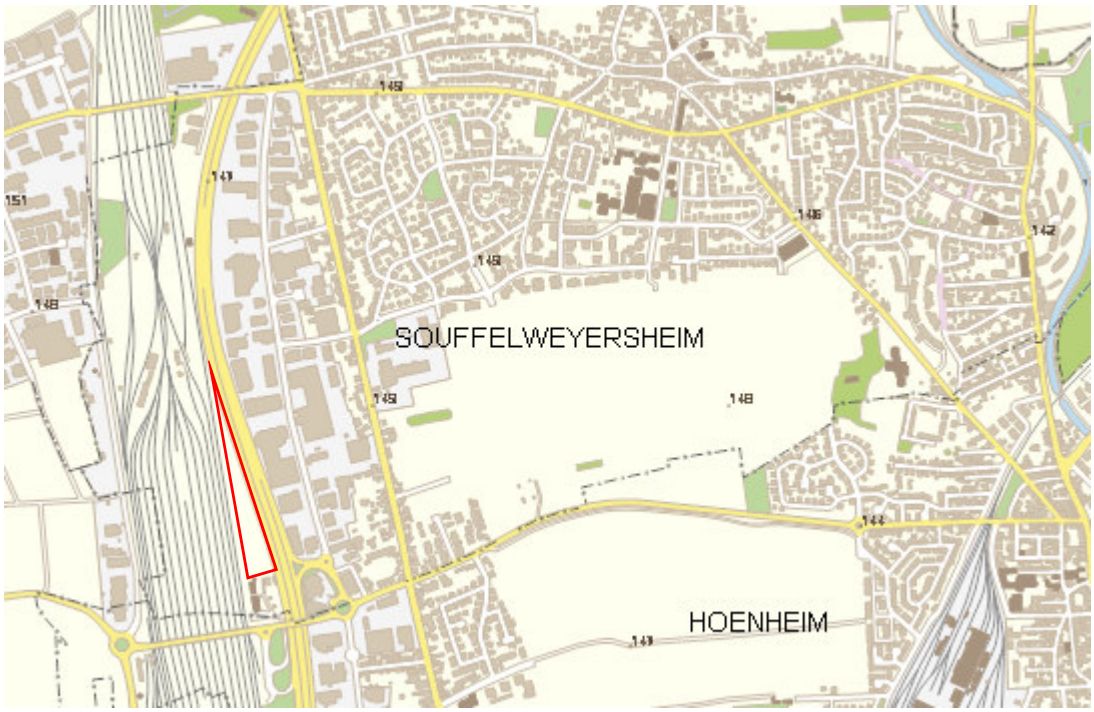
Au regard de ces éléments, il est proposé de reclasser une partie de la zone IIAUX dans la zone UXb2 attenante, au règlement graphique du PLU.

35. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Création d'une nouvelle zone d'activités - Pointe de la Souffel II – Reclassement d'une partie de la zone UXf en zone IAUXb1

a. Présentation - Explications – Justifications

<u>La politique du PLU en matière d'« entrées de ville »</u>

La « Pointe de la Souffel II » est une zone localisée sur la commune de Souffelweyersheim, longée à l'Ouest par la voie ferrée d'une part (ligne Strasbourg-Paris et Strasbourg-Haguenau notamment), et à l'Est par l'autoroute A4 d'autre part. Cette dernière est une voie classée « route à grande circulation ».



Localisation du secteur de la "Pointe de la Souffel II"

L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme stipule qu'« en-dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation... ».

Les secteurs touchés par cette disposition règlementaire sont des zones encore non urbanisées mais dont l'urbanisation est prévue. Il peut s'agir de zones urbaines ou à urbaniser qui n'accueillent généralement pas encore de construction ou d'installation. Ce sont donc finalement bien les espaces non encore physiquement urbanisés qui font l'objet des mesures visées par l'article du Code de l'urbanisme, même s'ils sont classés comme étant urbains au sens du PLU (zone U).

Ainsi la « Pointe de la Souffel II », actuellement classée en zone UXf au règlement graphique du PLU, occupée par des cultures céréalières et libre de toute construction ou installation, est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé que la « Pointe de la Souffel II » soit reclassée en zone à urbaniser IAUXb1 pour permettre la réalisation d'un projet porté par GRUMBACH Immobilier.

Sur ce secteur, dont le reclassement en zone IAUXb1 indique qu'il est voué à être urbanisé à terme, les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme s'appliquent et ce jusqu'à ce qu'un projet, en l'occurrence ici celui porté par GRUMBACH Immobilier, permette in fine de lever l'inconstructibilité dans les bandes de 75 ou 100 m.

En effet, des règles différentes d'implantation des constructions ou installations peuvent être définies dans le cadre d'études justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles prennent en compte divers critères : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et les paysages (articles L.111-8 du Code de l'urbanisme).

C'est pourquoi le porteur de projet, GRUMBACH Immobilier, a fait réaliser une étude dite « entrée de ville » qui prend en compte les critères énoncés ci-avant et fixe les mesures spécifiquement employées sur ce secteur pour y répondre.

Ces mesures en matière de traitement des entrées de villes doivent également être édictées par ailleurs, de manière indépendante mais néanmoins cohérente, à travers le règlement (écrit et graphique) et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Le PLU compte actuellement 6 secteurs qui respectent ces mesures de traitement.

Il est ainsi proposé, au regard de tout ce qui vient d'être énoncé, d'ajouter le secteur de la « Pointe de la Souffel II » à la liste des secteurs situés en entrée de ville et voués à être urbanisés. Le reclassement de la zone doit s'accompagner d'une OAP communale qu'il est proposé d'intituler « Secteur Pointe de la Souffel II », qui fixe les grands principes et les grandes orientations d'aménagement sur ce secteur.

Cette OAP vient renforcer les mesures de traitements spécifiques qui sont énoncées dans l'étude dite « entrée de ville » réalisée par le porteur de projet, afin de répondre au mieux aux enjeux liés à la localisation particulière du secteur.

Le projet

Le site du projet porté par GRUMBACH Immobilier a une surface d'environ 2 ha. Le projet porte sur la réalisation d'un pôle automobile qui accueillera plusieurs parkings de stockage de véhicules et une construction liée à leur fonctionnement. Cette opération est rendue nécessaire pour répondre à un enjeu de désengorgement de la zone située de l'autre côté de l'autoroute A4. Elle permettrait de stocker les véhicules des concessionnaires installés le long de l'autoroute A4 qui n'ont à ce jour aucune possibilité d'extension.

Le terrain destiné à accueillir le projet de GRUMBACH Immobilier est aujourd'hui occupé par des cultures céréalières. Il a fait l'objet de vérifications d'un point de vue environnemental. Le site n'est concerné par aucune sensibilité écologique.

L'intégration du projet dans le PLU

La hauteur fixée au règlement graphique du PLU pour ce secteur de zone IAUXb1 est de 12 m hors-tout, par soucis de continuité avec la zone UXb3 située de l'autre côté de l'autoroute.

Le secteur de projet est soumis à la marge de recul de 40 m par rapport à l'autoroute A4, telle qu'elle est inscrite au règlement graphique du PLU.

Pour faciliter la lecture du règlement graphique, la future zone IAUXb1 est dessinée de sorte à couvrir le secteur dédié au projet ainsi qu'une partie de l'autoroute A4. Cette zone a une surface totale d'environ 5 ha.

Le seuil d'ouverture à l'urbanisation de cette zone est fixé à 2 ha puisqu'ils correspondent à la surface de la zone qui peut être aménagée car elle ne recouvre pas l'autoroute.

L'OAP communale « Secteur Pointe de la Souffel II » fixe plusieurs orientations et principes d'aménagement afin de :

- garantir la bonne insertion paysagère du site. Le secteur se caractérise par une très forte exposition visuelle depuis les infrastructures qui le bordent, à savoir l'autoroute A4 et le faisceau ferré. Sa grande visibilité en entrée de ville lui confère une certaine responsabilité par rapport à l'image qu'il renvoie de l'agglomération strasbourgeoise ;
- garantir la sécurité pour tous les usagers à l'intérieur et à l'extérieur du site ;
- répondre aux enjeux de fonctionnement du site (accès au site, voirie, gestion des eaux pluviales, accès aux différents réseaux etc.) ;
- répondre aux enjeux en termes de nuisances liées à la qualité de l'air, la pollution sonore etc. ;
- répondre aux enjeux liés au réchauffement climatique.

En cohérence avec les orientations de l'OAP liées à l'insertion paysagère du site, il est également proposé d'inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) au règlement graphique du PLU, sur la frange Est du site de projet.

Par ailleurs, comme cela a déjà été énoncé, le secteur de la « Pointe de la Souffel II » est ajouté à la liste des secteurs en entrée de ville voués à être urbanisés. Cette liste est présentée dans le tome n° 6 du rapport de présentation du PLU. Elle s'accompagne de justifications pour chaque secteur identifié qu'il faudra également compléter.

Enfin, il est proposé de modifier le règlement écrit de la zone IAUX du PLU afin d'interdire spécifiquement au sein de cette zone IAUXb1 de la « Pointe de la Souffel II » l'aménagement de tous types d'activités pouvant drainer du public sur le site. Cette proposition de modification résulte des enjeux identifiés sur le site, en matière de sécurité publique (topographie du site et proximité directe de l'autoroute et de la voie ferrée) et d'accessibilité (contraintes liées à la forme du site).

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de :

- reclasser une partie de la zone UXf en zone IAUXb1 avec une hauteur de 12m HT dans le règlement graphique du PLU ;
- inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) au règlement graphique du PLU ;
- modifier l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » ;
- créer une OAP communale « Pointe de la Souffel II » ;
- modifier le tome n° 6 du rapport de présentation du PLU dédié aux entrées de ville ;
- modifier l'article n°2 de la zone IAUX, dans le règlement écrit du PLU.

IV – DÉPLACEMENTS

Rappel de la politique des déplacements portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Depuis les années 90, l'Eurométropole de Strasbourg mène une politique ambitieuse en termes de déplacements et de mobilités.

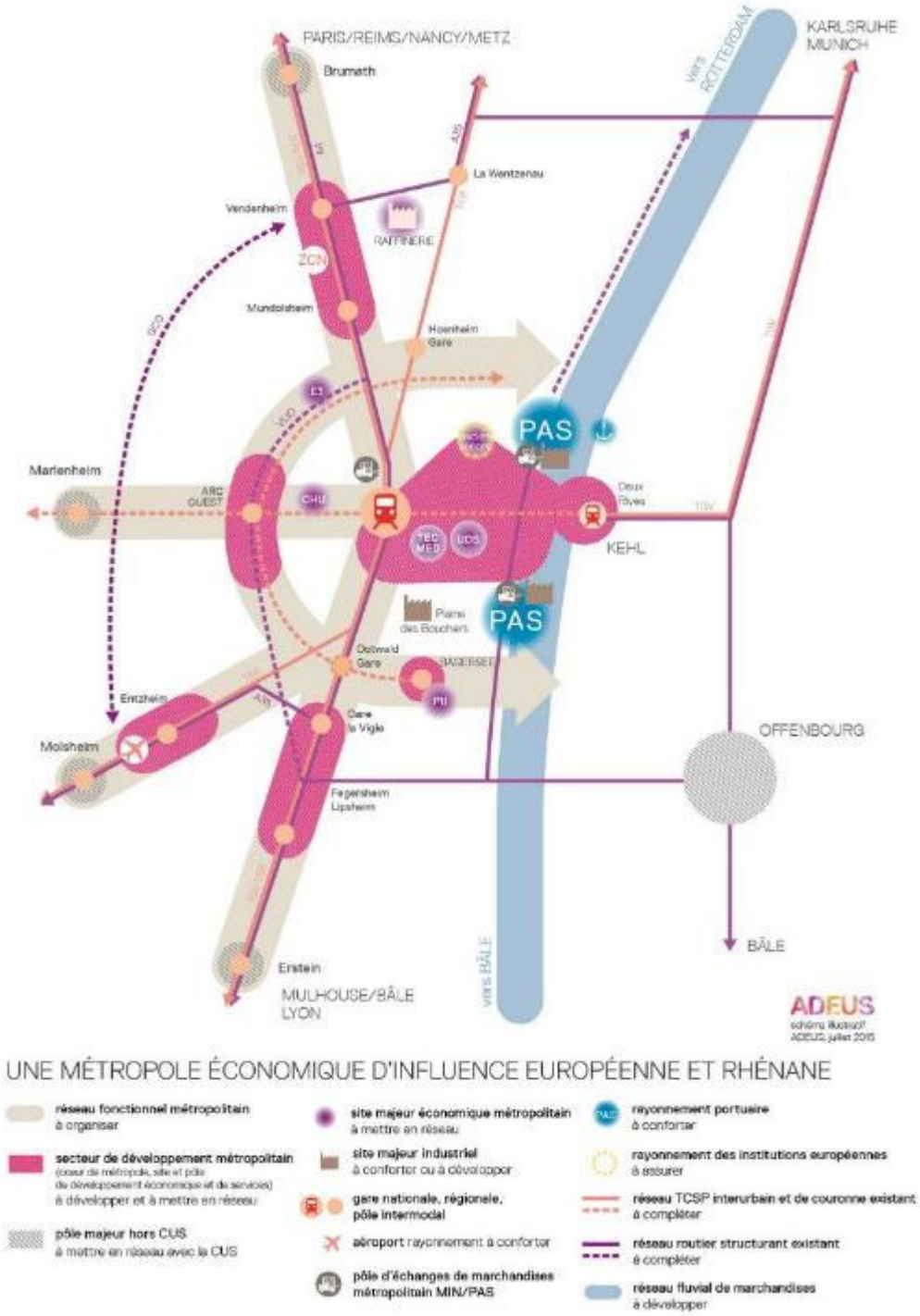
Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg tient lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) et de Programme local de l'habitat (PLH).

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.

Extrait du PADD du PLU :



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.

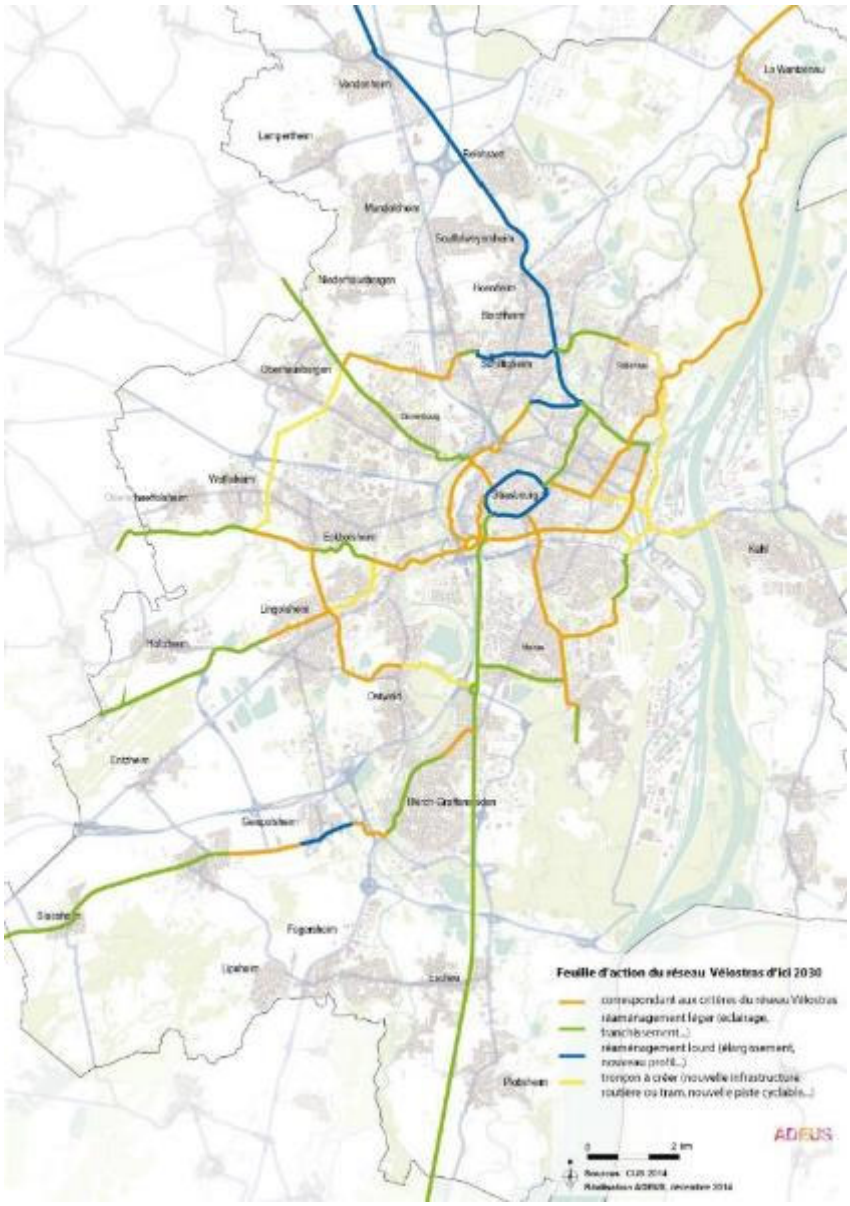
  Ce développement, historiquement radial (en direction du cœur de métropole), est complété par un maillage permettant de ne plus rendre obligatoire le passage par le centre. La desserte des zones d'urbanisation future est également anticipée.

  Pour ce faire, 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, 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.

Un PLU tenant lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) : un lien transport/urbanisme plus fort

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 doux 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 ».

Face à ces orientations, l'Eurométropole de Strasbourg ne s'engage pas seule dans les actions.

Rappelons par exemple que l'État est l'autorité en charge de l'A35 que le PLU propose de requalifier, ou que la Région est notamment en charge du transport ferroviaire de personnes, que le PLU prévoit d'améliorer au sein du territoire métropolitain.

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.

La modification n° 3

En termes de déplacements et mobilités, la modification n° 3 prévoit :

- l'inscription d'un emplacement réservé pour permettre l'élargissement du carrefour entre la rue des Vosges et la rue de la République à Hœnheim ;
- la modification de l'OAP « secteur Ouest » et l'intégration du projet de desserte de la briqueterie à Oberschaeffolsheim ;
- l'inscription d'un emplacement réservé pour permettre l'aménagement d'un cheminement modes doux rue de la Gare à Hangenbieten ;
- l'inscription d'un emplacement réservé pour permettre l'aménagement d'un cheminement modes doux entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim à Schiltigheim ;
- l'inscription d'un emplacement réservé pour permettre l'aménagement d'un cheminement modes doux entre la route de Strasbourg et le canal de la Marne au Rhin à Vendenheim.

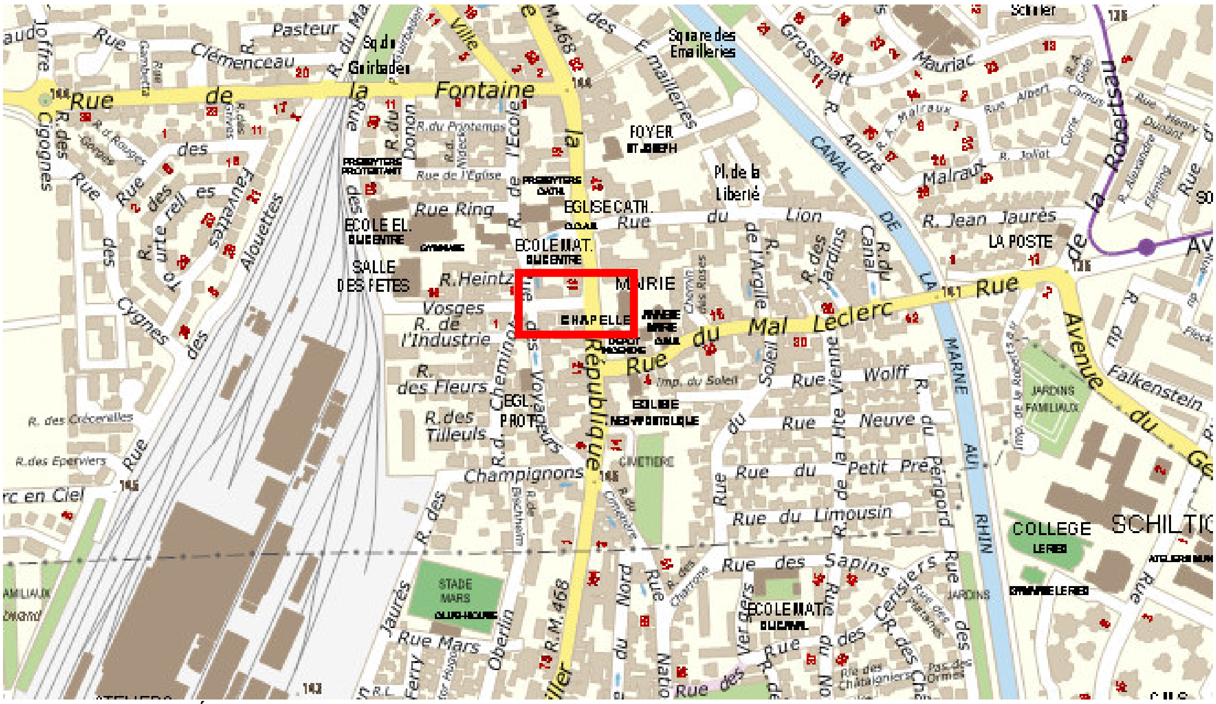
DÉPLACEMENTS TOUS MODES

36. Commune de HOENHEIM – Elargissement du carrefour rue des Vosges / rue de la République – Inscription de l'emplacement réservé (ER) HOE 31

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Hoenheim souhaite se garder l'opportunité d'élargir le carrefour entre la rue des Vosges et la rue de la République. Cette volonté d'élargissement résulte d'un besoin d'améliorer la visibilité et la sécurité au niveau de ce carrefour.

Afin de permettre à terme l'élargissement du carrefour, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la commune, d'une emprise de 5 m au droit de la rue des Vosges.



Élargissement du carrefour entre la rue des Vosges et la rue de la République

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire l'ER HOE 31 d'une emprise de 5 m au règlement graphique du PLU et de mettre à jour la liste des emplacements réservés en conséquence :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
HOE	30	Création d'équipements en lien avec le pôle d'échanges multimodal	Eurométropole de Strasbourg	44,81
HOE	31	Élargissement du carrefour entre la rue des Vosges et la rue de la République	Commune de Hœnheim	~~1,22~~ 0,77

37. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Modification de l'OAP « Secteur Ouest » - Intégration du projet de desserte de la briqueterie

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur « Ouest » correspond à plusieurs entités situées à l'Ouest du village :

- une zone IAUA2 correspondant au lotissement en cours d'achèvement « le Muhlberg » ;
- une zone A1 traduisant le corridor écologique Nord-Sud, reliant les coteaux de Hausbergen à la vallée de la Bruche ;
- une zone IAUXb1 correspondant à un secteur d'extension, de niveau local, à vocation économique.

Le projet de modification concerne le secteur IAUXb1 et le projet de nouvel accès viaire à la briqueterie Wienerberger située à cheval sur les bans d'Achenheim et d'Oberschaeffolsheim.

Cette nouvelle voie est prévue par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), puisqu'elle sert en premier lieu de desserte de la future zone d'activités.

Cependant, l'OAP ne prévoit pas nécessairement que la voie d'accès puisse se faire indépendamment de la réalisation de la future zone d'activités.

Afin de corriger ce point, il est proposé de modifier l'OAP pour préciser ce cas de figure. Cela est également l'occasion de préciser, dans ce cas, que la nouvelle rue devra s'accompagner d'un traitement paysager de qualité, à même de prendre en compte d'éventuelles nuisances vers les habitations situées à Oberschaeffolsheim, dans l'attente de la réalisation de la zone d'activités.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la modification suivante est apportée au PLU :

- Complément inscrit au paragraphe 3.1 de l'OAP « secteur Ouest », quant à la desserte future de la briqueterie.

DÉPLACEMENTS MODES DOUX

38. Commune de HANGENBIETEN – Inscription d'un emplacement réservé, rue de la Gare, pour un cheminement doux

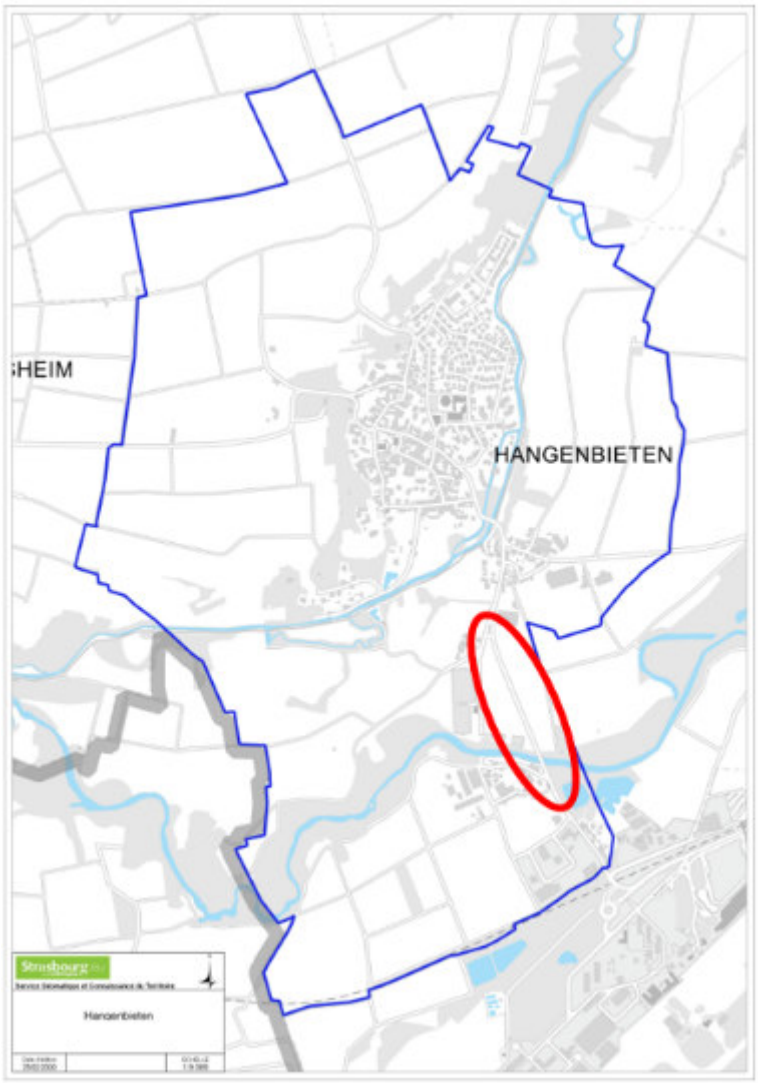
a. Présentation - Explications – Justifications

Située à l'Ouest de l'Eurométropole de Strasbourg, la gare ferroviaire de l'aéroport d'Entzheim bénéficie de l'un des meilleurs cadencements du territoire, avec un train toutes les 15 minutes à destination de Strasbourg. Le trajet ne dure ensuite que 8 minutes.

Le village de Hangenbieten ne se trouve qu'à 1,5 km de cette gare. Cependant, malgré une réelle proximité, les aménités favorisant ce déplacement vers la gare, depuis Hangenbieten, ne sont pas aménagées.

Ce manque d'aménagement freine le report modal vers les déplacements en train, et entraîne le maintien d'un usage majoritaire de la voiture individuelle.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au droit de la rue de la Gare, entre la sortie du village et le pont enjambant la Bruche, sur la RM221, pour permettre la réalisation de cheminement piétons/cycles.



Cet aménagement, dont les contours restent à affiner, notamment en ce qui concerne la prise en compte des arbres d'alignements bordant la voie, a pour objectif de favoriser les déplacements doux vers la gare d'Entzheim.

La réalisation de l'itinéraire cyclable, au Sud du pont de la Bruche, peut se faire dans les emprises actuelles de la voie, jusqu'à l'allée de l'Euro.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
HAN	7	Aménagement de la rue de la Gare, y compris des cheminements doux piétons/cycles	Eurométropole de Strasbourg	118,35

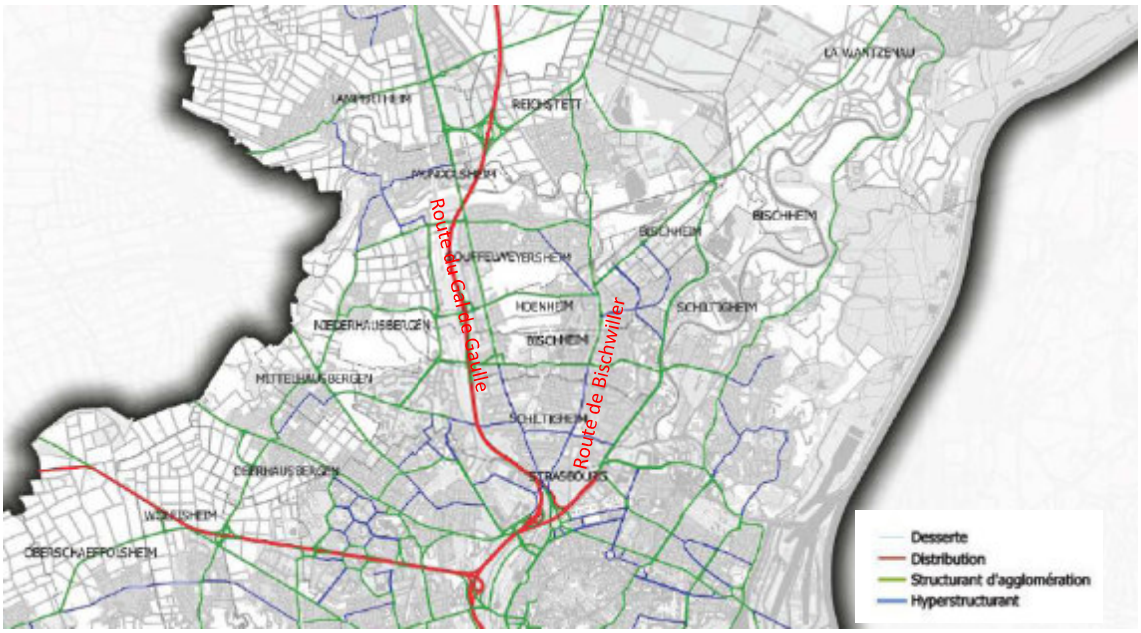
L'emplacement réservé HAN 7 est inscrit au règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 26 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 83 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

39. Commune de SCHILTIGHEIM – Création d'un cheminement mode actif entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim

a. Présentation - Explications – Justifications

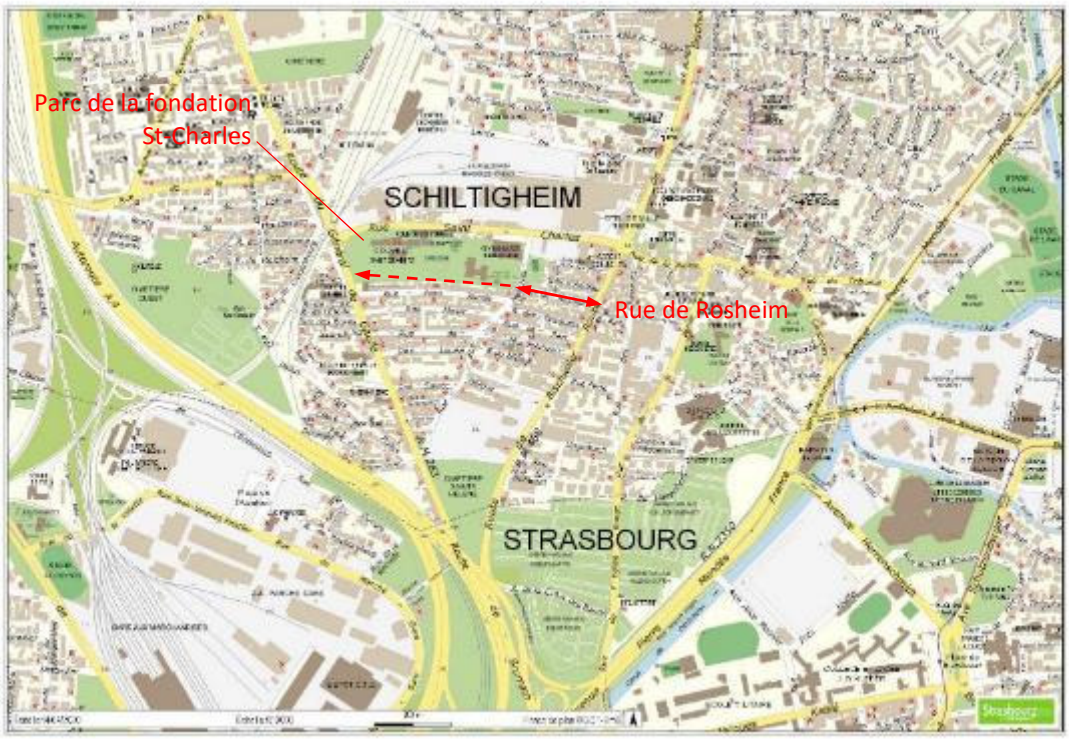
Au fil de son urbanisation, la commune de Schiltigheim s'est structurée autour de deux axes principaux orientés Nord/Sud : la route de Bischwiller et la route du Général de Gaulle.



Extrait de la cartographie de la hiérarchisation du réseau viaire du PLU

Afin d'améliorer les liaisons Est/Ouest entre les quartiers et d'encourager les déplacements à pied et à vélo, les collectivités souhaitent créer un nouveau cheminement modes doux entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim reliée à la route de Bischwiller.

Situé au Sud de la rue Saint Charles, le futur cheminement traverse le parc de la fondation Saint Charles. Le liaisonnement entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim / rue des Malteries permet de rejoindre de manière aisée les deux axes principaux de la commune.



Sa localisation au sein du parc garantit des déplacements sécurisés pour les piétons et les cycles : il constitue une alternative à l'usage de la rue Saint Charles pour ces modes de déplacements. Moins fréquentée que la rue Saint Charles, la rue de Rosheim connait une circulation plus apaisée et plus adaptée pour les modes doux.

Photo aérienne du site

La rue Saint Charles constitue un des axes structurants Est Ouest à l'échelle de la commune de Schiltigheim. A l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, la rue Saint Charles est inscrite dans l'OAP thématique Déplacements « Carte n° 2 : Hiérarchisation du réseau viaire en 2017 sur le territoire du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg » comme une voie de distribution.

Cette même OAP précise (p 18) que pour ce type de voie les bandes ou pistes cyclables / couloirs bus ou voie verte sont requises.

Néanmoins, le statut, l'usage et les caractéristiques de la rue Saint Charles ne permettent pas à court terme, la création d'une liaison cyclable sécurisée. La largeur d'emprise de l'espace public ainsi que le trafic induit par les activités environnantes. Elle assure notamment l'accès au site d'activités Heineken et supporte le passage de 500 PL et 7500 VL par jour (soit 8000 véh / jour). Son profil de voirie ainsi que son usage en font un axe dédié principalement aux déplacements motorisés, peu appropriés aux modes doux, notamment pour les enfants.

La rue Jean Jaurès, située au sud du parc a été aménagée en sens unique, avec possibilité de circulation cycliste à contre-sens. La configuration actuelle de la rue et du tissu bâti implique également une offre de stationnement sur voie publique pour les riverains.

La réalisation d'un cheminement modes doux sur cette voie ne pourra ainsi être envisagée qu'après déploiement d'une offre alternative de stationnement. Aujourd'hui, automobilistes et cyclistes partagent le même espace, peu adapté aux jeunes enfants et aux familles.

Ce futur cheminement a vocation de créer une alternative plus apaisée, destinée aux déplacements des habitants au sein de leur quartier et vers le centre-ville. Il permet notamment un accès plus sécurisé à l'école primaire Jean Mermoz, au gymnase et au square des Malteries.

La traversée du parc offre un itinéraire agréable et végétalisé qui contribue à la qualité de vie de la population. D'une largeur d'emprise de 5 m, le tracé du futur cheminement modes doux emprunte autant que possible le cheminement préexistant. Son aménagement en surface perméable veillera à préserver au maximum la végétation arborée existante.

Il est connecté à l'Ouest au passage souterrain franchissant la route du Général de Gaulle, de manière à garantir un passage sécurisé de cet axe structurant d'agglomération. Cette connexion permet de créer une liaison adaptée à la population pour accéder à l'école primaire Jean Mermoz. À l'Est, il débute rue des Malteries, au droit de la rue de Rosheim.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Malteries, au droit de la rue de Rosheim, pour permettre la réalisation de ce cheminement piétons/cycles et ainsi de doubler l'aménagement en voirie partagée, rue Jean Jaurès.

Il est précisé que la Ville de Schiltigheim est disposée à associer la Fondation Vincent de Paul pour définir avec plus de précision l'emprise du cheminement et les aménagements connexes à mettre en œuvre afin de préserver le caractère privé du parc nécessaire au fonctionnement des différentes structures du site Saint Charles.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)

SCH	148	Aménagement d'un cheminement modes doux (piétons/cycles) entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim – Largeur d'emprise 5 mètres	Eurométropole de Strasbourg	21,80

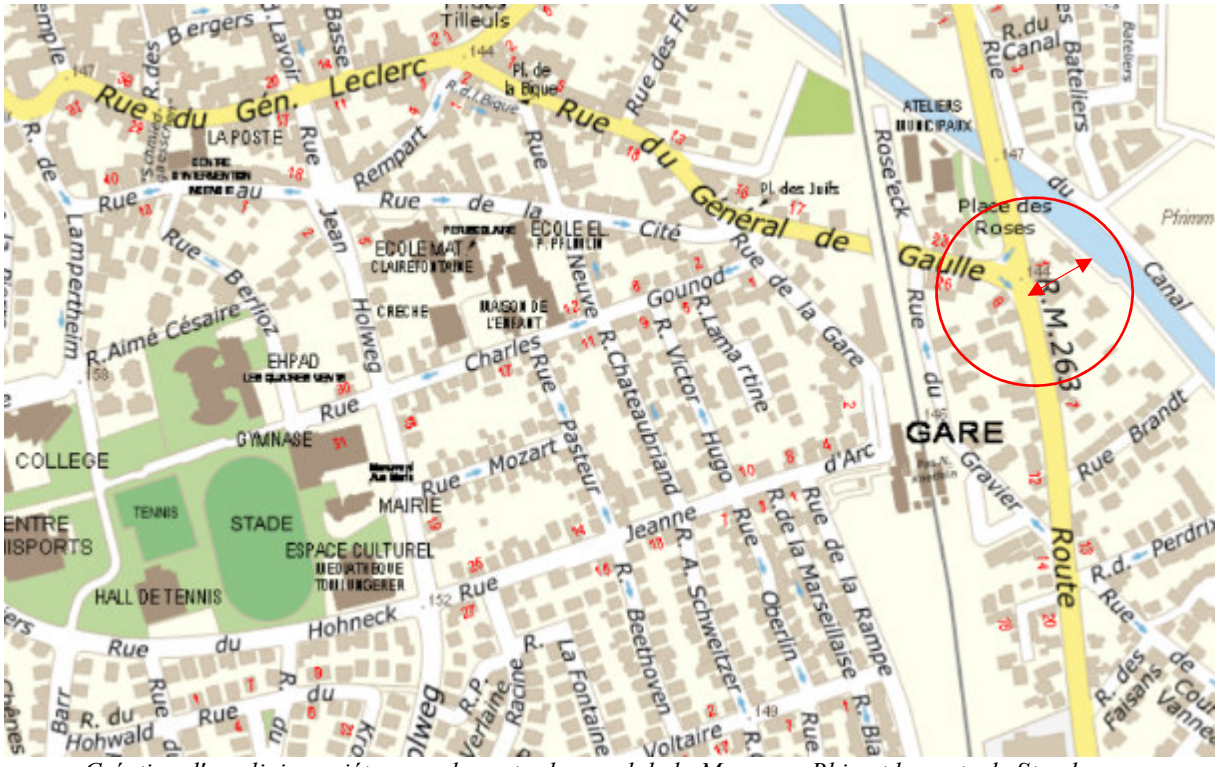
L'emplacement réservé SCH 148 est inscrit au règlement graphique.

40. Commune de VENDENHEIM – Création d'une liaison piétons/cycles route de Strasbourg / canal de la Marne au Rhin - Inscription de l'emplacement réservé (ER) VEN 82

a. Présentation - Explications – Justifications

Afin de garantir une meilleure accessibilité au centre-ville de la commune de Vendenheim depuis le canal de la Marne au Rhin pour les piétons et les cyclistes, il est proposé de créer une nouvelle liaison piétons-cycles entre le canal et la route de Strasbourg.

Dans l'objectif de créer un itinéraire qui soit le plus direct, il est proposé de créer cette liaison au niveau du n° 1 route de Strasbourg, à proximité du carrefour entre la route de Strasbourg et la rue du Général de Gaulle.



Création d'une liaison piétons-cycles entre le canal de la Marne au Rhin et la route de Strasbourg

Cet équipement permettra également de garantir un accès plus direct à plusieurs équipements de la commune (mairie, gymnase, stade, espace culturel, collège etc.) depuis le canal.

Ainsi, dans l'objectif de réaliser cet aménagement, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé d'une emprise de 4 m au bénéfice de la commune.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire l'ER VEN 82 d'une emprise de 4 m au règlement graphique du PLU et de mettre à jour la liste des emplacements réservés en conséquence :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
VEN	81	Création d'une voirie à partir de la rue Jean Holweg.	Eurométropole de Strasbourg	34,59
VEN	82	Création d'une liaison piétons-cycles entre le canal de la Marne au Rhin et la route de Strasbourg	Commune de Vendenheim	2,4

V – ÉVOLUTION DE SECTEURS À ENJEUX

Pour mettre en œuvre ses orientations et atteindre ses objectifs en matière de développement, d'économie ou encore d'équipements, le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg s'appuie notamment sur de larges secteurs à enjeux identifiés dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ceux-ci, appelés « secteurs de développement métropolitain » (ou secteurs à enjeux métropolitains), se trouvent à la fois sur des zones existantes, parfois en mutation, ou autour d'espaces libres de constructions proches de l'agglomération, propices aux développements.

Ces secteurs portent les ambitions de rayonnement et d'attractivité de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment en terme d'économie ou d'équipements.

Ils concernent généralement des projets d'intérêt métropolitain et peuvent couvrir plusieurs communes.

À l'échelle locale, dans chaque commune, il y a également des secteurs à enjeux, participant à la mise en œuvre du PLU et traduisant les ambitions de chaque municipalité. Il s'agit de zones constituées en mutation ou de projets de développement urbain.

La présente modification du PLU porte sur plusieurs secteurs métropolitains, en matière :

- de développement et d'attractivité économique, c'est le cas du secteur Arc Ouest à Eckbolsheim, du projet de parc des technologies médicales Nextmed à Strasbourg et du Parc d'innovation à Illkirch-Graffenstaden ;

- d'habitat, c'est le cas de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Deux Rives à Strasbourg et de celle des Rives du Bohrie à Ostwald.

À l'échelle locale, et mettant en œuvre les diverses politiques publiques de la collectivité, la modification concerne des projets sur les communes d'Eschau, d'Eckbolsheim, d'Eckwersheim, d'Oberschaeffolsheim, de Plobsheim, de Schiltigheim, de Souffelweyersheim et de Strasbourg.

Enfin, la présente procédure porte un volet particulier sur le développement et le maintien d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'équipements funéraires, de lieux d'enseignements ou encore d'infrastructures dédiées à la gestion des déchets. Cela concerne les communes d'Eschau, de Geispolsheim, de Lipsheim, d'Oberhausbergen, de Schiltigheim et de Strasbourg.

Évolution de secteurs d'enjeux métropolitains : Secteur Arc Ouest

Pour mettre en œuvre ses orientations et atteindre ses objectifs en matière de développement, d'économie ou encore d'équipements, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg s'appuie notamment sur de larges secteurs à enjeux, identifiés dès le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ceux-ci, appelés « secteurs de développement métropolitain », se trouvent à la fois sur des zones existantes, parfois en mutation, ou autours d'espaces libres, proches de l'agglomération, propices aux développements.

Le secteur « Arc Ouest », situé principalement sur les bans communaux d'Eckbolsheim et d'Oberhausbergen, aux confins des quartiers strasbourgeois de Cronenbourg et de Hautepierre, est l'un de ces secteurs de développement métropolitain.

Autour d'un équipement majeur, le Zénith, il préfigure le devenir de l'agglomération sur le secteur Ouest. Situé en position stratégique, en entrée de ville, il marque la transition entre l'espace urbain dense et le territoire agricole.

Au regard des orientations du SCOTERS, et en réponse aux projets de développement à l'Est, vers les Deux-Rives, l'Arc Ouest permet un développement équilibré de la métropole. Ce secteur doit participer au renforcement de l'attractivité du territoire.

Le développement de secteur s'articule également en lien avec la création d'un axe de mobilité structurant, la Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO), support de mobilités actives et de transport en commun en site propre. Le projet de l'Arc Ouest s'inscrit dans la logique du PLU de coupler développement urbain et desserte par les transports.

Ces principes généraux visent à optimiser l'usage du foncier et à concevoir un territoire durable, où les déplacements en transports en commun sont favorisés et où un équilibre entre espaces dédiés à la nature et aux besoins de la population en termes de logements, d'emploi et d'équipements, est recherché.

Enfin, le développement prévu est encadré par une orientation d'aménagement qui réaffirme ce rôle important à l'échelle métropolitaine, mais également dans la proximité, au plus près des besoins des communes.

La présente modification n° 3 du PLU apporte plusieurs évolutions sur ce secteur, en cohérence avec les orientations du PLU :

- mise en œuvre d'une zone d'activité économique à Eckbolsheim ;
- confirmation de la vocation agricole de secteurs situés à l'Ouest de la RM63, à Oberhausbergen ;
- renforcement du pôle sportif de la commune d'Oberhausbergen.

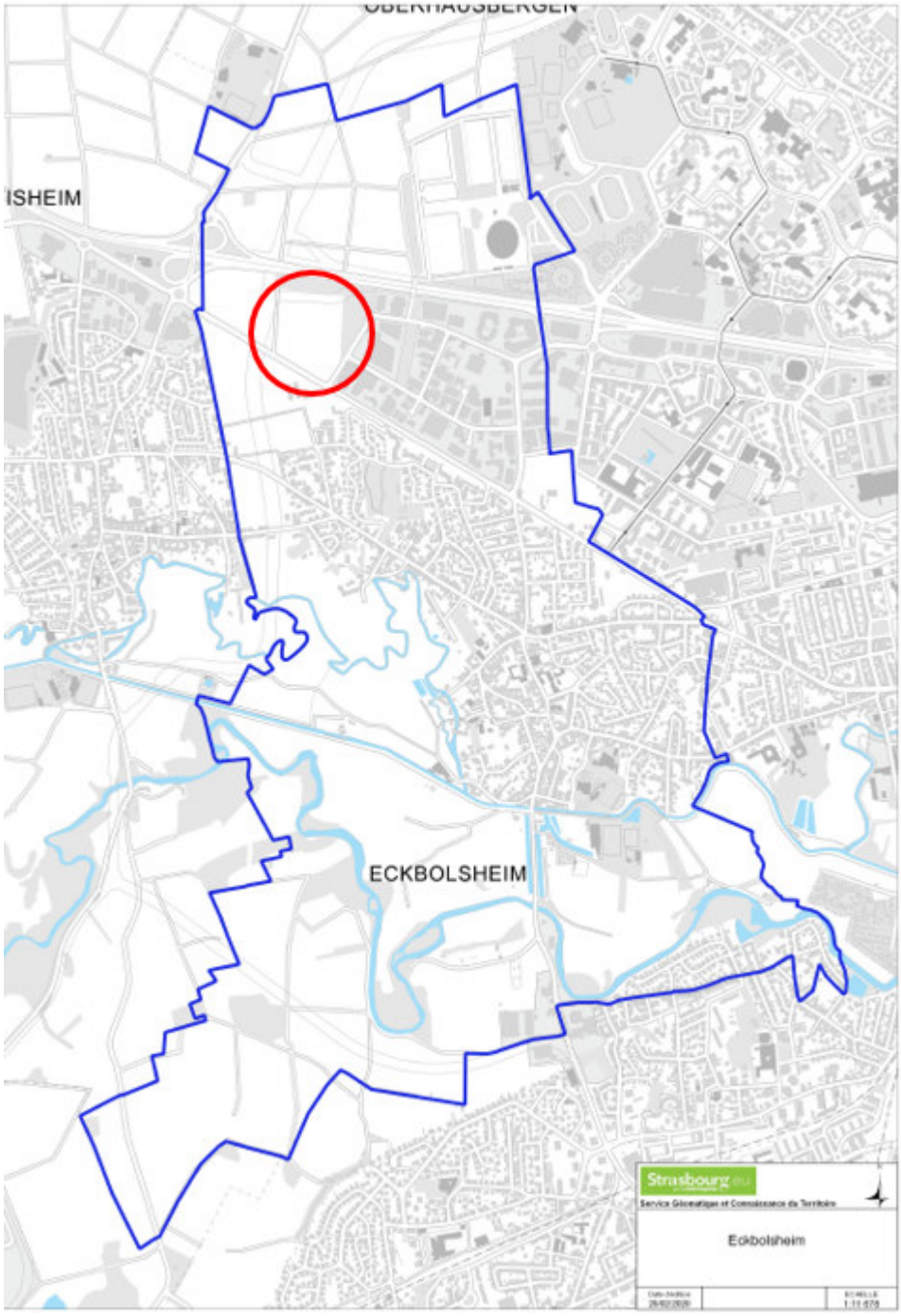
Chacune de ces évolutions est détaillée ci-après.

41. Commune d'ECKBOLSHEIM – Arc Ouest – Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU en IAUXb2 entre la VLIO et la rue Émile Mathis

a. Présentation - Explications – Justifications

Eckbolsheim possède, au Nord de son ban, en limite de Strasbourg, une zone d'activités d'environ 36 ha. Celle-ci s'est développée à partir des années 1980, et compte aujourd'hui plus de 3 000 emplois.

La zone existante est majoritairement orientée vers l'artisanat et l'industrie. Un pôle de loisirs émerge dans la partie Ouest.



En parallèle, depuis 2014, ce sont près de 42 ha de zones d'activités qui ont été commercialisées par l'Eurométropole de Strasbourg, sur son territoire, traduisant le dynamisme et l'attractivité du territoire. Les demandes d'entreprises ne se tarissent pas et le besoin de développement d'une nouvelle offre foncière se fait sentir.

En effet, à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, il ne reste que 2,5 ha de foncier d'activités cessibles quand, en moyenne, la commercialisation annuelle de l'Eurométropole de Strasbourg atteint 7 ha.

Malgré une politique de réhabilitation des friches, comme c'est par exemple le cas à Reichstett, sur l'ancienne raffinerie, où les 85 ha aménagés par Brownfields sont intégralement

commercialisés, l'Eurométropole de Strasbourg a besoin de développer de nouvelles zones d'activités.

C'est pourquoi, choix a été fait d'ouvrir à l'urbanisation une partie de zone IIAU, inscrite au périmètre de l'Arc Ouest, pour le développement d'une nouvelle zone d'activités, à vocation artisanale et industrielle.

Ce choix est motivé par la présence d'une bande de terrain d'ores et déjà classée en UX, permettant un développement immédiat. Cependant, ces terrains ne permettent pas de répondre aux besoins des entreprises, à cause notamment d'une faible profondeur aménageable et de la présence d'une ligne à haute tension, limitant la hauteur des bâtiments.

De par leur localisation et considérant la ligne à haute tension, ces terrains n'apparaissaient pas propice au développement de l'habitat.

Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation, pour offrir aux entreprises une nouvelle zone adaptée et cohérente, est apparue nécessaire et logique.

De plus, la zone d'activités projetée se trouve dans un environnement économique propice, s'étalant d'Eckbolsheim à Koenigshoffen, au Sud de l'A351. Elle bénéficie dès lors de la synergie de ce regroupement d'acteurs économiques. En outre, le secteur est doté d'une bonne accessibilité qui sera ultérieurement renforcée par l'arrivée, d'une part, de la VLIO et, d'autre part, d'un transport en site propre sur l'axe de la route de Wasselonne.

À ce titre, il convient de rappeler que le projet de zone d'activités ne fait pas obstacle au développement du pôle d'échange multimodale, prévue à l'Ouest de la VLIO.

Le projet d'aménagement, sur la zone IAUXb2, se décline comme suit :

- Qualité de l'aménagement
  De par sa localisation entre deux voies pénétrantes de l'agglomération (route de Wasselonne et A351), le projet devra veiller à mettre en œuvre des valeurs architecturale et paysagère soignées.

  Les façades devront traduire cette orientation, par l'usage de matériaux nobles et durables. Les bâtiments porteront une signalétique architecturale commune.
  Les façades donnant vers la VLIO devront également être valorisées et ainsi faire l'objet d'un traitement de qualité au regard de l'importance de cette voie dans le système viaire de l'Eurométropole de Strasbourg.

  Le projet respectera également les marges de recul inscrites au PLU dans le but de limiter les nuisances liées aux circulations sur ces axes. En plus de la valorisation du recul par rapport à l'A351 mentionné plus haut, la marge de 20 m par rapport à l'axe de la route de Wasselonne sera valorisée et traitée de manière paysagère afin de limiter les nuisances, mais aussi de garantir une continuité et une cohérence du bâti de cet axe.

  La hauteur des constructions sera harmonisée entre les bâtiments pour constituer un front urbain harmonieux. Elle pourra atteindre jusqu'à 12 m hors tout, hors installations ponctuelles telles antennes, édicules techniques, panneaux solaires, etc.

Considérant la localisation de la zone, au sein du périmètre Arc Ouest, celle-ci devra être traitée dans une logique urbaine. En effet, à terme, elle est destinée à faire partie intégrante de la ville. À ce titre, les prospects minimaux sont à respecter. Une forme de continuité urbaine et de densité sont à rechercher.

- Organisation viaire de la zone

  L'accès principal se fera par la rue Ettore Bugatti, dans la prolongation directe de celle-ci. Le bouclage se fera vers la route de Wasselonne. Toutefois, celui-ci sera uniquement en sortie, via un sens unique, afin de ne pas multiplier les carrefours à proximité de la future Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO) et ainsi de garantir des conditions optimales de sécurité pour les usagers. À cette fin, le service gestionnaire de la collectivité projette l'installation d'un carrefour à feux.

  Une voirie interne assurera la desserte des entreprises. La voirie sera support de stationnements et de plantations.

- Prise en compte des enjeux environnementaux

  Le secteur de projet est majoritairement agricole, avec une prédominance de maïsiculture. Deux secteurs arborés présentent toutefois un intérêt écologique.

  Le premier, sous la forme d'un boisement le long de l'A351, est pris en compte dans le projet, au travers de l'OAP proposé. Il génère un écran phonique, de sécurité et paysager vis-à-vis de l'infrastructure. Il sera à préserver dans le cadre de l'aménagement de la zone.

  Le second se situe le long de la rue Émile Mathis. Il s'agit d'un taillis plus ou moins dense ayant été récemment dégradé par un agriculteur. De fait, celui-ci ne présente plus d'intérêt écologique. Il conviendra toutefois de s'assurer de sa réelle valeur lors de l'engagement d'une phase opérationnelle du projet.
  Le projet d'aménagement devra prévoir la création et le renforcement du boisement situé au Nord, le long de l'A351. De plus, une strate arbustive devra être aménagée le long de la rue Émile Mathis, sous le corridor des lignes à haute tension.

- Vocation et organisation foncière

  Le développement d'une nouvelle zone d'activités vise à accueillir des petites et moyennes entreprises, principalement artisanales ou industrielles. Les activités logistiques sont à proscrire nonobstant une bonne accessibilité. En effet, celles-ci ont été prioritairement orientées vers l'ancienne raffinerie de Reichstett.

  Plusieurs lots seront proposés, d'une taille moyenne d'environ 40 ares. Un lot plus grand, le long de la future VLIO, pourra être créé, selon les besoins des entreprises.

  Les éventuels locaux dévolus aux activités tertiaires ne devront pas être orientés vers l'A351.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone IIAU, comprise entre le tracé de principe de la VLIO et la zone UXb5 rue Émile Mathis, est reclassée en IAUXb2. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 29 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

Le schéma de principe de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine « Arc Ouest » est modifié. De même, les orientations fixées pour le secteur IAUXb2 sont insérées dans l'OAP métropolitaine « Arc Ouest ». Un seuil d'ouverture à l'urbanisation, fixé à 3 ha minimum, est inscrit à l'OAP « Seuil d'ouverture à l'urbanisation ».

42. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Arc Ouest – Reclassement de zones IIAU en A1, à l'Ouest de la RM63

a. Présentation - Explications – Justifications

Outre la commune d'Eckbolsheim, le secteur Arc Ouest s'inscrit largement sur le ban de la commune d'Oberhausbergen. Une large frange Sud de la commune est inscrite en zone IIAU.

Ce secteur, s'appuyant sur la future Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO), participe pleinement au projet Arc Ouest, dans une perspective d'un développement à long terme.

Les hypothèses d'urbanisation, portées par l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la commune d'Oberhausbergen, montrent qu'un développement au-delà de la RM63 n'est pas justifié.

En effet, cet axe marquerait une limite claire entre les espaces à aménager et les territoires agricoles. De plus, l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans une démarche de réduction de la consommation foncière, outre les 800 ha d'ores et déjà rendus à l'agriculture, entre les POS et PLU communaux et le PLU intercommunal, en 2016.

Cela s'entend également dans une logique de mesures d'accompagnement par rapport à l'imperméabilisation d'autres secteurs du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, par la préservation, ici, de terres agricoles.

Ainsi, il est proposé de reclasser la zone IIAU de 13 ha, située à l'Ouest de la RM63, en zone A1. En conséquence, les divers tracés de principes, inscrits comme voiries supports d'urbanisation, sont supprimés.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone IIAU, inscrite à l'Ouest de la RM63, est reclassée en zone A1. Les tracés de principes parallèles et perpendiculaires à la RM63 sont supprimés. Cela entraîne la :

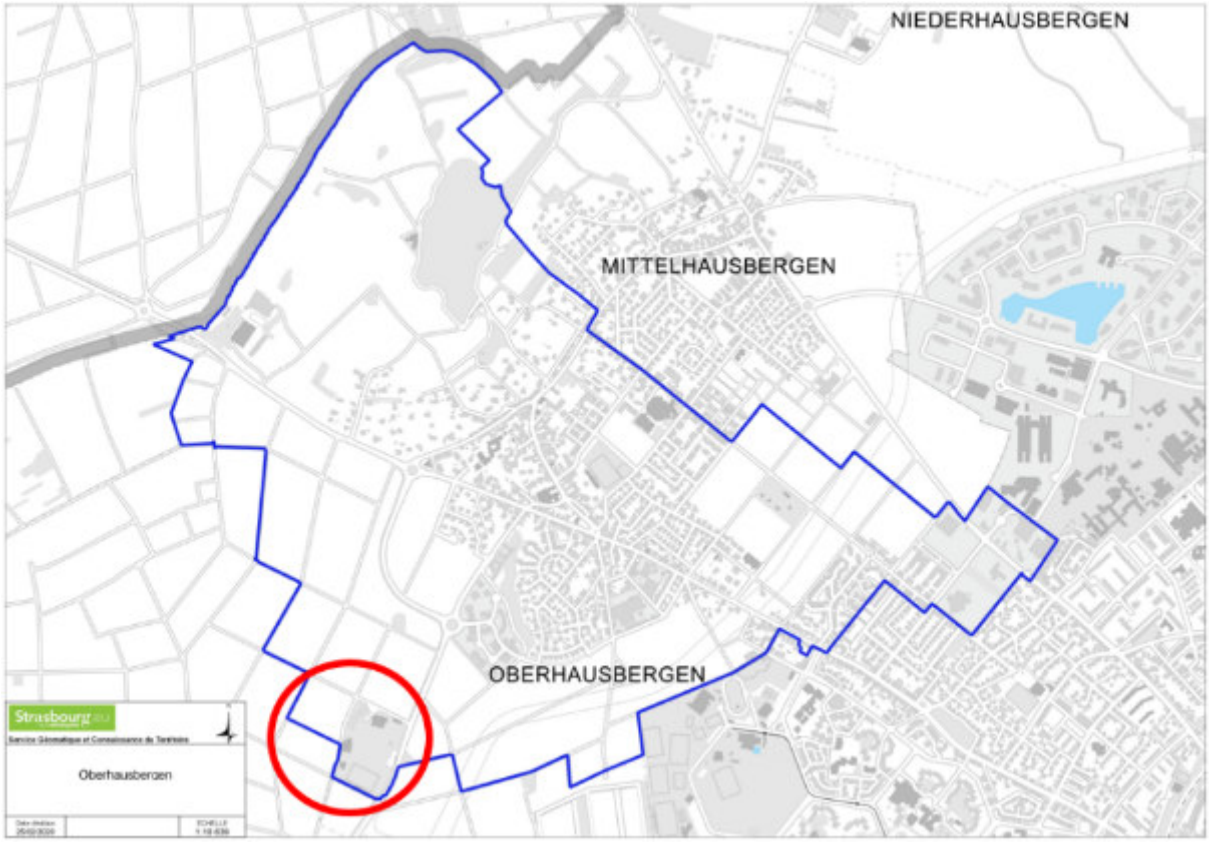
- modification des planches n° 7 et n° 10 du règlement graphique (plans au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 23 et n° 29 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

Le schéma de principe de l'OAP métropolitaine « Arc Ouest » est modifié pour intégrer les changements susmentionnés.

43. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Arc Ouest – Reclassement en IIAUE et inscription d'un emplacement réservé, à l'Ouest du centre sportif communal

a. Présentation - Explications – Justifications

Situés au Sud de la commune d'Oberhausbergen, les actuels équipements sportifs se sont installés au début des années 1980, autour d'un ancien fortin. Le site s'est peu à peu développé et comporte aujourd'hui un gymnase, plusieurs terrains de tennis, dont certains couverts, un terrain de football et un club-house, et un boulodrome. Le site permet également la pratique du tir à l'arc et abrite également deux logements de fonction.



Plus d'une vingtaine d'associations se partagent le secteur, sans compter la mise à disposition récurrente des lieux pour les écoles et collèges des environs.

Au regard de l'évolution démographique de la commune et du dynamisme de ses associations culturelles et sportives, la commune souhaite se doter d'espaces adaptés pour ses habitants.

En outre, l'actuel gymnase nécessite des travaux pour être mis aux normes. Les terrains extérieurs ne disposent pas d'éclairage permettant un usage nocturne.

Pour faire face à cette situation, la commune souhaite rénover le centre sportif existant et le développer dans la continuité des équipements actuels. Le secteur est facilement accessible, notamment grâce à la présence d'une piste cyclable bidirectionnelle et sécurisée le long de la RM64. Pour des manifestations plus importantes, le site est doté d'un large parking.

À l'écart du reste de la commune, le site permet d'accueillir divers événements culturels ou sportifs sans générer de nuisances pour les riverains.

En outre, le secteur ne présente aucune contrainte environnementale. Il est situé en dehors des périmètres de protection du grand hamster d'Alsace.

Ainsi, il est proposé de conserver à l'arrière du site actuel, une zone IIAU, qu'il convient de reclasser en IIAUE, pour marquer sa vocation à accueillir des équipements publics. Pour s'assurer d'une faisabilité opérationnelle, il est par ailleurs inscrit un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, pour la réalisation desdits équipements.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone IIAU, inscrite à l'Ouest des équipements sportifs d'Oberhausbergen, eux-mêmes classés en zone UE3, est reclassée en zone IIAUE.

La liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OBH	63	Extension des équipements sportifs et de loisirs.	Commune d'Oberhausbergen	261,57

Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 29 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

44. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Parc d'innovation d'Illkirch-Graffenstaden – Création d'un secteur de zone IAUZ1 dans le règlement écrit et graphique, modification de l'OAP et de l'étude entrée de ville et suppression de l'ER ILG 53

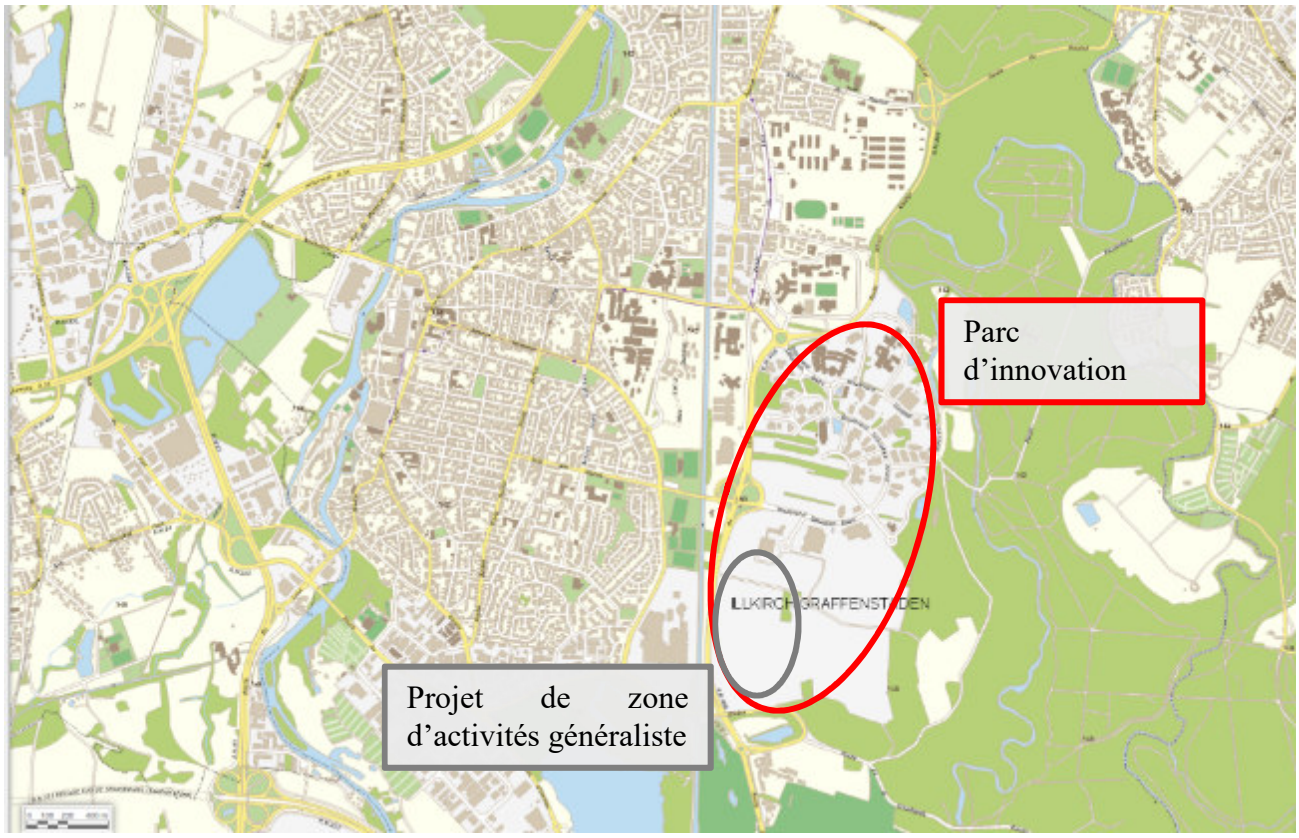
a. Présentation - Explications – Justifications

Le Parc d'innovation d'Illkirch (PII) est situé à l'Ouest de l'agglomération d'Illkirch-Graffenstaden.

Il est actuellement géré dans le cadre d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) et couvre un périmètre d'environ 170 hectares.

La partie Nord de la ZAC est classée en zone UZ dans le règlement graphique du PLU et est largement urbanisée.

La partie Sud de la ZAC, classée en zone IAUZ, est essentiellement constituée de champs dédiés aux cultures céréalières à l'exception d'un projet de géothermie profonde en cours de réalisation situé en lisière Nord du projet de la future zone d'activités.



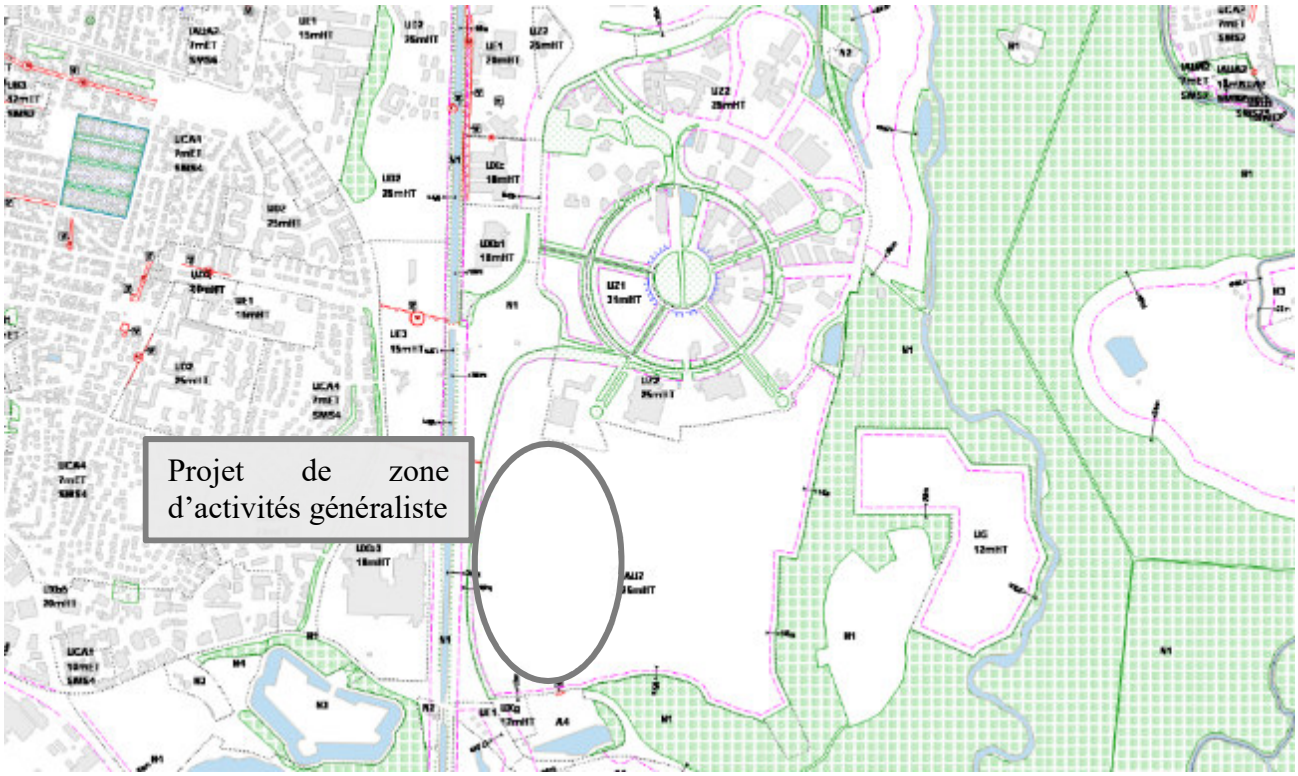
Source : Eurométropole de Strasbourg

La présence d'une ligne électrique de 63 000 volts le long de la RM468 constitue une contrainte à intégrer dans le plan d'aménagement de la future ZA.

Par ailleurs, des batraciens sont présents sur la partie Sud du site identifiée comme une zone à enjeux moyens pour le crapaud vert.

Le secteur concerné par le projet de modification concerne environ 20 ha sur les 74 ha que totalise la zone IAUZ.

Ce secteur est délimité au Nord par la partie déjà urbanisée dans le cadre de la ZAC, à l'Ouest par la route du Rhin (RM468) et au Sud et à l'Est par la réserve naturelle nationale du massif forestier de Strasbourg-Neuhof / Illkirch-Graffenstaden.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

L'urbanisation sur ce secteur est notamment encadrée par le règlement du PLU et par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'innovation » qui édicte les principes d'aménagement et les conditions d'urbanisation.

Une étude dite : « Entrée de ville » de l'agglomération, au niveau du PII, a permis, aux regards de la qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture, mais également des nuisances et de la sécurité, de réduire la marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la route RD 468 de 75 à 30 m.

Explication et justification du projet

Ce projet de création d'une zone d'activités généralistes s'inscrit dans un contexte d'offre foncière limitée sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

En effet, environ 3 ha sont actuellement disponibles dans les zones d'activités aménagées par l'Eurométropole de Strasbourg.

Le foncier disponible dans les zones d'activités privées est également au plus bas puisque les 85 ha de l'Ecoparc rhénan aménagés sur la friche de l'ex-raffinerie à Reichstett, sont intégralement commercialisés.

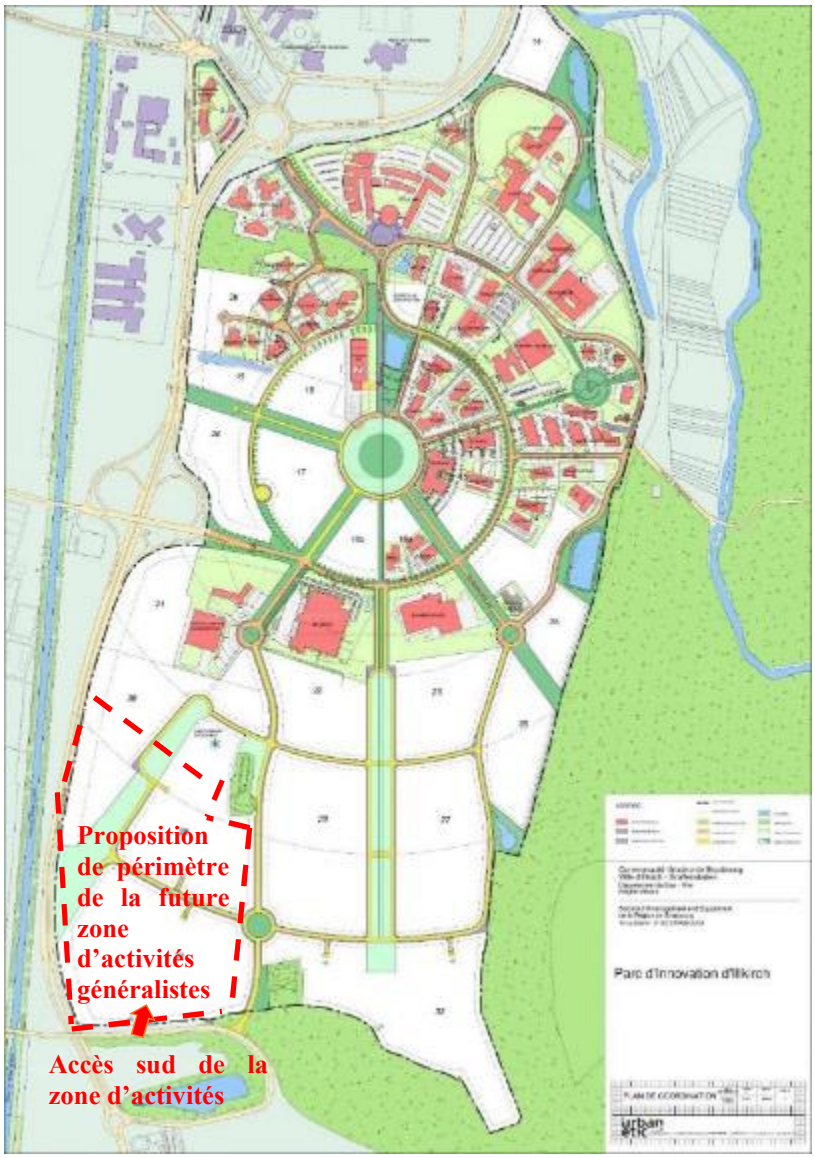
En conséquence, l'Eurométropole de Strasbourg se trouve dans une situation de pénurie foncière et quasiment aucun autre projet n'est engagé sur le plan opérationnel pour alimenter le stock disponible à court terme.

La réalisation d'une zone d'activités généralistes permettrait d'offrir une réponse opérationnelle à court terme.

Les activités économiques de type PME/PMI, hors activités commerciales, sauf celles liées à une production sur place et hors activités de transport, y seraient autorisées.

La superficie du projet de zone d'activités généralistes au sein du parc d'innovation est de 20 ha environ. En comptabilisant la partie Nord déjà bien urbanisée, cela correspond à 12 % de la totalité de la zone d'activités.

Cette modification ne remettrait pas en question la vocation principale d'innovation de cette zone d'activités.



Situation actuelle du Parc d'innovation

Description du projet

La zone d'activités généralistes prévoit de revoir le réseau viaire par rapport à celui prévu au dossier de réalisation de ZAC qui fonctionnait dans une organisation concentrique des axes

mais ne permet pas un fonctionnement optimal des flux pour le périmètre de la ZA. Il est notamment prévu :

- la création d'un rond-point à l'extrême Sud de la zone reliant la zone d'activités à la RM468 qui en constituera l'accès principal. Cet aménagement sera réalisé en dehors du périmètre de la réserve naturelle nationale. Un emplacement réservé est inscrit sur le règlement graphique du PLU mais sa position est incertaine aujourd'hui. Il est donc proposé de le supprimer dans le cadre de cette procédure de modification. Un nouvel emplacement réservé pourra être inscrit lorsque les études environnementales, qui sont en cours, seront livrées et lorsque le schéma d'aménagement de la zone sera re-questionné pour tenir compte des enjeux environnementaux du site ;
- la création d'un axe Nord-Sud reliant ce nouvel accès au réseau viaire du parc d'innovation existant.

Le fonctionnement interne de la zone d'activités reste à préciser au regard de la programmation et des contraintes environnementales du site. A ce stade, un fonctionnement en « boucle » est toutefois envisagé.

Le plan d'aménagement tiendra également compte de la ligne haute tension en bordure Ouest du site pour intégrer un recul nécessaire aux parcelles.

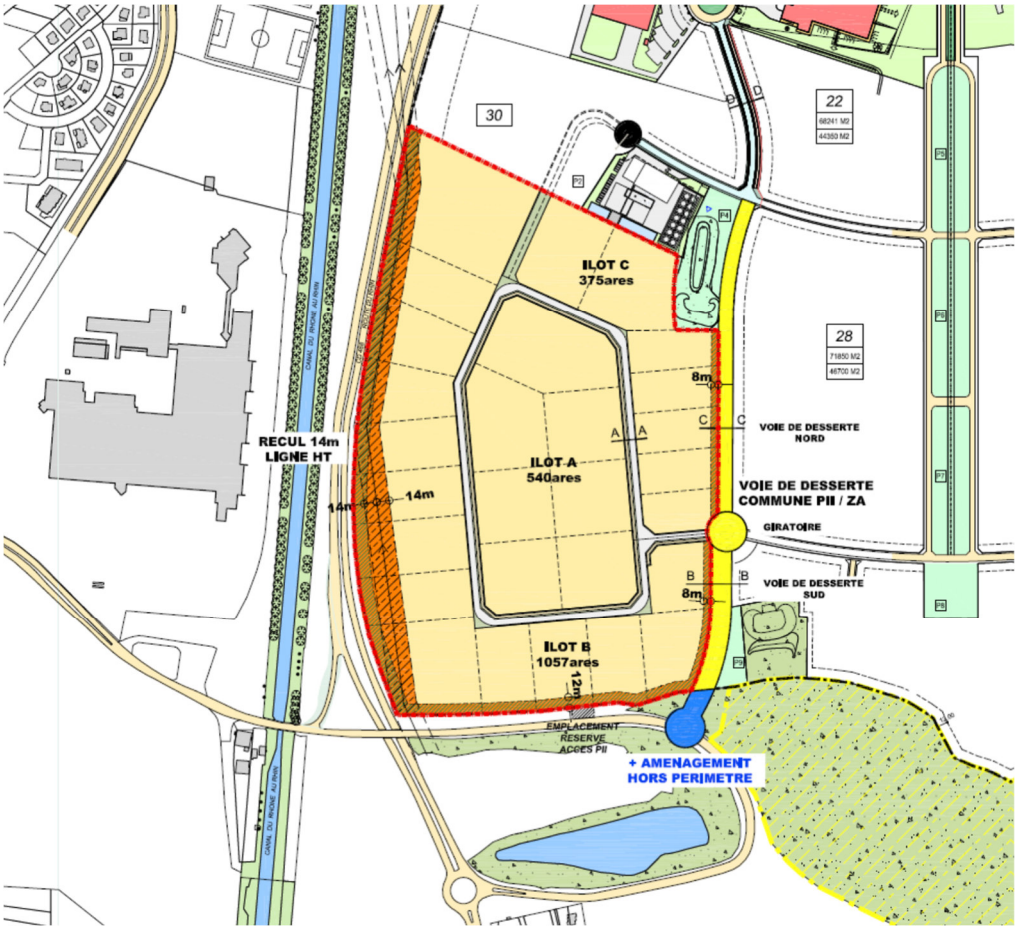


Schéma d'aménagement d'intention

Le commerce, sauf celui lié à une production sur place et les activités de transport, y est proscrit afin de limiter les flux dans la zone et faciliter l'interface avec le parc d'innovation au Nord.

En conséquence, les parcelles à commercialiser devraient se limiter à une taille comprise entre 60 ares et 2 ha environ.

L'OAP tient compte de cette évolution. Étant donné que les tailles de parcelles sont de moins grande dimension et que l'organisation viaire est organisée en forme de ring, les lignes d'implantation du bâti et les vues depuis la voie de desserte interne de la zone n'ont plus d'intérêt à être maintenues.

Mise en œuvre opérationnelle

Une évaluation environnementale sera réalisée sur l'ensemble du périmètre de la ZAC et permettra d'établir la liste des espèces et des habitats présents afin de mettre en œuvre la séquence Éviter-réduire-compenser (ERC) dans le cadre du projet d'aménagement.

Dans le cadre de la ZAC, une évaluation environnementale du site a été engagée et une procédure de mise en concurrence est en cours pour la réalisation d'études urbaines opérationnelles.

Ces études permettront de préciser le nouveau schéma d'aménagement de la zone qui tiendra compte des enjeux environnementaux du site.

À l'issue de ces études et des arbitrages sur le nouveau parti pris d'aménagement, le dossier de réalisation de la ZAC sera modifié ; en particulier le programme des équipements publics et le bilan d'aménagement de la zone.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique, plan n° 66 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 18 au 1/5000e ;
- la liste des emplacements réservés ;
- l'étude « Entrée de ville » ;
- l'OAP communale « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'innovation ».

L'emplacement réservé ILG 53 est supprimé.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~ILG~~	~~53~~	~~Amorce de voirie vers le P.I.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~1,7~~

Il est proposé de créer un secteur de zone spécifique 1AUZ1 pour permettre la réalisation d'une zone d'activités généralistes. Le règlement écrit et graphique, l'OAP et l'étude « Entrée de ville » sont modifiés en conséquence.

45. Commune d'OSTWALD – ZAC des Rives du Bohrie – Augmentation des hauteurs du secteur de zone IAUB situé entre le Wihrel et le Point d'eau (îlot H)

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la ville d'Ostwald, pilote une opération d'aménagement nommée « la ZAC des Rives du Bohrie ».

Source : Eurométropole de Strasbourg

Cette opération est mise en œuvre par la SAS Rives du Bohrie, société composée de deux aménageurs : CM CIC Aménagement Foncier et Nexity - Foncier Conseil.

Elle comptabilisera à terme plus de 1 500 logements et générera environ 3 200 habitants supplémentaires pour Ostwald. Cela représente environ 30 % de population supplémentaire pour la commune sur 15 ans.

La qualité majeure de ce projet réside en la place importante qui sera laissée à la nature. En effet, sur les 50 ha d'emprise du projet, seuls 30 % seront urbanisés.

Les 70 % restants seront dédiés à des espaces de pleine terre non artificialisés. Initialement dévolus à de l'agriculture intensive, ces espaces permettront à la nature de reprendre ses droits, notamment au niveau de l'espace de renaturation où le développement de la forêt se fera naturellement.

Les espaces libres seront notamment occupés par une prairie hygrophile, un espace de renaturation, deux espaces boisés, des jardins familiaux, un espace de maraîchage[2] et un espace de promenade autour de l'étang du Bohrie.

La qualité du projet réside également dans la prise en compte des enjeux énergétiques. En effet, les formes urbaines ont été pensées pour offrir un maximum de confort et d'économie d'énergie.

Ce quartier sera animé par du commerce de proximité, un groupe scolaire, une crèche et une salle multi-activités pour la pratique physique individuelle.

Trois secteurs composent ce nouveau quartier :

1. Au Sud-Ouest, la ville à quai, un secteur de logements collectifs, borde l'allée du Bohrie. Ce secteur est en cours de réalisation.
2. Au centre, l'île, un secteur avec des logements individuels denses et des logements collectifs dont le stationnement est géré par un parking silo. Ce secteur est en voie d'achèvement.
3. Au Sud-Est, le quartier du Point d'Eau, un secteur de logements collectifs, à proximité du quartier du Wihrel et du centre culturel du Point d'Eau. Le groupe scolaire et la salle multi-activités prennent place dans ce secteur.

A ce jour, 40 % des logements ont été livrés, 30 % sont en conception-construction, et 30 % restent à construire d'ici 2026.

Afin de favoriser la qualité urbaine, la commune d'Ostwald et l'aménageur ont convenu de modifier la constructibilité des îlots 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.

Si les constructibilités des îlots de « l'île » et de « la ville à quai » ont baissé, la constructibilité du secteur du Point d'Eau a augmenté pour se rapprocher des formes bâties limitrophes qui vont jusqu'à R+11 étages.

Source : Eurométropole de Strasbourg

Le comité de pilotage en charge du projet a fait le choix d'autoriser des constructions plus hautes sur l'îlot H, c'est-à-dire au sein du secteur de zone IAUB du PLU, situé entre le quartier du Wihrel et du centre culturel du Point d'Eau. Ce choix résulte d'une volonté de réaliser le projet dans les objectifs de constructibilité fixés et validés lors de l'avenant n° 2 au traité de concession de 2018 et de la modification n° 2 du dossier de réalisation de la ZAC.

En conséquence, il est proposé dans le cadre de la présente modification d'augmenter les hauteurs maximales des constructions sur l'îlot H de 25m HT à 33m HT pour réaliser les 15 500 m² de surface plancher sur l'îlot H nécessaire pour équilibrer le bilan de l'opération.

Sur l'ensemble de l'îlot H, il est souhaité de pouvoir réaliser un point haut à R+11 (conformément aux formes urbaines voisines du Wihrel), le reste étant fixé à R+8 maximum.

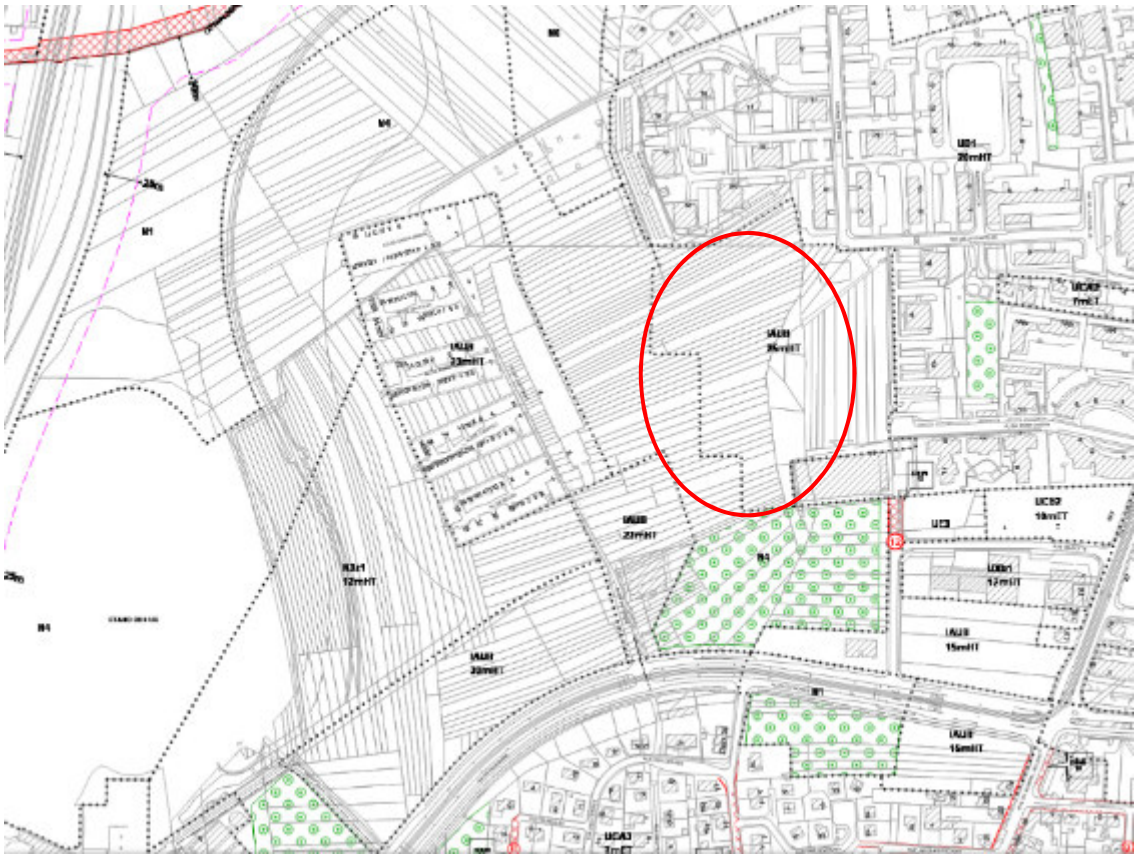
L'augmentation de la hauteur sur ce secteur créera une diversité de formes urbaines entre points hauts et bâtiments plus réduits.

Cela permettra également de laisser plus de place à des espaces libres végétalisés généreux sur les parcelles et de favoriser des perméabilités visuelles entre le Wihrel et le paysage ouvert de la prairie hygrophile, mais également entre la place festive et le Wihrel. Cette porosité est essentielle pour éviter que l'îlot H ne s'impose trop de façon frontale dans son environnement proche.

Cet îlot fera l'objet d'un concours d'architectes qui permettra de formuler la meilleure réponse possible en termes d'intégration des formes bâties.

Les modifications prévues dans le PLU doivent permettre d'offrir un maximum de possibilités aux équipes qui répondront dans le cadre du cahier des charges de la ZAC, dont les objectifs sont les suivants :

- minimiser les impacts pour les logements existants (en termes de masques solaires et de vues) ;
- qualité et végétalisation des espaces extérieurs ;
- qualité de traitement des façades et des toitures.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Les hauteurs maximales autorisées au règlement graphique du PLU sur le secteur de la zone IAUB situé entre le Wihrel et la salle de spectacle du Point d'Eau ainsi que les hauteurs maximales mentionnées dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : « secteur de la ZAC des Rives du Bohrie » sont modifiées.

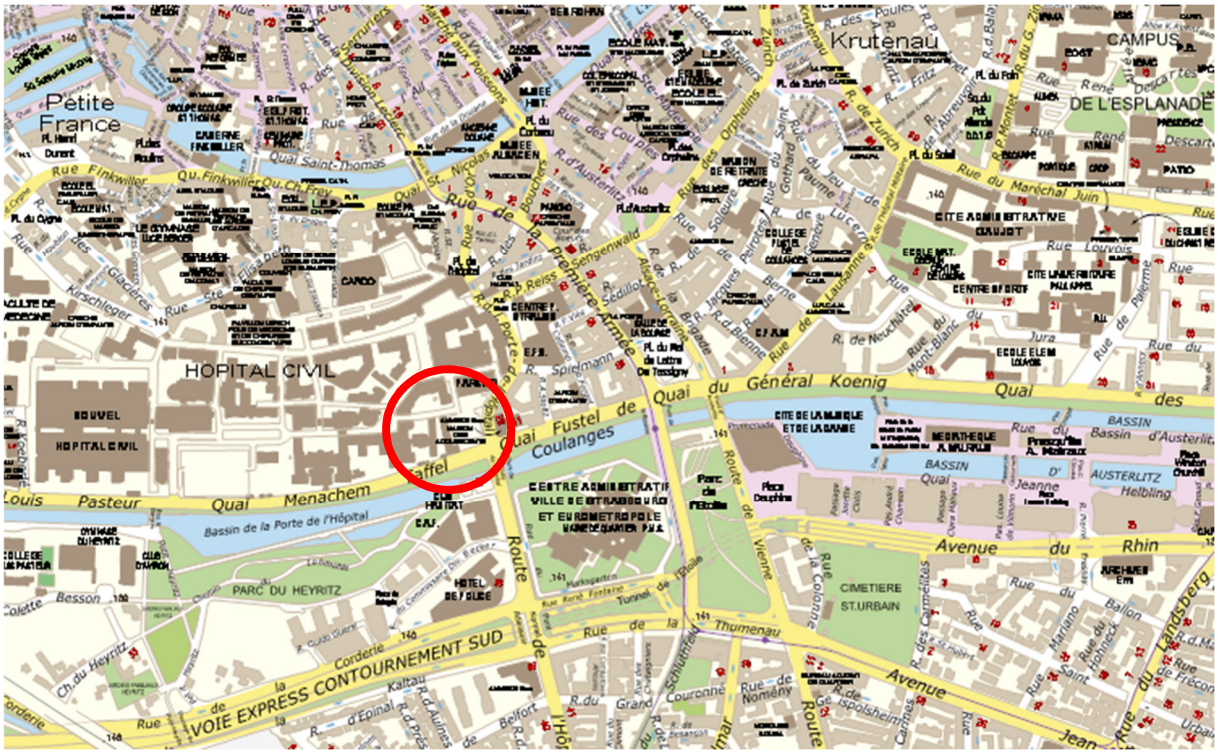
46. Commune de STRASBOURG – Quartier Centre – Projet de parc des technologies médicales - Nextmed

a. Présentation - Explications - Justifications

- **Contexte général du site et présentation du projet**

L'Eurométropole de Strasbourg a défini fin 2015 la stratégie économique de son territoire avec sa feuille de route « Strasbourg Eco 2030 » : ce document stratégique confirme la nécessité de développer les secteurs d'activités liés aux technologies médicales et aux thérapies nouvelles en regard de la croissance de ces marchés. Le campus des technologies médicales (Nextmed) a ainsi été engagé depuis plusieurs années par l'Eurométropole de Strasbourg, les Hôpitaux universitaires de Strasbourg (HUS), l'Université de Strasbourg, l'Institut de recherche contre les cancers de l'appareil digestif, Alsace Biovalley et l'Etat. Il constitue l'une des orientations de cette feuille de route.

Il a permis de réunir sur le site central et historique des Hospices civils de Strasbourg, des entreprises, de startups, des centres de recherches et de formation autour du Nouvel hôpital civil (NHC). La proximité sur un même site de ces acteurs permet de créer un écosystème favorable aux échanges, aux synergies, au parcours résidentiel des entreprises, avec la particularité de pouvoir disposer d'une main d'œuvre formée en lien avec les innovations développées. Le regroupement sur un périmètre géographique unique de tous les acteurs intervenant dans le développement de dispositifs médicaux permettra une mise sur le marché plus rapide des produits qui bénéficieront à la fois aux industriels, aux cliniciens et aux patients.

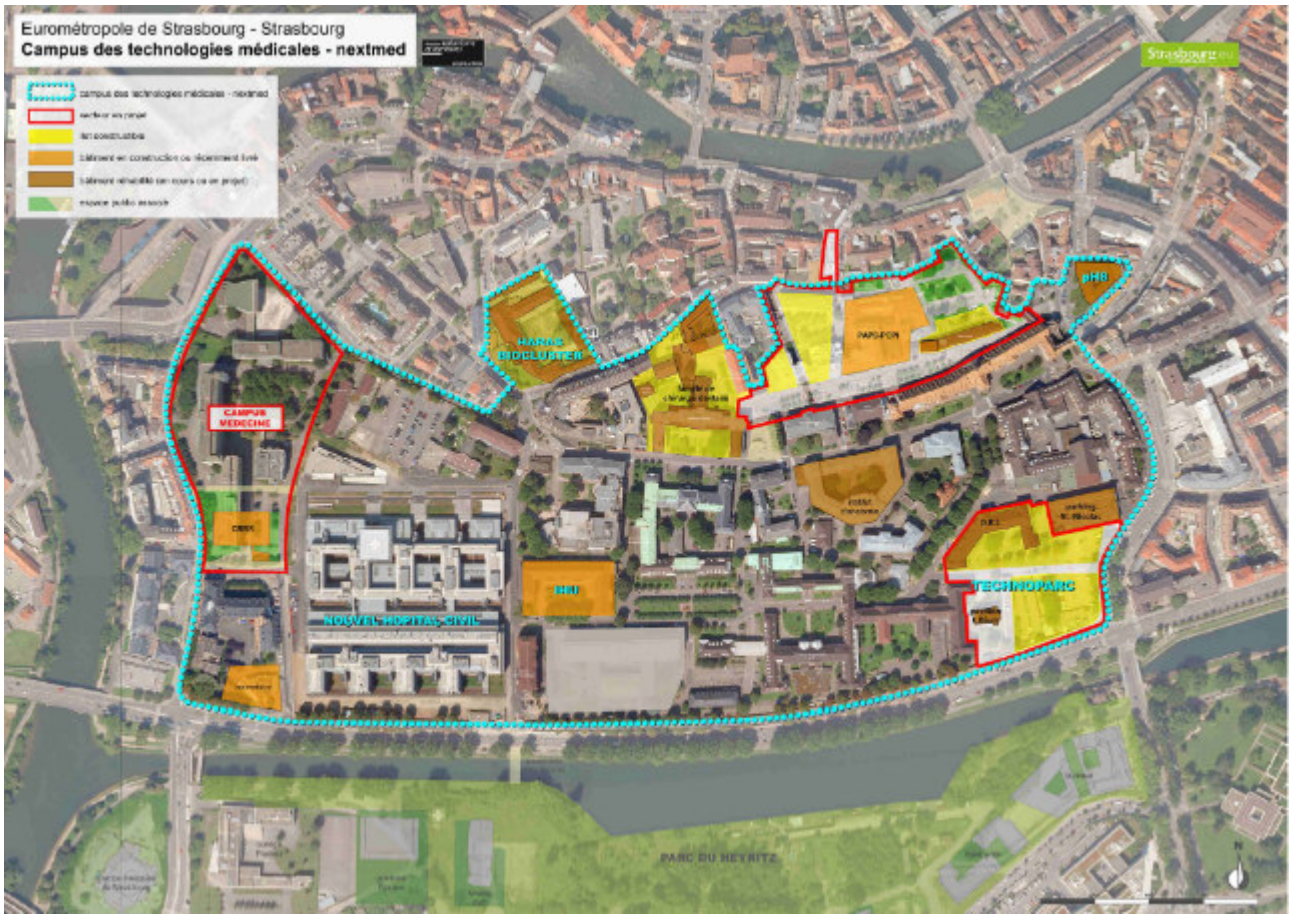


Localisation du secteur concerné par le présent point de modification
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le campus strasbourgeois profite de nombreux atouts et originalités pouvant lui permettre de continuer à attirer de nouvelles entreprises et de nouveaux projets : le site est positionné dans

le centre-ville historique de Strasbourg avec un patrimoine architectural unique, une desserte performante (TGV, tramway, autoroute), dans un territoire transfrontalier permettant la création de liens de proximité avec les industries pharmaceutiques suisses et allemandes.

C'est dans ces environnements économiques et géographiques très favorables que Nextmed a engagé une nouvelle étape de son développement avec la mise en œuvre opérationnelle d'un Technoparc de 30 000 m² au Sud-Est du campus. Une concession d'aménagement, de construction et d'exploitation a été signée avec la SERS en date du 14 septembre 2018.



Plan général du Campus des technologies médicales Nextmed
À l'angle Sud-Est : le périmètre (en rouge) du projet de Technoparc
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Situé en limite Sud-Est du campus Nextmed, le périmètre du projet de Technoparc prend place sur un site d'environ 1,5 ha qui combinera la présence de bâtiments patrimoniaux historiques réhabilités (ancien bâtiment ORL et pavillon Blum) et des constructions neuves à l'architecture contemporaine.

Le Technoparc a pour vocation d'être le site principal d'accueil d'entreprises du campus, dédié au secteur des technologies médicales et de ses axes transverses avec la création d'une offre d'accueil pour les entreprises en lien avec l'hôpital, intervenant dans le champ du domaine médical et du numérique de la santé. D'une capacité d'environ 30 000 m² sur l'ensemble du site, il combinera réhabilitations et constructions neuves. Le programme couvre plusieurs besoins complémentaires : salles de réunions interactives et partagées, service de conciergerie, cafétéria, espace détente, restauration, showroom, espaces destinés à l'évènementiel, espaces de coworking, crèche d'entreprise.

- **Prise en compte des enjeux environnementaux liés à la santé humaine**

  - Pollution des sols

Dans l'objectif de créer une offre de services adaptés aux besoins des entreprises identifiées pour intégrer le Technoparc, une mission de programmation a été engagée à l'automne 2018. Dans ces éléments, une crèche d'entreprise a fait partie dès le départ du projet des besoins exprimés et traduits dans le programme. En effet, il apparait que c'est un des premiers sujets de préoccupation pour les salariés et que l'intégration d'un équipement de ce type à proximité immédiate des entreprises constitue un élément facilitateur pour attirer les talents.

Sur l'emprise globale de projet, la connaissance des occupations successives avait déjà conduit à déterminer s'il existait un éventuel risque de pollution issu de ces activités historiques ; il a été établi courant du mois de juillet 2013, une étude historique et documentaire par la Société ENVIROMA. Elle a été complétée par une étude réalisée par ANTEA Group en octobre 2015, et basée sur des sondages de sol.

Il résulte de ces premières études générales à l'échelle du site de projet que :

- les investigations réalisées sur les sols et les eaux souterraines mettent en évidence la présence d'hydrocarbures dans les sols au droit d'anciennes installations, à savoir un garage et une station de distribution de carburants. Dans le premier cas, le caractère superficiel de la pollution laisse supposer une origine liée à l'entretien des véhicules dans le garage. Pour le second cas, il est possible que l'origine de la pollution constatée soit la cuve de récupération des huiles proche de l'installation de distribution de carburants en sous-sol du bâtiment ;
- les investigations sur les eaux souterraines mettent en évidence une pollution modérée en l'absence d'impact sur les eaux souterraines en aval proche de la (des) source(s) de pollution ;
- au Sud du parking Saint Nicolas, au droit de la zone historiquement occupée par le stockage de matériaux et l'incinérateur, des concentrations en métaux et hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ont été observées ponctuellement et pourraient limiter les possibilités d'évacuation de terre en cas de terrassement. Les molécules présentes étant peu volatiles, les actions à mener devront être établies en fonction des risques sanitaires à calculer dans le cadre du changement d'usage.

Le site actuel fait donc apparaître dans sa globalité une problématique de compatibilité entre cet élément de programme dans l'usage projeté (crèche d'entreprise) et l'état environnemental des sols liés à la pollution. De ce fait, eu égard aux usages antérieurs du site, des restrictions d'usage (RU) relatives aux sites et sols pollués sont inscrites au règlement graphique – plan vigilance du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg (n° 43). Ces RU interdisent notamment les équipements accueillant des populations sensibles tels que équipements petite enfance, locaux d'enseignements, etc.

Aussi, afin de permettre de répondre à l'intérêt de développer une offre de services complète aux entreprises sur le site du Technoparc Nextmed, il est nécessaire de faire évoluer cette restriction d'usage en suivant la méthodologie développée par la collectivité sur ces questions et à l'appui d'études environnementales et d'un plan de gestion.

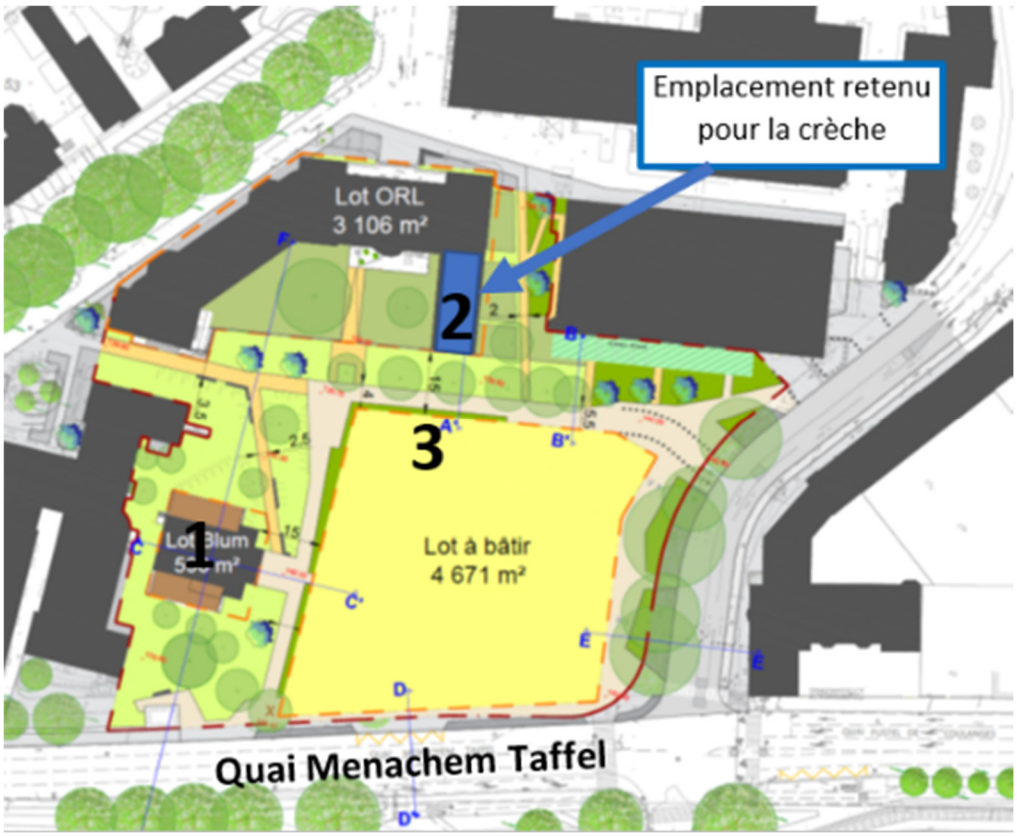
Pour définir le choix d'implantation définitif du site de la crèche au sein du périmètre du projet, différentes options de localisation ont été envisagées. Compte-tenu de la nature même du projet et de son besoin de proximité immédiat avec le lieu de travail des parents, celles-ci ont été faites au sein même du périmètre opérationnel retenu dans le cadre du permis d'aménager :

- dans le bâtiment Blum (1) ;
- dans l'aile Est du bâtiment ORL (2) ;
- et dans le lot à bâtir neuf (3).

Au regard de la pollution des sols, ce site fait apparaître dans sa globalité, quelles que soient les trois options, une problématique de compatibilité entre cet élément de programme et l'état environnemental des sols liés à la pollution. En parallèle, la conclusion de l'étude conjointement menée portant sur la qualité de l'air (voir dans la partie ci-après les éléments détaillés spécifiques à ce sujet) a permis d'étayer le bilan des avantages et inconvénients des options de localisations, en tenant compte de façon combinée des deux types de problématiques, pollution des sols et qualité de l'air, au sein du site du projet.

De par cette entrée multifactorielle pour déterminer la meilleure option de localisation, ces éléments ont conduit à retenir comme emplacement le plus adapté pour la crèche, au sein du périmètre du Technoparc, l'aile Est du bâtiment ORL (option n° 2).

Cette approche comparative des sites d'implantation en regard des sites alternatifs non pollués combinée à l'éloignement de la source de pollution de l'air permet de répondre à la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.



Dans ce cadre, sur la base du projet de réaménagement, incluant l'implantation d'une crèche d'entreprises au niveau de l'actuel bâtiment ORL, une étude « de diagnostic des sols et des gaz du sol – EQRS – plan de gestion » a été engagée en octobre 2019 avec la société SOCOTEC. Elle consiste notamment en la réalisation de mesures de gaz de sol afin de définir le risque sanitaire pour les futurs usagers par inhalation de vapeurs, surtout à l'intérieur des espaces clos pour l'ensemble des bâtiments réhabilités ou neufs.

Une mission spécifique a également été prévue afin de vérifier la compatibilité du site avec un programme de crèche, dont le public relève de la catégorie de populations sensibles.

Pour vérifier la compatibilité de ce site en regard du volet pollution des sols, la société SOCOTEC a spécifiquement effectué des mesures de gaz de sol dans le local envisagé au rez-de-chaussée du bâtiment ORL, sachant que le sous-sol assure une fonction de vide-sanitaire dans cette aile du bâtiment ORL.

Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé de crèche d'entreprise, sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terre saine en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines sans étude préalable permettant de s'assurer de l'absence d'impact sur celles-ci ;
- la pose des conduites d'eau potable dans des matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement. Les calculs de risques menés en prenant en compte les teneurs maximales mesurées dans les gaz de sols ont montré que les teneurs mesurées sont compatibles avec les usages retenus.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (étude de juillet 2013 : Etude historique - Enviroma réf. D13-0094R1b, - étude de novembre 2013 : Diagnostic de pollution – Enviroma réf. D13-0094R2a - étude d'octobre 2015 : Diagnostic de la qualité des sols - ANTEA Group réf. A81911/A. – étude de décembre 2019 : Diagnostic complémentaire – gestion des terres excavées – SOCOTEC réf EK2L1-19-825) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- Sont interdits :
    - l'infiltration en l'état des eaux pluviales collectées sur site ;
    - les constructions à usage d'habitat ;
    - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

- Sont admis :
    - les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007 ;

- 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 rendus nécessaires 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 d'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.

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

Par conséquent, la compatibilité du projet avec les études menées permet de faire évoluer les RU en place au règlement graphique – plan vigilance du PLU. Dans ce cadre, le site retenu pour l'implantation du projet de crèche sera concerné par la RU n° 41, inscrite au plan vigilance et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

- Qualité de l'air

Outre les mesures de précaution et de gestion à prendre en regard de la pollution des sols, la présence d'une voie structurante en termes de trafic routier, le quai Menachem Taffel au Sud, a nécessité une étude d'évaluation de l'impact sur la qualité de l'air du projet de Technoparc. Cette étude réalisée par ATMO Grand Est en octobre 2019 a consisté à modéliser à partir des volumétries des futurs bâtiments la propagation des deux principaux polluants que sont le dioxyde d'azote (NO2) et les particules PM10.

La conclusion de cette étude fait état qu'une large partie du périmètre présentera des niveaux polluants proches du fond de pollution strasbourgeois. Cependant, en proximité des axes de circulation, en particulier la route de l'Hôpital et les quais Fustel de Coulanges et Menachem Taffel, les niveaux de pollution sont plus élevés avec des dépassements localisés de la valeur limite de qualité de l'air en dioxyde d'azote. Eu égard au choix d'implantation retenu dans le programme parmi les différentes options en tenant compte de ces études, l'implantation de la crèche dans une aile de l'ancien bâtiment ORL réhabilité permettra à ce dernier d'être relativement épargné, du fait de son plus grand éloignement à l'axe ainsi que de la construction du bâtiment neuf sur le lot à bâtir à l'horizon 2029.

En outre, il est à noter que l'implantation de la crèche n'est pas concernée par le zonage « Qualité de l'air » introduit dans le PLU au titre du renforcement de son volet Air-Climat-Énergie, faisant par ailleurs l'objet d'un point dans la présente modification.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de l'ensemble des éléments exposé ci-avant, il est proposé la modification suivante au règlement graphique du PLU : au plan vigilance, inscription d'un périmètre assorti d'une RU n° 41 en remplacement de la RU n° 43 pour permettre l'implantation d'une crèche d'entreprise et tenir compte de la pollution des sols constatée.

47. Commune de STRASBOURG – Quartier Port du Rhin – Évolution des restrictions d'usages (RU) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives

a. Présentation - Explications - Justifications

Rappel du contexte concernant la ZAC Deux Rives

Le projet de développement porté par la ZAC Deux Rives est un projet structurant pour la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'inscrit au sein du projet d'aménagement élargi « Deux Rives / Zwei Ufer », reliant le bassin du Heyritz au Rhin.

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) Deux Rives créée le 21 février 2014 se focalise sur la portion Est de la jonction Strasbourg-Kehl.

Elle correspond à la requalification de friches portuaires et industrielles, sur une superficie totale de 74 ha répartie sur plusieurs sites :

- Citadelle ;
- Starlette ;
- Coop ;
- Port du Rhin ;
- Rives du Rhin.

A l'échelle de l'agglomération, elle participe au développement urbain dans une logique de « construction de la ville sur la ville » et de gestion économe du foncier. Elle vise également au renforcement des relations franco-allemandes et à l'affirmation de Strasbourg comme capital européenne.

A l'échelle du projet, les objectifs sont multiples :

- répondre à un enjeu symbolique en créant un lieu « urbain » corrélé avec l'Allemagne ;
- concevoir un projet territorial en envisageant une relation nouvelle entre la ville et l'eau ;
- développer une stratégie urbaine et économique en favorisant l'implantation de nouveaux programmes mixtes et en contribuant à la reconversion ou à la valorisation de sites qui, pour certains, sont associés à des activités portuaires et industrielles ;
- mettre la mobilité au cœur de la conception urbaine en s'appuyant sur le tram comme axe de développement et de désenclavement des territoires.

La ZAC doit accueillir à termes environ 4 700 logements et près de 150 000 m² dédiés à l'activité économique. Le passé historique des sites ainsi que la proximité du port fluvial de Strasbourg impliquent une prise en compte particulière des problématiques environnementales notamment celles liées à la santé humaine et à la sécurité publique.

Dans le cadre de ses missions d'aménageur, la Société publique locale (SPL) Deux-Rives assure la bonne conduite de la mise en œuvre du projet urbain de la ZAC Deux-Rives.

En collaboration avec les services de l'Eurométropole de Strasbourg et ceux de l'Etat, la SPL travaille à assurer une qualité de vie et d'habitat pour l'ensemble des futurs habitants et usagers qui viendront fréquenter ou s'installer dans ce nouvel espace urbain de l'agglomération strasbourgeoise.

Ce travail passe, entre autre, par la programmation et/ou la réalisation d'aménités telles que la mise en œuvre d'espaces publics de qualité (parcs, jardins, rues, promenades…), la construction d'établissements d'enseignement ou destinés à la petite enfance (crèches, maternelles, élémentaires, collège...).

De par son passé industriel, la ZAC Deux-Rives fait l'objet d'une vigilance toute particulière au titre des sites et sols pollués, notamment par son inscription en zone de vigilance sur les sites et sols pollués dans le PLU.

C'est dans ce contexte que la SPL Deux-Rives œuvre à la bonne réalisation de toutes les études et travaux nécessaires à la mise en compatibilité de ces sols avec les projets de constructions prévus.

<u>Présentation du contexte des demandes d'évolution des restrictions d'usage (RU) liées à la qualité des sols</u>

Chaque enjeu de santé et sécurité publique fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité et de la Société publique locale (SPL) des Deux Rives, en charge de l'aménagement des différents sites.

La qualité des sols, la qualité de l'air mais aussi les nuisances et les risques liés aux activités préexistantes sur le Port de Strasbourg sont autant de sujets traités dès la conception des projets d'urbanisation et en phase de planification, afin d'apporter des réponses adaptées en matière de qualité de vie et de cadre de vie.

Les leviers d'actions de la collectivité et de la SPL sont multiples. Ils correspondent notamment aux principes suivants :

- l'articulation urbanisme / déplacements, socle du projet d'aménagement de la ZAC ;
- la place de la nature en ville ;
- la compatibilité de la qualité des sols avec les usages projetés et l'arrivée de nouvelles populations ;
- la mise en œuvre de partis d'aménagement ou architecturaux en lien avec la qualité de l'air.

La présente modification s'attache à définir les sites adaptés pour y implanter des établissements recevant des publics sensibles, en fonction de l'avancée des études et de la validation des expertises par les services compétents.

La démarche a été menée en cohérence avec les principes énoncés au point 3 « Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP) » de la partie I. Environnement-sous-partie Santé et sécurité publiques.

Elle se base sur la circulaire ministérielle du 8 février 2007 qui précise la méthodologie suivante pour les établissements sensibles en projet :

- la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels ;
- toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.

La SPL Deux-Rives a engagé début 2019 une étude à l'échelle des espaces non bâtis du projet urbain, conformément à la méthodologie de la circulaire du 8 février 2007. Cette étude recoupe les résultats sur la qualité des sols avec d'autres éléments tels que les périmètres de sécurité, le plan de prévention du risque inondation, la qualité de l'air, le fonctionnement urbain, les niveaux de bruit, la proximité avec les transports en commun, les conditions d'accès…

C'est sur cette base que la SPL Deux-Rives a sollicité la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg pour traduire réglementairement au PLU, les sites susceptibles d'accueillir des établissements recevant un public sensible au PLU. Ces évolutions sont envisagées :

- sur la base des études et expertises réalisées par un bureau d'études spécialisés ;
- sous condition de la mise en place de prescriptions adéquates.

Cette démarche vise à identifier en amont de la conception des projets de construction, les espaces les plus adaptés pour y créer des établissements accueillant un public sensible. Cela permet de répondre aux besoins d'équipements scolaires et d'accueil petite enfance pour les futurs habitants tout en assurant les enjeux liés à la santé et à la sécurité publiques.

L'approche combinée a permis de mettre au jour un ensemble de sites propices à l'accueil d'usages sensibles, dans les secteurs suivants :

- Citadelle Ouest ;
- Citadelle Nord-Est ;
- Starlette Nord ;
- Rives du Rhin ;
- Sérigraphie.

Dans ce cadre, 9 espaces restreints au sein de ces 4 secteurs ont été définis (voir la pièce « extraits du règlement graphique – plan de vigilance – partie Qualité des sols et des sols »).

Cet argumentaire global est présenté de façon détaillé dans le rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux-Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Détermination des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – dit « rapport chapeau ». Les tableaux synthétiques présentant le « bilan avantages/inconvénients » extraits de ce rapport sont exposés ci-après.

CRITÈRES	CITADELLE OUEST	CITADELLE NORD-EST
Lot(s) étudié(s)	Lot CIT15	Lots ayant fait l'objet d'un dossier de récolement de travaux de dépollution : Lots CIT3 / CIT4 / CIT5 / CIT6 / CIT8 / CIT10 / CIT12 / CIT13 / CIT14 Les autres lots du secteur sont exclus à ce stade.
Disponibilité des terrains	Disponible	Disponibles
Proximité des transports en commun (tram, bus, cyclable)	La ligne de tram D passe à proximité de la limite Sud du site. Futur arrêt de tram Citadelle à environ 150 m à l'Est-Sud Est dusite. Arrêt de bus Aristide Briand à 450 m au Sud et arrêt Dunkerque à 700 m au Nord-Est. Piste cyclable le long de la voie de tram à environ 150 m à l'ESt-Sud Est du site.	La ligne de tram D passe à proximité de la limite Sud du secteur. Futur arrêt de tram Citadelle à environ 90 m (lot CIT 3) à 400 m (CIT14) au Sud-Ouest. Arrêt de bus Aristide Briand à environ 475 m (lot CIT 3) à 780 m (CIT14) au Sud-Sud Ouest et arrêt Dunkerque à environ 600 m de l'entrée du secteur. Piste cyclable le long de la voie de tram en bordure Sud du secteur.
Proximité de routes / voies ferroviaires	Accès par la rue de Sarajevo et rue de Nantes, qui sont en impasse, et qui amènent directement sur la route du Rhin. Route du Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) à environ 300 m au Sud. Quai des belges à 300 m au Nord de l'autre coté du bassin.	Accès par la rue de Sarajevo et rue de Nantes, ou par la route du Rhin. Route du Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) entre 300 m au Sud de l'entrée du secteur (CIT3 / CIT4) et 600 m du lot CIT 14. Quai des belges entre 190 m (lot CIT14) et 400 m (lots CIT3 /CIT4) au Nord de l'autre coté du bassin.
Accessibilité du site	++	++
Proximité avec des sites industriels en activité	• SATI à 200 m au Sud-Est dont l'extension récente a été autorisée en tenant compte du changement d'usage du secteur et de l'accueil de logements, • site du PAS à 150 m au Nord Nord-Ouest. Bureaux et ateliers techniques avec des sources potentielles de pollution enterrées mais en aval hydraulique du site. Les terrains de surface sont imperméabilisés ou pavés empêchant des éventuels risques liés à l'envol de poussières.	• SATI entre 150 m (lots CIT3 / CIT4) et 400 m (lot CIT14) au Sud dont l'extension récente a été autorisée en tenant compte du changement d'usage du secteur et de l'accueil de logements, • site du PAS à environ 250 m au Nord-Ouest ou Sud-ouest selon les lots. Bureaux et ateliers techniques avec des sources potentielles de pollution enterrées mais en aval hydraulique du site. Les terrains de surface sont imperméabilisés ou pavés empêchant des éventuels risques liés à l'envol de poussières.
Proximité de zones à risques / SUP	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. Hors zone de danger soumise à des dispositions particulières. Hors zone de PPRI par submersion. Site dans un périmètre de protection des monuments historiques, des sites classés et inscrits.	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. Hors zone de danger soumise à des dispositions particulières. Hors zone de PPRI parsubmersion. Site dans un périmètre de protection des monuments historiques, des sites classés et inscrits.
Qualité de l'air	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM2,5 : secteur vert-jaune (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5): • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM2,5 : secteur vert-jaune (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5) : • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel
Exposition au bruit	Site hors zone de bruit ferroviaire, industriel, routier	L'extrême Sud du secteur est légèrement impacté par le bruit ferroviaire (tram). Site hors zone de bruit industriel. Impact léger du bruit routier en bordure Ouest du site.
Historique des activités sur le site	Le site a essentiellement été occupé par des activités navales de la Société Alsacienne de Renflouement et Sauvetage (SARS). En terme de sources potentielles de pollution il a été recensé une station service avec 2 cuves qui ne semblentplus présentes. Site BASIAS sur Citadelle Ouest, mais hors lot étudié. Aucun BASOL, ni SIS.	Le site a été très convoité par les industriels depuis l'aménagement des bassins Vauban et Citadelle. Plusieurs entreprises et types d'activités s'y sont succédées depuis 1920 : activités charbonnières, activités du bois, occupation diverses pour du stockage (voitures, céréales, bennes, déchets non autorisés), services de la navigation. Ceci a conduit à l'existence de plusieurs sources potentielles de pollutions. Présence du site BASIAS ALS6705403 «Combustibles, importation, exploitation» ALVATER, Ex PERRIN Frères et CHALOT, recensé depuis 1965 pour des activités (terminées aujourd'hui) de dépôt de gaz (hors fabrication). Des informations sont également apportées concernant les dépôts de déchets de la société ALVATER. Aucun BASOL, ni SIS.

CRITÈRES	CITADELLE OUEST	CITADELLE NORD-EST
Etudes et travaux environnementaux	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement- Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superficielles et souterraines de la ZAC DES DEUX RIVES - Secteur Citadelle Ouest - Lots CIT15 à CIT17 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - V2 du 15/01/2018 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) - ZAC des Deux-Rives - Recherche de terrains pour un établissement sensible - secteur Citadelle Ouest - Diagnostic complémentaire et EQRS - V1 du 04/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • 14 sondages de sols à environ 3 m de profondeur ; • 4 piézairs et 2 campagnes de gaz du sol; • 2 campagnes de prélèvements d'eau souterraines sur 2 ouvrages. Pas de travaux de dépollution réalisés à ce stade sur le site.	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement- Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superficielles et souterraines de la ZAC DES DEUX RIVES - Secteur Citadelle Nord-Est - Lots CIT13 à CIT14 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - V2 du 17/01/2018 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES — STRASBOURG (67) - ZAC des Deux-Rives - Recherche de terrains pour un établissement sensible - secteur Citadelle Nord-Est - EQRS - V1 du 04/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • près de 60 sondages de sols à environ 3 m de profondeur ; • 16 piézairs et 1 à 2 campagnes de gaz du sol; • 2 campagnes de prélèvements d'eau souterraines sur 2 ouvrages. Réalisation de travaux de dépollution : • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX RIVES — STRASBOURG (67) - CITADELLE NORD-EST - Rapport de récolement des travaux au droit des lots CIT 3/4/5/6/8/10/12/13 et 14 - V0 du 28/11/2019. Lors des travaux il a été excavé 6 mailles impactées. 7 piézairs ont été posés en fin de travaux pour mieux caractériser les impacts résiduels.
Qualité environnementale du sol/sous-sol	Impact ponctuel dans les sols en HC, HAP, BTEX et métaux au droit de CIT145/CIT145*. Des traces de BTEX et un impact en métaux sont aussi relevés sur CIT143. Sur le reste de la zone, les teneurs restent peu significatives. Teneurs globalement peu significatives dans les gaz du sol. Absence d'impact sur les eaux souterraines.	<u>Etat du site avant travaux</u> : Concentrations importantes en solvants chlorés sur deux zones : une zone restreinte sur la pointe nord et une zone plus étendue à l'ouest du secteur Citadelle Nord-Est (hors zone d'étude). Teneurs significatives en hydrocarbures, notamment en composés volatils (HCT, HAP, CAV), sur l'ensemble du secteur. Au droit de la zone de la présente étude, les impacts les plus importants se situent principalement au droit du lot CIT4, de la partie centrale du secteur et de la partie extrême Nord. La qualité chimique des terrains naturels sous-jacents est ponctuellement dégradée. Les résultats sur les gaz du sol sont globalement cohérents avec les composés détectés dans les sols au droit des ouvrages. Aucun impact significatif n'est mis en évidence sur les eaux souterraines. <u>Après travaux</u>, des impacts résiduels ont été mis en évidence dans les sols. Une caractérisation complémentaire des gaz du sol a été effectuée sur les bords de fouilles présentant les impacts les plus significatifs.
Acceptabilité des risques sanitaires liés à la pollution des sols pour un usage sensible	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Toutefois, bien que les risques sanitaires soient acceptables dans un bâtiment sur pleine terre, en cohérence avec les conclusions de l'ARR pour des usages résidentiels et d'activité et par principe de précaution, des constructions sur vide sanitaire (ou sous-sol) sont recommandées sur l'ensemble du secteur. Ceci est notamment lié aux données issues des calculs d'incertitudes réalisés. Par ailleurs, certains terrains présentent des impacts plus significatifs dans les milieux sols/gaz du sol et seraient donc à éviter pour la réalisation d'un ETS sur la zone d'étude. Il s'agit des zones suivantes : • zone sud du secteur constituée par le sud du lot CIT 3 et par le lot CIT 4; • zone centrale du secteur constituée par le lot CIT8 et une partie du lot CIT6 ; • zone nord du secteur constituée par le lot CIT14 et une partie des lots CIT12 et CIT13. Ces zones sont présentées en Annexe 3.

CRITÈRES	CITADELLE OUEST	CITADELLE NORD-EST
Synthèse	**Bonne accessibilité. Hors zone à risque.**	**Bonne accessibilité. Hors zone à risque.**
	Eloigné de source de pollution atmosphérique et possédant une qualité d'air conforme au reste de l'agglomération. **Peu d'activité potentiellement polluantes et de sources de pollution.** **Peu d'impacts sur la qualité des milieux et site compatible sanitairement avec l'usage d'ETS au sens large.**	**Eloigné de source de pollution atmosphérique et possédant une qualité d'air conforme au reste de l'agglomération.** **Forte activité industrielle qui a impacté les milieux.** **Impacts résiduels au droit de la zone étudiée suite aux travaux de dépollution réalisés.** **Terrains compatibles sous conditions avec un usage d'ETS au sens large. Certains terrains sont cependant déconseillés pour cet usage.**
Potentialité pour un ETS	**+++**	**+ à +++ selon les lots**
Recommandations	**Construire les bâtiments sur vide sanitaire (recommandation générale et par principe de précaution pour des ETS).** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé)).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagé) dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagé) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants.**	**Construction d'ETS à privilégier sur les zones suivantes (cf. Annexe 3) :** • **lot CITS (hors partie Est)** • **lot CIT6 moitié Sud** • **lot CIT10 et Sud du lot CIT12** • **Est du lot CIT 13** **Construire les bâtiments sur vide sanitaire.** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé)).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagées) dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagés) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants.**

CRITÈRES	STARLETTE NORD	RIVES DU RHIN SUD
Lot(s) étudié(s)	Lots ST5, ST6, ST7, ST8, ST9 et ST10	Lots RI 1 et RI Ecole
Disponibilité des terrains	Disponibles	Disponibles
Proximité des transports en commun (tram, bus, piste cyclable)	La ligne de tram D passe à proximité de la bordure Sud du secteur. Futur arrêt de tram Starcoop à environ 150 m (lot ST5) à 400 m (ST10) au Sud-Est. Arrêt de bus Dunkerque entre 50 m (lot ST10) et 400 m (ST5) au Nord- est. Piste cyclable le long de la voie de tram en bordure Sud du secteur et le long de la route du Petit Rhin.	La ligne de tram D passe à environ 350 m au Nord du site. Arrêt Port du Rhin à 400 m au Nord-Ouest. Arrêt de bus Cirque centre équestre à environ 180 à 300 m à l'Ouest. Arrêt de bus Port du Rhin à environ 400 m au Nord-Ouest. Piste cyclable à environ 200 au Nord le long de l'avenue du Pont de l'Europe, et à environ 200 m à l'Ouest rue des Cavaliers.
Proximité de routes / voies ferroviaires	Accès par la route du Petit Rhin et l'avenue du Pont d'Anvers. Route du Petit Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) en bordure Est de l'ensemble du secteur. Quai des Belges entre 200 m (lot ST10) et 450 m (lot ST5) au Nord-Ouest de l'autre coté du bassin. Route du Rhin (environ 27 000 véhicules /j en 2017 à la hauteur de la rue de Budapest) entre 450 m (lot ST5) et 800 m (lot S10) au Sud.	Accès par la rue Jean Monnet (environ 400 véhicules / j en 2017 au niveau du groupe scolaire) qui dessert uniquement cette zone et qui est présente en bordure Nord (RI Ecole) ou Est (RI 1). Avenue du pont de l'Europe (environ 7 500 véhicules / j en 2012) à 200 m au Nord.
Accessibilité du site	+++	++
Proximité avec des sites industriels en activité	• Centre de contrôle technique de 100 à 330 m des différents lots ; • Enterprises « A chacun son box » et « Anger» de 50 à 250 m des différents lots ; • Chaufferie de la SETE de 50 à 250 m des différents lots. En dehors de la chaufferie, les activités industrielles de cette zone devraient s'arrêter dans les prochaines années en parallèle des aménagements d'espaces publics portés par la SPL DEUX RIVES. La planification est toujours en cours de discussion.	Absence de site industriel dans un rayon de 200 m.
Proximité de zones à risques / SUP	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. D'après le PLUi, une large partie du secteur est concernée par une zone de danger soumise à des dispositions particulières de la chaufferie SETE. Néanmoins un Porté à Connaissance plus récent de cette chaufferie, effectué suite à des modifications de stockage et de nouvelles simulations de danger, réduit considérablement le périmètre de risques (cf. Annexe 2). Désormais, seuls les lots ST7 (en partie), ST8 et ST9 (en partie) sont concernés par un risque de bris de vitre et aucun lot n'est concerné par le cercle de danger lié aux effets irréversibles. Toutefois, par principe de précaution, une distance de sécurité est recommandé sur la frange Est du terrain conformément au PAC. Hors zone de PPRI par submersion. La plupart des lots (hors ST5 et ST6 en partie) sont dans un périmètre de protection des monuments historiques, des sites classés et inscrits.	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. Hors zone de danger soumise à des dispositions particulières. Le lot RI1 est concerné par une zone d'inondation par submersion à l'extrême nord et est de la zone. Il s'agit d'une zone d'autorisation de constructions sous conditions. Le reste du lot RI1 et le lot RI Ecole sont en dehors de cette zone. Hors SUP.

CRITÈRES	STARLETTE NORD	RIVES DU RHIN SUD
Qualité de l'air	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert à jaune/orange en bordure est (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert à vert clair en bordure Est (< objectif qualité France) • PM2,5 : secteur jaune et orange clair en bordure est (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération sur une large partie et impactée par le trafic routier en bordure est. A noter que la circulation de la route du Petit Rhin sera délestée sur la future rue du Péage, impliquant à terme, une amélioration de la qualité de l'air en bordure Est de ce secteur. Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5): • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • zone de dépassement réglementaire potentiel en limite est des lots ST9 et ST10 • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel sur • toutes les autres zones	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • M2,5 : secteur vert-jaune (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5) : • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel Une simulation ATMO GRAND EST (2017) a été réalisée pour évaluer la qualité de l'air au droit du futur quartier des Rives du Rhin à l'horizon 2025. La simulation permet de montrer qu'en 2025, l'avenue du Rhin restera l'axe présentant les niveaux de pollution les plus élevés de la zone, sans dépassement de valeurs limites de qualité de l'air mais avec des dépassements résiduels des valeurs guides de l'OMS pour les particules. Les bâtiments situés à proximité de cet axe seraient toujours impactés par un air de qualité particulièrement dégradée, le reste de la zone, et notamment les lots RI 1 et RI Ecole, présentant des niveaux de polluants équivalents aux valeurs de fond sur l'agglomération, et inférieur aux objectifs de qualité de l'air. Les études d'ATMO Grand Est sont présentées en Annexe 1.
Exposition au bruit	L'extrême sud du secteur est légèrement impactée par le bruit ferroviaire (tram). L'extrême nord-est est légèrement impacté par le bruit industriel. Les bordures nord et est sont impactées par le bruit du transport routier. Néanmoins la modification de l'usage de la route du Petit Rhin devrait améliorer cette situation.	Site hors zone de bruit ferroviaire, industriel et routier.
Historique des activités sur le site	Le site a été occupé par un dépôt de pétrole et de stockage d'hydrocarbures liquides ainsi que par des activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai. Présence de sites BASIAS : • ALS6705436 : Société Strasbourgeoise des Combustibles : « Chantier charbonnier - stockage de combustibles en transit » ; période d'activité « à partir de 1961 » ; • ALS6705431 : Société Alsacienne de Houilles et Agglomérés - référencé également sous la raison sociale de BOLLORE ENERGIE - SAHA : « usine d'agglomérés de houille - ex dépôt pétrolier » - période d'activité « 1930-1995». Un SIS est également recensé : n°67SIS06624 : STARLETTE. Par contre aucun BASOL n'est recensé au droit du site.	Site qui a essentiellement été occupé par l'hippodrome de Strasbourg, des piscines, un hôtel puis le Jardin des Deux Rives. Des études dans les années 2010 avaient également mis en évidence la présence de remblais d'épaisseurs variables pouvant comporter des déchets divers et présenter une couleur noir et des odeurs. Présence du site BASIAS ALS6705398 : « Piscine du Parc du Rhin » mise en service en 1965 et qui n'existe plus aujourd'hui (réhabilitation et création sur une emprise plus large, du Jardin des Deux Rives) pour un dépôt de chlore liquéfié en récipients de capacité unitaire limitée à 60kg (entre 150 et 500 kg). Le site BASIAS ALS6705397 : « Parc aquatique » OCEADE exploité dans les années 1995 et recensé pour un compresseur de fluides frigorigènes non toxiques et non inflammables est également recensé à proximité directe. Aucun site BASOL, ni SIS.

CRITÈRES	STARLETTE NORD	RIVES DU RHIN SUD
Etudes et travaux environnementaux	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement- Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superficielles et souterraines de la ZAC DEUX RIVES - Secteur Starlette Nord - Lots ST5 à ST10 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - V2 du 15/01/2018 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) -ZAC des Deux-Rives - Recherche de terrains pour un établissement sensible - secteur Starlette Nord - EQRS - V1 du 11/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • 74 sondages de sols à environ 3 m de profondeur ; • 14 piézairs et 1 à 2 campagnes de gaz du sol • 1 à 2 campagnes de prélèvements d'eau souterraines sur 5 ouvrages. Réalisation de travaux de dépollution : • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX RIVES - STRASBOURG (67) - STARLETTE NORD - Rapport de récolement des travaux -V0 du 29/11/2019. Lors des travaux il a été excavé 4 mailles impactées. 6 piézairs ont été posés en fin de travaux pour mieux caractériser les impacts résiduels.	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superficielles et souterraines de la ZAC DEUX RIVES - Secteur Rives du Rhin Sud - Lots RI1 à RI5 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques sanitaires - Rapport RI1 à RI5 Volet environnement » - V1 du 23/01/2018 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) - Rives du Rhin Sud - Diagnostic environnemental sur le lot « RI Ecole » - V0 du 24/09/2019 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) - Rives du Rhin Sud - Diagnostic environnemental sur le lot RI1 - V0 du 25/10/2019 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) - ZAC des Deux-Rives -Recherche de terrains pour un établissement sensible - secteur Rives du Rhin Sud (lots RI 1 et RI Ecole) - EQRS -V1 du 11/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • 24 sondages de sols entre 3 et 5 m de profondeur ; • le prélèvement de 7 piézairs lors de 2 campagnes de gaz du sol ; • 1 campagne de prélèvements d'eaux souterraines sur 1 ouvrage. Pas de travaux de dépollution réalisés à ce stade.
Qualité environnementale du sol/sous-sol	Etat du site avant travaux : Pollution des sols par les hydrocarbures dans les remblais noirs sur la quasi-totalité de l'emprise du secteur à laquelle vient se superposer des impacts significatifs essentiellement dans les remblais mais aussi localement dans le terrain naturel. Ces impacts sont essentiellement dus aux hydrocarbures (HCT, HAP) mais peuvent également être accompagnés de composés volatils (BTEX) et/ou PCB et/ou métaux. La qualité chimique des terrains naturels sous-jacents est ponctuellement dégradée. Les résultats sur les gaz du sol sont globalement cohérents avec les composés détectés dans les sols au droit des ouvrages. Aucun impact significatif n'est mis en évidence sur les eaux souterraines. Après travaux, des impacts résiduels ont été mis en évidence dans les sols. Une caractérisation complémentaire des gaz du sol a été effectuée sur les bords de fouilles présentent les impacts les plus significatifs.	Impact significatif dans les sols au droit du lot RI 1, par les hydrocarbures (HCT, HAP, BTEX) au droit d'une partie du lot (sondages RR57, RR77 essentiellement). Impact ponctuel dans les sols au droit du lot RI Ecole par les hydrocarbures (HCT et HAP) et les métaux au droit du sondage RR68. Sur le reste de la zone d'étude, des composés organiques, pouvant être volatils sont détectés dans les sols et/ou dans les gaz du sol de manière relativement diffuse et à des teneurs restant globalement peu significatives à modérées. Des concentrations parfois importantes en métaux lourds peuvent être notées dans les remblais. Les rares terrains naturels rencontrés peuvent être considérés comme « sains ». Absence d'impact sur les eaux souterraines au droit des ouvrages disponibles.
Acceptabilité des risques sanitaires liés à la pollution des sols pour un usage sensible	Site compatible avec un usage sensible au sens large sous réserve de : • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Par ailleurs, certains terrains présentent des impacts plus significatifs dans les milieux sols/gaz du sol et seraient donc à éviter pour la réalisation d'un ETS sur la zone d'étude. Il s'agit des zones suivantes : • partie sud / sud-est du secteur avec le lot ST5, le sud et l'est du lot ST6 et une partie est du lot ST7 ; • la moitié sud du lot ST8 ; • une large moitié ouest du lot ST9 ; • le lot ST10. Ces zones sont présentées en Annexe 4.	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • gérer la pollution au droit de la zone RR57, RR76, RR77 sur le lot RI 1 ou de construire les bâtiments de l'établissement sensible en dehors de cette zone • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Recommandation complémentaire par principe de précaution de traiter la zone du sondage RR68 au droit du lot RI Ecole

CRITÈRES	STARLETTE NORD	RIVES DU RHIN SUD
Synthèse	**Très bonne accessibilité.** **Les lots ST7 (en partie), ST8 et ST9 (en partie) sont concernés par un risque de bris de vitre lié à la chauferie SETE.** **Qualité de l'air impactée par le trafic routier en bordure Est mais qui devrait s'améliorer dans le temps suite à la modification de fréquentation de la route du Petit Rhin. Le reste du secteur est conforme à l'agglomération de Strasbourg.** **Forte activité industrielle qui a impacté les milieux. Impacts résiduels suite aux travaux de dépollution réalisés.** **Terrains compatibles sous conditions avec un usage d'ETS au sens large. Certains terrains sont cependant déconseillés pour cet usage.**	**Accessibilité moyenne à bonne. Hors zone à risque.** **Eloigné de source de pollution atmosphérique et possédant une qualité d'air conforme au reste de l'agglomération.** **Peu d'activité potentiellement polluantes mais présence potentielle de remblais et de déchets sur certaines zones.** **Impacts significatifs dans les milieux sur certaines zones.** **Site compatible sanitairement avec l'usage d'ETS au sens large, mais sous réserve de certaines conditions.**
Potentialité pour un ETS	**+ à +++ selon les terrains**	**++**
Recommandations	**Construction d'ETS à privilégier sur les zones suivantes (cf. Annexe 4) :** - **partie Nord-Ouest du lot ST6 ;** - **partie Nord du lot ST7, la partie Nord du lot ST8 et la partie Est du lot ST9 mais avec retrait des ETS en bordure de la route du Petit Rhin par principe de précaution vis a vis de la gestion de la qualité de l'air ambiant, du bruit et du risque de bris de vitre.** **Construire les bâtiments sur vide sanitaire (recommandation générale et par principe de précaution pour des ETS).** **Conserver une distance de sécurité sur la frange Est du terrain conformément au PAC de la SETE (bris de verre).** **Etudier des aménagements pour limiter l'impact de la qualité de l'air et du bruit sur les personnes qui fréquenteront les établissements en bordure de la route du Petit Rhin.** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagées) dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagés) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou utiliser des matériaux anti-contaminants.**	**Gérer la pollution au droit de la zone RR57, RR76, RR77 sur le lot RI 1 ou construire les bâtiments de l'établissement sensible en dehors de cette zone.** **Traiter la zone du sondage RR68 au droit du lot RI Ecole.** **Construire les bâtiments sur vide sanitaire.** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé)).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagées) dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagés) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants.**

CRITÈRES	COOP – BÂTIMENT SÉRIGRAPHIE
Lot(s) étudié(s)	COOP - Bâtiment Sérigraphie
Disponibilité des terrains	Dernier bâtiment disponible sur l'emprise de la COOP pour lequel les usages restent à défnir.
Proximité des transports en commun (tram, bus, piste cyclable)	La ligne de tram D passe en bordure Sud du site. Futur arrêt de tram Starcoop à environ 400 m au Sud Ouest du site. A mi chemin entre l'arrêt de bus Capitainerie. Piste cyclable en bordure Sud et Nord du site, le long de la voie de tram ou de la Rue du Port du Rhin.
Proximité de routes / voies ferroviaires	Accès par la rue du Port du Rhin puis la rue de la Coopérative. Rue du Petit Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) à 260 m à l'Ouest, prochainement dévié sur la rue du Péage à 150 m à l'Ouest. Route du Rhin (environ 27 000 véhicules /j en 2017 à la hauteur de la rue de Budapest) à 320 m au Sud-Est. Ligne ferroviaire de Fret en bordure Sud.
Accessibilité du site	+++
Proximité avec des sites industriels en activité	• Station-service à 440 m au Sud-Ouest - en activité (latéral hydraulique) • Station de lavage à 350 m au Sud-Ouest - en activité (lateral hydraulique) • Ateliers technique du PAS à 50 m au Sud - en activité - atelier de réparation/entretien des véhicules et des machines • Entreprise Chalot à 380 m au Sud-Est - en activité - transport et déconditionnement (transfert de matériaux pulvérulent de big bag en camion citerne) • Malterie à 150 m au Nord • Site Armbruster à 420 m au Nord Est
Proximité de zones à risques / SUP	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. En limite de la zone de danger de la Malterie soumise à des dispositions particulières (bris de vitre) mais en dehors de la zone. D'après le PLUi, une large partie du secteur est concernée par une zone de danger soumise à des dispositions particulières de la chaufferie SETE. Néanmoins un Porté à Connaissance plus récent de cette chaufferie, effectué suite à des modifcations de stockage et de nouvelles simulations de danger, réduit considérablement le périmètre de risques (cf. Annexe 2). Désormais, l'emprise de la COOP n'est plus concernée par un risque de bris de vitre et n'est pas concernée par le cercle de danger lié aux effets irréversibles. Mais par principe de précaution, il est recommandé de conserver une distance de sécurité sur la frange Nord du site (façade Nord).
Qualité de l'air	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • M2,5 : secteur vert-jaune (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5) : • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel. Les études d'ATMO Grand Est sont présentées en Annexe 1.
Exposition au bruit	Le site est légèrement impacté par le bruit routier, et par le bruit industriel sur sa façade Nord.
Historique des activités sur le site	Site ayant fait l'objet d'une activité industrielle à partir des années 1910, pour du stockage de vins puis en temps qu'atelier de sérigraphie. Deux cuves de foul enterrées étaient présentes dans la cour, sous les pavés. Elle ont été vidangées, dégazées et inertées en 2018. Le site était soumis à la réglementation ICPE mais la cessation d'activité a été prononcée en janvier 2019.

CRITÈRES	COOP – BÂTIMENT SÉRIGRAPHIE
Etudes et travaux environnementaux	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement n°D2016-50 « Caractérisations du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - COOP » pour le compte la SPL DEUX-RIVES - 07/02/2018. • Rapport ARCHIMED Environnement n°D2016-50 « COOP Sérigraphie - Diagnostic environnemental et EQRS » pour le compte la SPL DEUX- RIVES - V0 - 27/01/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • 11 sondages de sols à environ 3,5 m de profondeur ; • 2 piézairs et 2 campagnes de gaz du sol ; • 3 campagnes d'air ambiant dans les sous-sols, RDC et les étages ; • 1 campagnes de prélèvements d'eau souterraines sur 2 ouvrages. Concernant la qualité des sols, l'impact par les PCB identifié au droit du sondage S8 a été excavé et évacué hors site. ARCHIMED Environnement a réalisé des prélèvements en bords et fond de fouille (5 en bords et 1 en fond) en août 2016 : ceux-ci ont démontré le retrait intégral de l'impact.
Qualité environnementale du sol/sous-sols	Présence de composés volatils dans les sols/gaz du sol à l'état de traces ou à des teneurs faibles (hydrocarbures et solvants). Détection de traces d'hydrocarbures dans l'air ambiant du bâtiment à des teneurs équivalentes aux concentrations relevées en extérieur. Absence d'impact sur les eaux souterraines.
Acceptabilité des risques sanitaires liés à la pollution des sols pour un usage sensible	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Recommandation en cas de terrassement : un sondage présent un dépassement en plomb sur éluat (SC11).
Synthèse	**Très bonne accessibilité.** **Site hors zone de PPA, qualité de l'air conforme au reste de l'agglomération.** **Peu d'activité potentiellement polluantes et de sources de pollution au droit du site, mais présence de traces d'hydrocarbures et solvants sur les milieux.** **Site compatible sanitairement avec l'usage d'ETS.**
Potentialité pour un ETS	**+++**
Recommandations	**Conserver une distance de sécurité sur la frange Nord du bâtiment conformément au PAC de la Malterie (bris de verre).** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagées) dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagés) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants.**

Extraits du rapport réalisé par le bureau d'étude Archimed

Les dispositions qu'il est proposé d'y appliquer concernant la qualité des sols et des sous-sols sont synthétisées ci-dessous.

<u>Présentation des dispositions proposées en matière de RU liées à la qualité des sols et des sous-sols</u>

En complément des éléments ci-dessous et des explications apportées au point n° 3 de la présente note, il est précisé que préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'environnement.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ces neuf sites :

- sont interdits :
  - l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée ;

- sont admis :
  - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que les équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007 ;
  - les constructions à usage d'habitat ;
  - 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 rendus nécessaires 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 d'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 à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers 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 m. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

<u>Références des études menées sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Deux Rives</u> :

• Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 4 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Citadelle Nord-Est – EQRS • Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 4 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Citadelle Ouest – Diagnostic complémentaire et EQRS.

• Rapport Archimed n° D2016-50 version 3 du 3 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible au sens large– Zone Triangle.

• Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Petit Rhin – Diagnostic complémentaire et EQRS • Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Starlette Nord – EQRS • Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Rives du Rhin Sud (Lots RI 1 et RI Ecole) – EQRS.

• Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Détermination des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – dit « rapport chapeau »).

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé d'inscrire les espaces identifiés en restrictions d'usage (RU) n° 15 des sols.

Il y a lieu de procéder à la modification du règlement graphique – plan de vigilance, dans cette perspective.

Le tableau synoptique des RU présente les dispositions applicables au règlement écrit (Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones).

47a. Commune de Strasbourg – Quartier Meinau – Projet de restructuration du Stade de la Meinau : suppression partielle le long de la berge Ouest du Rhin Tortu de la marge de recul et de la trame d'espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE) et inscription d'un nouvel espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

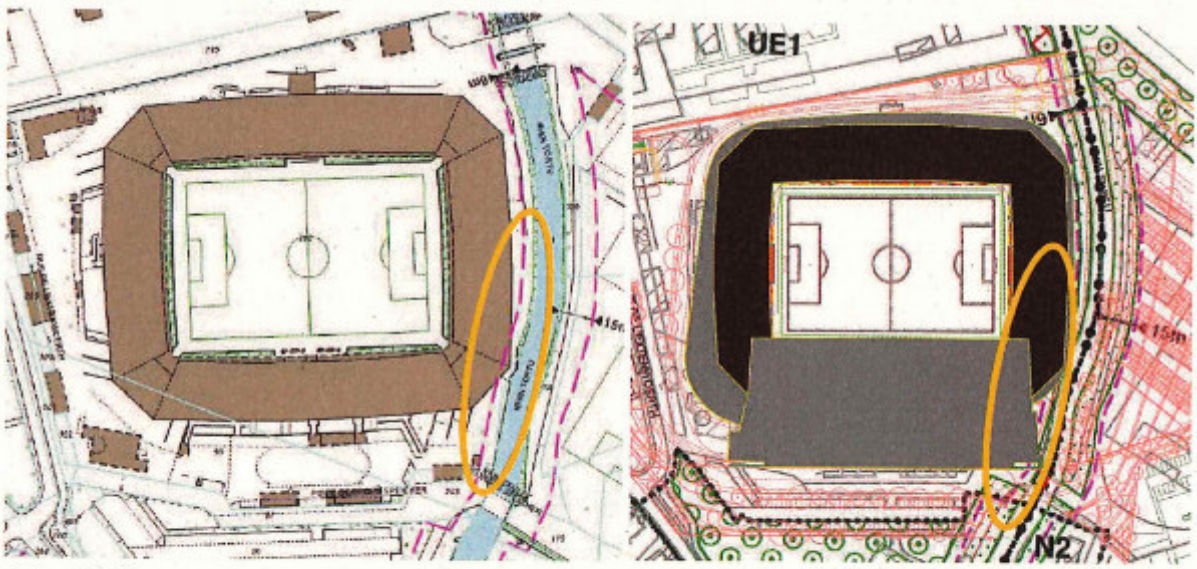
a. Présentation – Explications – Justifications

La délibération du Conseil de l'Eurométropole du 27 septembre 2019 acte la rénovation du stade de la Meinau. Privilégiant une restructuration de l'équipement existant sur site, plutôt que la construction d'un nouvel équipement au détriment d'espaces agricoles ou naturels, le projet répond ainsi aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de gestion économe du foncier, de préservation des terres et de limitation de l'artificialisation.

Situé à proximité immédiate de la trame verte et bleue, le projet nécessite une attention particulière dès la conception du projet jusqu'en phase opérationnelle et dans le mode de gestion des espaces végétalisés une fois le projet réalisé.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg se sont engagées dans cette perspective à plusieurs niveaux. Dès la phase du choix de la maîtrise d'œuvre, le projet sélectionné est celui qui a le

mieux tenu compte de la proximité du Rhin Tortu, de sa ripisylve et de la préservation de leurs fonctionnalités.

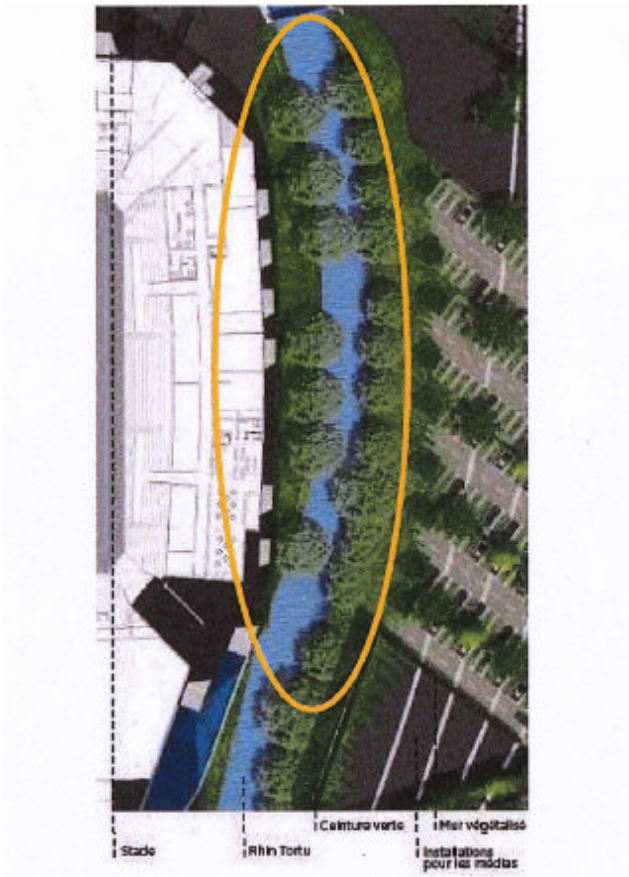


Plan de l'état actuel

Plan masse du projet de restructuration et d'extension du stade

Les autres projets présentés impactaient la continuité écologique. Ils aggravaient la situation par rapport à l'emprise existante et s'inscrivaient ainsi dans une logique de compensation des incidences liées à la rénovation là où les collectivités ont privilégié les mesures d'évitement et d'accompagnement pour améliorer l'existant. À cet égard, le programme de travaux prévoit :

- La désimperméabilisation de la cour de service située en bordure Ouest du Rhin Tortu. Cet espace situé entre le stade et le cours d'eau est aujourd'hui totalement minéralisé et ne présente aucune fonctionnalité environnementale. Son réaménagement permettra une transition plus douce entre le cours d'eau, les arbres le bordant et la tribune Est du stade. Il pourra être en partie planté d'essences arbustives qui compléteront le cortège végétal, favorable à la biodiversité. Le maintien du cortège arboré pré-existant fera l'objet d'une attention particulière, notamment en phase chantier. Les arbres sur les berges seront conservés autant que possible.
- Le confortement et le renforcement sur une largeur plus conséquente de la ripisylve en bordure Est du Rhin Tortu. Au regard de l'implantation pré-existante du stade en contact direct avec le cours d'eau, l'enjeu de fonctionnalité écologique est principalement porté par les abords du cours d'eau, en rive Est. Le projet d'aménagement global prévoit l'aménagement d'une liaison modes doux sur l'emprise d'un chemin existant. L'espace situé entre le Rhin Tortu et ce cheminement fera l'objet de plantations favorables à la biodiversité.
- Une attention particulière qui sera apportée sur le traitement paysager du parking à l'Est du Rhin Tortu, jusqu'à la rue des Vanneaux.



Projet de restructuration et d'extension du stade

Aménagement paysager de la berge Ouest du Rhin Tortu

Une fois le stade rénové, un conventionnement avec le RCSA pourra être signé pour garantir la gestion et l'entretien des espaces végétalisés adapté à la préservation de la biodiversité (période de taille de la végétation sur site, zéro-pesticides, …).

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU de la manière suivante :

- supprimer au droit du stade la marge de recul de 6 m le long de la berge Ouest du Rhin Tortu et l'espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE) là où ces outils ne correspondent pas à la réalité physique du site actuel, et impactent la faisabilité technique de la restructuration de la tribune Sud du stade ;
- inscrire un EPCC à l'extrémité Nord-Est du site, pour préserver et renforcer cet espace végétalisé ;
- saisir l'opportunité de la présente modification pour supprimer les objets graphiques inscrits au droit de la partie Ouest de la passerelle Georges Speicher, qui sont des erreurs matérielles issues de l'élaboration du PLU et n'ont aucune déclinaison opérationelle.

ÉVOLUTION DE SECTEURS À ENJEUX LOCAUX

48. Commune d'ESCHAU – Modification de l'OAP « Secteur Liberté » - Rue de la Liberté

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur d'environ 4 hectares, situé le long de la rue de la Liberté, en frange Ouest d'Eschau à proximité du centre-ville, constitue une zone de projet stratégique pour la commune. Identifié au PLU comme une zone d'urbanisation future à court ou moyen termes (IAU), ce secteur est destiné à de l'habitat et est fléché comme un des sites privilégiés pour répondre aux besoins de la population en logements. Ces derniers sont définis dans le cadre des objectifs de production de logements de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment en ce qui concerne la réalisation de logements locatifs sociaux.

Ce site est couvert par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Liberté » qui propose un phasage du projet en trois temps.

Schéma de principe – phasage, extrait de l'OAP « Secteur Liberté »
(Source : PLU de l'Eurométropole de Strasbourg)

Ce phasage, tel qu'il est aujourd'hui défini dans l'OAP, induit une notion de temporalité de l'aménagement de la zone qui, au regard de la situation foncière actuelle du site, ne facilite pas la réalisation de tout projet sur ce secteur. Les phases 2 et 3, devant logiquement être urbanisées à la suite de la phase 1, permettent pourtant de rendre plus opérationnelle la faisabilité du projet.

Afin de répondre à cette problématique, il est proposé de supprimer le phasage de l'opération dans l'OAP « Secteur Liberté ». Cependant, la notion d'aménagement par phase du projet n'est pas totalement écartée, puisque le secteur fait l'objet d'un seuil d'ouverture à l'urbanisation d'un hectare exposé par ailleurs dans l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation ».

Il est à noter que, à la demande de la commune, hormis la suppression du phasage de l'opération, aucune autre modification n'est apportée dans l'OAP « Secteur Liberté ».

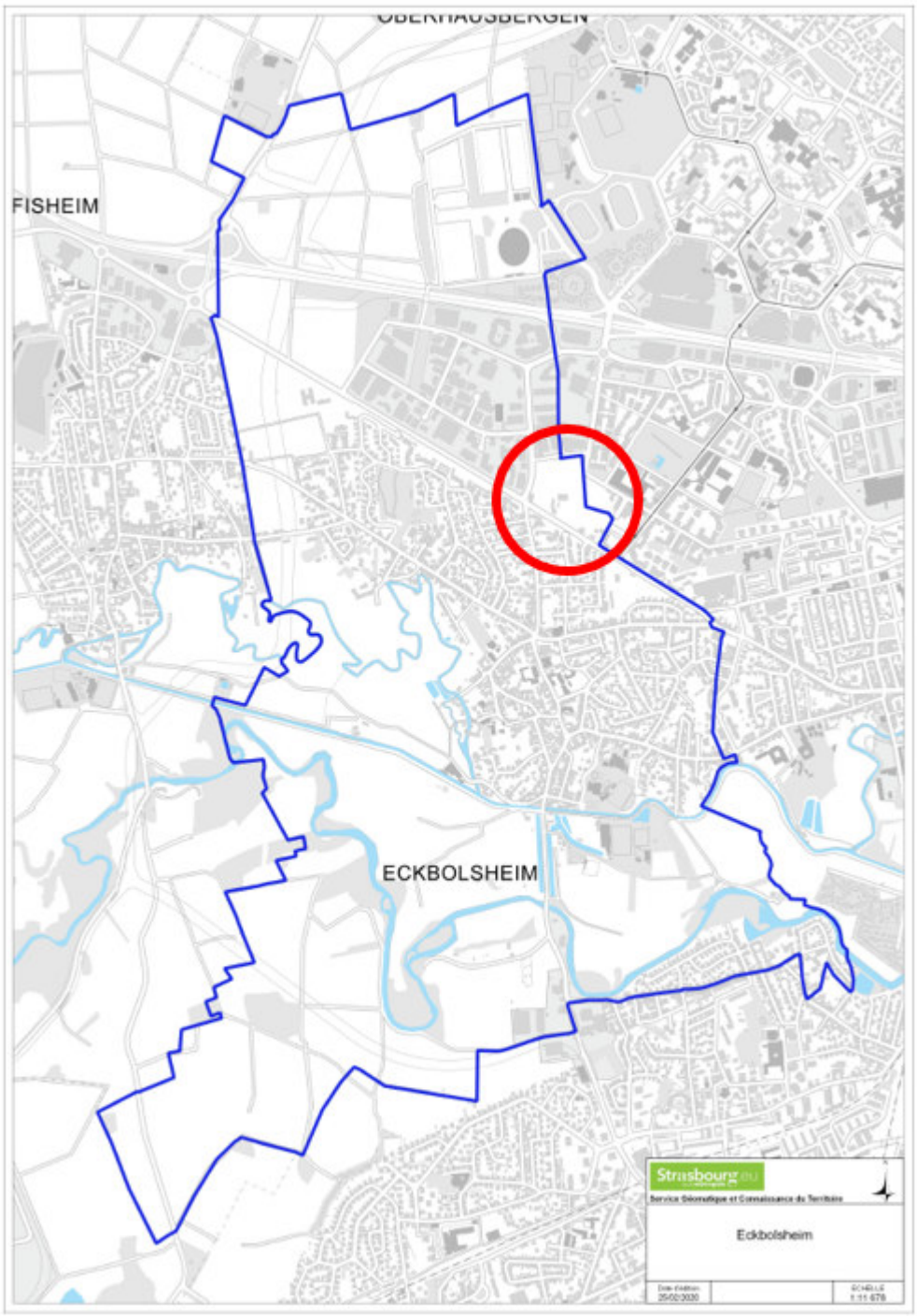
b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique la suppression, dans l'OAP communale « Secteur Liberté », de la mention du phasage de l'opération (schéma de principe et texte).

49. Commune d'ECKBOLSHEIM – Évolution du secteur Jean Monnet

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur Jean Monnet se situe au Nord-Est du ban d'Eckbolsheim, dans la continuité du quartier Poteries sur le territoire de la ville de Strasbourg.



D'une superficie de 4,5 ha environ, ce secteur est inscrit en zone d'urbanisation future (IAU) depuis l'approbation, en décembre 2007, du PLU communal d'Eckbolsheim. Il se situe dans l'enveloppe urbaine et présente peu d'enjeux environnementaux.

Afin d'y mettre en œuvre un projet d'aménagement global, la Communauté urbaine de Strasbourg, en accord avec la commune d'Eckbolsheim, a créé une Zone d'aménagement concerté (ZAC), par délibération du 25 octobre 2013. En parallèle, une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) a été menée pour permettre à la collectivité d'acquérir la maîtrise foncière.

En terme de programmation, le projet de ZAC prévoyait la construction de 350 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de répondre pour partie à ses obligations issues des lois Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et Duflot.

Le PLU d'Eckbolsheim puis le projet de ZAC et la procédure de DUP ont fait l'objet de procédures contentieuses. Par décision en date du 29 avril 2019, le Conseil d'État a annulé la DUP. Cette annulation est définitive.

Prenant acte de cette décision, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite renoncer au projet de ZAC tel qu'il était prévu et concilier l'urbanisation du secteur avec le maintien d'une agriculture de proximité.

- Mise en œuvre d'un projet urbain

L'urbanisation du secteur concerné, par ailleurs bien desservi par les transports en commun, doit permettre à la commune d'Eckbolsheim de satisfaire pour partie à ses obligations en matière de logements sociaux, telles qu'elles résultent des objectifs triennaux fixés par l'État.

À cette fin, une zone IAUB est créée le long ou à proximité de la rue Jean Monnet et de la route de Wasselonne. Ce classement permet d'envisager une urbanisation par phases successives et indépendantes, et la concrétisation d'un projet immobilier à court terme. La zone IAUB longe la rue Paul Rohmer, permettant de relier les futures opérations entre elles.

La zone IAUB favorise une articulation du projet avec le quartier Poteries à Strasbourg, en direction de la route de Wasselonne.

Cette dernière est destinée à accueillir à terme un transport en site propre. Les secteurs dédiés à l'habitat verront ainsi leur desserte renforcée et améliorée.

Par ailleurs, la maîtrise foncière majoritaire de la collectivité sur ce secteur permet d'assurer le respect de l'ensemble des politiques publiques, notamment les enjeux d'air-climat-énergie et de qualité urbaine.

- Caractéristiques et orientations du projet

Le projet urbain s'articule autour des caractéristiques et orientations suivantes :

- l'urbanisation se fera en deux ou trois phases indépendantes les unes des autres, d'une part, le long de la rue Jean Monnet à l'Ouest, et, d'autre part, vers l'Est et le quartier Poteries ;

- un front urbain sera constitué en privilégiant la proximité des voies existantes. Il sera toutefois tenu compte de la qualité de vie des occupants des logements situés en rez-de-chaussée, en leur garantissant leur intimité sous la forme de la constitution ou la préservation d'espaces végétaux épais et denses.
  Le front urbain devra garantir la possibilité d'y insérer un transport en commun en site propre, en respectant notamment les marges de recul prévues au règlement graphique ;

- au regard des enjeux auxquels la commune est confrontée, l'opération à réaliser comprendra au minimum 50 % de logements locatifs sociaux.

Ce calibrage est déterminé en adéquation avec les engagements des collectivités vis-à-vis des obligations légales, et notamment les objectifs triennaux de production de logements sociaux 2019-2022.
Pour permettre la réalisation de cet objectif, une servitude de mixité sociale est instituée ;

- les constructions devront valoriser les façades donnant sur les espaces agricoles, par la présence de jardins, balcons ou terrasses permettant de profiter de l'environnement vert du cœur d'îlot ;

- dans la partie Est, un bouclage est à prévoir entre la route de Wasselonne et l'avenue François Mitterrand, autour du parking relais et des constructions existantes. Une seconde voirie interne pourra se créer afin de relier la rue Cerf Berr à la route de Wasselonne. Enfin la rue Paul Rohmer pourra être élargie par un cheminement doux afin de relier les différentes entités du secteur de projet.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur sera adaptée selon les principes définis ci-dessus.

En outre, le seuil d'ouverture à l'urbanisation est fixé à 0,5 ha. L'urbanisation devra nécessairement se faire sous forme d'une opération d'aménagement couvrant au minimum l'ensemble de cette superficie. Par ailleurs, l'OAP sectorielle précise des modalités de l'urbanisation propres aux secteurs encadrant la rue Jean Monnet, en précisant qu'ils doivent se faire d'un seul tenant (cf. point suivant également).

- Maintien d'une agriculture de proximité

S'appuyant sur les orientations du PLU en matière de préservation et de développement des activités agricoles de proximité, de valorisation des circuits courts et de constitution de poumons verts au sein des espaces urbanisés, l'Eurométropole de Strasbourg entend pérenniser l'exploitation agricole et horticole existante au sein du secteur de projet.

Cela représente une superficie d'environ 2 ha correspondant à la destination actuelle du sol particulièrement dédiée aux activités maraichères et horticoles. Il est ainsi proposé de les reclasser en zone agricole A3.

L'OAP « Secteur Jean Monnet » est complétée par la nécessité de réaliser un diagnostic des sols préalablement à son urbanisation.

L'OAP « Secteur Jean Monnet » donne des précisions sur les hauteurs, la qualité du bâti, les formes urbaines et les implantations des constructions.

La commission demande de maintenir le SMS 9 initial soit 35 % de logements sociaux et de ne pas instaurer un SMS 11 à 50 % de logements sociaux. Toutefois, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune souhaitent maintenir ce taux à 50 %.

b. Traduction dans le PLU

Une zone IAUB est maintenue en front des axes de circulation (route de Wasselonne, rue Jean Monnet), autour d'une zone A3 créée sur le périmètre de l'exploitation agricole existante.

Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 30 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

L'OAP « secteur Jean Monnet » est modifiée pour tenir compte des nouvelles orientations du projet d'urbanisation.

De même, le seuil d'ouverture à l'urbanisation, inscrit dans l'OAP *ad hoc*, est corrigé.

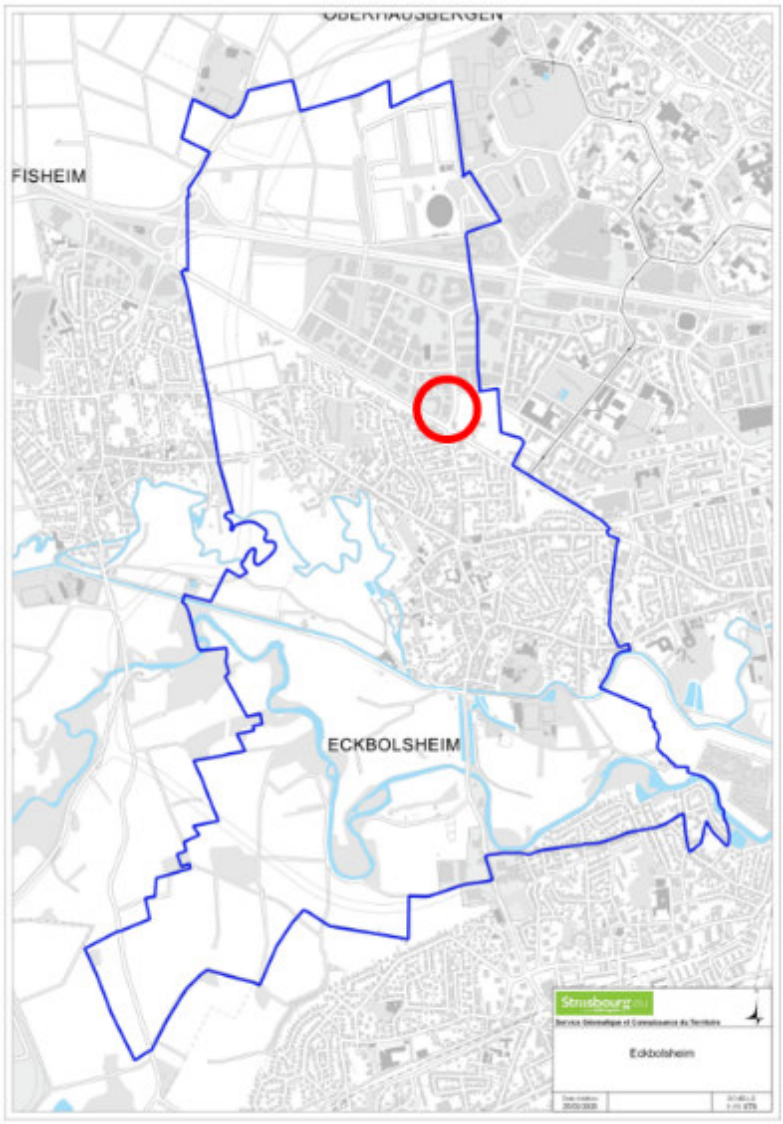
50. Commune d'ECKBOLSHEIM – Reclassement de l'angle Sud-Est de la ZA d'Eckbolsheim en IAUA2

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site se trouve à l'angle Sud-Est de la zone d'activités d'Eckbolsheim dans la continuité du secteur Jean Monnet, à l'intersection de la route de Wasselonne et de la rue Jean Monnet.

Il est classé en zone UXb5.

Il est actuellement occupé par des locaux appartenant à l'association d'aide et service à la personne dans le Bas-Rhin (ABRAPA). Cette association envisage cependant la relocalisation de ses activités sur un site plus grand et plus adapté.



- Mise en œuvre d'un nouveau projet urbain

L'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la commune, propose de suivre la réserve de la commission d'enquête et modifie le zonage en IAUA2 en lieu et place de IAUB afin d'augmenter de 10 % la part d'espaces verts en pleine terre. Les hauteurs maximum autorisées sur ce secteur restent à 15 m. Toutefois, le mode de calcul est différent pour le secteur de zone IAUA2. Les hauteurs maximum autorisées à l'égout de la toiture sont de 10 m et 5 m au-delà de l'égout, au lieu de 15 m hors tout dans le secteur IAUB.

Suite aux observations émises lors de l'enquête publique les parcelles n° 302 et 317 de la section 33 ont été ajoutées au périmètre du secteur de zone IAUA2 à vocation principale d'habitation situé à l'Ouest de la rue Monnet.

L'OAP mentionne le fait de devoir réaliser un diagnostic des sols préalablement à son urbanisation et donne des précisions complémentaires en vue d'améliorer la qualité du futur projet.

Les collectivités souhaitent ouvrir à l'habitat ce cadran autour du carrefour de manière à compléter l'urbanisation du secteur et à créer une nouvelle centralité dans la perspective du développement d'un quartier sur le secteur Jean Monnet.

Il est proposé d'inscrire ce secteur en zone IAUA2. Le classement IAU est justifié par la nécessité de créer un projet d'aménagement global.

Considérant les besoins en logements sociaux de la commune d'Eckbolsheim, il est proposé que le reclassement en zone mixte IAUA2 s'accompagne de la mise en place d'une servitude de mixité sociale. Celle-ci exigerait la réalisation d'un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux sur la zone.

L'ouverture à l'urbanisation devra être précédée d'un diagnostic de l'état des sols, au regard de sa précédente destination à usage d'activités. Cependant, l'état des connaissances de l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi que les données BASIAS et BASOL ne font pas état d'un risque connu sur le site. L'occupation majoritairement tertiaire laisse à penser que le risque de pollution des sols est limité.

- Caractéristiques et orientations du projet

Considérant que la zone concernée représente un lieu de transition entre le secteur Jean Monnet et la zone d'activités d'Eckbolsheim, la hauteur maximale à l'égout de la toiture est fixée à 10 m et à 5 m au-dessus de cet égout, permettant ainsi un échelonnage progressif des hauteurs des constructions dans le secteur.

La présente zone IAUA2 est couvert par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Jean Monnet, qui est étendue à ce nouveau périmètre.

Les principales orientations sont les suivantes :

- l'urbanisation de ce secteur IAUA2 est indépendante de celle des autres secteurs IAUB définis sur le site Jean Monnet à l'Est. Considérant sa superficie limitée, cette urbanisation devra se faire d'un seul tenant ;

- l'accès au secteur se fera par la rue Jean Monnet. L'accès mis en place pour la zone IAUA2 devra s'assurer du maintien d'une bonne desserte pour les activités existantes, situées en UXb5, partageant la même voie. Seuls des accès piétons/cycles peuvent se faire vers la route de Wasselonne ;

- un traitement paysager de qualité est attendu au pourtour du projet, vers les activités existantes au Nord et à l'Ouest. Celui-ci a pour but de limiter les éventuelles nuisances émanant des entreprises limitrophes. Il doit également constituer un filtre visuel. Les plantations le long de la rue Jean Monnet sont à conserver, de même que celles participant au boisement situé au Sud-Ouest du secteur ;

- à l'instar du secteur Jean Monnet, un front urbain sera constitué en privilégiant la proximité des voies existantes. Il sera toutefois tenu compte de la qualité de vie des occupants des logements situés en rez-de-chaussée, en garantissant leur intimité, sous la forme de la constitution d'espaces végétaux épais et denses.

Au regard de l'aménagement des voies limitrophes, il est souhaité que l'urbanisation de cette zone se fasse concomitamment à la réalisation de trottoirs et de cheminements cyclables, notamment en ce qui concerne la route de Wasselonne.

b. Traduction dans le PLU

Au règlement graphique, une zone IAUA2 est créée en lieu et place de la zone UXb5, sur la parcelle 301, °302 et 317. La hauteur est fixée à 10m ET. Le secteur est assorti d'un Secteur de mixité sociale (SMS) 11. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 29 et n° 30 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

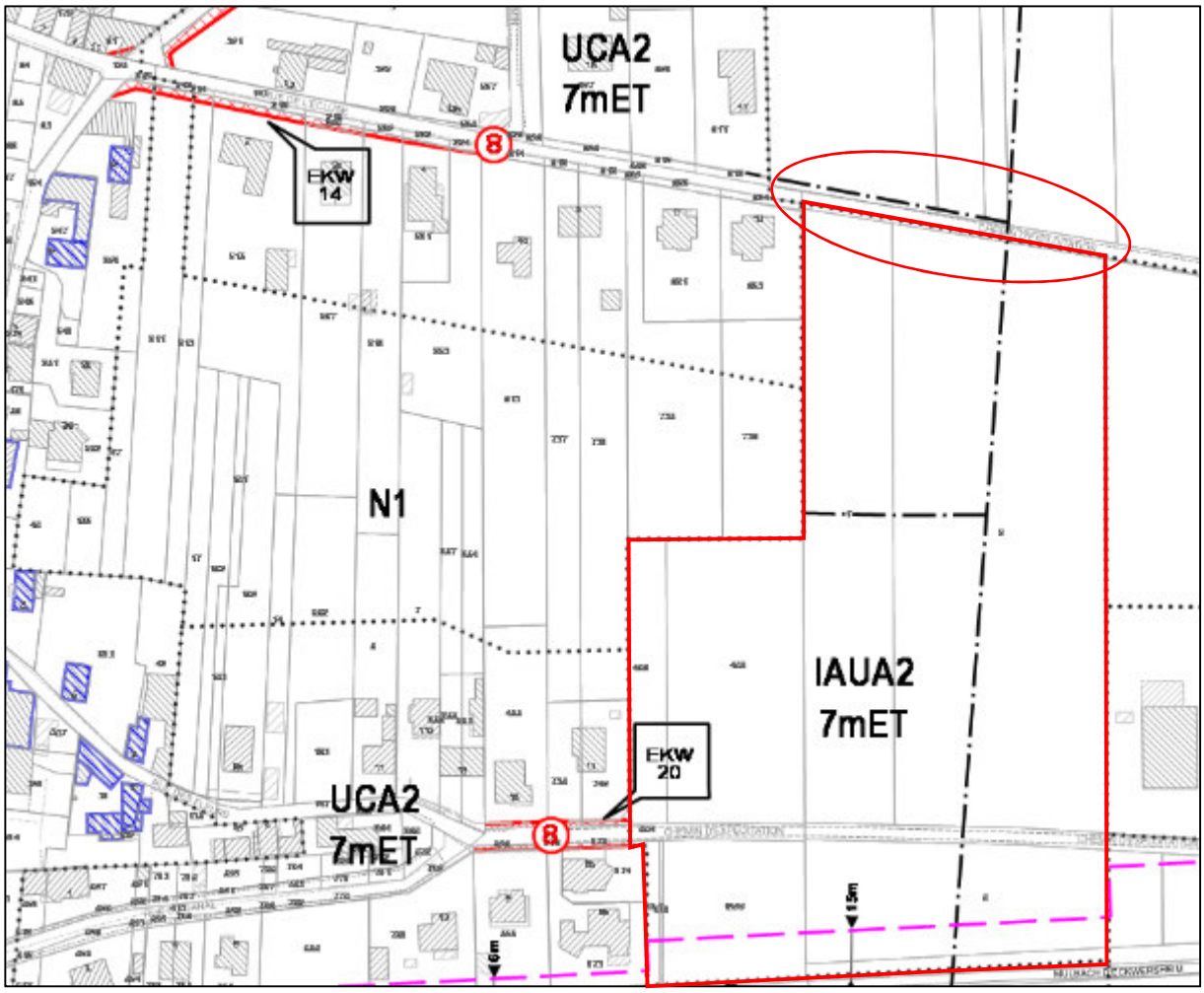
Les principes d'aménagement de ce secteur sont inscrits à l'OAP « Secteur Jean Monnet ». Un seuil d'ouverture à l'urbanisation est inscrit à l'OAP *ad hoc.*

51. Commune d'ECKWERSHEIM – Mise en conformité du zonage – Ajustement de la limite Nord de la zone IAUA2 localisée à l'Est de la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur Est » à Eckwersheim porte sur un secteur classé en zone IAUA2 et localisé à l'Est de la commune. L'OAP prévoit notamment un bouclage de la zone IAUA2 au Sud depuis la rue des Fleurs et au Nord depuis la rue de l'Écluse. Ce bouclage est identifié comme un « principe de voie à créer » sur le schéma de principe de l'OAP (voir ci-dessous).

La limite Nord de la zone IAUA2, telle qu'elle est actuellement représentée au règlement graphique du PLU, n'est pas en accord avec ce bouclage car elle exclut le chemin d'exploitation situé dans le prolongement de la rue de l'Écluse (voir ci-dessous).



Afin d'être en concordance avec le bouclage proposé dans l'OAP, il est proposé de déplacer la limite Nord de la zone IAUA2 en y intégrant le chemin d'exploitation situé dans le prolongement de la rue de l'Écluse.

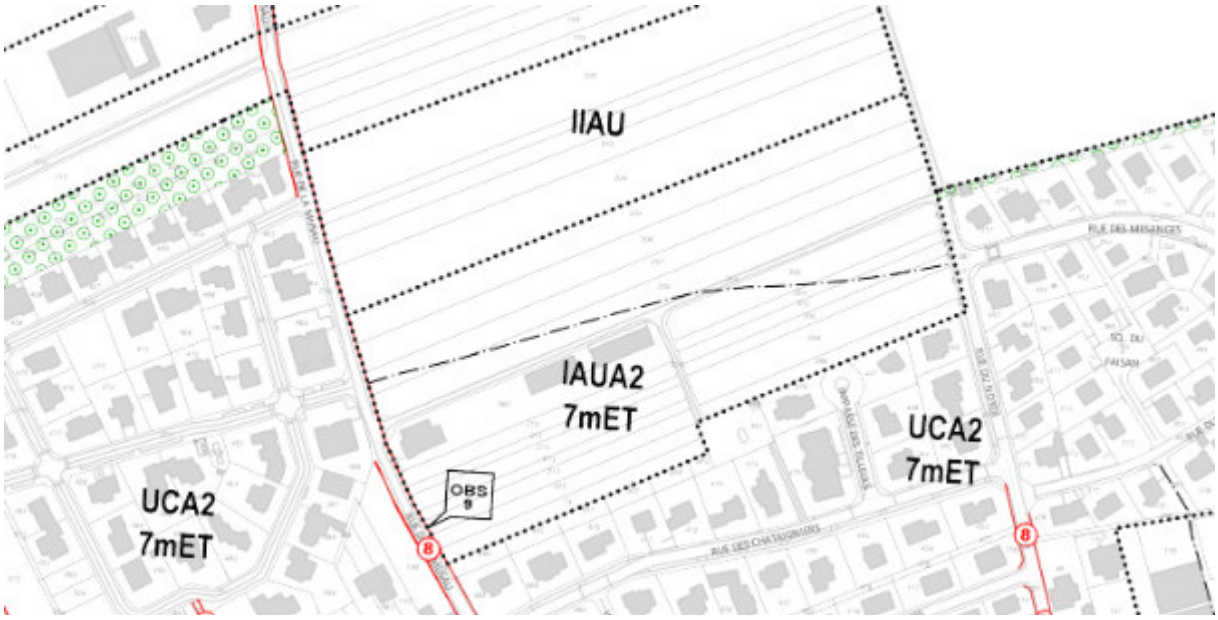
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de déplacer la limite Nord de la zone IAUA2 dans le règlement graphique du PLU, de sorte à y intégrer le chemin d'exploitation situé dans le prolongement de la rue de l'Écluse.

52. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Modification du secteur IAU et de l'OAP « secteur Nord-Mittelweg »

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur « Nord-Mittelweg » correspond à une zone d'extension IAUA2, inscrite au Nord du village d'Oberschaeffolsheim. Elle se situe entre les rues de la Musau et du Noyer.



Ce secteur est destiné à accueillir un projet mixte, à dominante d'habitat. Il est aujourd'hui occupé par des terres agricoles cultivées et des hangars.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette zone IAUA est couverte par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), permettant d'encadrer le développement de ce futur quartier, en termes de formes urbaines, d'insertion paysagère ou encore de dessertes du secteur.

La zone IAU et l'OAP correspondante intègrent des dispositions particulières en ce qui concerne le phasage, qui prend en compte les constructions existantes sur le secteur. Il s'agit d'une maison d'habitation et de deux hangars agricoles.

Il est ainsi précisé que ces hangars peuvent ne pas être inclus à l'opération d'aménagement d'ensemble à venir sur le reste de la zone IAU.

Si cela a le mérite de préserver les activités en place, cette orientation peut créer une disparité dans l'aménagement à venir. En effet, la conception globale d'un projet pourrait être mise à mal par la venue ultérieurement de nouvelles constructions sur ces hangars. Cohabiteraient dans ce cas deux ensembles urbains différents.

Ainsi, il est proposé de supprimer la disposition concernée dans l'OAP afin de garantir l'émergence d'un projet cohérent et global sur la zone IAUA. De même, afin de garantir une urbanisation cohérente, les notions de phasages, portées par le paragraphe 3.4 de l'OAP sont supprimées.

Il est à préciser que l'activité agricole existante n'est pas effacée pour autant. En effet, la commune d'Oberschaeffolsheim dispose de larges zones agricoles constructibles, permettant la relocalisation des activités présentes dans la zone IAUA2. Les zones agricoles constructibles de la commune ont été dimensionnées en tenant compte des besoins de transferts des activités des exploitations existantes.

Afin de ne pas impacter la maison existante, le n° 16 rue de la Musau, il est proposé de modifier le périmètre de la zone IAU et d'intégrer cette maison à la zone limitrophe UCA2.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les modifications suivantes sont apportées au PLU :

- Reclassement en UCA2 de la construction sise au 16 rue de la Musau ; cela entraîne la :
  - modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
  - modification de la planche n° 35 du règlement graphique (plan au 1/2000e) ;
- Modification du schéma de principe et suppression au paragraphe 3.4 de l'OAP secteur « Nord-Mittelweg », afin de supprimer les références au phasage du projet.

53. Commune de PLOBSHEIM – Modification de l'OAP « Coin des Lièvres »

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur du Coin des Lièvres se situe au Sud de la commune, dans la continuité du tissu urbain existant. Ce secteur fait, dans le PLU actuel comme dans l'ancien PLU communal, l'objet d'un zonage IAU ainsi que d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Situation du secteur du Coin des Lièvres dans la commune de Plobsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce projet permet à la commune de remplir ses objectifs en matière de production de logements, y compris en terme de logements sociaux.

Afin de le mettre en œuvre, la commune de Plobsheim et l'Eurométropole de Strasbourg ont souhaité procéder à la modification de l'OAP communale « Coin des Lièvres » afin d'y apporter quelques ajustements.

Les propositions de changements à opérer sont les suivantes :

- la modification du périmètre de l'OAP : la commune souhaite que la parcelle cadastrée Section 7 n° 472, sur laquelle se trouve une piscine ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en 2010, soit retirée du périmètre de projet. Il est à noter que la parcelle cadastrée Section 7 n° 472 n'ayant pas été incluse dans le périmètre de l'OAP initiale du PLU communal et le projet de la commune ne la prenant donc pas en compte, sa suppression ne présente aucun impact sur le projet.
  Il est ainsi proposé de supprimer la parcelle cadastrée Section 7 n° 472 du périmètre de l'OAP ;

- l'ajustement des principes de desserte du projet : il est précisé dans l'OAP que le système de voirie prévu doit former une boucle dans le secteur. Ce principe, écrit et représenté graphiquement, doit être revu puisqu'exiger un système de bouclage de la voirie dans le périmètre de l'OAP obère la faisabilité opérationnelle du projet en raison de sa petite superficie (environ 1 ha). Le système de voirie ne peut donc être réalisé qu'en impasse contrairement à ce qui est demandé dans l'OAP.
  Il est donc proposé de faire apparaître, dans le texte de l'OAP comme dans sa représentation graphique, un principe de voirie en impasse plutôt qu'en bouclage.
  Il est à noter que le cheminement destiné aux modes doux prévu dans l'OAP est maintenu dans son principe actuel, en bouclage. Il répond aux objectifs de l'Eurométropole de Strasbourg d'éviter les cheminements en impasse pour les modes doux, et d'assurer un libre accès aux personnes à la « Trame verte et bleue » ;

- l'ajustement des espaces de végétation existante à préserver / constituer : l'ajustement des principes de desserte du projet amène à revoir les espaces de végétation existante à préserver / constituer affichés dans le projet. En effet, la réalisation de la voirie dans le périmètre du projet, non plus via un système de bouclage mais en impasse, impactera nécessairement les espaces de végétation existante à préserver / constituer situés à l'entrée du site, l'accès au projet se faisant uniquement par la rue de la Hase au Sud du projet via l'embranchement déjà prévu à cet effet (cf. illustration ci-dessous).

Entrée du secteur du Coin des Lièvres au sud du périmètre de projet (Source : Google Maps)

En outre, les espaces de végétation affichés ne correspondent pas à la réalité du site : les arbres présentant un intérêt écologique sont ceux constituant la ripisylve, de part et d'autre du cours d'eau, ainsi que quelques arbres à grand développement dans le périmètre du projet, qui ne sont pas aujourd'hui repérés dans l'OAP.

Il est donc proposé de réaffirmer le principe de préservation de la ripisylve en rendant sa représentation graphique plus lisible dans l'OAP, et d'identifier le boisement situé à l'Est du site et composé de quelques arbres à grand développement qui présentent un fort intérêt écologique et paysager. L'OAP « Trame verte et bleue » (TVB) s'appliquant également au projet, il n'est nullement nécessaire de répéter les principes la constituant.

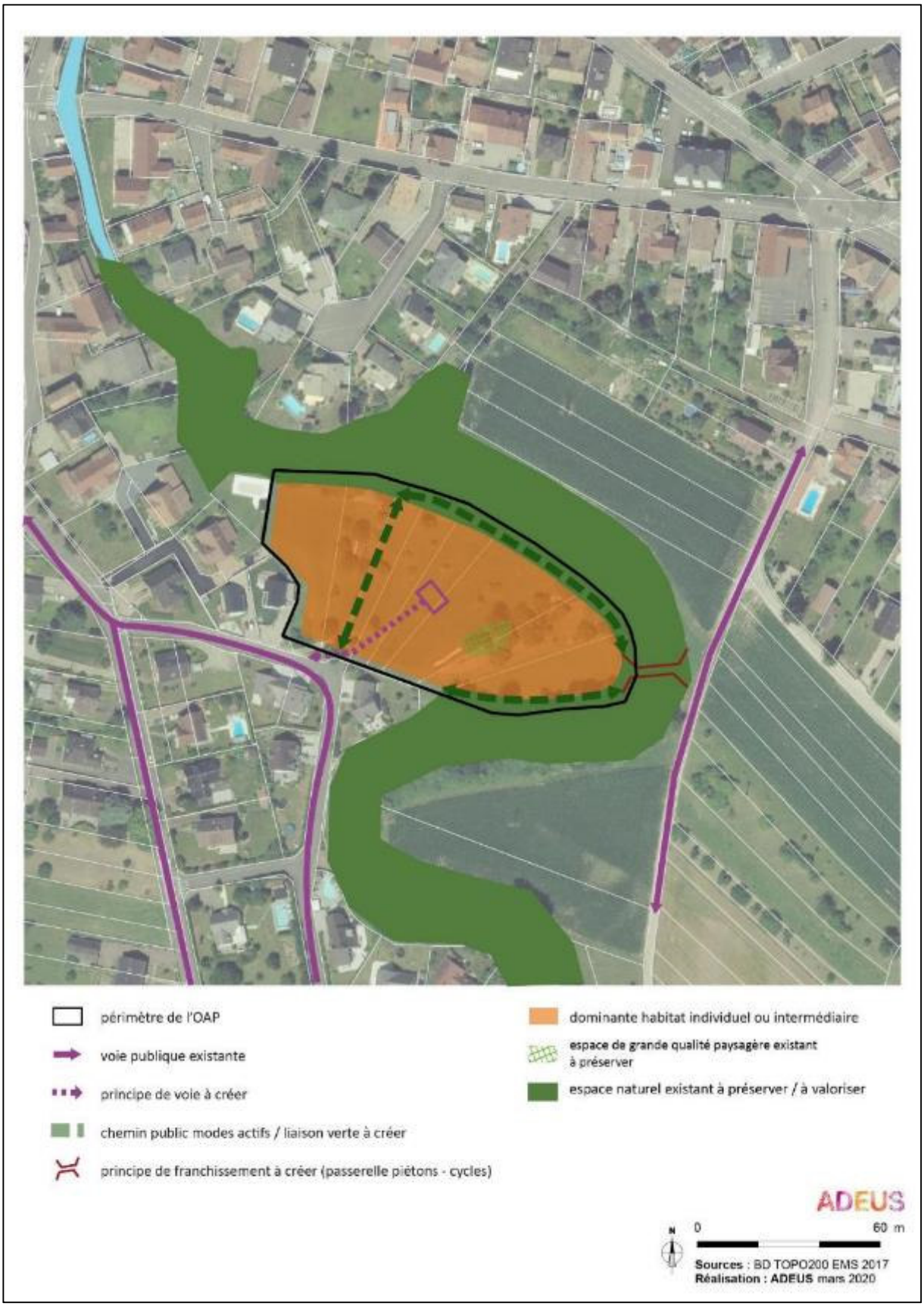


Schéma de principe issu du projet modifié de l'OAP « Coin des Lièvres »
(Source : PLU de l'Eurométropole de Strasbourg).

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique l'ajustement des pièces du PLU suivantes :

- modification de l'OAP communale « Coin des Lièvres », dans sa représentation graphique :
  - modification du périmètre de l'OAP en supprimant la parcelle 472 ;
  - modification du principe de desserte du secteur : le système de voirie en boucle est remplacé par un système de voie en impasse ;
  - modification des espaces de végétation existante à préserver / constituer ;

- modification de l'OAP « Coin des Lièvres », dans sa partie écrite : correction de la référence à un système de voirie en impasse plutôt qu'en boucle ;

- modification du règlement graphique, afin de faire correspondre le périmètre modifié de l'OAP « Coin des Lièvres » et le périmètre de la zone IAUA2 correspondante :
  - modification de la planche n° 22 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ,
  - modification de la planche n° 77 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

54. Commune de SCHILTIGHEIM – Extension de la zone de loisirs des étangs de pêche de la Vogelau - Rue du Château d'Angleterre

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune de Schiltigheim accueille sur son territoire un secteur d'étangs de pêche situé au Nord-Est de son ban, entre la zone d'activités de La Vogelau et le plan d'eau du même nom.

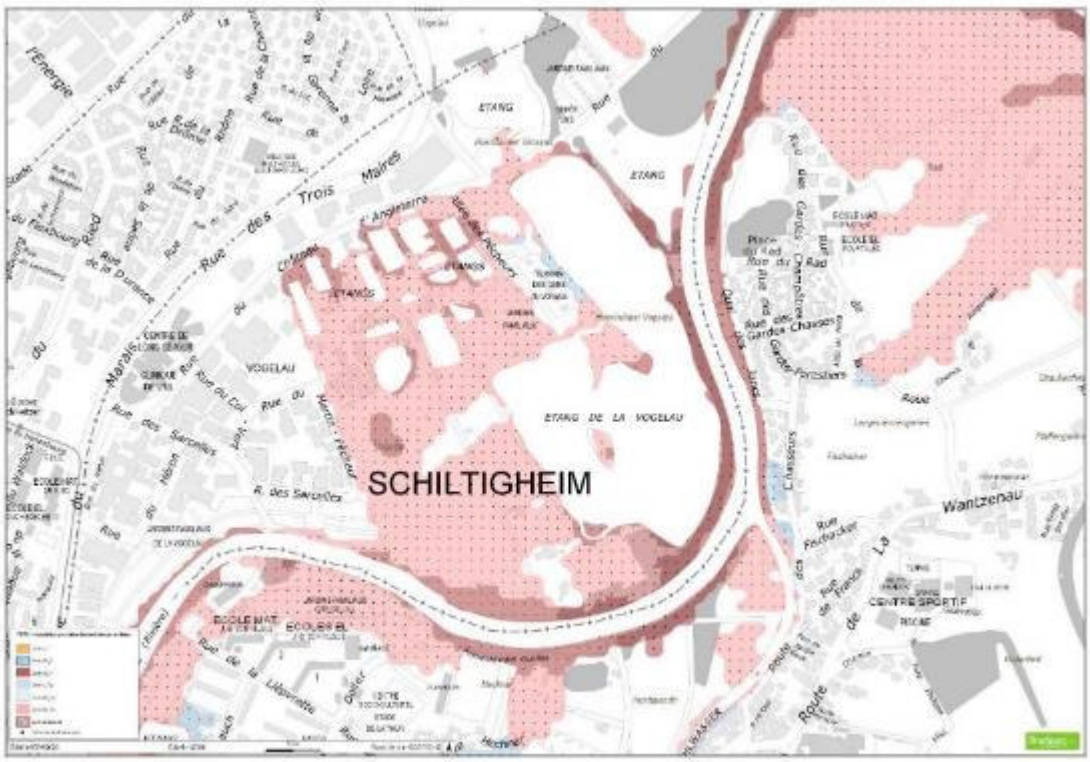
Localisation du site

Ces étangs constituent des espaces de détente et de pêche privés pour les habitants et les propriétaires. La plupart d'entre eux disposent de bâtiments de faible emprise (de type cabanon). La commune de Schiltigheim souhaite reconnaître ce secteur de loisirs et permettre aux propriétaires d'entretenir les bâtiments existants.

Photo aérienne du site en 2015

L'ensemble de la zone de loisirs se situe en zone inondable par débordement de cours d'eau. Le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg élaboré par l'État et adopté par arrêté préfectoral du 20 avril 2018 identifie la zone des étangs en zones rouge clair et rouge foncé, correspondant à des zones non urbanisées soumises respectivement à un aléa faible à fort. Le PPRI y autorise les extensions limitées des

constructions existantes là où le PLU classe certains d'entre eux en zone inconstructible (zone N1) et d'autres en zone de loisirs (N3).



Cartographie du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg (débordement des cours d'eau)

Dans ces zones, le PRRI prévoit les dispositions suivantes. Il autorise :

- l'entretien et la gestion courante des constructions et aménagements ;
- les modifications d'aspect extérieur des constructions (ex : création ou agrandissement d'ouvertures sur la toiture ou en façade) ;
- la reconstruction de bâtiments, à l'exception de ceux dont la destruction ou démolition a pour origine un événement lié aux risques pris en compte dans le cadre du présent PPRI ;
- la réalisation des mesures de protection ou tous travaux visant à réduire la vulnérabilité des bâtiments sans en augmenter la capacité d'accueil.

Il conditionne et limite en surface les extensions et interdit le changement de destination vers un usage d'habitation ou d'hébergement.

La sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens étant assurées par les règles du PPRI, restrictives en terme d'occupation et encadrées en matière de constructibilité, il est proposé d'harmoniser le zonage sur ce secteur et d'étendre la zone N3.

Les limites de cette dernière ont été définies sur la base du précédent Plan d'exposition au risque d'inondation (PERI). À la demande de la commune de Schiltigheim, il est proposé d'étendre la zone N3 sur le secteur des étangs de pêche.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique pour étendre la zone N3 au détriment de la zone N1.

55. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Encadrement de la constructibilité sur le secteur de la route de Brumath – Création d'une OAP et mise en place de plusieurs outils réglementaires

a. Présentation – Explications - Justifications

La commune de Souffelweyersheim a souhaité qu'une réflexion soit menée sur le secteur de la route de Brumath afin de pouvoir encadrer son évolution urbaine et paysagère.

Le secteur de la route de Brumath est un secteur à enjeux identifié comme potentielle zone de requalification urbaine à court et moyen termes.

En effet, le secteur de la route de Brumath est aujourd'hui en partie occupé en front de route par des entreprises qui sont engagées dans un processus de relocalisation et sont peu à peu remplacées par des projets à vocation principale d'habitat. Ce processus est uniquement visible sur le front de la route de Brumath.

Les enjeux liés à la potentielle requalification de ce secteur sont d'autant plus importants que la route de Brumath se situe parmi les axes classés en deuxième position, après les autoroutes, dans la hiérarchisation du réseau viaire de l'Eurométropole de Strasbourg (voir OAP « Déplacements » dans le Tome 1 des OAP du PLU). En effet, elle est identifiée comme un axe d'agglomération structurant puisqu'elle permet de relier Strasbourg à Vendenheim et de desservir directement ou indirectement les communes de Schiltigheim, de Hoenheim, de Souffelweyersheim, de Mundolsheim, de Reichstett et de Lampertheim.

Afin de maîtriser les différents enjeux identifiés sur ce secteur et d'y encadrer la constructibilité, il est proposé de créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale intitulée « secteur route de Brumath ».

L'inscription d'une OAP sur ce secteur revêt plusieurs objectifs :

- définir l'identité paysagère de la route de Brumath ;
- offrir un cadre de vie de qualité aux habitants en permettant de conserver et de créer de nouveaux espaces végétalisés ;
- améliorer la cohabitation entre les différentes fonctions d'habitat et d'activité ;
- accompagner et anticiper les mutations urbaines (activité vers habitat) ;
- préserver et organiser les différentes formes d'habitat ;
- anticiper l'émergence d'une nouvelle centralité ;
- préserver et renforcer les liens entre le secteur de la route de Brumath et le reste de la commune.

Certains principes et orientations fixés par l'OAP supposent d'inscrire plusieurs outils au règlement graphique du PLU, afin d'assurer leur mise en œuvre. Ils sont repris ci-après.

Intégration qualitative de la zone dans son environnement

Les orientations et principes fixés par l'OAP sur cette thématique suivent la même ligne de conduite : offrir un cadre de vie agréable pour les futurs habitants du secteur.

Cela passe par la préservation et la valorisation des espaces végétalisés existants et par la création de nouveaux espaces végétalisés qui viennent compléter le dispositif existant.

Sur sa partie Ouest, le secteur se caractérise par sa grande hétérogénéité et par des interfaces pas toujours heureuses avec le tissu d'activités de la rue de la Tuilerie. De ce fait, des orientations et principes doivent être mis en place pour répondre aux objectifs de qualité paysagère sur cette partie du secteur.

De la même manière, les interfaces entre l'espace public et l'espace privé au niveau de la route de Brumath ne sont pas toujours végétalisées et qualitatives. Il est nécessaire de favoriser l'aménagement de transitions végétalisées entre l'espace public et l'espace privé. Cet aménagement doit se faire de manière équilibrée, entre végétalisation et constructibilité. Ainsi, ces transitions doivent être plus ou moins épaisses en fonction de la profondeur et de la vocation (habitat individuel ou collectif et activité) des parcelles.

Par ailleurs, un certain nombre d'espaces déjà végétalisés (jardins en cœurs d'îlots, pelouses, parcs etc.) ont été repérés sur l'ensemble du secteur. Ils correspondent aux espaces végétalisés existants qui doivent être préservés.

Enfin, compte-tenu de la mixité du secteur, de nombreuses aires de stationnement ont été repérées à proximité de certaines activités. Ces espaces perméabilisés doivent être végétalisés pour participer à l'amélioration du cadre de vie sur ce secteur.

De manière générale, au-delà de l'aspect paysager qui joue un rôle important dans l'amélioration du cadre de vie des habitants, la multiplication des espaces de pleine terre végétalisés favorise la diminution des effets d'îlots de chaleurs. Cela participe également à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

En complément des orientations et des principes fixés par l'OAP, il est proposé :

- d'inscrire environ 8 ha « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) localisés sur tout le secteur ;

- d'inscrire une marge de recul de 5 m par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé (ER) SOU 1, au niveau de sous-secteurs dédiés à de l'activité et susceptibles de muter vers de l'habitat, avec des surfaces parcellaires plus importantes.

Desserte et organisation viaire

Avant toute chose, il est important de rappeler que l'intégralité de la route de Brumath sur ce secteur est actuellement inscrite en emplacement réservé au règlement graphique du PLU. Il s'agit de l'ER SOU 1 dont l'objectif est le réaménagement et l'élargissement de la voie en vue de la mise en place à long terme d'un Transport collectif en site propre (TCSP) sur cet axe.

Les orientations et principes fixés dans le cadre de l'OAP ont dans un premier temps pour objectif d'apaiser la circulation sur la route de Brumath.

Dans un deuxième temps, ils ont pour objectif d'améliorer les articulations entre le secteur couvert par l'OAP et les centralités où se concentrent des activités de service et les équipements de la commune, localisées à l'Est.

En complément des orientations et des principes fixés dans l'OAP, il est proposé d'inscrire deux emplacements réservés au bénéfice de la commune, d'une emprise de 2 m et destinés à la création de cheminements modes doux. Ces emplacements sont localisés entre la route de Brumath et la rue du Loriot, et entre la route de Brumath et la rue du Cormoran. Ils ont tous les deux pour objectif de participer à la liaison entre la partie Nord du secteur avec les centralités de la commune, ainsi l'activation de l'un entraînera la suppression de l'autre.

Stationnement

Les orientations et principes fixés par l'OAP portent sur la gestion du stationnement dans le cadre de futures opérations d'aménagement de part et d'autre de la route. L'objectif est de diminuer la surface des espaces imperméabilisés au profit d'espaces de pleine terre végétalisés.

Formes urbaines

Les orientations et principes pour organiser les formes urbaines le long de la route de Brumath sont basés dans un premier temps sur la volonté de conserver certaines typologies de bâti afin d'assurer leur intégration dans un environnement qui leur est proche.

Dans un deuxième temps, les orientations et principes sont basés sur la volonté de la commune de favoriser l'implantation de bâtiments plus hauts de part et d'autre de la route, à condition de diminuer leur emprise au sol au profit d'espaces de pleine terre végétalisés de surface plus importante.

C'est pourquoi il est proposé, en complément des orientations et principes fixés par l'OAP, de modifier les règles de hauteur de la zone UB4 sur une partie du secteur. Actuellement fixée à 7 m ET, il est proposé d'augmenter cette hauteur et de la fixer à 10 m ET. Cette modification concerne l'ensemble de la zone UB4 en dehors du secteur de zone localisé entre la rue des Rossignols et la rue du Héron, sur la partie Est de la route de Brumath. Sur ce secteur en particulier, la règlementation en matière de hauteur n'est pas modifiée et reste à 7 m ET.

Patrimoine

Plusieurs maisons de villes, localisées le long de la route de Brumath, ont été identifiées dans le cadre de l'OAP.

Ces maisons construites avant les années 50, sont caractéristiques de cette époque et correspondent à des faubourgs qui existaient déjà avant l'extension du centre ancien de la commune vers ce secteur. Elles possèdent des qualités en termes d'architecture et d'implantation, et participent à l'identité paysagère de la route. En ce sens, certaines orientations énoncées par ailleurs dans le cadre de l'OAP ne s'appliquent pas à ces maisons (ex : marge de recul).

La commune de Souffelweyersheim souhaite préserver ces constructions existantes au regard des éléments mentionnés ci-avant. Ainsi, complément de l'identification de ces maisons dans le cadre de l'OAP, il est proposé de les repérer au règlement graphique du PLU comme « bâtiments intéressants » au titre du patrimoine bâti (voir partie de la note intitulée « Patrimoine bâti urbain » qui explique cet outil).

Programmation

Les orientations et principes de l'OAP en terme de programmation renvoient aux règlementations fixées par ailleurs dans le PLU (règlement graphique et OAP « Habitat »).

Par ailleurs, la commune de Souffelweyersheim souhaite à moyen terme qu'une réflexion particulière soit menée sur un sous-secteur qui a été identifié dans le cadre de la réalisation de l'OAP. De par sa configuration particulière et de par son potentiel constructible à terme, il constitue un secteur d'enjeux à l'échelle de la route de Brumath (composition de l'aménagement, accessibilité, place de la nature, impact sur les équipements etc.). Son urbanisation nécessite d'être structurée et appréhendée à une échelle plus large que celle de chaque parcelle qui le compose.

Ainsi, en complément de toutes les orientations et principes fixés dans le cadre de l'OAP, il est proposé d'inscrire sur ce secteur identifié une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG). Celui-ci est mis en œuvre en vertu de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente servitude est inscrite pour 5 années. Cela étant, la définition d'un projet cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une procédure d'évolution du document d'urbanisme viendra supprimer le dispositif et retranscrire le projet dans une évolution du règlement et la création d'une OAP dédiée à ce sous-secteur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU :

- 8 ha « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) ;
- une marge recul de 5 m par rapport à la limite extérieure de l'ER SOU 1 au niveau de sous-secteurs identifiés dans l'OAP ;
- un sous-secteur de zone UB4 avec une hauteur de 7 m ET sur la partie Est de la route de Brumath, entre la rue des Rossignols et la rue du Héron ;
- une hauteur de 10 m ET en zone UB4 sur le reste du secteur ;
- deux emplacements réservés ER SOU 25 et ER SOU 26 ;
- un PAG d'une durée de 5 ans ;
- 24 « bâtiments intéressants ».

Il est proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU et de justifier la création d'un PAG dans le tome 4 du rapport de présentation du PLU.

Il est proposé de créer une OAP communale « Secteur route de Brumath ».

Par ailleurs, la commune de Souffelweyersheim a demandé que la parcelle section 14 n° 130, localisée au Nord-Ouest de la route de Brumath, soit reclassée. Cette parcelle était

historiquement classée en zone d'activités (UX) au PLU de la commune de Souffelweyersheim. Elle est actuellement classée en zone UB4, en limite de zone UXb3. Afin de répondre à la demande de la commune, cette parcelle est reclassée en zone UXb3.

56. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Robertsau – Projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, rue Boecklin / rue Grotius

a. Présentation - Explications - Justifications

Au contact immédiat du quartier accueillant les institutions européennes de Strasbourg, l'entrée Sud du quartier de la Robertsau par la rue Boecklin est un secteur porteur de forts enjeux urbains. Situé entre l'École européenne et le lieu d'Europe, au niveau du tramway et du parking relais et à proximité immédiate des commerces et services de proximité, la collectivité souhaite engager la revalorisation de cette entrée de quartier.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'opportunité se présente aujourd'hui pour la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg d'accompagner l'émergence d'un projet de pôle culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, sur un terrain d'environ 0,5 ha.

En lien direct et porté par des forces vives de la Robertsau, un tel projet collectif permettrait de revaloriser l'entrée de quartier par un traitement urbain, environnemental et paysager qualitatif. Il aurait par ailleurs l'atout d'être directement ouvert et accessible à la vie de quartier pour les habitants de la Robertsau et l'ensemble des strasbourgeois.

Localisation du site de projet à l'entrée Sud de la Robertsau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La programmation mixte envisagée par les porteurs de projet porterait sur :

- un jardin potager participatif conservé ;
- une galerie développant des échanges artistiques européens ;
- un centre culturel et de loisirs : espace de co-working, art'hôtel, ateliers, restauration etc. ;
- des logements sociaux et studios de résidence pour les artistes ;
- un parcours artistique.

La configuration de ce projet à vocation mixte se situerait sur une emprise foncière d'environ 0,5 ha, maîtrisée aujourd'hui à 80 % par la ville de Strasbourg. Une partie du terrain nécessaire au projet est cependant inscrite au PLU en zone spécialisée UF (au Nord-Ouest du site), dont la destination est réservée aux institutions internationales et européennes et aux services publics.

Le périmètre de la zone UF a initialement été configuré pour le projet de l'École européenne au Nord du site. Ce projet n'a cependant pas mobilisé la totalité de l'emprise nécessaire inscrite initialement dans le PLU en zone UF. Il est par conséquent proposé de faire évoluer le règlement graphique du PLU en orientant désormais une partie de ce terrain de 18 ares, propriété de la ville de Strasbourg et n'ayant plus vocation à être mobilisée pour des projets strictement européens, vers d'autres usages aux vocations urbaines plus étendues.

Plan masse illustratif et terrain nécessitant une évolution du zonage
Document de travail susceptible d'évolution
(Source : KS Construction et Eurométropole de Strasbourg)

La zone UB proposée est une zone mixte admettant une multitude de destinations, y compris celles relevant d'institutions européennes ou d'équipements publics. Une telle modification aurait par conséquent l'avantage d'ouvrir les vocations du site, tout en conservant les possibilités règlementaires précédemment admises en zone UF, si toutefois le projet actuel ne devait pas se concrétiser.

La maîtrise foncière dont dispose la ville de Strasbourg sur la majorité du site donne également des gages permettant que le projet soit co-construit et porteur d'intérêt général. En outre, une éventuelle cession foncière au bénéfice des porteurs de projet pourrait intervenir en parallèle de la procédure de modification du PLU et serait alors approuvée dans le cadre d'une délibération *ad hoc*.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les deux modifications suivantes :

- reclassement d'environ 18 ares de zone UF en zone UB2 / 15m ET / SMS2[5] ;
- mise en cohérence des pièces réglementaires par un ajustement mineur de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Carpe-Haute – Jacoutot ».

[5] Le Secteur de mixité sociale (SMS) 2 correspond à 35 % minimum de logement locatif social à produire pour tout programme supérieur ou égal à 12 logements.

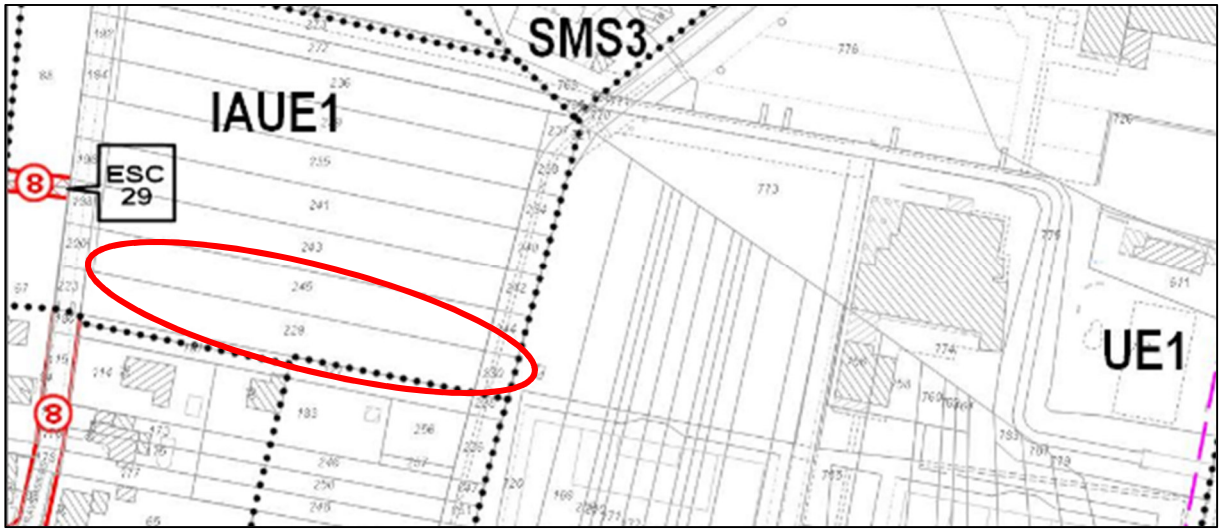
CRÉATION ET CONFORTEMENT D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

57. Commune d'ESCHAU – Adaptation du zonage d'une partie de la zone IAUE1, afin de permettre le projet de maison de santé – Rue Traversière

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Eschau s'est engagée depuis 2016 dans le projet « Cœur de vie » dont l'enjeu est de requalifier la place des Fêtes. Dans le PLU, ce projet est couvert par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur centre » qui encadre l'aménagement du secteur conformément aux grandes orientations du projet. Il s'agit notamment, autour de la place des Fêtes, de développer des équipements d'intérêt collectif ou de service public, garants de l'attractivité du secteur, en lien avec les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de renforcer les centralités.

Dans le cadre de ce projet, l'implantation d'une maison de santé destinée à accueillir des professionnels de santé et/ou paramédicaux est pressentie, en ce qu'elle participe au projet de par sa fonction d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. L'implantation de la maison de santé est envisagée sur deux parcelles (section 27 n° 245 et n° 229) situées entre la rue Traversière et la rue du Stade et zonées en IAUE1, zone d'urbanisation future dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Ce projet ne concernant pas toute la zone IAUE1 dans laquelle il est pressenti, il convient de reclasser les deux parcelles cadastrées section 27 n° 245 et n° 229 en zone UE1, dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Les parcelles cadastrées section 27 n° 230 et 244 sont également reclassées en zone UE1 ; elles permettent de connecter le zonage UE1 de la future maison de santé et le zonage UE1 existant à l'Est, afin de rendre le zonage du PLU plus cohérent.



Cartographie illustrant les deux centralités commerciales d'Entzheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de maison de santé requiert également une modification de l'OAP « Secteur centre » en ce qu'elle contient une erreur dans la vocation prévue pour les parcelles cadastrées section 27 n° 245 et n° 229. L'OAP « Secteur centre » oriente en effet la vocation des parcelles susmentionnées vers de l'habitat plutôt que de l'équipement alors que le règlement ne permet pas la réalisation d'habitat sur ces parcelles. Les dispositions du règlement et de l'OAP doivent être mises en cohérence sur ce point pour permettre le projet de maison de santé sur ces deux parcelles.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification du PLU implique :

- le reclassement, dans le règlement graphique du PLU, des parcelles cadastrées section 27 n° 229, 230, 440 et 245 en zone UE1 :
  - modification de la planche n° 22 dans le règlement graphique (plan au 1/5000e),
  - modification de la planche n° 74 dans le règlement graphique (plan au 1/2000e) ;

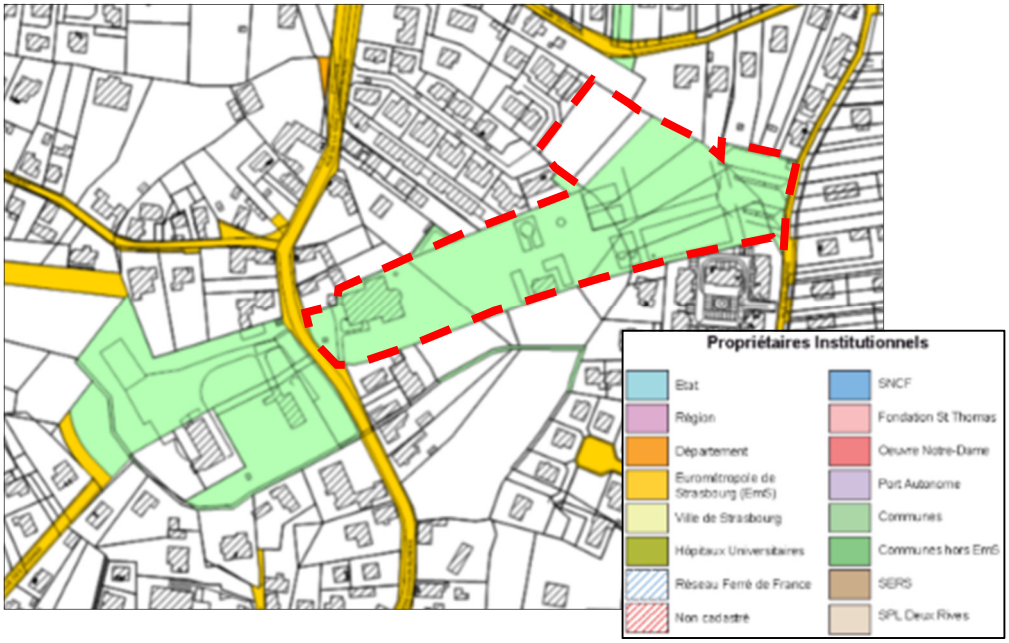
- la modification de la cartographie contenue dans l'OAP communale « Secteur centre » afin d'afficher sur ces deux parcelles la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public, conformément aux dispositions du règlement du PLU, ainsi que la modification du texte de l'OAP afin d'inclure dans les éléments de programmation le projet de maison de santé. Il convient également de modifier la phrase introduisant ces éléments de programmation en précisant qu'il est prévu sur le secteur des équipements d'intérêt collectif et services publics, conformément à la terminaison du Code de l'urbanisme

58. Commune d'ESCHAU – Amélioration de la lisibilité du classement de l'église Saint Trophime, du cimetière et de son extension en zone UE1

a. Présentation – Explications – Justifications

L'église Saint Trophime et le cimetière la jouxtant se situent au cœur du centre historique de la commune d'Eschau. Ces éléments constituent des repères pour les habitants en ce qu'ils indiquent un lieu de vie et d'attractivité.

C'est pourquoi la commune d'Eschau et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent procéder à la modification du zonage de l'église, du cimetière et de sa future extension couverte par un emplacement réservé. Elles envisagent en effet d'améliorer la lisibilité au sein du document d'urbanisme de ce secteur qui appartient à la commune et celui de sa future extension, couverte par un emplacement réservé (ESC 30 destiné à l'extension du cimetière), en les reclassant en zone UE1 dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, l'église et son cimetière relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics du Code de l'urbanisme. Cette volonté s'inscrit dans les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU eurométropolitain, de renforcer les centralités et leur lisibilité pour les citoyens.



Cartographie des propriétaires institutionnels sur le secteur du cimetière d'Eschau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique le reclassement, dans le règlement graphique du PLU, du zonage de l'église, du cimetière et son extension, d'un zonage UAA1 vers un zonage UE1 :

- modification de la planche n° 22 dans le règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 74 dans le règlement graphique (plan au 1/2000e).

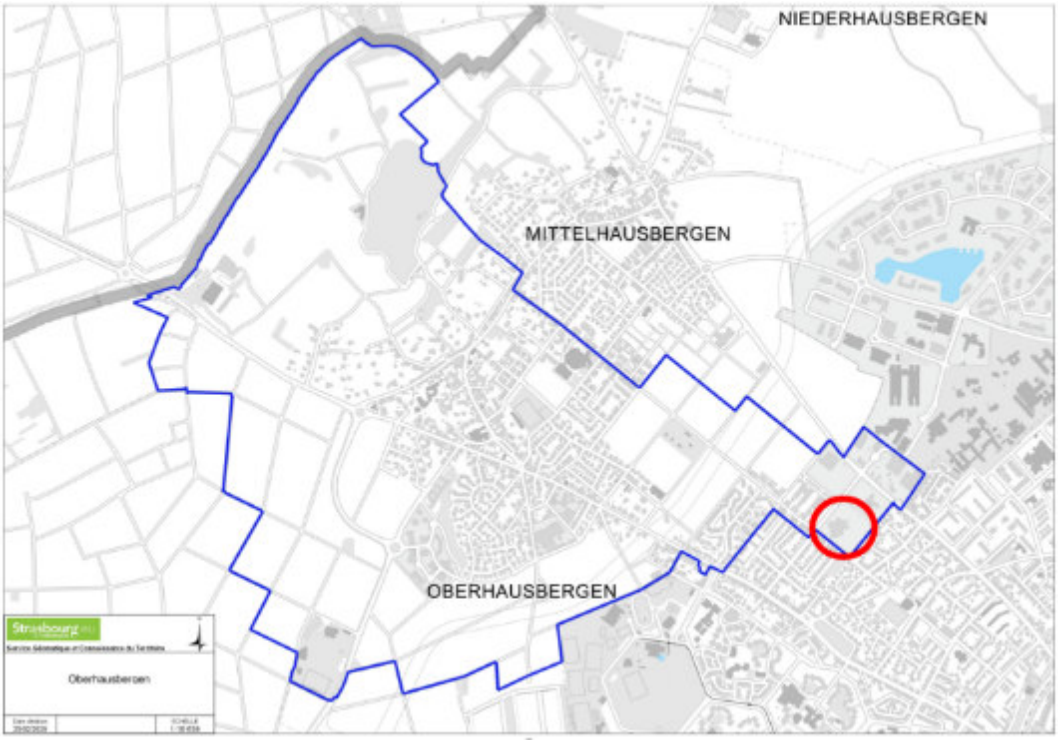
60. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Inscription d'un emplacement réservé pour un équipement scolaire – Allée de l'Euro

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen dispose aujourd'hui d'un groupe scolaire - école maternelle, école primaire et périscolaire – dans le centre-ville, au Nord de la mairie. Ces équipements répondent au besoin de la commune mais se trouvent éloignés des développements urbains effectués ou en cours à l'Est du ban, vers Strasbourg.

Cette implantation entraîne des déplacements quotidiens à travers la commune et apparaît peu pratique pour les nouveaux quartiers.

Aussi, la commune entend inscrire un emplacement réservé afin de permettre la réalisation d'un nouveau groupe scolaire vers l'Est. Le site retenu se situe sur le terrain de l'ancien siège social de l'entreprise AG2R-La Mondiale. Celle-ci s'est installée dans de nouveaux locaux, à l'Espace européen de l'entreprise (E^3) à Schiltigheim, mi-2019.



L'emplacement réservé est inscrit sur les emprises dévolues au stationnement, préservant d'une part, les espaces verts du site, et, d'autre part, les locaux de bureaux, permettant ainsi leur réemploi par une autre structure.

D'une superficie de 137 ares, l'emplacement réservé est inscrit au bénéfice de la commune d'Oberhausbergen.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OBH	61	Réalisation d'un groupe scolaire.	Commune d'Oberhausbergen	137

L'emplacement réservé OBH 61 est inscrit au règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 7 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 24 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

61. Commune de SCHILTIGHEIM – Développement de l'ESAT « Anne-Claire STAUBES » et de l'École européenne de beauté, situés rue de Turenne

a. Présentation - Explications - Justifications

L'ESAT (Établissement et Services d'Aide par le Travail) « Anne-Claire STAUBES » de l'AAPEI, est un établissement médico-social géré par l'AAPEI, association à but non lucratif, dont les missions sont reconnues d'intérêt général par arrêté préfectoral du 29 mai 2015.

L'ESAT situé rue de Turenne à Schiltigheim, accueille 170 travailleurs en situation de handicap, déficients intellectuels. Ils y exercent leurs activités professionnelles, consolidées par des soutiens médico-sociaux et éducatifs, de manière à les amener à un niveau d'autonomie proche de la vie ordinaire.

Réparti sur un site de 5 000 m², l'ESAT compte près de 40 professionnels et dispose :

- de deux restaurants, dont un de 120 places ouvert au public (500 repas sont confectionnés chaque jour dans leurs cuisines, livrés ou servis à table) ;
- d'une salle de séminaire équipée, disponible à la location (sauf soir et week-end) ;
- de deux ateliers de travail à façon et deux magasins de stockage ;
- d'un service de nettoyage industriel (entretien d'une centaine de sites de 10 m² à 500 m², répartis dans le département) ;
- d'une blanchisserie traditionnelle (24 tonnes de linge traitées par an pour leurs établissements), d'un parc automobile de 14 véhicules ;
- d'un service éducatif, de salles de soutien pédagogique dont une informatique, des espaces d'accueil pour les travailleurs, des locaux associatifs, des bureaux administratifs, des locaux techniques, un service d'entretien interne.

L'École européenne de beauté, située rue de Turenne à Schiltigheim est un centre d'apprentissage privé pour adolescents et jeunes adultes. Elle forme par alternance des apprentis en coiffure, cosmétique et esthétisme, formations qui aboutissent à des diplômes reconnus par l'État (CAP, BP, Bac Pro, BTS, …).

Elle dispose de locaux de plus de 1 200 m² composés :

- de 6 salles de pratiques lumineuses, équipées du matériel et des produits professionnels particulièrement adaptés aux soins esthétiques, au maquillage, aux soins du corps et à la coiffure ;
- de salles de théorie possédant tous les outils pédagogiques indispensables à un enseignement dynamique et attractif.

Aujourd'hui, l'ESAT et l'École européenne de beauté souhaitent étendre chacune leur structure et sont soutenues par la Ville de Schiltigheim.

Or, à vocation principale d'activités, les règles de la zone UXb4 (zone à vocation principale d'activité) ne permettent pas d'extensions sur site notamment au regard du recul exigé par rapport aux limites séparatives.

Ces règles sont définies dans le but de maintenir une distance de sécurité en cas d'activités artisanales ou industrielles. Les sites d'activités Deetjen et Wehr sont en friche et un projet de requalification nécessitera à minima des autorisations de droits des sols, voire une modification du PLU.

Au vu de la nature des activités de l'ESAT et l'École européenne de beauté, il est proposé de classer les deux structures, en zone UE1 dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Les autres bâtiments préexistants et entourant les deux structures, restent classés en zone UXb4, excepté le foncier situé à l'angle de la rue de Turenne et la rue de Clémenceau.

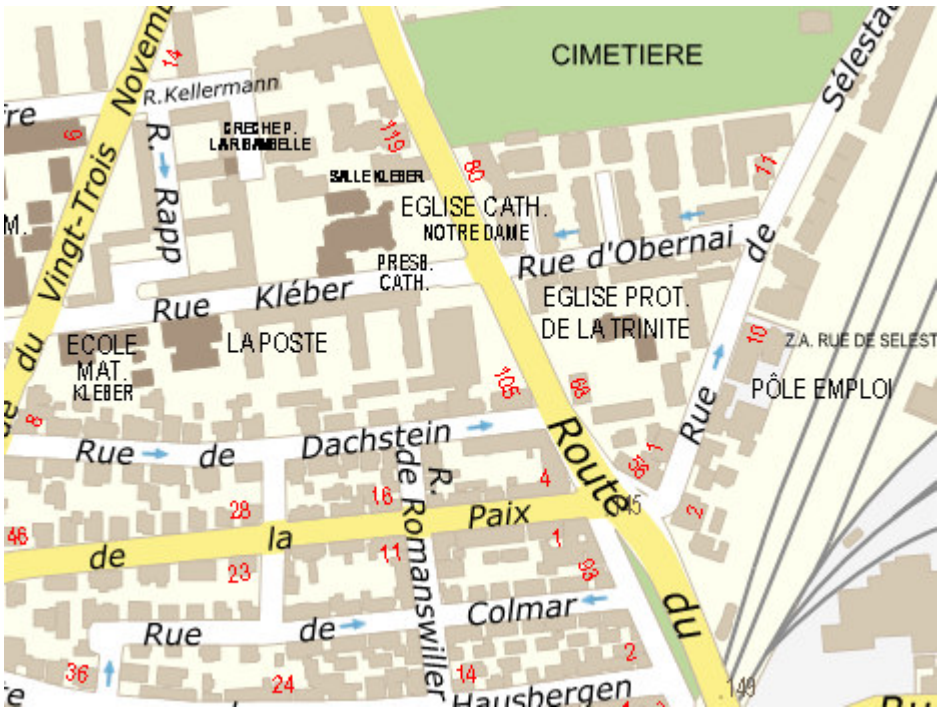
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique pour étendre la zone UE1 au détriment de la zone UXb4 - 25m ET.

62. Commune de SCHILTIGHEIM – Inscription d'un emplacement réservé (ER) en vue de la création d'un parking public, situé au 111, route du Général de Gaulle

a. Présentation - Explications - Justifications

La ville de Schiltigheim souhaite créer un parking public le long de la route du Général de Gaulle, en face de l'Eglise protestante de la Trinité, afin de compléter le maillage de stationnement public de proximité.



Plan de situation du 111 route du Général de Gaulle

Elle dispose déjà de plusieurs poches de stationnement le long de cet axe structurant et très fréquenté :

- le parking Prévert (niveau du n° 55) ;
- le long de la rue de Cronenbourg au débouché de la rue de la Paix ;
- au niveau du n° 139 en face du Leclerc.

Dans cette perspective, elle a demandé à l'Eurométropole de Strasbourg d'inscrire un emplacement réservé pour geler la constructibilité d'une partie de l'emprise du terrain occupé par l'enseigne Lidl dont le magasin a fermé.

L'emplacement réservé proposé couvre l'ensemble de la parcelle à l'exception du bâtiment et de sa rampe d'accès au sous-sol, de manière à permettre une requalification du site commercial sur une surface réduite, mais permettant la réalisation d'un projet.

b. Traduction dans le PLU

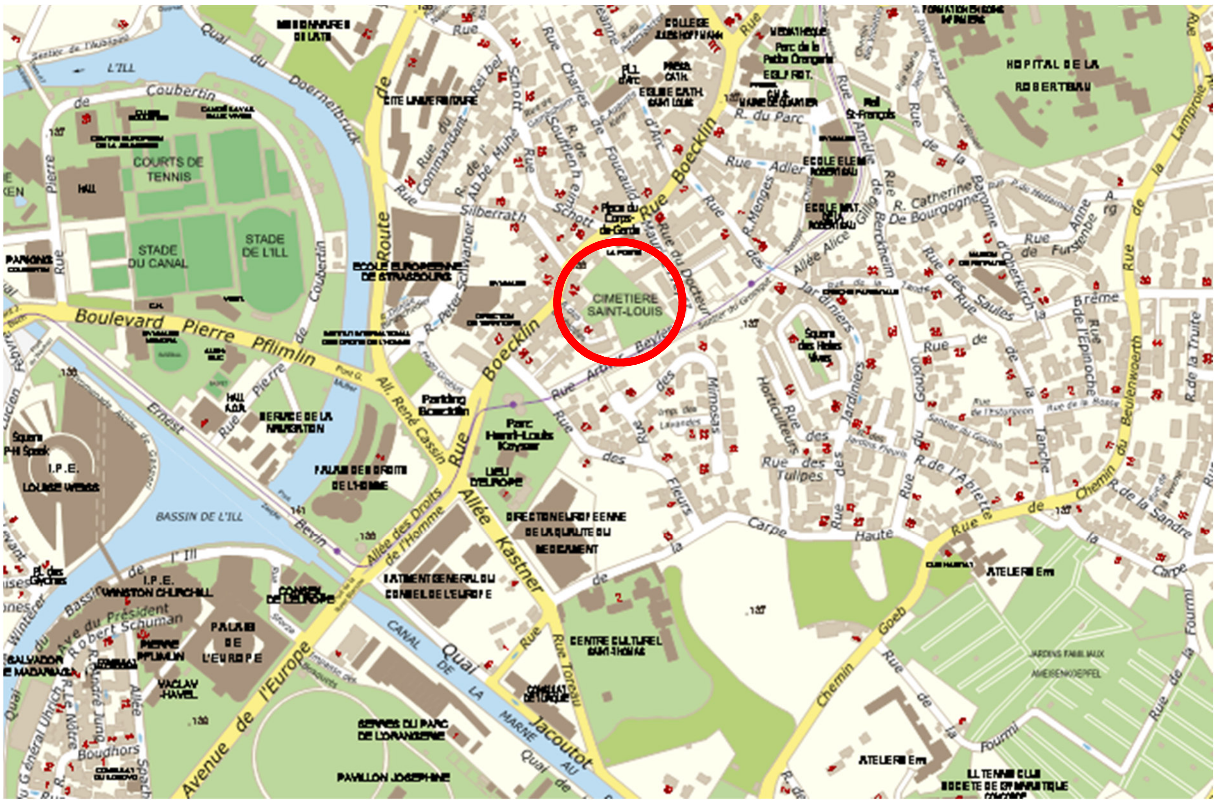
Au regard des éléments ci-dessus, il est proposé d'inscrire au règlement graphique – plans de zonage (1/2000e et 1/5000e) un emplacement réservé ER SCH 149. La liste des emplacements réservés est complétée de la sorte :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
SCH	149	Création d'un parking public – 111 route du Général de Gaulle	Ville de Schiltigheim et Eurométropole de Strasbourg	17,18

63. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Robertsau – Reclassement du cimetière Saint Louis en zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

a. Présentation - Explications - Justifications

Situé au Sud du quartier de la Robertsau, entre la rue Boecklin, la rue Arthur Beyler et la rue du Docteur Maurice Freysz, le cimetière historique Saint Louis se situe en cœur de quartier, au contact du tissu bâti existant.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Sur l'ensemble du territoire strasbourgeois, huit des neuf cimetières gérés par le service funéraire de la collectivité sont aujourd'hui inscrits au règlement graphique du PLU en zone urbaine spécifique dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif « UE ». Ce choix de zonage a été fait pour des raisons tenant à la fois aux emprises et aux spécificités de tels équipements.

Le cimetière Saint Louis de la Robertsau fait aujourd'hui exception et se trouve être le seul des neuf cimetières du territoire strasbourgeois à être inscrit en zone urbaine mixte à dominante principale d'habitat « UB3 ».

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent régulariser la situation et inscrire de façon cohérente dans une même zone « UE » l'ensemble des cimetières. Il s'agit par conséquent de procéder à la correction d'une erreur matérielle issue de la procédure d'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en 2016 et de rendre cohérent le zonage associé aux cimetières.

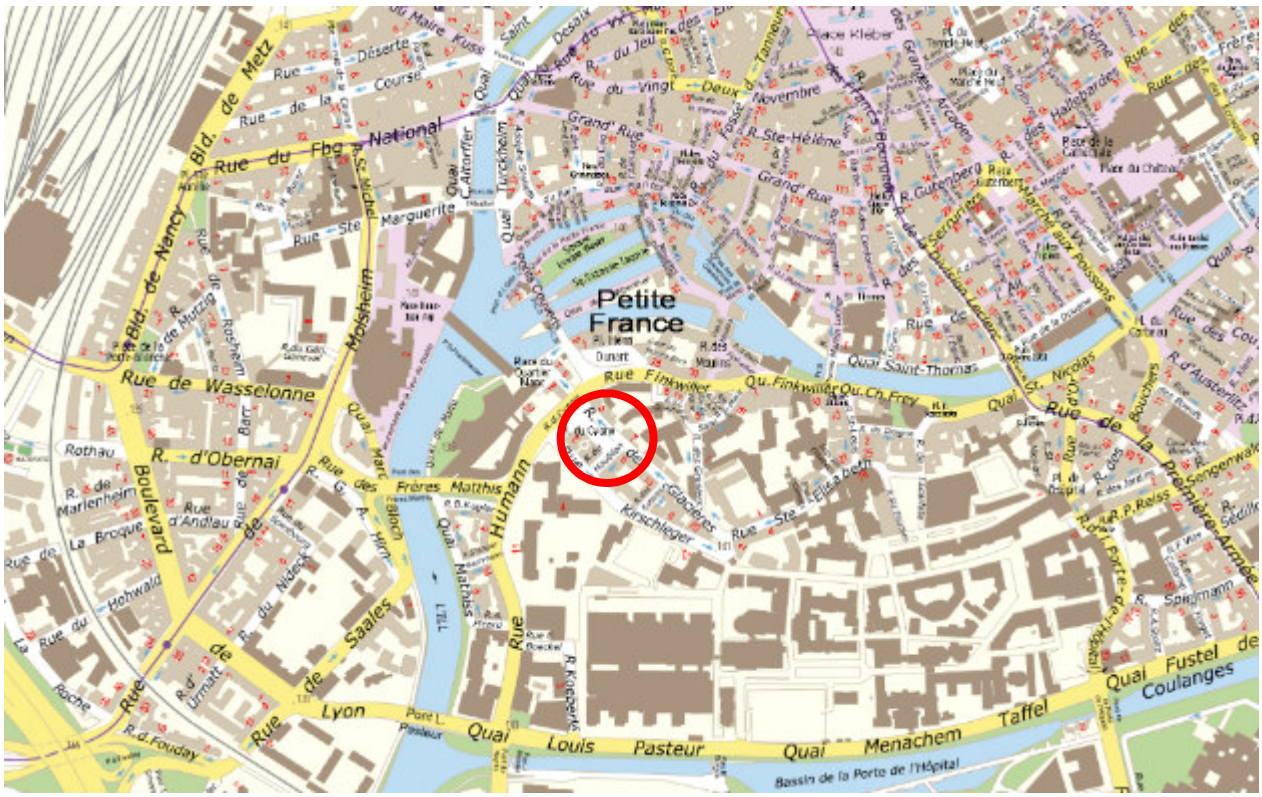
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU le périmètre du cimetière Saint Louis à la Robertsau en zone UE3, en remplacement de l'actuelle zone UB3.

63a. Commune de STRASBOURG – Quartier Centre – Projet de création de la maison de la petite enfance Finkwiller – rue des Glacières

a. Présentation - Explications - Justifications

La ville de Strasbourg porte un projet de création d'une nouvelle maison petite enfance (MPE) au sein d'un ensemble immobilier existant issu de son patrimoine.

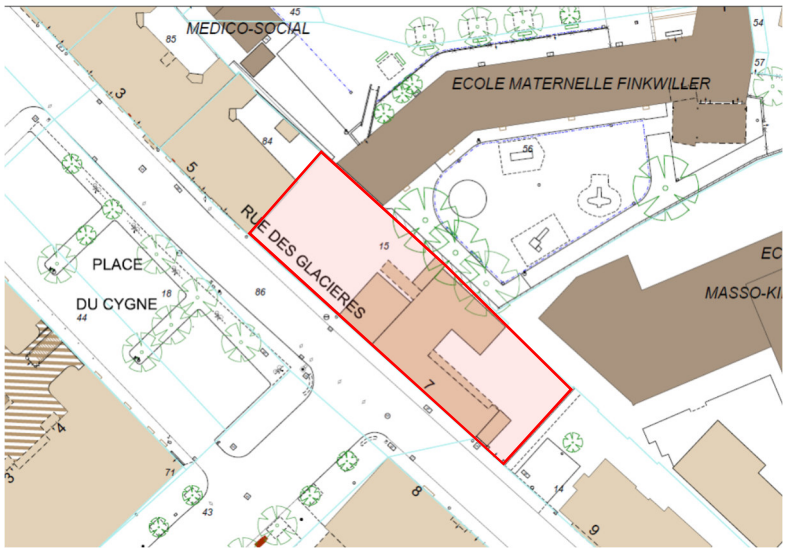


Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La recherche de site à proximité du centre-ville a permis d'identifier le bâtiment actuellement propriété de la ville situé 7, rue des Glacières à Strasbourg. Outre son très bon positionnement par rapport aux besoins des familles, l'implantation mitoyenne à un groupe scolaire permet d'envisager des passerelles pédagogiques entre les équipements.

Ce projet a fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal le 23 septembre 2019 visant à engager le projet de relocalisation du multi accueil du 48, rue du Jeu des Enfants au 7, rue des Glacières.

Le site se compose d'une parcelle de de 850 m². Cette dernière se compose d'une cour de 180 m², d'un petit immeuble en R+1 de 350 m² d'emprise au sol, repéré au PLU au titre de bâtiment intéressant et d'un espace arboré au nord-ouest de 320 m², repéré au PLU par une trame d'espace planté à conserver ou à créer.

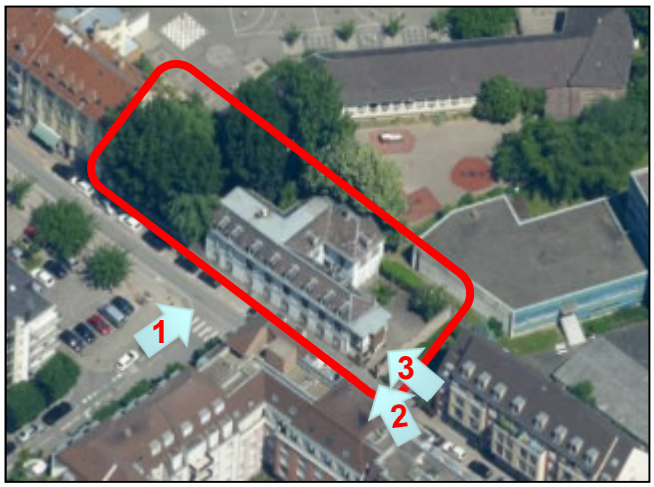


Localisation de la parcelle – Rue des Glacières

Le programme des travaux et les aménagements projetés portent sur plusieurs entités constituant la future maison de la petite enfance, constitué de deux unités de vie déclinées de la façon suivante :

- un pôle accueil ;
- un pôle administratif ;
- un ensemble de locaux accessibles aux enfants composé des éléments suivants :
  - deux unités de vie de 15 enfants constituées d'une salle de vie, de locaux de repos et d'un espace de propreté ;
  - des locaux de décloisonnement, une salle de motricité, un atelier de « jeux secs ».
- un pôle de locaux de service comprenant une cuisine-laverie, un local pour les conteneurs à déchets, une lingerie, divers locaux de stockage) ;
- des locaux du personnel (vestiaires, sanitaires, espace de détente).

Il est souhaité que chaque unité de vie dispose d'un espace extérieur directement accessible depuis la salle de vie. La surface utile du projet représentera environ 470 m² et aura pour objectif environnemental l'intégration du dispositif Climaxion - Construction ou Rénovation exemplaire passive – 2020.



Vues d'ensemble de la partie la plus remarquable du bâtiment depuis la rue

Un premier corps de bâtiment situé en front de rue est remarquable de par les éléments architecturaux qui le composent pignons, façades, toitures, oriel, corniche, encadrements de fenêtre en pierre de taille sculptés, bandeau en pierre de taille mouluré ainsi que corniches à denticules.

Les deux corps de bâtiment sur l'arrière.

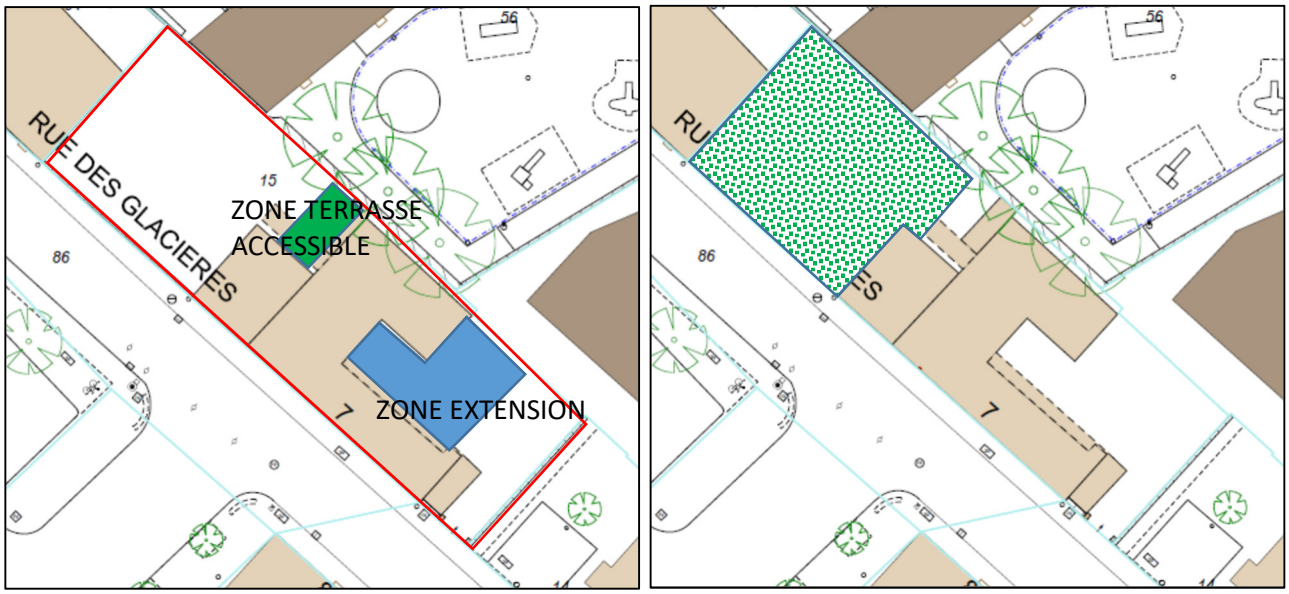
La valeur patrimoniale majeure de cet ensemble se situe au niveau du corps de bâtiment sur rue. La nature du programme et la transformation d'un site ancien existant pourrait nécessiter une partie de démolition à l'arrière des bâtiments, sur les parties les moins intéressantes d'un point de vue patrimonial et architectural. Le projet imposera néanmoins dans le traitement du bâti existant l'emploi de couverture en tuiles ou ardoises naturelles, d'un enduit à la chaux sur les façades visibles depuis la rue et le respect des ouvertures existantes.

Les besoins fonctionnels du futur équipement obligent à créer une extension au niveau de la cour existante. Cette extension sur 2 niveaux limitera fortement la perception du bâti existant, les contraintes structurelles de l'existant limiteront également les possibilités dans la fluidité du fonctionnement.

Dans ce cadre et afin de permettre un équilibre entre une préservation du patrimoine existant, côté rue, et un programme architectural contemporain à l'arrière permettant d'intégrer l'ensemble des besoins du programme, il est proposé de ne conserver la trame « bâtiment intéressant » que sur la partie avant de l'ensemble bâti et non sur la totalité.

L'espace arboré du site se situe au Nord-Ouest du corps de bâtiment sur rue. Ce cœur du jardin arboré ne sera pas densifié par l'ajout de constructions particulières mais une unité de vie sera créée en étage. Afin que les enfants puissent profiter des bienfaits du parc arboré depuis le bâtiment, il serait opportun de créer un espace extérieur sur le jardin, de type terrasse sur pilotis d'environ 30 m² qui occuperait un espace qui n'est pas planté actuellement. Afin de permettre la réalisation de cet élément du programme, il est proposé de réduire légèrement la trame existante « espace planté à conserver ou à créer », qui ne couvre sur cette partie aucun sujet végétal remarquable et n'aura par conséquent aucun impact sur les arbres existants. Cette

réduction visant à permettre le développement d'une terrasse porterait sur environ 30 m² sur une surface totale de l'EPCC d'environ 320 m², soit moins de 10 % du total.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de faire évoluer le règlement graphique du PLU :

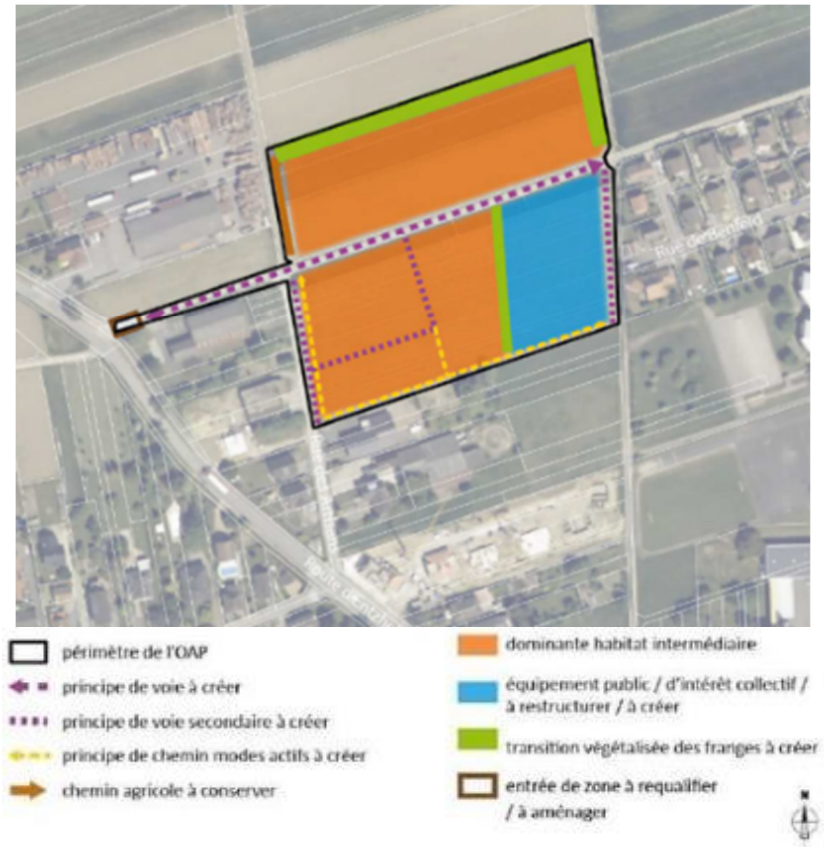
- réduire la trame « bâtiment intéressant » au seul corps de bâtiment sur rue ;
- réduire d'environ 30 m² la trame « espace planté à conserver ou à créer » au droit du bâtiment côté jardin.

63b. Commune de GEISPOLSHEIM – Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement et d'un espace public – Rue Tomi Ungerer

a. Présentation - Explications - Justifications

Le site concerné se situe rue Tomi Ungerer, au Nord-Est des zones urbanisées de Geispolsheim Village. Cette voie fait actuellement l'objet d'une requalification afin d'améliorer l'accessibilité des équipements publics existants et futurs dans ce secteur.

Elle dessert notamment le collège et une école élémentaire existants ainsi qu'un périscolaire en construction. Également, au sein du périmètre IAUA2 situé au Nord de la rue, 50 ares environ sont réservés à un équipement public par l'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « entrée Nord route d'Entzheim ». Ils sont voués à accueillir une école maternelle qui sera également desservie par la rue Tomi Ungerer.



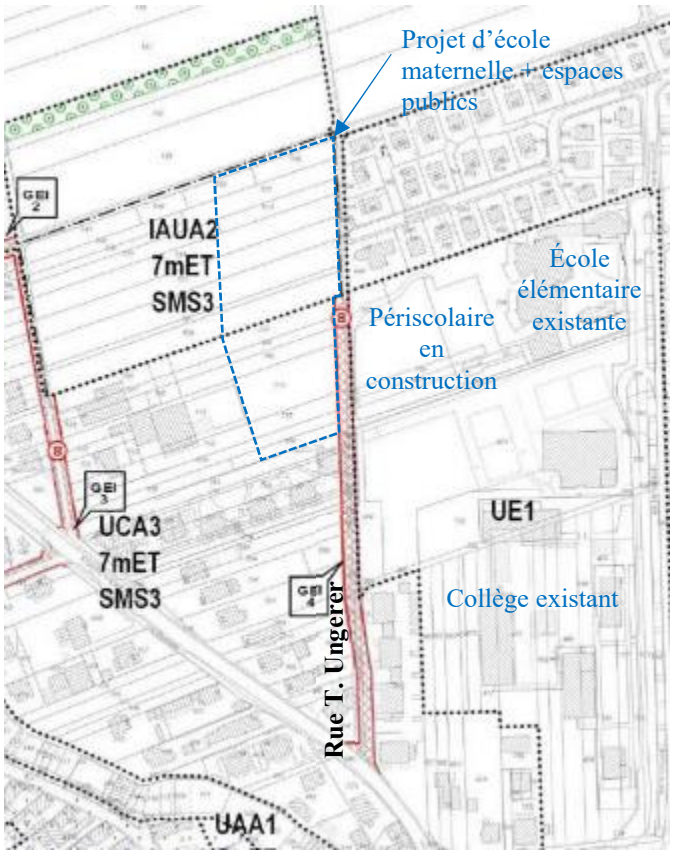
Extrait de l'OAP sectorielle « entrée Nord route d'Entzheim » :

L'implantation d'une école maternelle au sein de ce secteur d'équipements répond à plusieurs objectifs :

- développer l'accueil maternel en lien avec les besoins actuels et ceux liés aux opérations en cours et à venir sur la commune ;
- optimiser le fonctionnement urbain de Geispolsheim-village en regroupant l'ensemble des équipements scolaires et périscolaires au sein d'un pôle unique, ce qui implique un rapprochement géographique des différents équipements. Cette organisation permettra de réduire les déplacements quotidiens des enfants entre école, cantine et périscolaire et rationalisera ainsi le fonctionnement des établissements.

Suite à l'analyse des besoins concernant cette école, la commune souhaite disposer d'une superficie supplémentaire par rapport aux 50 ares initialement localisés au sein de la zone IAUA2.

Aussi, elle souhaite réserver à cette fin les terrains libres en continuité directe de cet espace, vers le Sud. Ceux-ci sont en effet non bâtis et sont situés de manière stratégique au cœur du futur pôle d'équipements scolaires et périscolaires, au sein d'une zone urbaine UCA3.



En complément du projet d'école, des espaces publics sont également souhaités par la commune et nécessaires au fonctionnement de la zone. L'objet principal de la superficie supplémentaire est :

- de réaliser une voie en accès sécurisée et réservée et des espaces publics afin de permettre aux enfants de circuler librement à l'intérieur du pôle scolaire (une école maternelle à terme, une école primaire, un périscolaire et un collège avec son gymnase scolaire et son plateau sportif extérieur) ;
- de créer un parc urbain arboré permettant de créer un espace rafraichi et de détente pour tous les usagers.

En outre, l'implantation à terme d'une chaudière collective bois pour l'ensemble des bâtiments publics présents sur le site, est envisagée par la commune.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments ci-dessus, il est proposé d'inscrire au règlement graphique (plans de zonage n° 17 au 1/5000e et n° 68 au 1/2000e) un emplacement réservé ER GEI 88 au bénéfice de la commune, au niveau de la partie du projet située en UCA3. La liste des emplacements réservés est ainsi complétée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
GEI	88	Création d'un équipement et d'un espace public	Commune de Geispolsheim	41,6

VI – PAYSAGE ET CADRE DE VIE

PATRIMOINE BÂTI URBAIN

Inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine urbain et paysager

Le paysage architectural et urbain est le socle d'une des grandes orientations du PLU, puisque ces éléments constitutifs concourent à la qualité du cadre vie, à l'identité du territoire et des communes, ainsi qu'au dynamisme culturel, touristique et culturel de l'Eurométropole de Strasbourg.

À ce titre, le PLU développe une série d'outils permettant d'identifier ce patrimoine bâti et d'ainsi en assurer sa conservation :

- Ensemble d'intérêt urbain et paysager (EIUP)
  Construit à l'échelle d'un quartier, d'un îlot ou d'une rue, il repère un groupe de constructions dont la qualité réside dans sa cohérence d'ensemble. Pris individuellement, les bâtiments ne représentent pas nécessairement un intérêt mais leur conception, leur rapport à l'espace public, leur hauteur, leur implantation, leur forme, ou encore leur modénature participent à la définition d'un ensemble harmonieux.
  L'EIUP vise ainsi à la préservation de cette harmonie et vient règlementairement imposer aux futures constructions ou extensions de s'inscrire dans la morphologie urbaine de l'ensemble bâti en question ;

- Bâtiment exceptionnel
  Inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère la qualité architecturale remarquable d'une construction, parfois associée à son rôle prépondérant dans le paysage urbain du quartier ou de la commune.
  Règlementairement, ce classement se traduit par une interdiction stricte de démolition, eu égard au caractère unique du bâtiment en question ;

- Bâtiment intéressant
  Également inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère une construction dont la qualité provient principalement de son insertion ou organisation urbaine, d'une volumétrie, d'une modénature ou de détails architecturaux traditionnels.
  Inscrit principalement dans les communes, sur des corps de ferme ou maisons traditionnelles alsaciennes, le bâtiment intéressant concoure à la préservation du patrimoine local.
  Règlementairement, ce classement vise à conserver la physionomie du bâti, en termes d'implantation et de volumétrie. En cas de démolition, la construction identifiée devra reprendre la morphologie de la construction antérieure. Des évolutions du bâtiment sont possibles dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à ses caractéristiques patrimoniales ;

- Ensemble de façades remarquables
  Inscrit le long de certaines rues, il identifie un « esprit de rue » que le règlement souhaite voir préserver en indiquant aux nouvelles constructions qu'elles doivent s'y inscrire, notamment en termes de modénature, de rythmes ou de hauteurs ;

- Clôture soumise à disposition particulière
  Cet outil identifie des éléments participant à la qualité d'ambiance d'une rue, tels une clôture ouvragée, un mur architecturé ou encore une haie arbustive.
  Règlementairement, la disposition s'appliquant consiste à préserver le rôle qualitatif des clôtures apporté aux espaces publics. Ainsi, en cas de démolition, la clôture identifiée devra être reconstruite dans l'esprit de la clôture originelle.

L'identification de l'ensemble des objets à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale est un travail long et fastidieux. C'est pourquoi, dès sa conception, le PLU a entendu que ce processus était amené à se poursuivre, voire à se généraliser, au fur et à mesure des procédures d'évolutions du PLU.

Ainsi la modification n° 3 est l'occasion de mettre en œuvre ou de compléter ce dispositif sur les communes suivantes :

- Breuschwickersheim ;
- Entzheim ;
- Eschau ;
- Fegersheim ;
- Lingolsheim ;
- Reichstett ;
- Schiltigheim ;
- Strasbourg – Koenigshoffen.

Il a également été identifié plusieurs « bâtiments intéressants » sur le secteur de la route de Brumath à Souffelweyersheim. Cette identification est justifiée dans cette note, dans la partie intitulée « Évolution des secteurs à enjeux locaux ».

64. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de la révision du PLU, visant à intégrer les communes de l'ancienne Communauté de Communes Les Châteaux, approuvée en septembre 2019, la commune de Breuschwickersheim avait sollicité les services de l'Eurométropole de Strasbourg et l'ADEUS pour identifier et repérer les éléments patrimoniaux de son territoire.

Ce repérage s'est traduit par l'inscription au règlement graphique du PLU de deux bâtiments exceptionnels (dont les bâtiments constitutifs de la ferme fortifiée, situés au Sud du village, et un ancien séchoir) et 287 bâtiments intéressants.

Ce chiffre correspond à l'ensemble des constructions repérées mais ne concerne qu'une centaine d'ensembles bâtis, essentiellement localisés le long de la route Principale. L'identification concerne les corps de ferme traditionnels, organisés en forme de L ou U.

Cependant, figurent également au repérage des bâtiments sans valeur patrimoniale réelle, tels que des appentis non-clos, des extensions récentes, des vérandas ou des garages.

Par conséquent, il est proposé de modifier le PLU en supprimant de l'identification les constructions de faible emprise et les bâtiments de stockage non-clos.

Le PLU étant continuellement en évolution, l'identification patrimoniale à Breuschwickersheim pourra se poursuivre dans une modification ultérieure, sur la base d'une nouvelle étude. Elle pourra ajouter ou supprimer de nouveaux bâtiments mais également des portails ou clôtures remarquables.

b. Traduction dans le PLU

Une quinzaine de constructions sont retirées du repérage. Cela entraîne la :

- modification des planches n° 24 et n° 25 du règlement graphique (plans au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 79 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

65. Commune d'ENTZHEIM – Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de la modification n° 2, la commune d'Entzheim a souhaité s'inscrire dans une démarche de classement en commençant par la mise en place de plusieurs outils de préservation et valorisation du patrimoine bâti et naturel.

La commune souhaite poursuivre dans cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire régional établi par des experts du patrimoine selon des thésaurus nationaux et sur une liste proposée par la commune, un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale a été effectué par l'ADEUS.

Il a permis d'identifier plusieurs bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent compléter la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de la modification n° 2 du PLU.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de « l'inventaire général du patrimoine culturel » du service de l'Inventaire. Ainsi, les travaux menés analysent les différents bâtiments sous l'angle :

- de l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- de l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- de l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

Ils prennent également en compte les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition de mise à jour du dispositif avec l'identification de :
- 5 bâtiments exceptionnels. Ils correspondent aux logis de certains corps de ferme ;
- 30 bâtiments intéressants.

66. Commune d'ESCHAU – Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de la modification n° 2, la commune d'Eschau a souhaité s'inscrire dans une démarche de classement en commençant par la mise en place d'Ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP).

La commune souhaite poursuivre dans cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire réalisé par le Ministère de la Culture sur le canton de Geispolsheim (1975-1993) et sur une liste proposée par la commune, un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale a été effectué par l'ADEUS.

Il a permis d'identifier plusieurs bâtiments et clôtures d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de « l'inventaire général du patrimoine culturel » du service de l'Inventaire. Ainsi, les travaux menés analysent les différents bâtiments sous l'angle :

- de l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- de l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- de l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

Ils prennent également en compte les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition d'inscription d'un dispositif qui s'articulerait autour de l'identification de :

- 28 bâtiments exceptionnels. Ils correspondent principalement aux logis de certains corps de ferme. À noter également l'inscription de l'église paroissiale Saint Trophime, du presbytère catholique et de la centrale hydro-électrique Hydrovolt ;
- 38 bâtiments intéressants ;
- 1 clôture soumise à disposition particulière.

67. Commune de REICHSTETT – Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Reichstett ne dispose actuellement d'aucune identification du patrimoine dans le PLU.

Après plus d'une année d'application et dans une optique de maintien de la qualité urbaine et du cadre de vie, la commune souhaite également s'inscrire dans une démarche de classement, en commençant par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire réalisé par le Conseil départemental et validé par le Conseil municipal de Reichstett en date du 25 juillet 2001, un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale a été effectué par l'ADEUS.

Il a permis d'identifier plusieurs bâtiments et clôtures d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de « l'inventaire général du patrimoine culturel » du service de l'Inventaire. Ainsi, les travaux menés analysent les différents bâtiments sous l'angle :

- de l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- de l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- de l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

Ils prennent également en compte les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

Le PLU autorise la démolition /reconstruction des granges dès lors que l'implantation et la volumétrie du bâtiment initial sont respectées. Les nouvelles constructions peuvent être destinées à un autre usage que la vocation agricole historique. Par ailleurs, il est rappelé qu'une grange peut présenter un état dégradé et être identifiée en « valeur patrimoniale modeste ». Néanmoins, malgré son état, elle peut présenter un caractère intéressant, en raison de son implantation, de sa volumétrie ou encore de l'organisation du bâti sur la parcelle.

b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition d'inscription d'un dispositif qui s'articulerait autour de l'identification de :

- 13 bâtiments exceptionnels. Ils correspondent aux logis de certains corps de ferme ;
- 51 bâtiments intéressants ;
- 13 clôtures soumises à disposition particulière.

68. Commune de SCHILTIGHEIM – Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti au niveau du site Quiri, route de Bischwiller

a. Présentation - Explications - Justifications

Occupée dès le XIXe siècle par la malterie Goetz, l'entreprise Quiri, spécialisée dans les systèmes réfrigérants s'est développée au XXe siècle, en lien avec les activités brassicoles de Schiltigheim et de la région.

Les systèmes réfrigérants développés par Quiri et adaptés aux brasseries sont à l'origine de l'abandon des caves/glacières qui a contribué à l'essor brassicole de Schiltigheim.

Composé de deux séries de bâtiments, l'une relevant de l'ancienne malterie Goetz, l'autre de l'usine Quiri proprement dite, cet ensemble présente un intérêt en soi :

- par l'architecture brassicole que proposent les anciens bâtiments de la malterie, d'une génération d'architecture antérieure à ceux de Schutzenberger et de Fischer ;
- par l'architecture de type halle de l'usine de fabrication d'installations réfrigérantes brassicoles de Quiri.

Identification des bâtiments qu'il est proposé de préserver sur le site Quiri (en violet)

Il y a une dizaine d'années, les activités de production ont été relocalisées, le site ne répondant plus aux besoins de modernisation et de développement de l'entreprise.

Depuis, la partie dédiée à la construction mécanique des systèmes frigorifiques, donnant sur la rue des Chasseurs, a fait l'objet d'un projet de requalification en logements, en sauvegardant la mémoire du passé industriel.

La requalification de la partie constituée par les bâtiments de la malterie Goetz, donnant sur la route de Brumath, reste à définir.

Implanté entre la route de Bischwiller et la rue des Chasseurs, le site Quiri est à l'interface entre les anciennes brasseries Fischer à l'Ouest et Schutzenberger à l'Est.

De plus faible emprise que ces friches brassicoles, il constitue néanmoins un enjeu important. En effet, il matérialise un lien patrimonial et de qualité architecturale entre les deux anciennes brasseries implantées, en entrée Sud de Schiltigheim.

Photographie aérienne du site Quiri

Implantés perpendiculairement à la route de Bischwiller, les bâtiments de la malterie présentent une longueur importante et sont reliés par une passerelle aérienne. L'ensemble marque une ambiance intéressante de rue intérieure, qui structure l'interface entre les différents ensembles à valeur patrimoniale.

Ainsi, les collectivités souhaitent préserver ce patrimoine emblématique de l'histoire brassicole et industrielle de Schiltigheim et son empreinte structurante dans le paysage urbain futur.

Dans cette perspective, il est proposé d'identifier les bâtiments de malterie ainsi que la passerelle qui les relie en bâtiments exceptionnels au PLU. Cet outil interdit la démolition des constructions tout en permettant à terme leur requalification.

Il est précisé que dans l'attente d'un projet validé qui intègre l'ensemble des enjeux liés au site, à son histoire, les collectivités maintiennent le zonage UXb à vocation principale d'activité.

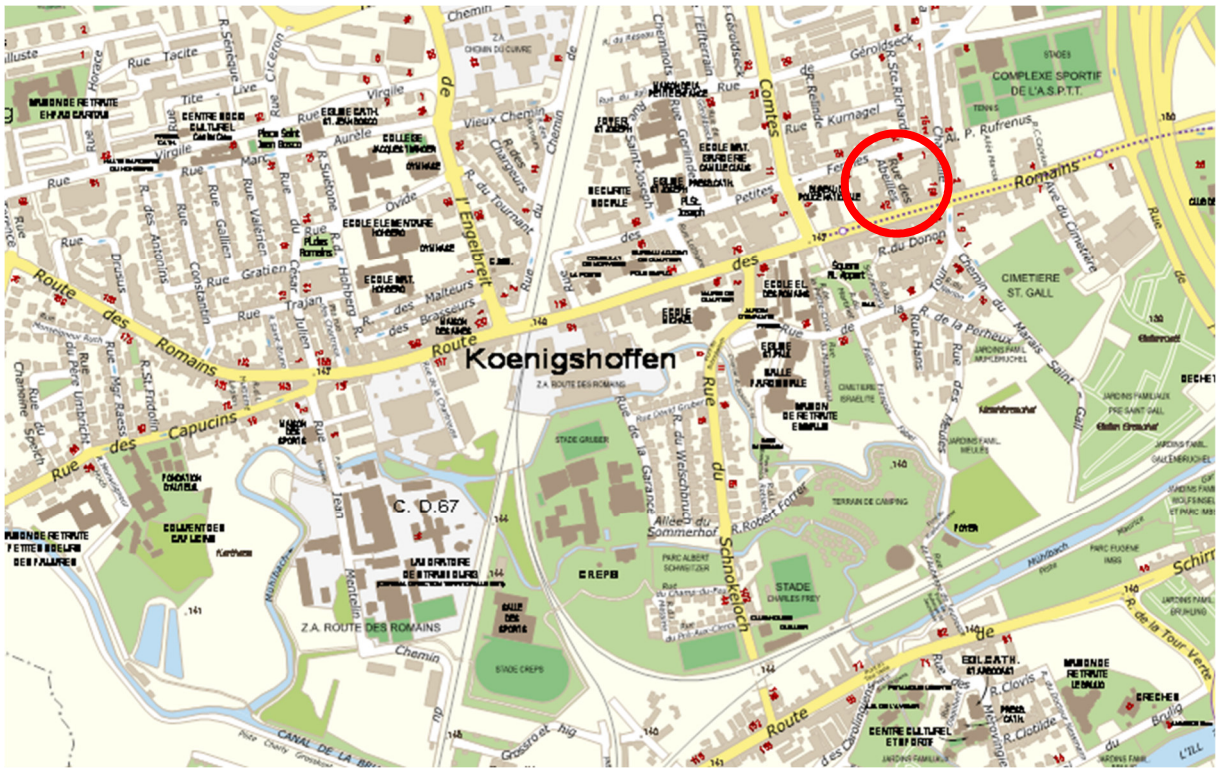
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique pour inscrire les bâtiments de l'ancienne malterie et la passerelle en bâtiment exceptionnel.

69. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen – Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti et ajustement d'un emplacement réservé rue des Abeilles

a. Présentation - Explications - Justifications

Située au niveau de l'entrée Est du quartier de Koenigshoffen, la rue des Abeilles est une petite rue perpendiculaire à la route des Romains. Ce secteur, rue des Abeilles et rue des Petites fermes, fait aujourd'hui l'objet de plusieurs mutations successives, autour desquelles des enjeux urbains importants se dégagent notamment autour des questions de patrimoine, de cadre de vie, d'accessibilité et de maillage viaire, de stationnement etc.



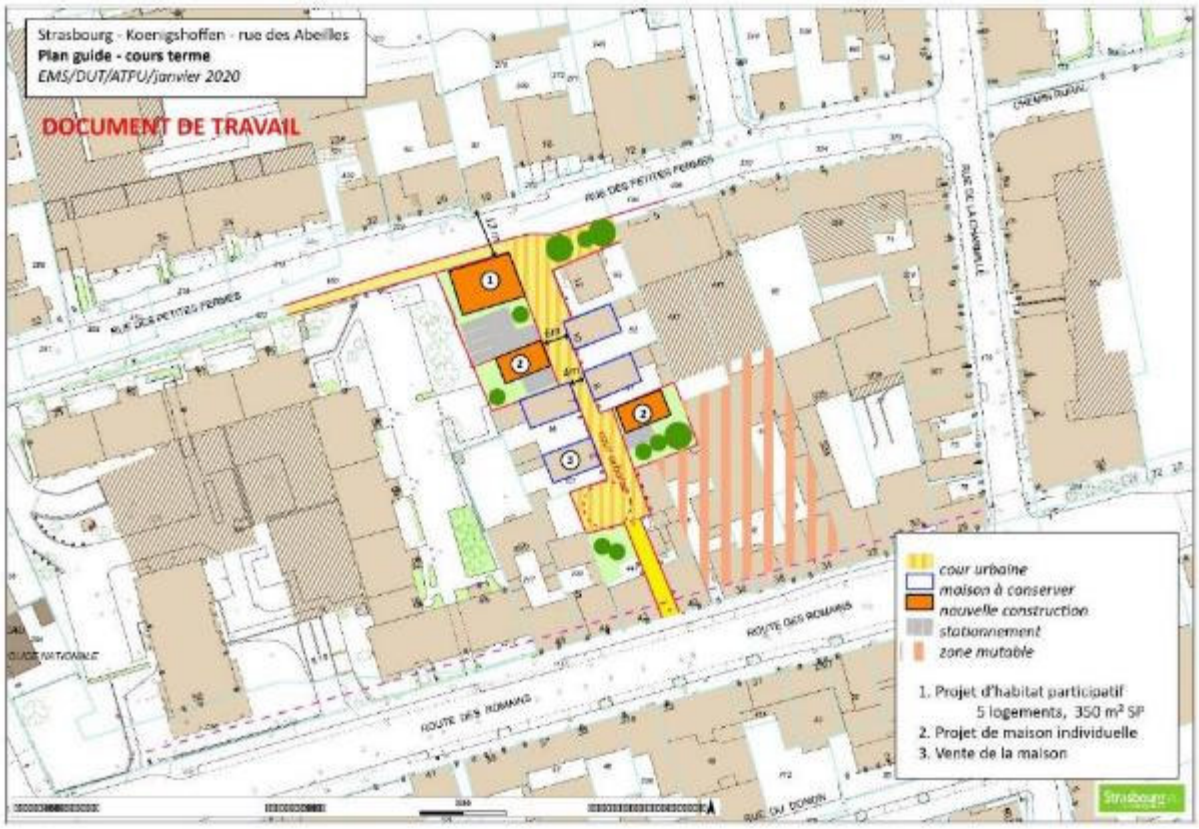
Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'objectif de la collectivité est de pouvoir conserver une évolution cohérente dans le respect de la typo-morphologie urbaine présente sur ce secteur tout en améliorant le maillage viaire. Cette rue est marquée par un important enjeu patrimonial, du fait notamment de la présence de quatre maisons identiques aux n° 5, 7, 8 et 10 rue des Abeilles. Datant de la fin du XIXème siècle, ces quatre maisons faisaient partie d'un ensemble plus vaste constitué de 8 maisons ouvrières implantées tout le long de la rue des Abeilles, caractéristiques du tissu urbain de faubourg de Koenigshoffen. Ces quatre bâtiments encore en place sont par conséquent des témoins historiques du passé ouvrier du quartier.

Afin d'anticiper les évolutions futures et de disposer d'une vision d'ensemble coordonnée du tissu urbain et paysager dans cette rue, l'Eurométropole de Strasbourg a travaillé à l'élaboration d'un plan guide qui vise à préserver le patrimoine existant tout en permettant la restructuration du tissu dégradé. Il s'agit également de repenser l'organisation du maillage viaire et la connexion au reste du quartier, notamment pour les liaisons douces.

Le plan guide a notamment permis de dégager les orientations suivantes :

- conservation de certaines maisons historiques qui présentent une homogénéité urbaine et architecturale ;
- permettre le développement de petites opérations neuves intégrées dans le tissu patrimonial existant ;
- gestion de poches de stationnement ;
- organisation de la trame viaire en cour urbaine.



Koenigshoffen rue des Abeilles / Plan guide court terme
Janvier 2020 – Document de travail
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Afin de mettre en cohérence ces orientations avec les dispositions règlementaires du PLU, il apparait nécessaire de mobiliser certains des outils dont le document d'urbanisme dispose pour permettre la conservation du caractère patrimonial d'une partie de la rue des Abeilles.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte des éléments présentés ci-avant, en lien notamment avec le caractère patrimonial du secteur, il est proposé les trois modifications suivantes au règlement graphique du PLU :

- l'inscription d'une trame « ensemble d'intérêt urbain et paysager » ;
- l'inscription des quatre maisons mentionnées en « bâtiments intéressants » ;

- la modification de l'emprise de l'emplacement réservé KOE 13 afin que ce dernier n'impacte plus les quatre maisons mentionnées, modifiant de la manière suivante la liste des emplacements réservés :

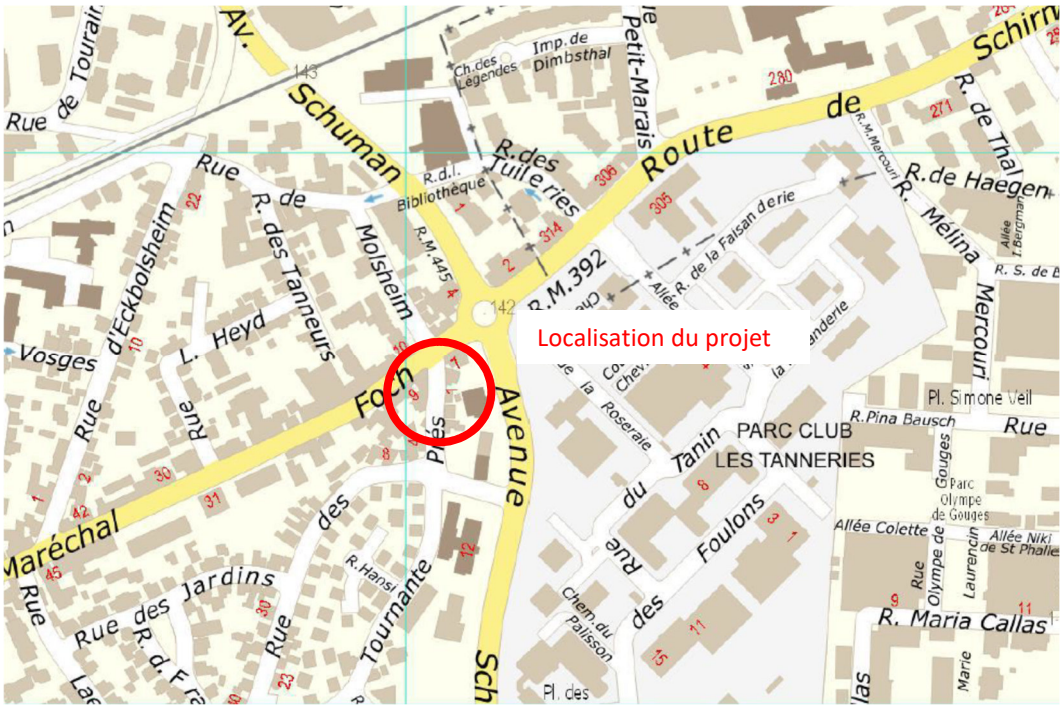
Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
KOE	**13**	Élargissement de la rue des Abeilles, joignant la route des Romains à la rue des Petites Fermes.	Eurométropole de Strasbourg	2,05

69a. Commune de LINGOLSHEIM – Inscription de deux bâtiments exceptionnels

a. Présentation - Explications - Justifications

<u>Inscription d'un bâtiment exceptionnel au n° 7 de la rue du Maréchal Foch</u>

Une des principales entrées de la commune de Lingolsheim est située à l'intersection de la route de Schirmeck, de l'avenue Schuman et de la rue du Maréchal Foch.



A l'extrémité Est de la rue du Maréchal Foch, en entrée de ville, cette maison à pans de bois, caractéristique de l'architecture des maisons à colombages que l'on retrouve souvent dans les centres-bourgs en Alsace, marque fortement le paysage.

Cette construction, de par sa localisation et son intérêt patrimonial, joue un rôle prépondérant dans le paysage urbain. Elle caractérise cette « porte d'entrée » de la commune.

Il est proposé dans le cadre de cette procédure de modification de préserver la qualité architecturale de cette construction en inscrivant sur le plan de règlement une trame graphique qui interdise de la démolir.

L'identification des autres objets à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale étant un travail conséquent, il est proposé de mener une étude spécifique à très court terme, puis d'intégrer les objets qui présentent un intérêt patrimonial dans une modification du PLUi ultérieure.

Ces travaux d'identification du patrimoine bâti, qui concerne également des clôtures, sont en cours dans diverses communes et devraient se généraliser sur tout le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, au fur et à mesure des procédures d'évolutions du PLU.

Il est proposé dans le cadre de la modification n° 3 du PLUi de modifier le règlement graphique pour identifier cette construction à pans de bois comme étant un bâtiment exceptionnel.

<u>Inscription d'un bâtiment exceptionnel au n° 46 de la rue du Molkenbronn</u>

La maison alsacienne et ses dépendances, situées au numéro 46 de la rue du Molkenbronn, à l'entrée de Lingolsheim depuis la rue de Holtzheim à Strasbourg, sont des repères dans le paysage urbain de la commune.

Cet ensemble de construction à pans de bois, agencé en forme de « U » autour d'une cour intérieure est caractéristique des fermes alsaciennes.

Les bâtiments donnant sur la rue étaient à vocation d'habitation d'un côté et servait d'étable ou d'abris pour les animaux de la ferme de l'autre côté.

La grande bâtisse au fond de la cour servait de grange, d'aire de stockage du matériel agricole et du fourrage notamment.

Les espaces libres autour de la ferme étaient employés pour des activités de maraichage et des vergers.

Par la suite, ils ont été utilisés par le centre équestre de la Bruche, tandis qu'une vitrine commerciale a été aménagée sur le pignon donnant sur la rue du Molkenbronn.

Le fait que ce lieu ait été ouvert au public, a renforcé l'attachement des habitants de Lingolsheim à son égard.

Enfin, cette ferme, ses dépendances et ses espaces non bâtis, sont d'autant plus singuliers qu'ils constituent une forme urbaine très différente des grands immeubles d'habitat collectif au Sud et de la zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel au Nord.

Il est proposé dans le cadre de cette procédure de modification de préserver la qualité architecturale de cette ferme en inscrivant sur le plan de règlement une trame graphique qui interdise de la démolir, c'est-à-dire la repérer comme un bâtiment exceptionnel.

A noter qu'un espace planté à conserver ou à créer est instauré autour de cet ensemble de construction à pans de bois. La superficie de cet EPCC, proposé dans le cadre de cette procédure de modification était de 1406.85 m² avant enquête publique et a été augmentée après enquête publique, en référence aux observations qui ont été formulées à 3031.59 m².

L'identification des autres objets à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale sera réalisée à très court terme et identifée sur les plans de règlement dans une modification ultérieure du PLUi.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

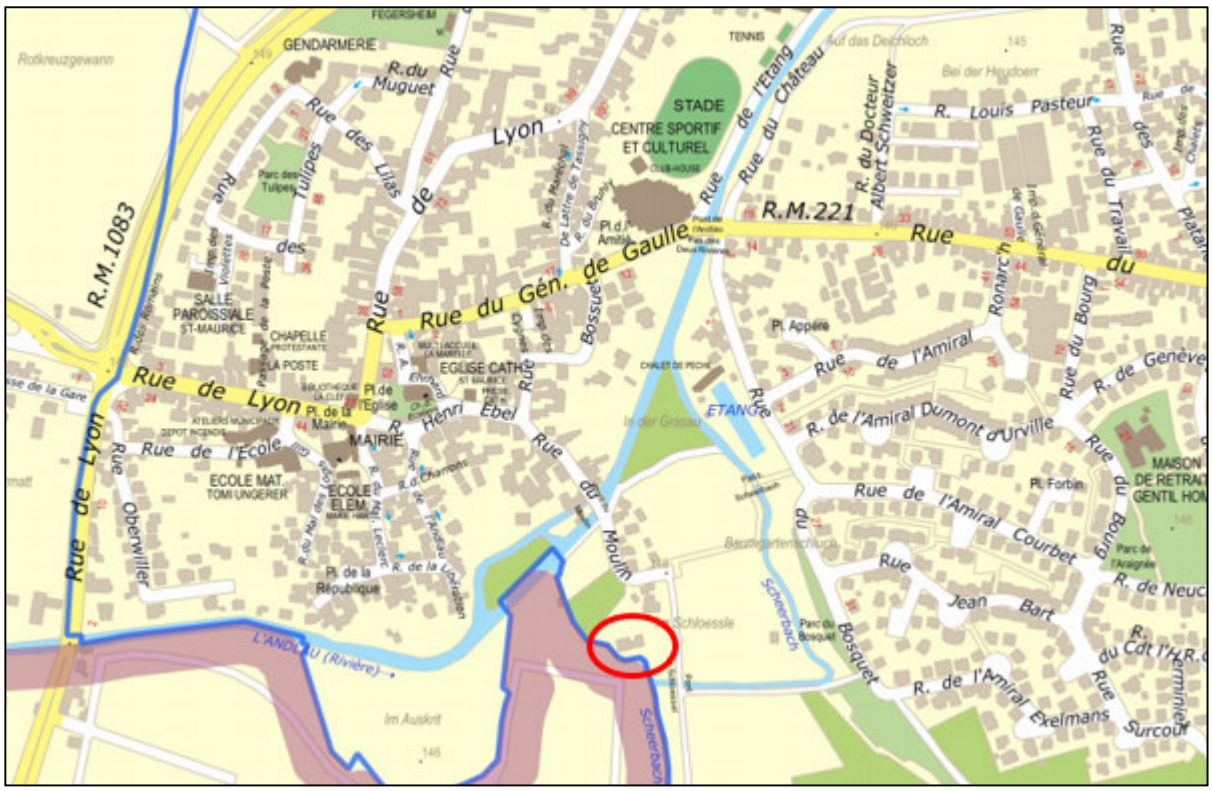
- le règlement graphique, plans de zonage n° 44 et 45 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan de zonage n° 14 au 1/5000e.

69b. Commune de FEGERSHEIM – Inscription d'un nouvel objet au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune de Fegersheim possède un patrimoine bâti riche, pouvant être notamment observé à travers plusieurs alignements presque intacts de maisons en pans de bois qui forment des perspectives remarquables, ainsi qu'à travers l'existence de nombreuses bâtisses intéressantes d'un point de vue architectural et historique.

Le manoir du Schloessel, situé au 12 rue du Moulin en fait partie, et constitue de plus un repère historique important pour les habitants de la commune. Selon l'Association de sauvegarde du patrimoine de Fegersheim, ce manoir mériterait d'être inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.



Il est fait mention du manoir du Schloessel dès le 15e siècle, mais la bâtisse, dans sa configuration actuelle, a probablement été réalisée au milieu du 18e siècle. Le manoir se compose d'un corps principal assez étroit et de deux ailes en retour revêtues d'un toit en croupe recouvert de tuiles plates. Un bel escalier avec une rampe en ferronnerie se développe sur toute la longueur du corps principal.

Le manoir a été acquis par de nombreux propriétaires privés au fil des siècles, avant de devenir, au 20e siècle, un pensionnat pour jeunes filles. À l'heure d'aujourd'hui, il est de nouveau la propriété d'un particulier.

Afin de pérenniser ce bâti à valeur historique et patrimoniale, la commune de Fegersheim souhaite le protéger dans le PLU en l'inscrivant en tant que bâtiment exceptionnel, classement qui se traduit par une interdiction stricte de démolition du bâtiment. Ce classement en tant que bâtiment exceptionnel existe déjà dans la commune, et couvre l'Église de Fegersheim ainsi que trois bâtisses remarquables situées dans la rue de Lyon.

b. Traduction dans le PLU

Il est donc proposé de modifier le règlement graphique afin d'y inscrire le manoir du Schloessel en tant que bâtiment exceptionnel.

ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITÉ DE ZONES URBANISÉES EXISTANTES ET MISE EN PLACE DE SERVITUDES D'URBANISME DANS L'ATTENTE D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (PAG)

Encadrement de la constructibilité

Depuis son approbation en décembre 2016, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg n'a eu de cesse d'évoluer, au travers de procédures ad hoc, pour prendre en compte des mutations sociétales, territoriales, législatives ou politiques.

En ce sens, grâces aux échanges entre l'Eurométropole de Strasbourg et les communes, avec les partenaires publics ou associatifs, ou les habitants, plusieurs secteurs du territoire ont connu des modifications visant à encadrer la constructibilité.

Cette adaptation constante du dispositif se poursuit dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU, où cela concerne les communes suivantes :

- Eschau ;
- Geispolsheim ;
- Illkirch-Graffenstaden ;
- Lampertheim ;
- Oberhausbergen ;
- Schiltigheim ;
- Strasbourg (quartiers Hautepierre, Koenigshoffen, Meinau et Neudorf).

À la demande de ces communes, certaines dispositions règlementaires sont adaptées en vue d'assurer une évolution urbaine cohérente et conforme aux tissus urbains où elles s'appliquent. Cela se traduit ainsi par des changements de classement de zones, des corrections de hauteur, ou l'ajout de prescriptions graphiques particulières.

Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)

Dans la continuité de l'encadrement de la constructibilité ci-avant, l'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec les communes concernées, a souhaité faire usage des dispositions de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme, sur certains sites particuliers.

Conformément aux dispositions du Code, cela concerne des secteurs très spécifiques où il est préalablement nécessaire de mener une réflexion globale, avant d'envisager une évolution.

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, des PAG sont inscrits sur les communes suivantes :

- Lingolsheim ;
- Oberhausbergen ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg (quartier Robertsau).

Les justifications ci-après expliquent particulièrement les motivations de chaque site, qui peuvent être légitimées par leur localisation au sein de la commune, leurs usages passés ou les enjeux fondamentaux en terme d'aménagement du territoire qu'ils concentrent.

70. Commune d'ESCHAU – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie – Rue du Général de Gaulle et rue de la Paix

a. Présentation – Explications – Justifications

A l'occasion de la modification n° 2 du PLU, dans une démarche de sauvegarde de son patrimoine bâti, la commune d'Eschau a souhaité mettre en place sur son territoire des ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP). Un travail d'identification des différents secteurs a donc été effectué par l'Eurométropole de Strasbourg et l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise (ADEUS) pour déterminer des ensembles urbains et architecturaux cohérents et participant à l'identité de la commune, sur la base d'un premier repérage réalisé par la commune elle-même.

L'identification de ces secteurs s'est appuyée sur plusieurs caractéristiques :

- présence de bâtiments illustrant l'histoire de la commune : maisons alsaciennes à pans de bois, anciens corps de ferme, maisons de pêcheurs, maisons bloc en pierre… ;
- ensemble urbain soulignant une identité particulière le long de certains axes (implantation par rapport à la rue, ordonnancement…) ;
- centralité historique de la commune et insertion de bâtiments représentatifs, tels que des équipements ou d'autres éléments exceptionnels, dans le paysage urbain (mairie, église Saint Trophime, concentration de corps de ferme et maisons traditionnelles).

En lien avec l'identification de ces EIUP, la commune souhaite désormais reconnaître le caractère historique des secteurs situés de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle et de la rue de la Paix, actuellement zonés en UB5 et couverts par un EIUP, en les reclassant en zone UAA2 dédiée aux tissus anciens caractéristiques des cœurs de villages. Le secteur situé le long de la rue de la Paix constitue en effet un centre historique qui apparait déjà sur les cartes de l'état-major (1820-1866). En outre, le secteur situé le long de la rue du Général de Gaulle faisant partie du même ensemble urbain, le zonage UAA2 doit également y être appliqué.

Extraits de la carte de l'état-major (1820-1866) et d'une photographie aérienne de 2015 représentant les rues du Général de Gaulle et de la Paix à Eschau (Source : Eurométropole de Strasbourg*).*

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique afin de reclasser en zone UAA2 les deux secteurs situés le long de la rue du Général de Gaulle et le long de la rue de la Paix :

- modification des planches n° 21 et 22 dans le règlement graphique (plans au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 73 et 74 dans le règlement graphique (plans au 1/2000e).

71. Commune de GEISPOLSHEIM – Adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 – Impasse du Lièvre

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur de l'impasse du Lièvre est situé à l'extrême Nord-Est du ban communal de Geispolsheim. Bien que ce secteur ait été classé en zone UCA3 dans le PLU pour tenir compte des constructions existantes à vocation d'habitat, il comprend toutefois trois parcelles non bâties et une unité foncière bâtie composée de trois parcelles en limite de la zone naturelle inconstructible N1.

Il s'agit d'un secteur isolé, loin des secteurs urbanisés, les habitants sont très éloignés de tous les services communaux notamment les écoles et le périscolaire. Il est précisé qu'aucune ligne de bus ne dessert ce secteur. Le secteur est situé en outre aux abords d'un corridor écologique inscrit à la Trame Verte et Bleue.
D'autre part, l'accès pour la desserte de cette zone située à l'Est de la route de Lingolsheim est, de plus, jugé inadapté et non-sécurisé. Le maintien en UCA3 de l'avant de la zone en premier lieu a permis le développement de collectifs, qui ont généré des flux supplémentaires. La commune ne souhaite pas aujourd'hui permettre un nouveau développement similaire sur ce secteur.

C'est pour cette même raison que d'autres parcelles, situées à l'Ouest de la route de Lingolsheim, ont également été déclassées en UCA6 lors de la modification n° 2 du PLU.

Ainsi, le secteur de l'impasse du Lièvre n'a pas vocation à s'étendre et à se densifier davantage. Toutefois, en raison de la présence du réseau d'assainissement, le classement de ce secteur en zone urbaine, permettant des constructions de faible emprise, se justifie toutefois.

En conséquence, il est proposé de reclasser ces six parcelles en zone UCA6, ce qui permettra d'encadrer la constructibilité, sans toutefois l'interdire, dans ce secteur situé, en outre, aux abords d'un corridor écologique inscrit dans la « Trame verte et bleue » du PLU. Il convient de préciser que la hauteur et la servitude de mixité sociale (SMS) appliquées à l'origine sur le secteur seront conservées et reportées sur le règlement graphique.

Orthoplan illustrant la situation des parcelles concernées dans la commune de Geispolsheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Procéder à la modification susmentionnée implique de modifier le règlement graphique en reclassant les parcelles 35, 36, 37, 111, 115 et 116 en zone UCA6 :

- modification de la planche n° 14 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 51 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

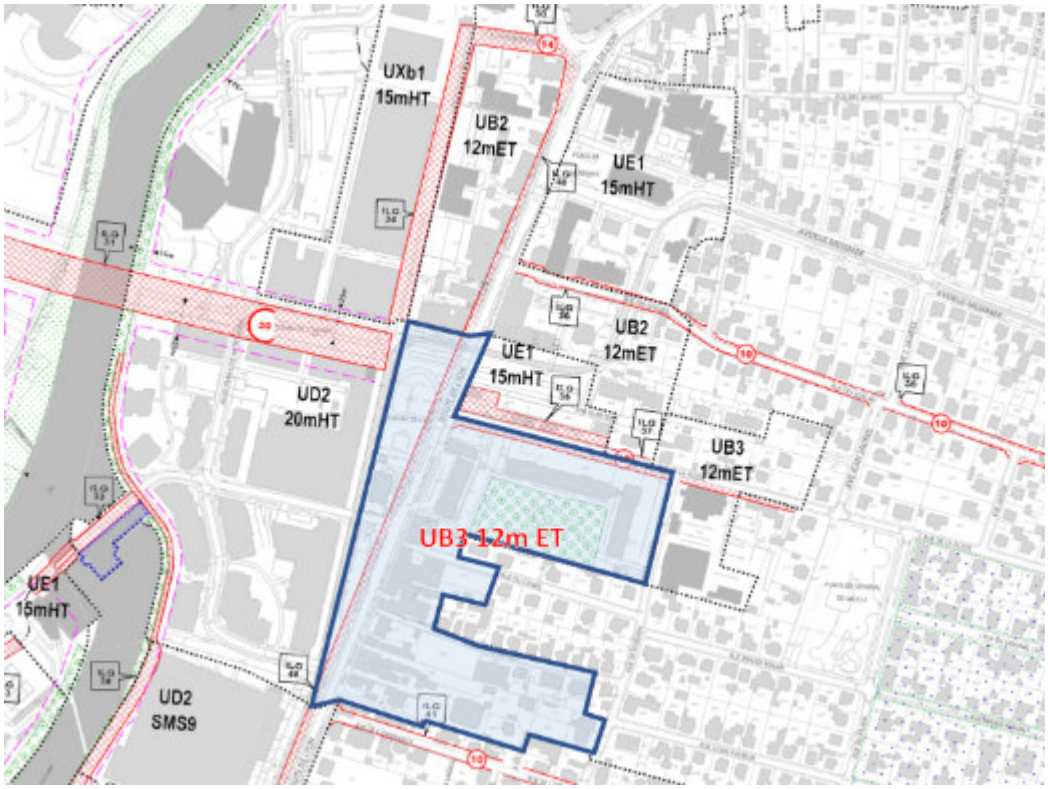
72. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Adaptation d'une partie du secteur de zone UD2, situé au Sud de la route de Lyon, à la typo – Morphologie du bâti existante

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné est situé aux abords de l'avenue de Strasbourg et de la route de Lyon, au centre-ville, en face de la galerie commerciale appelée « Centre île ».

Ce secteur avait été classé en zone urbaine permettant sa densification lors de l'élaboration du PLU dans le but de permettre l'implantation de grands collectifs, comme ceux qui sont situés de l'autre côté de la route de Lyon.

La création de nouveaux logements à cet endroit était justifiée par la présence de nombreux commerces et services à la population ainsi que la desserte du tramway.



Néanmoins, la ville souhaite préserver les constructions existantes et maintenir l'ambiance urbaine actuelle correspondant à un tissu bâti hétérogène caractéristique de la zone UB.

Ces constructions dites de faubourg, bordent généralement les axes structurants des secteurs autour des centres anciens. Les hauteurs sont variées et généralement moins importantes que dans les zones accueillant de grands collectifs.

Le reclassement de ce secteur en une zone correspondant à la forme urbaine existante préserve de fait la transition avec le secteur pavillonnaire limitrophe.

Les droits à construire existants plus au Nord et plus au Sud de la route de Lyon sont donc appliqués à ce secteur.

En conséquence, il est proposé de modifier le secteur de zone UD2 20m HT en secteur de zone UB3 12m ET, en lien avec les deux zones UB3 12m ET situées à proximité immédiate.

À noter, pour information, que la commune s'est engagée dans un travail d'identification des constructions présentant un intérêt patrimonial.

Ces constructions participent à l'identité de la ville et à la préservation de son patrimoine. Elles feront l'objet de mesures de protection lors d'une prochaine procédure de modification du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UD2 20m hors tout (HT) un secteur de zone UB3 12m à l'égout de la toiture (ET).

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 65 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 18 au 1/5000e.

73. Commune de LAMPERTHEIM – Limitation de la constructibilité le long du cours d'eau du Kolbsenbach – Inscription d'une marge de recul

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Lampertheim souhaite limiter la constructibilité de ses zones urbaines localisées de part et d'autre du cours d'eau du Kolbsenbach pour des raisons de sécurité.

En effet, plusieurs habitations sont régulièrement inondées sur ce secteur précis lorsque la commune est soumise à de fortes précipitations qui entraînent le débordement du cours d'eau.

Afin de limiter la constructibilité sur ce secteur, il est proposé d'inscrire une marge de recul à une distance de 15 m du cours d'eau. Cette distance correspond à la norme règlementaire fixée par le PLU en matière de marge de recul par rapport aux cours d'eau dans les zones urbaines.

Cette disposition permet par ailleurs une meilleure gestion des risques et enjeux environnementaux liés à la proximité de constructions avec le cours d'eau (préservation de la trame verte et bleue, inondations…).

Enfin, afin de respecter une logique d'ensemble, cette marge de recul concerne l'ensemble des zones urbaines au règlement graphique du PLU.

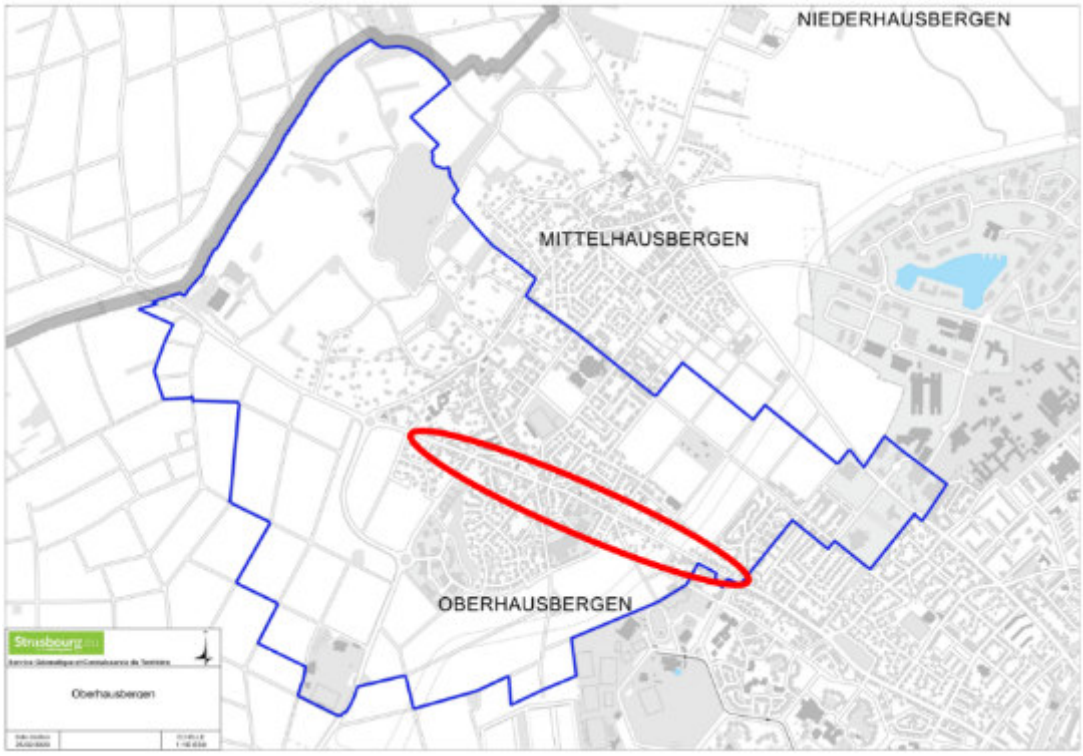
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU une marge de recul de 15 m de part et d'autre du cours d'eau du Kolbsenbach dans les zones urbaines.

74. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Évolution de la hauteur sur le secteur UB4 le long de la route de Saverne

a. Présentation - Explications – Justifications

La route de Saverne constitue l'artère principale de la commune d'Oberhausbergen. Elle est représentative d'un axe de faubourg s'étirant du quartier de Cronenbourg à Strasbourg (route d'Oberhausbergen), jusqu'aux confins de la commune, au niveau des Coteaux de Hausbergen.



Elle se caractérise par un tissu urbain disparate mais relativement dense, entre maisons individuelles, maisons de maître et petits immeubles collectifs, érigés principalement en bord de voies, sur ou à proximité des limites latérales des parcelles. En ce sens, le classement de ce secteur en zone UB est pleinement adapté et justifié.

Cependant, l'élaboration du PLU a conduit à y inscrire une hauteur maximale hors-tout de 15 m (correspondant à 10 m à l'égout de toiture (ET) – règlement graphique), considérant les bâtiments les plus hauts de la rue.

Or, ces constructions ne représentent qu'une infime partie du bâti de la route de Saverne et de la zone UB, la majorité des constructions présentant une hauteur maximale inférieure à 15 m. Aussi, afin de mettre en adéquation constructions existantes et constructions projetées, il est proposé de réduire la hauteur à 12m hors tout (HT), soit 7m ET au règlement graphique.

Ceci se fait dans la perspective d'une meilleure intégration paysagère et de qualité urbaine des projets à venir. Pour autant, le classement UB affiche bien une volonté collective et partagée de construire la ville sur la ville.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la hauteur inscrite au règlement graphique, sur la zone UB4 couvrant la route de Saverne et ses alentours, est fixée à 7m ET. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 7 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 23 et n° 24 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

75. Commune de SCHILTIGHEIM – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie - Rue des Lentilles

a. Présentation - Explications – Justifications

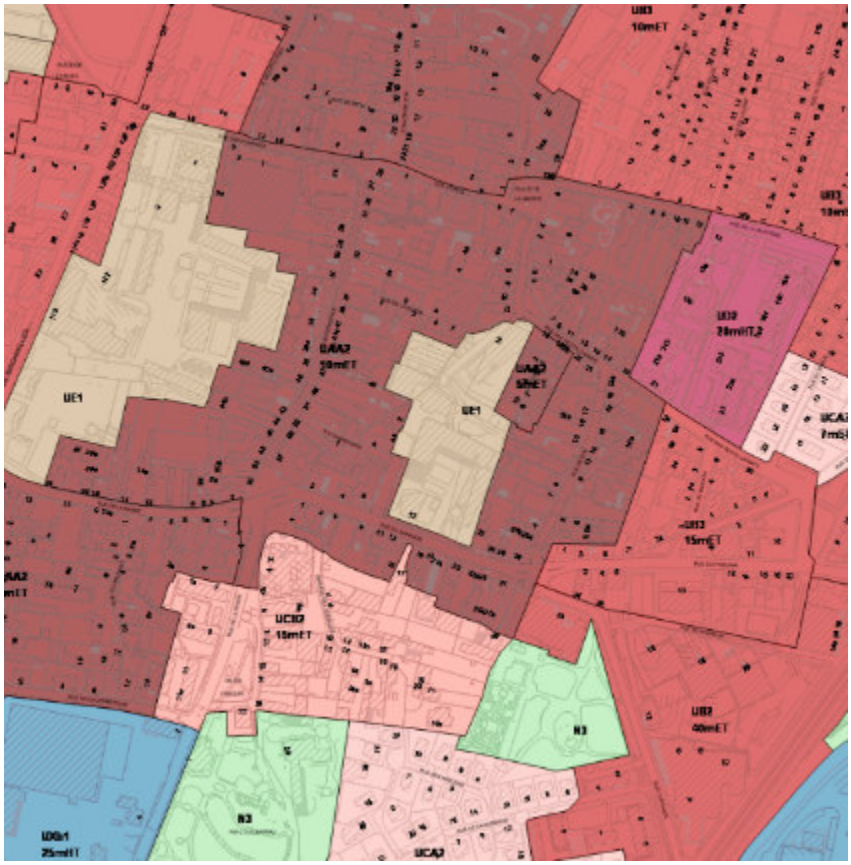
La commune de Schiltigheim a souhaité revoir le périmètre de la zone UAA2, couvrant le centre-ancien.

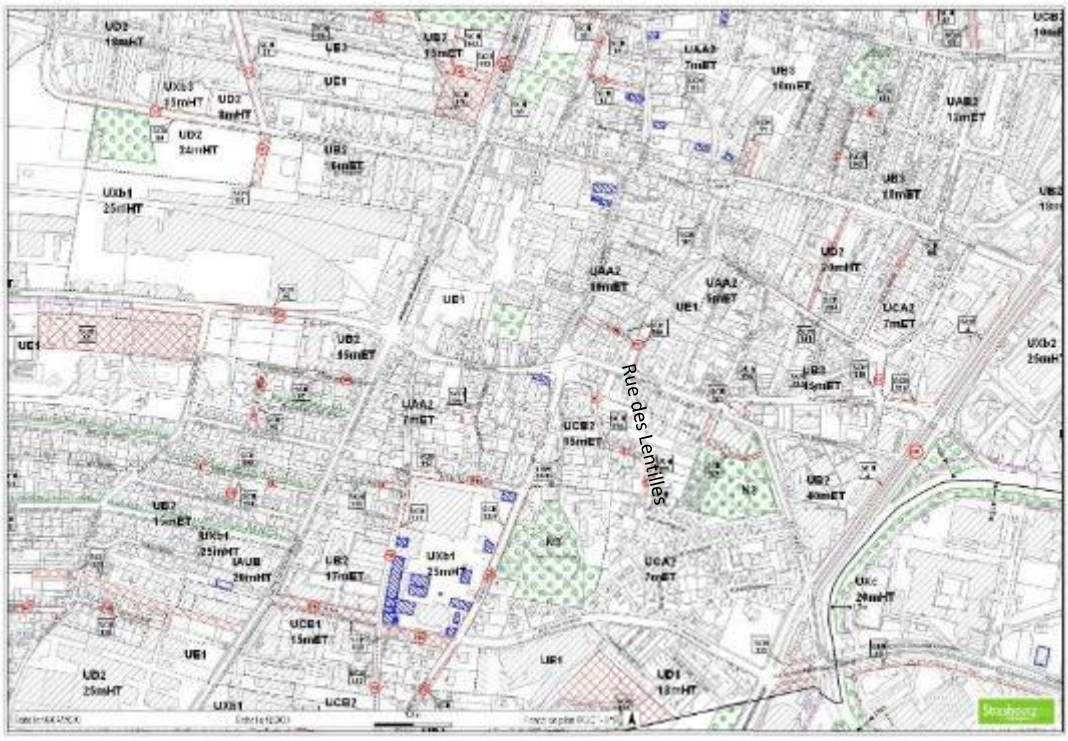
Elle correspond au milieu urbain historique, majoritairement composé d'habitat traditionnel, de corps de fermes ou de maisons paysannes, relativement dense et structuré.

Les règles d'urbanisme de cette zone ont pour objectif :

- de permettre la préservation des formes architecturales et urbaines traditionnelles ;
- d'encourager la réhabilitation des bâtiments anciens dans le respect des formes initiales ;
- de maintenir la diversité des fonctions urbaines (commerces, services, habitat…).

Dans le cas de Schiltigheim, la zone UAA2 couvre un périmètre entre les rues d'Adelshoffen, Principale et de la Mairie.





Au Sud de ce noyau historique, la rue des Lentilles présente une organisation urbaine et une typo-morphologie bâtie répondant aux mêmes caractéristiques.

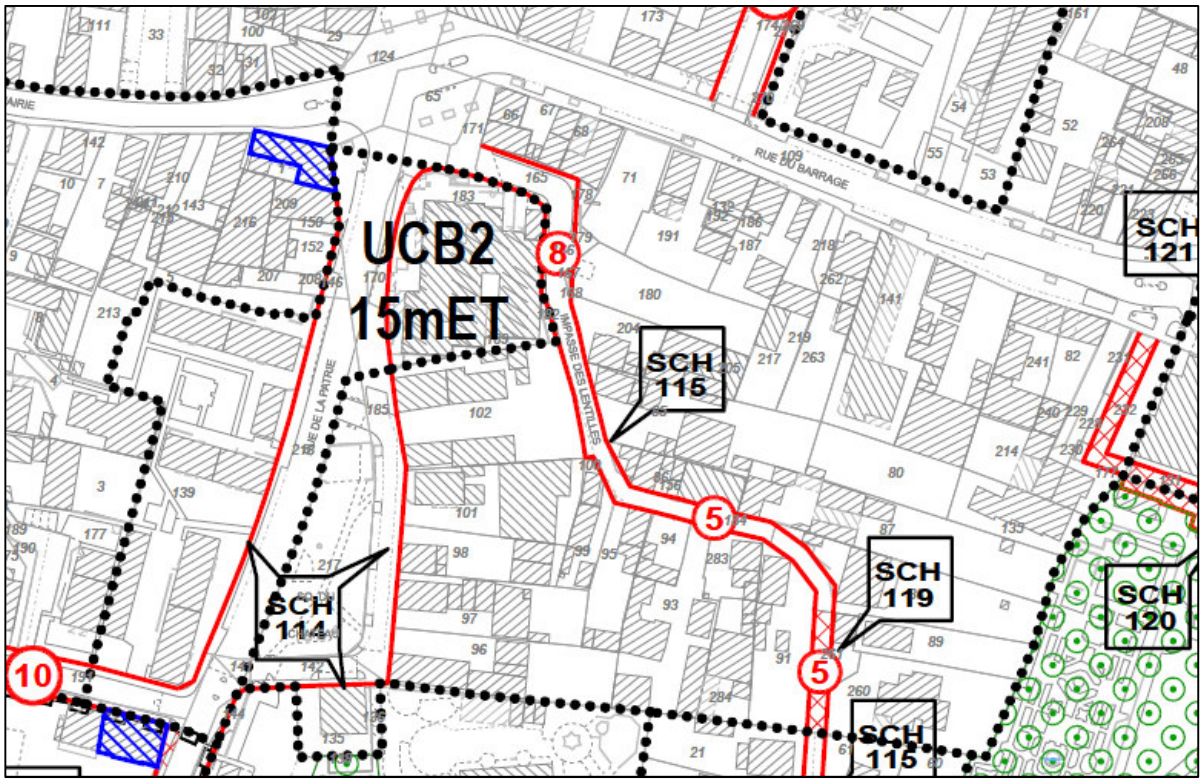
Ce secteur est classé en zone UCB par le PLU. Cette zone, qui correspond aux secteurs résidentiels composés principalement d'immeubles collectifs, a été inscrite en cohérence avec le bâtiment situé au croisement entre le square du Château et la rue des Lentilles. Néanmoins, il est peu adapté aux bâtiments existants situés rue des Lentilles.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage de manière à préserver l'organisation traditionnelle du bâti dans cette rue. Dans cette perspective, il est proposé d'étendre la zone UAA2. En rapport avec le bâti existant, la hauteur autorisée des constructions -10 m à l'égout de toiture - est étendue à la rue des Lentilles, ainsi qu'à l'école maternelle du centre.

Les bâtiments situés rue de la Patrie restent classés en UCB, au regard de leurs propres caractéristiques.

b. Traduction dans le PLU

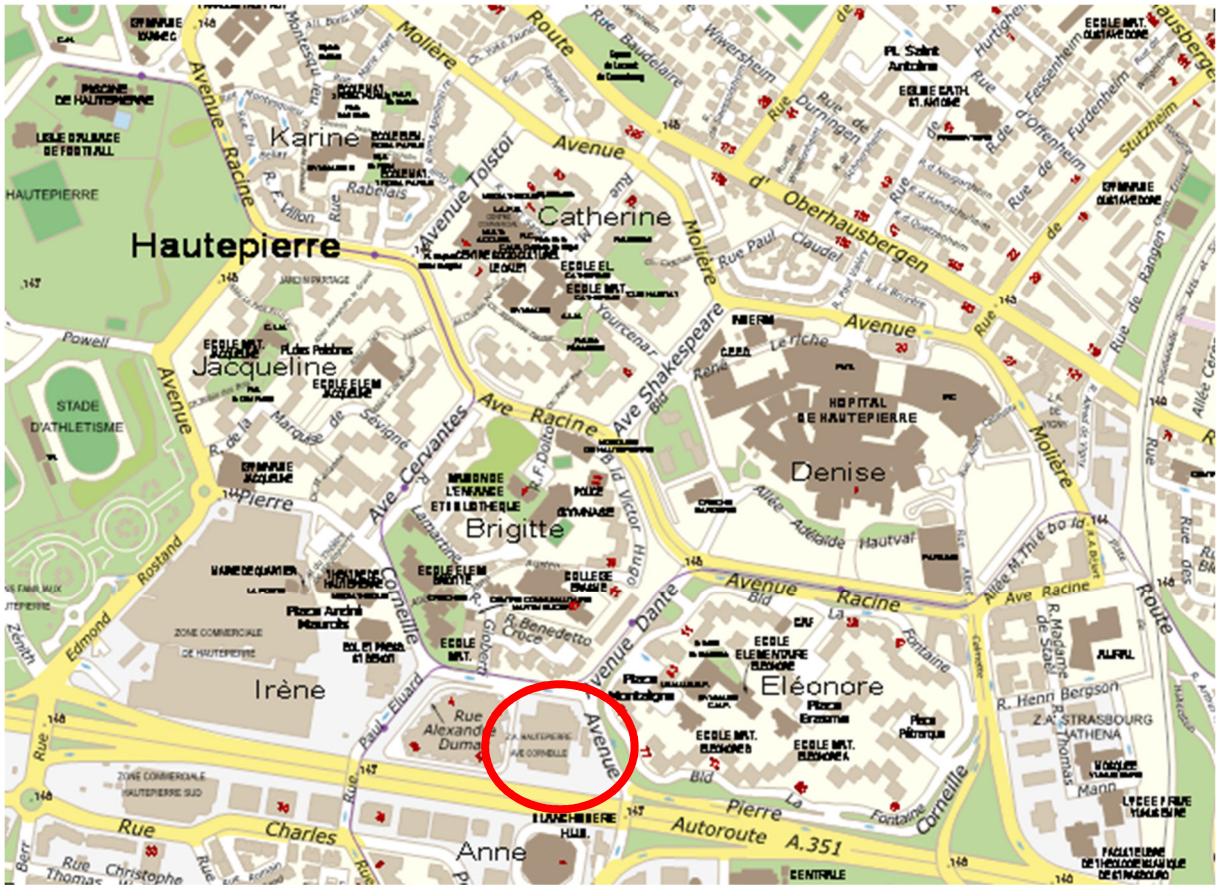
Il est proposé de modifier le règlement graphique pour étendre la zone UAA2 – 10m ET au détriment de la zone UCB - 15m ET selon la proposition suivante :



76. Commune de STRASBOURG – Quartier de Hautepierre – Encadrement des vocations admises dans la zone UD2a - Avenue Pierre Corneille

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le quartier de Hautepierre à Strasbourg, le secteur de zone UD2a située entre l'avenue Pierre Corneille et l'autoroute A351 délimite une zone anciennement occupée par un garage automobile.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Suite à la fermeture et au départ de cette activité économique, la création de ce secteur de zone à vocation mixte a été accompagnée de dispositions particulières assignées à l'habitat, afin de tenir compte de sa localisation spécifique à proximité de l'autoroute. Elle interdit notamment les constructions à vocation d'habitation en rez-de-chaussée et dans une bande de 100 m le long de l'autoroute, pour des motifs liés à l'habitabilité et aux nuisances (air, bruit).

Au titre du présent PLU, la destination de constructions « habitation » regroupe bien les deux sous-destinations « logement » et « hébergement », régies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. Dans ce cadre, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite aujourd'hui mettre en cohérence le règlement avec l'objectif déjà assigné sur ce secteur à toute forme de logement ou d'hébergement, en l'étendant à l'hébergement hôtelier et touristique.

Cette vocation relève des mêmes enjeux sur ce secteur de zone que ceux inhérents à l'habitation, indépendamment de la nomenclature du Code de l'urbanisme.

Le fait d'étendre cette disposition aux hébergements hôteliers et touristiques n'a pas vocation à s'appliquer sur l'ensemble du secteur de zone, mais uniquement en rez-de-chaussée et dans une bande de 100 m comptée depuis l'axe de l'A351, là où les enjeux relatifs aux nuisances notamment sont les plus prégnants. Ces dispositions sont ainsi prises pour les mêmes motifs et de façon cohérente avec celles déjà applicables à l'habitation, comme cela est exposé par ailleurs dans le rapport de présentation du PLU.

b. Traduction dans le PLU

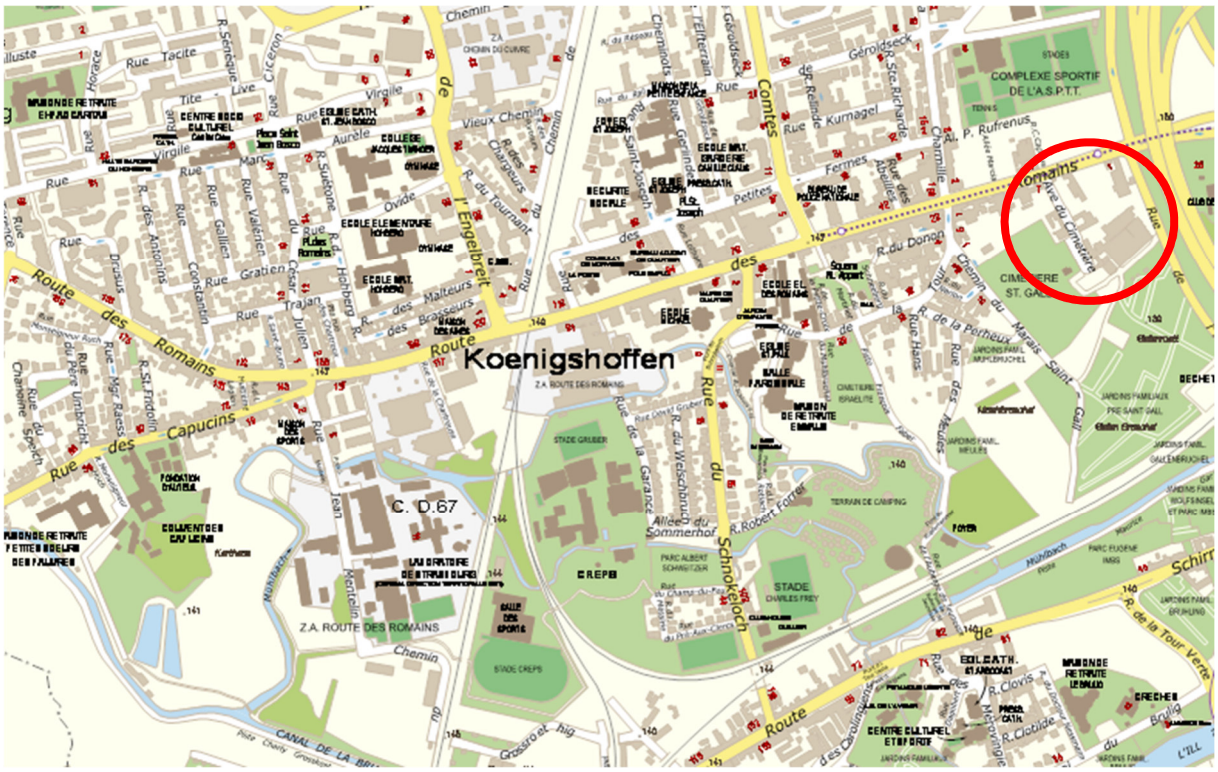
Il est proposé les modifications suivantes :

- compléter l'article 1 UD du règlement écrit du PLU en interdisant, dans le secteur de zone UD2a, l'hébergement hôtelier et touristique sur la base des mêmes dispositions règlementaires que celles qui s'appliquent déjà pour la destination « habitation » ;
- compléter le rapport de présentation du PLU (Tome 4 / Exposé des motivations du règlement / 6. Zone UD).

77. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen – Extension de la zone UYa - Route des Romains et avenue du Cimetière

a. Présentation - Explications - Justifications

L'entrée Est du quartier de Koenigshoffen est aujourd'hui en pleine évolution. La mutation du secteur de la Porte des Romains est engagée et va permettre de redonner de l'attractivité à l'entrée du quartier de Koenigshoffen.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette transformation s'opère autour de trois axes complémentaires :

- l'arrivée du tramway sur la route des Romains (extension de la ligne F) permettant de relier le quartier au centre de Strasbourg et requalifier l'insertion urbaine et paysagère de cet axe majeur (ouverture de la ligne prévue en juin 2020) ;
- la mutation engagée de deux ilots au Nord de l'axe de la route des Romains :
  - « l'îlot A » qui doit accueillir 105 logements avec une programmation mixte et avec un cœur d'îlot vert ;
  - « l'îlot B » qui doit accueillir le nouveau centre de formation des Compagnons du Devoir (livraisons prévisionnelles en 2022) ;
- la restructuration du Centre sportif Ouest (livraison prévue en 2020) et la création d'un nouveau parc public de 5 ha dans le prolongement du Parc naturel urbain Ill-Bruche (études et travaux préparatoires en cours).

Dans ce contexte de regain d'attractivité de l'ensemble de l'entrée du quartier de Koenigshoffen, la mutation du secteur Sud de la route des Romains va s'amorcer.

Conformément aux objectifs du PLU définis sur ce secteur et traduits règlementairement dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) déjà existantes « Parc naturel urbain Ill-Bruche » et « Porte des Romains », il apparaît important de mieux prendre en compte plusieurs facteurs pour déterminer les vocations admises à se développer sur le site :

- d'une part, la proximité avec l'autoroute A35 et les enjeux de qualité de l'air et de santé induits, qui incitent à favoriser l'activité et des présences ponctuelles plutôt que le logement et des présences permanentes ;

- d'autre part, la requalification et la revalorisation de l'entrée de quartier qui sera marquée au Nord de la route des Romains par un équipement signal pour l'artisanat avec le centre de formation des Compagnons du Devoir. Favoriser le développement d'activités autour de cet équipement est une opportunité pour le développement du quartier dans toutes ses fonctions.

Il apparaît nécessaire aujourd'hui d'actualiser et de rendre plus cohérentes les orientations de la collectivité sur ce secteur avec la situation règlementaire actuelle de l'îlot, afin d'anticiper un changement progressif de destination des bâtiments d'activités actuels vers du logement.

Pour poursuivre cet objectif, il est proposé d'étendre la zone urbaine mixte « UYa » (qui admet tout type de vocations à l'exception du logement) déjà présente sur la partie Est, à l'ensemble de l'îlot constitué par l'avenue du Cimetière, la route des Romains et la rue de l'Abbé Lemire afin de conforter la dominante « activité / service à développer », en cohérence avec le respect des orientations déjà identifiées dans l'OAP « Porte des Romains ».

b. Traduction dans le PLU

Tenant compte de ces éléments, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin d'étendre la zone UYa existante en partie Est vers la partie Ouest de l'îlot, jusqu'à l'avenue du Cimetière.

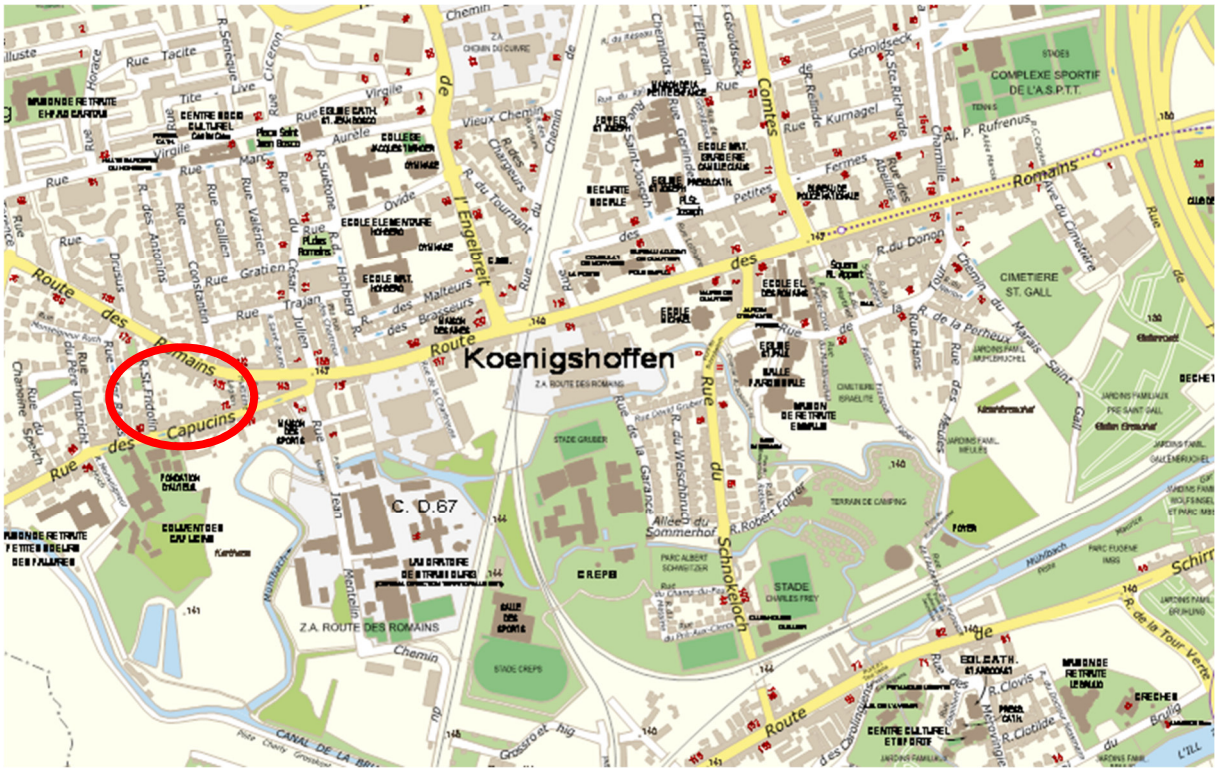
78. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et suppression d'un emplacement réservé rue Saint Fridolin

a. Présentation - Explications - Justifications

À l'Ouest du quartier de Koenigshoffen à Strasbourg, la rue Saint Fridolin se situe en contact du territoire du Parc naturel urbain (PNU) « Ill-Bruche »[6], à l'interface entre Koenigshoffen et Eckbolsheim. Ce secteur de faubourg est essentiellement constitué de maisons de ville ou de maisons individuelles accompagné de nombreux espaces végétalisés (sous différentes formes : cœurs d'îlots, jardins de devant, jardins potagers etc.). L'ensemble est couvert au PLU par l'Orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine existante « PNU Ill-Bruche ».

[6] Le Parc Naturel Urbain Ill-Bruche se trouve à la croisée de nombreux cours d'eau, de coulées vertes et de la ceinture des glacis, situé sur la commune de Strasbourg et réparti sur les quartiers de Koenigshoffen, de la Montagne-Verte et de l'Elsau.
Il poursuit quatre objectifs majeurs autour desquels des principes d'aménagements sont déclinés :

- conforter le rôle écologique et la valeur environnementale du territoire Ill-Bruche ;
- articuler la nature avec le bâti jusqu'au cœur des quartiers ;
- connecter le territoire de l'Ill-Bruche à l'agglomération et relier les quartiers limitrophes via ce territoire ;
- favoriser le développement économique local.



Localisation du secteur de la rue St Fridolin
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent faire évoluer certains dispositifs du règlement graphique du PLU sur ce secteur. Cela vise une meilleure mise en cohérence de ce dernier avec la typo-morphologie des bâtiments existants et leur environnement paysager, notamment par rapport aux objectifs poursuivis sur ce secteur, ses possibilités d'évolution à terme et la préservation d'espaces végétalisés.

À ce titre, plusieurs évolutions sont proposées au règlement graphique.

Limites de zones

La partie Ouest de la rue Saint Fridolin est composée d'un tissu essentiellement pavillonnaire en concordance avec l'organisation urbaine des rues du Père Umbricht et Monseigneur Raess. Le zonage actuel UB2 ne correspond dans ce cas de figure pas suffisamment aux objectifs de préservation d'un tel tissu constitué essentiellement de maisons individuelles avec fond de parcelle en cœur d'îlot. À ce titre, il apparaît plus approprié d'étendre la zone UCA2 qui couvre déjà ces deux rues à l'Ouest, sur l'ensemble de l'îlot.

L'évolution du zonage pour la partie Ouest de la rue Saint Fridolin aura ainsi pour objectif de :

- préserver les formes urbaines organisées et homogènes existantes de ces îlots ;
- permettre de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes ;
- permettre l'évolution du tissu existant et la densification mesurée.

Espaces végétalisés

Parallèlement à l'adaptation du zonage en lien avec la typo-morphologie bâtie, la collectivité souhaite renforcer le maintien des espaces végétalisés existants situés au sein de ces espaces bâtis. Ces demandes viennent compléter un dispositif réglementaire d'ores et déjà mis en œuvre dans le secteur, notamment sur des cœurs d'îlots repérés en « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC).

L'objectif est de maintenir des espaces végétalisés existants à l'échelle du quartier et de garantir une place de la nature en ville en tenant compte de l'existant. Au travers de leur présence mais aussi des services écosystémiques qu'ils rendent, ces espaces végétalisés contribuent à différentes orientations du PADD. Ils constituent notamment :

- des espaces relais au sein de la « Trame verte et bleue » et du PNU « Ill-Bruche » ;
- un milieu favorable et adapté à la biodiversité ordinaire ;
- des espaces qui participent au cadre de vie pour la population ;
- des îlots de fraîcheur au sein des zones bâties.

En renforçant l'inscription de trames EPCC de part et d'autre de la rue Saint Fridolin, l'objectif poursuivi en lien avec les orientations ci-dessus, vise la protection du cœur d'îlot à la fois à l'Ouest et à l'Est de la rue, notamment pour que ce dernier s'ouvre sur la rue avec des espaces verts qui participent au paysage urbain. Cette démarche de renforcement du dispositif déjà partiellement en place à l'Est de la rue permettra également à terme de conserver un maximum d'arbres, de travailler d'éventuels futurs projets autour d'une architecture qui se fond dans les espaces paysagers et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Orthophotoplan des espaces végétalisés existants
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Emplacement réservé

Enfin, la rue Saint Fridolin est aujourd'hui concernée par l'emplacement réservé KOE 17, prévu au PLU pour « *l'élargissement de la rue Saint Fridolin joignant la rue des Capucins à la route des Romains* ».
Dans la mesure ou la collectivité maîtrise intégralement le foncier couvert par cet emplacement réservé, son maintien au PLU ne se justifie plus.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réaliser les modifications suivantes au règlement graphique du PLU de part et d'autre de la rue Saint Fridolin :
- reclassement d'une partie de la zone UB2 / 15m ET vers UCA2 / 10m ET ;
- inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer en cœur d'îlot ;
- suppression de l'emplacement réservé KOE 17.

79. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Meinau – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie - Avenue de Colmar / rue de la Canardière / route de la Meinau

a. Présentation - Explications - Justifications

L'avenue de Colmar est un axe radial majeur de l'agglomération, aujourd'hui principal axe urbain du Sud de la ville de Strasbourg desservi par le tramway.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Sa structuration urbaine actuelle et son statut d'avenue ont été renforcés lors de l'élaboration du PLU en 2016 ; en poursuivant notamment des objectifs particuliers en termes de densité, de hauteurs et de tailles de logements. Deux secteurs de zones ont notamment été mis en place de part et d'autre de l'axe :

- l'un à l'Ouest au contact de la Plaine des Bouchers qui fait depuis plusieurs années l'objet d'un renouvellement urbain progressif vers davantage de mixité fonctionnelle (UB2a) ;
- l'autre à l'Est au contact du tissu urbain mixte existant à vocation dominante d'habitat (UB2).

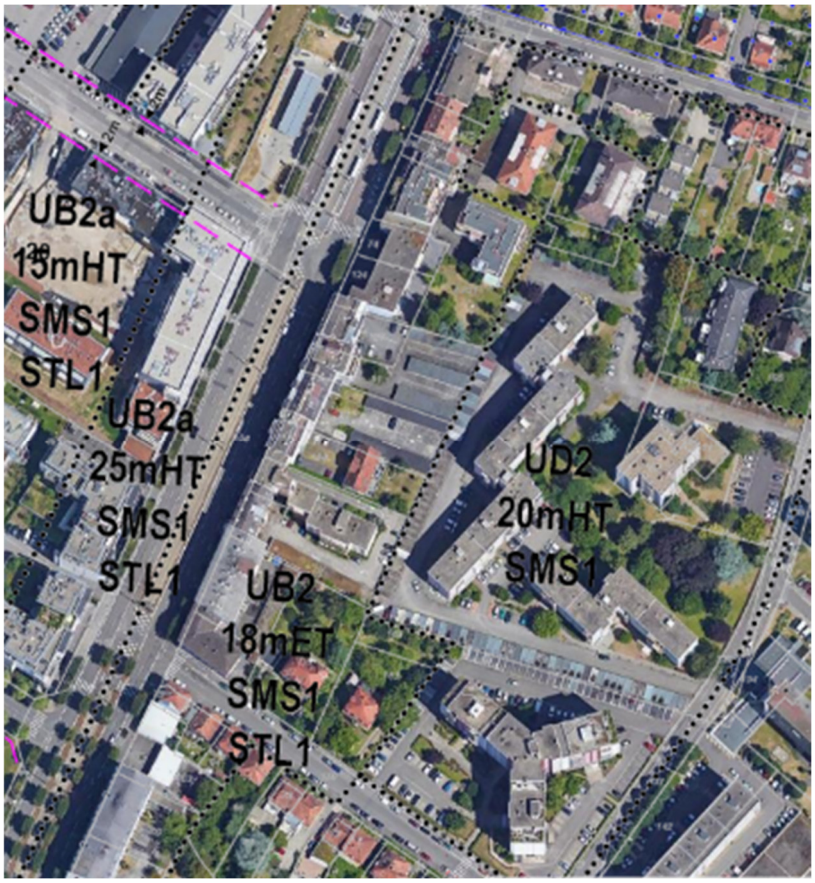
En premier lieu, l'interface avec la façade Ouest, au contact de la Plaine des Bouchers a fait l'objet de règles qui permettent de poursuivre des objectifs spécifiques. Pour cela, un secteur de zone UB2a s'appuyant sur des dispositions particulières a été mis en place, afin d'encadrer et de poursuivre ce renouvellement de la partie Ouest de l'axe. Comme cela est exposé dans le rapport de présentation du PLU, ces dispositions particulières sont les suivantes :

- un différentiel entre les parties en rez-de-chaussée et les niveaux situés au-delà ;
- un différentiel et une gradation des hauteurs ;
- la mise en place de « Servitude de taille de logements » (STL) permettant d'imposer des logements d'une taille minimale[7].

La partie Est de l'avenue a quant à elle été inscrite de façon plus commune en secteur de zone UB2, notamment pour permettre le maintien et la densification des tissus de faubourg le long d'axes majeurs.

Il apparaît à l'usage que le choix du périmètre du secteur de zone UB2 à l'Est de l'avenue de Colmar pourrait néanmoins être précisé sur certains espaces. En effet, une grande partie Est de ce secteur de zone correspond davantage à des morphologies urbaines de second rang qui n'ont pas vocations à poursuivre les mêmes objectifs que ceux propres à l'avenue de Colmar et rappelés ci-avant.

[7] La mise en œuvre de la STL n'est pas propre au secteur de zone UB2a situé à l'Ouest de l'avenue mais a été localisée de part et d'autre de l'avenue de Colmar afin de favoriser la création de logements familiaux (avec au moins 50 % de logements comportant au moins 3 pièces, soit un séjour et deux chambres) afin de permettre l'installation des familles dans ce secteur très spécifique de renouvellement urbain de Strasbourg.



Orthophotoplan du secteur et règlement graphique actuel du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Dans ce cadre, afin de mieux appréhender la valeur urbaine et patrimoniale présente sur certaines poches de ce secteur, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rendre plus cohérentes les possibilités constructibles données par le PLU avec les objectifs inhérents aux morphologies et formes urbaines spécifiques de ce tissu urbain, sur des séquences très localisées.

La hauteur notamment admise aujourd'hui dans le secteur de zone UB2 du PLU à 18 m à l'égout de toiture ne permet pas de garantir le maintien du tissu actuel, au caractère parfois patrimonial notamment le long de la rue de la Canardière et de la route de la Meinau. Des constructions en second rideau par rapport à l'axe de l'avenue s'élèvent en effet à un maximum de R+4 au Nord le long de la route de la Meinau, et R+2 au Sud le long de la rue de la Canardière. Le constat de cette inadéquation entre les objectifs d'un zonage spécifique du PLU et le tissu existant fait notamment peser des risques d'une transformation trop importante et trop peu cohérente sur ce secteur.

Dans cette mesure, la collectivité souhaite mieux encadrer et préserver la cohérence de la morphologie et des gabarits bâtis de cette partie Est du secteur de zone UB2, sans remettre totalement en question les possibilités d'évolution du tissu.

Pour répondre à ces objectifs, il est proposé de combiner plusieurs outils du règlement du PLU, tels que la hauteur maximale autorisée, l'emprise au sol, la protection de certains espaces plantés ou encore la reconnaissance du caractère patrimonial de certaines constructions.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte des éléments exposés ci-avant, il est proposé les modifications suivantes au règlement graphique du PLU :

- reclassement partiel de la partie Est de la zone UB2 / 18m ET / SMS1 / STL1 située en second rang de l'Avenue de Colmar :
  - en zone UB4 / 7m ET en partie Sud, au niveau de la rue de la Canardière ;
  - en zone UB4 / 11m ET en partie Nord, au niveau de la route de la Meinau ;
- inscription en « bâtiment intéressant » des n° 3 et n° 5 rue de la Canardière ;
- inscription de deux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot.

80. Commune de STRASBOURG – Quartier de Neudorf – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie – Route de l'Hôpital / rue de Belfort / rue du Grand Couronné

a. Présentation - Explications - Justifications

La route de l'Hôpital marque l'entrée Nord-Ouest du quartier de Neudorf. Cet axe de faubourg typique est constitutif d'un tissu urbain hétérogène qui a évolué et s'est structuré au fil du temps, des mutations de la ville et des opportunités foncières. En atteste la limite Nord qui a été totalement reconfigurée ces dernières années notamment dans le cadre des opérations de la ZAC Etoile, en cohérence avec le développement urbain de l'ensemble des « Fronts de Neudorf ».

Localisation du secteur - (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette entrée de quartier le long de la route de l'Hôpital est également marquée par un ensemble d'immeubles historiques de taille modeste (R+1 à R+3), au carrefour des rues de Belfort et du Grand Couronné.

Afin de prendre en compte la valeur urbaine et patrimoniale de cet ensemble de bâtiments qui marque une identité singulière de l'entrée Nord-Ouest de, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rendre plus cohérentes les possibilités constructibles données par le PLU avec la morphologie spécifique de ce tissu urbain très localisé.

La hauteur notamment admise aujourd'hui dans le secteur de zone UB2 du PLU à 15 m à l'égout de toiture ne permet pas de garantir le maintien du caractère patrimonial de ce tissu existant qui s'élève à R+3 maximum. Pour mieux tenir compte de la morphologie urbaine existante et éviter un risque de voir petit à petit des successions d'opérations de démolitions / reconstructions, la collectivité fait le choix de la préservation de cette dernière. Il est donc proposé de modifier le PLU, qui permet d'aller aujourd'hui jusqu'à 15 m à l'égout de toiture, en conséquence.

La collectivité souhaite ainsi mieux encadrer et préserver la cohérence de la morphologie et des gabarits bâtis de cette entrée de faubourg, sans remettre totalement en question les possibilités d'évolution du tissu. Pour ce faire, il est proposé de baisser la hauteur maximale constructible sur ce petit ensemble urbain cohérent de part et d'autre de la route de l'Hôpital, le long de la façade Sud de la rue de Belfort et de la rue du Grand Couronné.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de faire évoluer la hauteur maximale autorisée dans une partie de la zone UB2 en la passant de 15m ET à 10m ET sur une partie de la zone.

80a. Commune de STRASBOURG – Quartier Robertsau – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie rue Félix

a. Présentation - Explications – Justifications

A l'intersection de la rue Félix et de la rue du Plan se trouve une petite unité foncière (d'une superficie de moins de 160 m²) actuellement couverte par deux zones différentes du PLU : la grande majorité en zone UB4 et un petit reliquat en zone UCA2. Occupée par une maison individuelle en secteur pavillonnaire, cette unité foncière à cheval sur deux zones différentes ne permet aucune transformation de l'existant, en contradiction avec les orientations du PLU poursuivies pour ce type de tissu.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'Eurométropole de Strasbourg propose par conséquent de faire évoluer cette incohérence de zonage, consistant à ajuster les limites du zonage d'une parcelle pour inclure l'ensemble de l'unité foncière dans la même zone, à savoir la zone UB4.

Cette proposition s'avère cohérente avec les objectifs du PLU qui visent à permettre la réalisation d'extensions au sein du tissu déjà constitué afin notamment de réduire la consommation foncière en extension, tout en encadrant la constructibilité et en conservant le caractère pavillonnaire à dominante d'habitat individuel caractéristique du secteur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inclure l'ensemble de la même unité foncière au sein de la UB4.

81. Commune de LINGOLSHEIM – Instauration de trois PAG sur le secteur de zone UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par le projet de modification est situé à l'Ouest de la commune de Lingolsheim, au Sud de la rue de la Gare aux Marchandises, à l'Est de la rue de la Gare et au Nord de la rue des Vignes.

Source : Eurométropole de Strasbourg

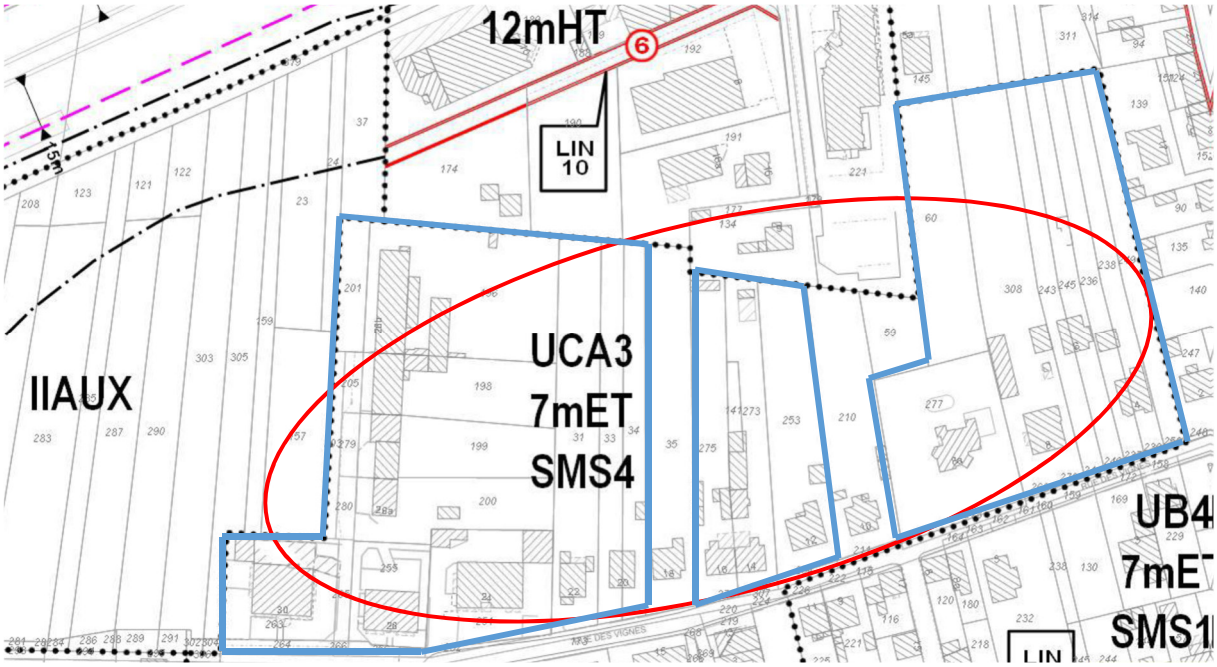
Ce secteur présente un cœur d'îlot dans lequel les constructions à vocation principale d'habitation, sous forme d'habitat individuel, sont autorisées.

Source : Google map

Ce secteur a une superficie d'environ 4 hectares. Cette surface permet de construire un nombre conséquent de logements.

C'est la raison pour laquelle ce secteur avait été identifié et classé comme un secteur de mixité sociale dans lequel, lorsqu'un programme de construction est supérieur ou égal à 6 logements, il doit être réalisé 25 % de logements sociaux.

Cela permet de contribuer à l'objectif de création de 25 % de logements sociaux imposés par la loi et d'assurer la bonne répartition géographique de ce type de logements sur l'agglomération.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

La commune craint, qu'en l'absence de réflexion préalable pour coordonner les projets de construction à venir, que l'aménagement de ce secteur risque de ne pas satisfaire les futurs habitants et de poser des problèmes de cohabitation avec les quartiers avoisinants.

Aussi, il est proposé d'instaurer trois périmètres de Projet d'aménagement global (PAG) sur ce secteur de manière à redéfinir ou ajuster, en tant que de besoin, l'organisation viaire ou la préservation d'espaces non bâtis pouvant contribuer au bien-être des futurs habitants.

La création de trois PAG est liée au fait que deux projets ont été autorisés sur les trois parcelles du secteur UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes.

Cette servitude d'urbanisme est opposable le temps qu'un porteur de projet et la collectivité partagent un projet.

La durée de 5 ans du PAG, à compter de la date d'approbation de la présente modification, est suffisamment longue pour que les propriétaires puissent mener leurs réflexions sur l'aménagement global de chacun des secteurs couvert par un PAG.

A charge de l'organe délibérant de l'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la commune de Lingolsheim, de lever cette servitude sur la base d'un projet qui fasse consensus avant l'échéance des cinq ans.

A noter que dans ce périmètre de projet, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 10 m² sont admises.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le rapport de présentation du PLU / Tome 4 ;
- le règlement graphique, plans n° 44 et 51 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000e.

82. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG) sur l'ancien site « Caddie », autour de la rue des Champs

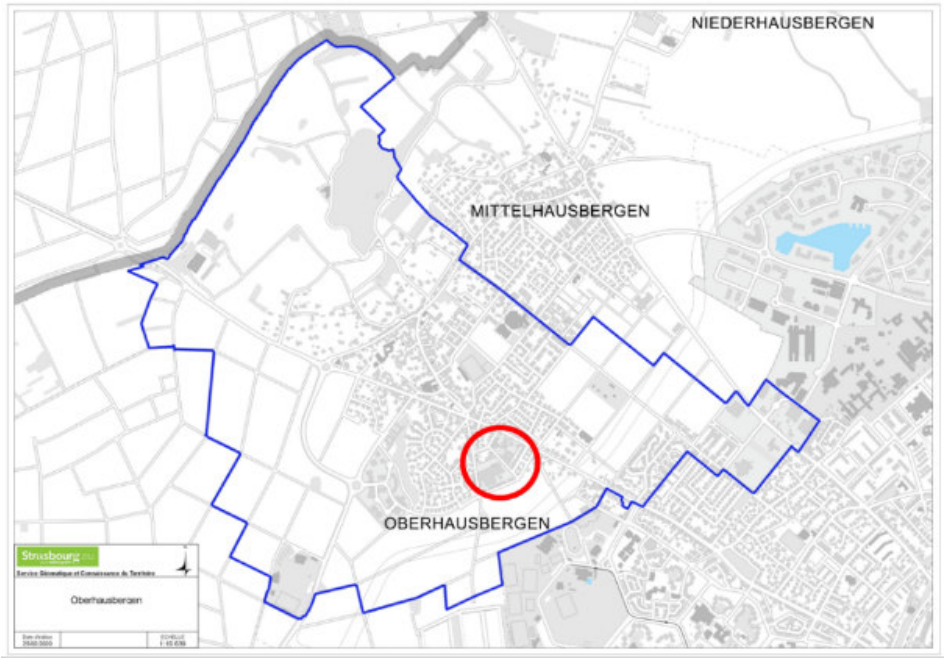
a. Présentation - Explications – Justifications

L'entreprise Caddie, fabriquant de chariots pour supermarché, a fermé son site à Oberhausbergen, en 2012, suite au transfert de son activité de production à Drusenheim. Depuis lors, l'ensemble industriel représente une friche de 2,7 ha dans la partie Sud-Est de la commune.

La friche se situe à proximitié immédiate des cafés « Henri », dont l'activité est également amenée à muter dans un futur proche. Les deux espaces sont enserrés dans un tissu majoritairement pavillonnaire.

La friche industrielle Caddie et le site en activité des cafés Henri sont limitrophes, classés tous deux en zone à vocation d'activités « UXb1 » au règlement graphique du PLU. Cette proximité prône pour la définition d'un parti d'aménagement global. Il s'agit de créer les conditions pour faire émerger un projet cohérent en matière de déplacements, d'accessibilité ou encore de programmation, en cas de mutation du secteur.

Par ailleurs, le périmètre de la servitude correspond à des sites historiques à vocation d'activités. La phase préalable d'études avant la levée du Plan d'aménagement global (PAG) permettra de vérifier la compatibilité des sols et sous-sols et d'établir les mesures à prendre pour garantir les enjeux de santé publique, notamment sur les parcelles situées le long de la route de Saverne, avant tout projet de requalification.



Désireuses d'accompagner et de maîtriser la mutation de l'ensemble de ce site, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune souhaitent instaurer sur ce secteur une servitude dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG). Celui-ci est mis en œuvre en vertu de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme.

Ce PAG est motivé pour les raisons suivantes :

- poser une réflexion globale sur un secteur scindé en plusieurs entités, de part et d'autre de la rue des Champs ;

- préparer une mutation du secteur en y intégrant aux futurs aménagements et constructions, les politiques publiques en matière de diversité de logements, de qualité urbaine, d'air, de climat et d'énergie ;

- maîtriser un développement urbain cohérent, au regard du milieu environnant ;

- donner du temps à la commune pour se doter des équipements nécessaires pour l'accueil d'une nouvelle population ;

- prendre en compte les pollutions résiduelles liées à l'activité industrielle préexistante et dépolluée, conformément à l'usage futur envisagé.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente servitude est inscrite pour 5 années. Cela étant, la définition d'un projet cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une procédure d'évolution du document d'urbanisme viendra supprimer le dispositif et retranscrire le projet dans une évolution du règlement et la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, un PAG est inscrit sur la totalité de la zone UXb1 située de part et d'autre de la rue des Champs. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 7 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 23 et n° 24 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

L'échéance du PAG est fixée à cinq ans à compter de l'approbation de la présente modification n° 3 du PLU.

83. Commune de SCHILTIGHEIM – Inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG) sur l'ancien site brassicole Schutzenberger – Rue de la Patrie

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ancien site brassicole Schutzenberger est situé entre la rue de la Patrie, la rue des Chasseurs et la rue Schutzenberger.

Carte de localisation du site

L'entreprise Schutzenberger se développe, rue de la Patrie à Schiltigheim, à partir de 1847, avec la création des premières caves de stockage de la brasserie, alors implantée dans le quartier de la Krutenau à Strasbourg. Elle regroupe l'ensemble de ses productions brassicoles à Schiltigheim en 1864.

Les activités brassicoles s'y déroulent tout au long du XXe siècle et ce jusqu'à la procédure de liquidation judiciaire qui intervient en 2006 et qui a pour conséquence la cessation d'activités et la fermeture du site brassicole schilikois.

Depuis lors, le site d'activités constitue une friche de 2,6 ha, au Sud-Est du ban communal, à l'interface entre le site de développement métropolitain Wacken-Europe et le centre-ville de Schiltigheim, la seconde ville de l'Eurométropole de Strasbourg, en terme de nombre d'habitants.

Sa situation, sa superficie et son patrimoine en font un site stratégique tant à l'échelle de la ville de Schiltigheim qu'à l'échelle métropolitaine.

L'histoire industrielle du site avec la présence des caves brassicoles, de pollution du sol et du sous-sol sont des enjeux environnementaux à intégrer dans sa requalification future.

L'ensemble de ces enjeux sont détaillés ci-après.

Enjeu historique et patrimonial du site

Le site de l'ancienne brasserie constitue un héritage du patrimoine industriel brassicole de la fin du XIXe et du début du XXe siècle. Il fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis 2008.

Sont inscrits par arrêté préfectoral du 30 janvier 2008 :

- les bâtiments de la salle de brassage et la seconde maison de maître en totalité ;
- les façades et toitures de la chaufferie, de la salle des machines, de la malterie, de la cheminée, de la première maison de maître, de l'atelier de soutirage, de la canetterie, des vestiaires, des bureaux, de l'édicule avec horloge situé dans la cour, de la maison du chef brasseur, de l'atelier de fabrication de limonade.

Une partie des bâtiments semble dater de la seconde moitié du XIXe siècle, période à laquelle l'entreprise concentre ses activités sur le site schilikois.

Louis Schutzenberger, à l'origine de la fondation du site, fut l'introducteur en Alsace de la méthode de fermentation basse, qui permettait de fabriquer la bière toute l'année. Ainsi, le site accueille les premières caves/glacières du brasseur Schutzenberger en 1847, qui a adopté la

méthode bavaroise de fermentation basse. L'installation de la brasserie à proprement dite est effective en 1863. Des ateliers complémentaires sont installés progressivement jusqu'en 1912.

Cavités souterraines

La présence des cavités souterraines liées à la nature de l'activité passée, constitue un enjeu en matière de sécurité publique qu'il y a lieu d'intégrer dans le projet d'aménagement futur.

Le site a fait l'objet de plusieurs états des lieux, le premier en 1998 et le second en 2005.
Le réseau souterrain s'étend sur près de 6 800 m², à une profondeur de 8,8 m (soit une cote de 135.4 m NGF). Ce réseau est subdivisé en 3 galeries de communication, 18 salles de garde de la bière, 4 magasins, 4 salles de fermentation et 2 salles de filtration.

Localisation du réseau de cavités souterraines

Les états des lieux ont permis de mettre en évidence :

- une obstruction totale du Nord des souterrains, ainsi que des zones où des remblais ont été déposés depuis la surface ;
- la présence de limon dû au léger affaissement observable en surface ;

- des traces d'infiltration d'eau sur les murs et notamment au Sud du site, provenant de fuites dans les gouttières ou le réseau ;
- la présence de vide suspecté entre la surface et la galerie 8.

La nappe alluviale atteint la cote de 135,7m NGF durant la période de hautes eaux, soit 8,5 m sous la surface. Certaines galeries peuvent présenter périodiquement une inondation partielle du fait de la remontée du niveau de la nappe, notamment au droit des galeries situées les plus au Sud du site.

Au regard de cet état des lieux, tout projet de requalification du site devra prévoir, dès sa conception, les dispositions pour garantir la sécurité des personnes ainsi que l'entretien des éventuelles cavités conservées ou consolidées.

Qualité des sols et des sous-sols

L'ancien site de la brasserie Schutzenberger a été le siège de plusieurs activités polluantes, soumises à autorisation par arrêté préfectoral :

- production de bière ;
- compression et réfrigération ;
- dépôt de liquides inflammables (hydrocarbures, fuel, …).

Les visites du site ont mis en évidence la vétusté du matériel de stockage des hydrocarbures. Les fuites possibles dans le sol ne sont donc pas à exclure.

Vu ces éléments et par principe de précaution, l'Eurométropole de Strasbourg, au PLU approuvé en décembre 2016, a inscrit une restriction d'usage afin de garantir que l'usage du site soit compatible avec la qualité du sol et du sous-sol.

Cette restriction d'usage pourra, si besoin, évoluer sur la base d'un projet d'aménagement validé et sous réserve d'une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) qui justifient de la bonne prise en compte des enjeux sanitaires liées à une éventuelle pollution résiduelle des sols.

Situation stratégique

La position du site à l'interface avec Strasbourg (place de Haguenau, Wacken, Parlement européen, pistes cyclables, gare TGV, autoroutes), à proximité immédiate du centre de Schiltigheim et à proximité du Centre médico chirurgical obstétrical (CMCO), des jardins familiaux de la ceinture des glacis, en fait un secteur stratégique.

D'une emprise d'un seul tenant, le site en friche constitue un potentiel à requalifier de 2,7 ha, à proximité immédiate du cœur métropolitain et répondant aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg tant en matière de développement que de gestion économe du foncier.

L'insertion d'un projet dans un milieu urbain constitué, l'accessibilité, l'articulation entre les quartiers, les déplacements à l'échelle du Nord de l'agglomération, mais aussi la requalification des espaces publics et la place donnée aux espaces de nature, sont autant de sujets à appréhender dès la conception de la requalification du site.

À l'échelle de la ville de Schiltigheim, l'émergence de plusieurs projets urbains d'envergure et une production de logements soutenue, qu'il s'agisse de logements neufs ou de renouvellement urbain aux Écrivains implique de définir, pour le site Schutzenberger, une programmation adaptée et en cohérence avec les besoins de la ville et de la population.

Perspectives de requalification du site

Au regard de cet état des lieux et des enjeux identifiés, la ville de Schiltigheim a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg par délibération du 5 février 2019, pour l'assister dans ses réflexions quant à la future requalification du site.

Dans l'attente de la définition d'un parti d'aménagement, l'Eurométropole de Strasbourg et la ville de Schiltigheim souhaitent encadrer la constructibilité du site, actuellement classé en zone UXb1 – 25m HT (zone à dominante d'activités).

Dans cette perspective, il est proposé de créer une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG).

Mise en place au titre de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme, cette servitude gèle la constructibilité du site pour une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation de la présente modification n° 3 du PLU.

Cela étant, la définition d'un projet cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une procédure d'évolution du PLU viendra supprimer le dispositif et retranscrire le projet dans une évolution du règlement et une éventuelle Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, un PAG est inscrit sur la totalité de la friche brassicole Schutzenberger, classée en zone UXb1 et située entre la rue de la Patrie, la rue des Chasseurs et la rue Schutzenberger.

L'échéance du PAG est fixée à cinq ans à compter de l'approbation de la présente modification n° 3 du PLU.

84. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Robertsau – Inscription d'un PAG sur une partie des zones UB4 et UCB1 entre la rue Bussière et le canal des Français

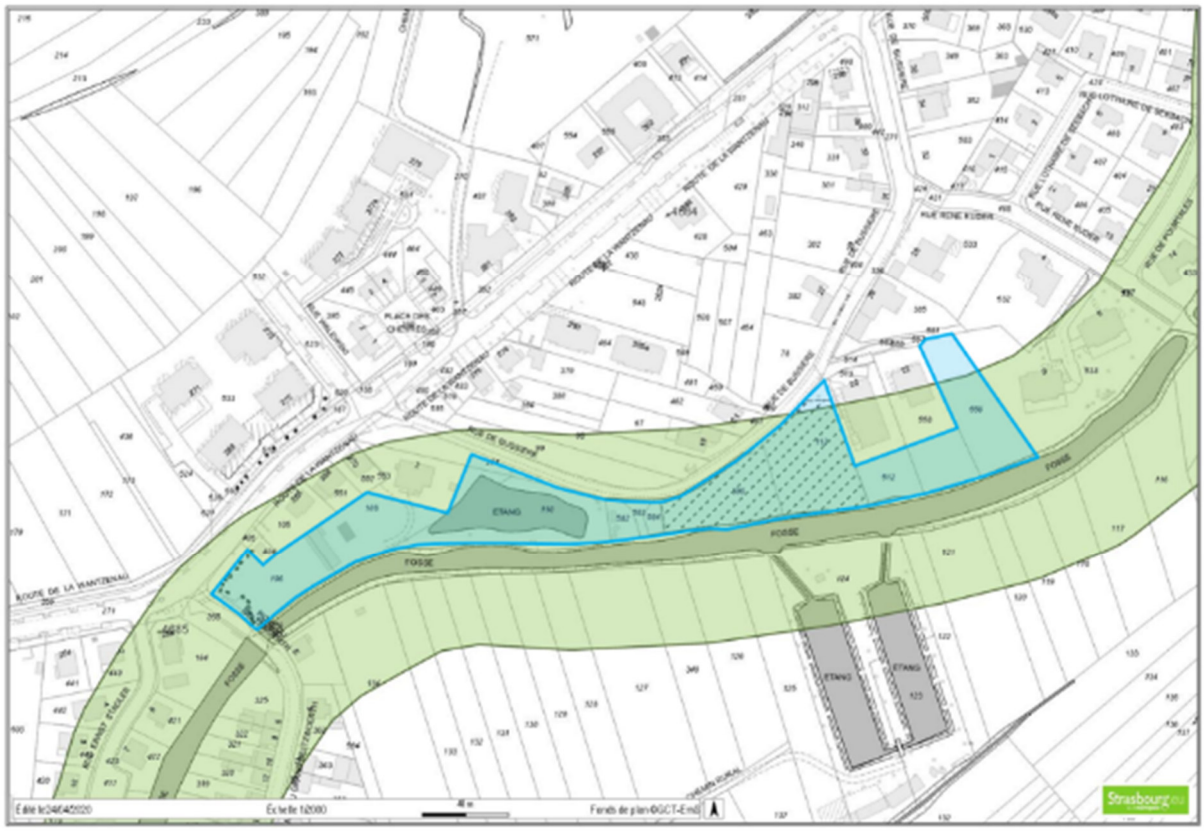
a. Présentation - Explications - Justifications

Le secteur concerné par le présent point de modification est situé au Nord du quartier de la Robertsau. Plus précisément, il est délimité entre la rue de Bussière au Nord, le Canal des Français au Sud, le chemin du grand Beltzwoerth à l'Ouest et la rue René Kuder à l'Est.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il s'agit d'un secteur classé au PLU en zone urbaine constructible UB4 / 7m ET et UCB1 / 7m ET. Au-delà de ce zonage, l'ensemble de ce secteur concentre de forts enjeux environnementaux et paysagers au regard notamment de la « Trame verte et bleue » (TVB). Il constitue un corridor végétalisé qui fait office de zone tampon entre la partie déjà urbanisée au Nord (route de La Wantzenau et rue de Bussière) et le Canal des Français au Sud. Cette partie densément végétalisée, à l'interface avec la plaine agricole au Sud et le Canal assure un rôle important en termes de fonctionnement et de continuité écologiques, et constitue à ce titre un support de biodiversité.

Tenant compte de ces éléments et afin de permettre l'émergence de projets en bonne compatibilité avec les enjeux de la TVB, la collectivité souhaite engager sur le secteur de la rue de Bussière une étude permettant de dégager des préconisations et des orientations d'aménagement cohérentes à l'échelle plus large, permettant de tenir compte des multiples problématiques présentes (environnement, paysage, desserte, réseaux etc.).



Plan du secteur superposant le corridor de la Trame Verte et Bleue (en vert)
et le périmètre retenu pour le PAG (en bleu)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour cela, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent instaurer sur ce secteur une servitude dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG). Celui-ci est mis en œuvre en vertu de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et motivé pour les raisons suivantes :

- poser une réflexion globale sur un secteur aux forts enjeux environnementaux et paysagers en lien avec les continuités écologiques des abords du Canal des Français et la trame verte et bleue ;
- intégrer aux futurs aménagements et constructions les politiques publiques en matière de diversité de logement, de qualité urbaine et architecturale, d'air, de climat et d'énergie ;
- maîtriser un développement urbain cohérent, au regard du milieu environnant ;
- donner du temps à la collectivité de planifier le déploiement des équipements et réseaux nécessaires pour absorber de nouveaux projets d'urbanisation le cas échéant, notamment par rapport aux capacités des voiries à prévoir pour la desserte viaire du quartier.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente servitude est inscrite pour une durée maximale de 5 ans. Cela étant, la définition d'un projet d'ensemble cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une procédure de modification peut supprimer le dispositif et retranscrire le projet dans une évolution du règlement ou la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Par ailleurs, la mise en place de cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire la réalisation de travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Orthophotoplan du secteur, règlement graphique du PLU et périmètre retenu pour le PAG (en bleu)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte de ces éléments, il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU un périmètre de PAG sur le secteur situé entre la rue de Bussière et le Canal des Français. L'échéance du PAG est fixée à une durée de 5 ans maximum, à compter de la date d'approbation de la présente modification.

Le « Tome 4 – 1.6. Exposé des motivations du règlement » du rapport de présentation du PLU est également complété en conséquence.

VII – ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) ET DES MARGES DE RECUL

Les marges de recul des constructions

Dans l'inscription de marges de recul au règlement graphique, le PLU a cherché à définir des zones non constructibles par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux cours d'eau selon la nécessité des milieux traversés et des opportunités et contraintes du milieu.

Tout d'abord, le PLU ne fixe en principe aucune marge de recul dans plusieurs cas de figure :

- le long des cours d'eau traversant les grands massifs forestiers ;
- en présence de quais et/ou de voies routières sur berges ou à proximité immédiate de celles-ci ;
- sur les constructions repérées en tant que « bâtiment exceptionnel » et « bâtiment intéressant », pour lesquelles le critère patrimonial est privilégié.

En dehors de ces cas de figure, la règle de base définit trois niveaux de recul, en cohérence avec les dispositions du SCOTERS :

- 30 m dans les zones agricoles et naturelles ;
- 15 m dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- 6 m dans les zones à densité bâtie importante.

Par exception, des marges de recul de 10 m et 12 m ont également été définies localement. Ces reculs sont ceux qui figuraient dans les documents d'urbanisme communaux antérieurs, et ont contribué à structurer un front urbain relativement net le long de ces marges.

Le PLU fait le choix de définir les marges de recul à l'échelle des différentes séquences urbaines, et du contexte urbain dominant dans chacune d'entre elles. Une séquence s'appuie sur des critères d'urbanisme présentant une relative homogénéité pour former un linéaire cohérent, à l'échelle d'un groupe de parcelles. Ces critères sont :

- des marges de reculs de constructions plus ou moins similaires ;
- une occupation du sol relativement homogène, telle qu'une dominante de fonds de jardins privatifs non bâtis, de jardins familiaux, d'espaces verts publics, d'équipements etc.

Les emplacements réservés

Le règlement graphique comporte plus de 2 000 emplacements réservés pour préserver de la construction les terrains identifiés comme nécessaires aux besoins de la puissance publique, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme. Ils s'inscrivent en cohérence avec les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et permettent de les mettre en œuvre. Ils permettent également de donner une certaine visibilité aux futurs projets d'aménagement.

Compte-tenu de l'importance de l'échelle géographique du PLU, et pour pouvoir faciliter leur repérage au plan, le règlement graphique propose une numérotation des emplacements réservés à la commune, suivant un code en trois lettres pour chacune d'entre elles.

Sur le fond, les emplacements réservés visent à mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier celles relatives à la mobilité (tous modes), à l'offre en services et en équipements et à la trame verte et bleue. Ils peuvent être inscrits dans l'objectif de :

- créer ou améliorer des voiries dédiées à tous les modes de déplacement ;
- créer des aires de retournement ou de stationnement ;
- créer ou améliorer des cheminements dédiés aux modes doux (piétons, cycles etc.) ;
- créer ou améliorer des voiries dédiées aux transports en commun ;
- créer ou valoriser des espaces verts et autres espaces publics (squares, jardins familiaux, plantations aux alentours des quartiers, champs et cours d'eau etc.) ;
- créer ou étendre des équipements d'intérêt public (école, salle de sport, ateliers municipaux etc.) et d'intérêt général (stations d'épuration, captages d'eau potable etc.).

Une fois qu'un emplacement réservé est inscrit, il permet à la collectivité bénéficiaire, au moment d'une transaction immobilière, d'avoir un droit de priorité pour acquérir le foncier concerné par l'emplacement réservé, qui reste au demeurant inconstructible quel que soit son zonage.

La modification n° 3

La modification n° 3 est l'occasion de faire évoluer des marges de recul sur les communes d'Eckbolsheim et de Wolfisheim.

Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés évoluent sur les communes de Bischheim, d'Eckbolsheim, de Geispolsheim, de Hoenheim, d'Illkirch-Graffenstaden, d'Oberhausbergen, d'Ostwald, de Schiltigheim, de Strasbourg – Centre, de Vendenheim et de Wolfisheim.

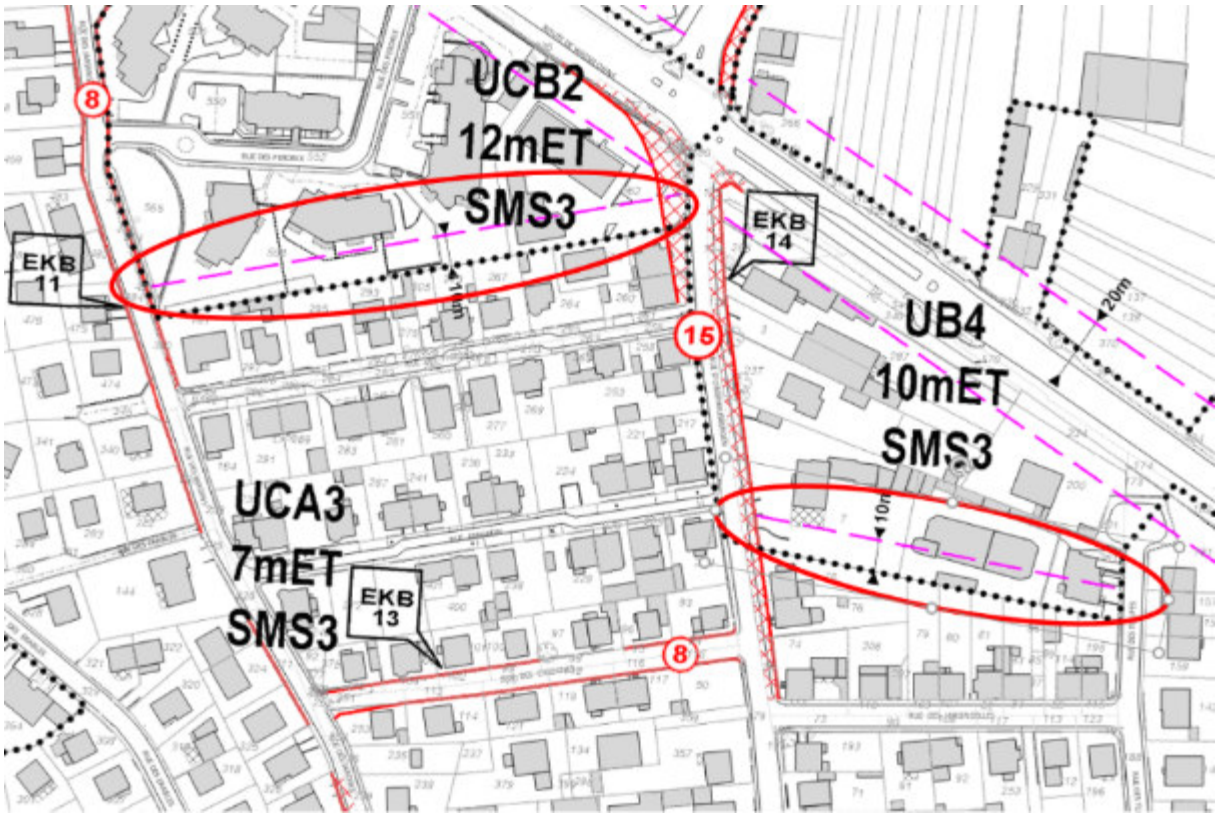
ÉVOLUTION DES MARGES DE RECUL

85. Commune d'ECKBOLSHEIM – Suppression de marges de recul – Rue des Hirondelles et rue des Pigeons

a. Présentation - Explications – Justifications

En second rang des rues des Hirondelles et des Pigeons, à Eckbolsheim, figurent deux marges de recul.

Celles-ci imposent un recul de 10 m vis-à-vis de la limite des zones UB4 et UCB2.



Ces marges de recul ne sont pas motivées par un principe d'aménagement. De plus, elles impactent des constructions existantes, pouvant à terme empêcher leur développement.

Aussi, il est proposé de supprimer ces marges de recul.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les marges de recul citées sont supprimées au règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 29 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

86. Commune de WOLFISHEIM – Ajustement des marges de recul

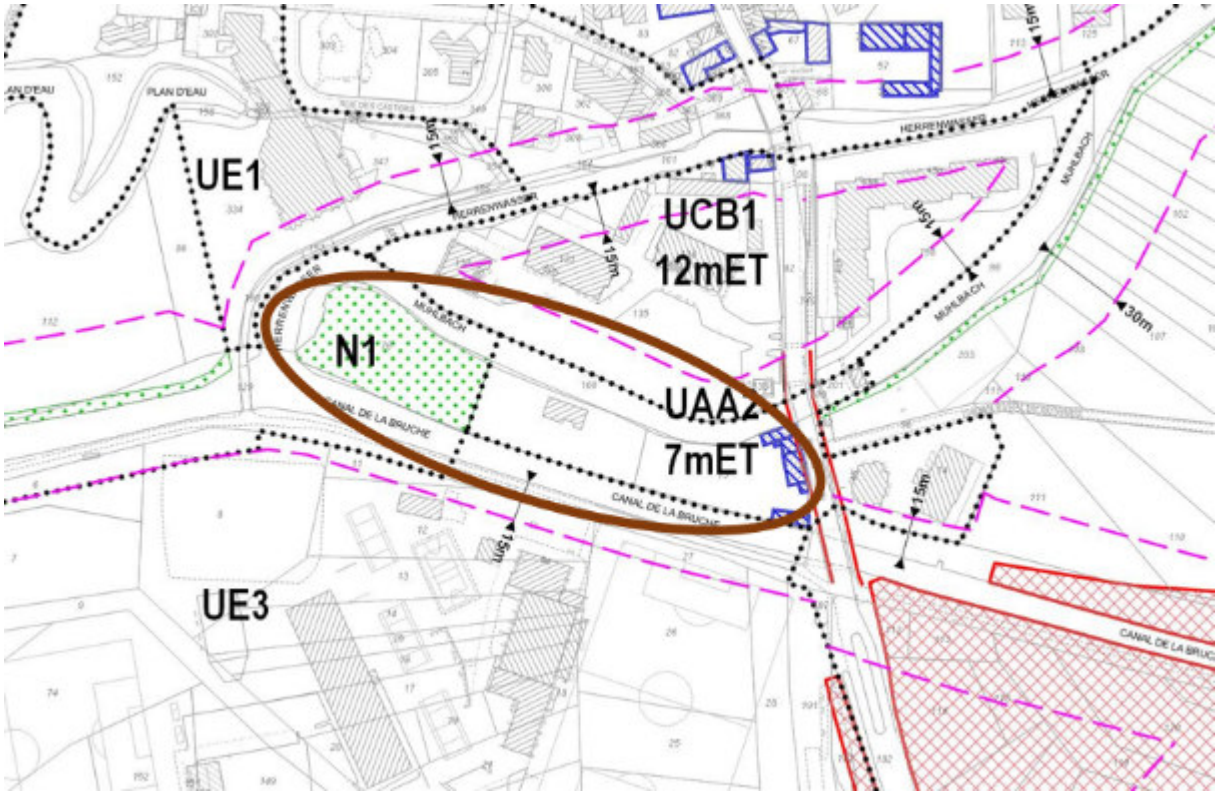
a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Wolfisheim souhaite procéder à une mise à jour des marges de recul inscrites sur son ban. Pour se faire, le projet de modification prévoit d'une part l'instauration de marges de recul, le long du Canal de la Bruche et du Muhlbach, et, d'autre part, la suppression de marges devenues obsolètes.

- Création d'une marge de recul

Au Sud du ban, une île se situe entre le Muhlbach, au Nord, et le Canal de la Bruche au Sud. Elle correspond à l'implantation d'un ancien moulin.

Ce site se situe pleinement dans le corridor écologique de la Bruche. Cela étant, il n'est pas couvert par une prescription particulière liée à sa proximité avec deux bras d'eau.



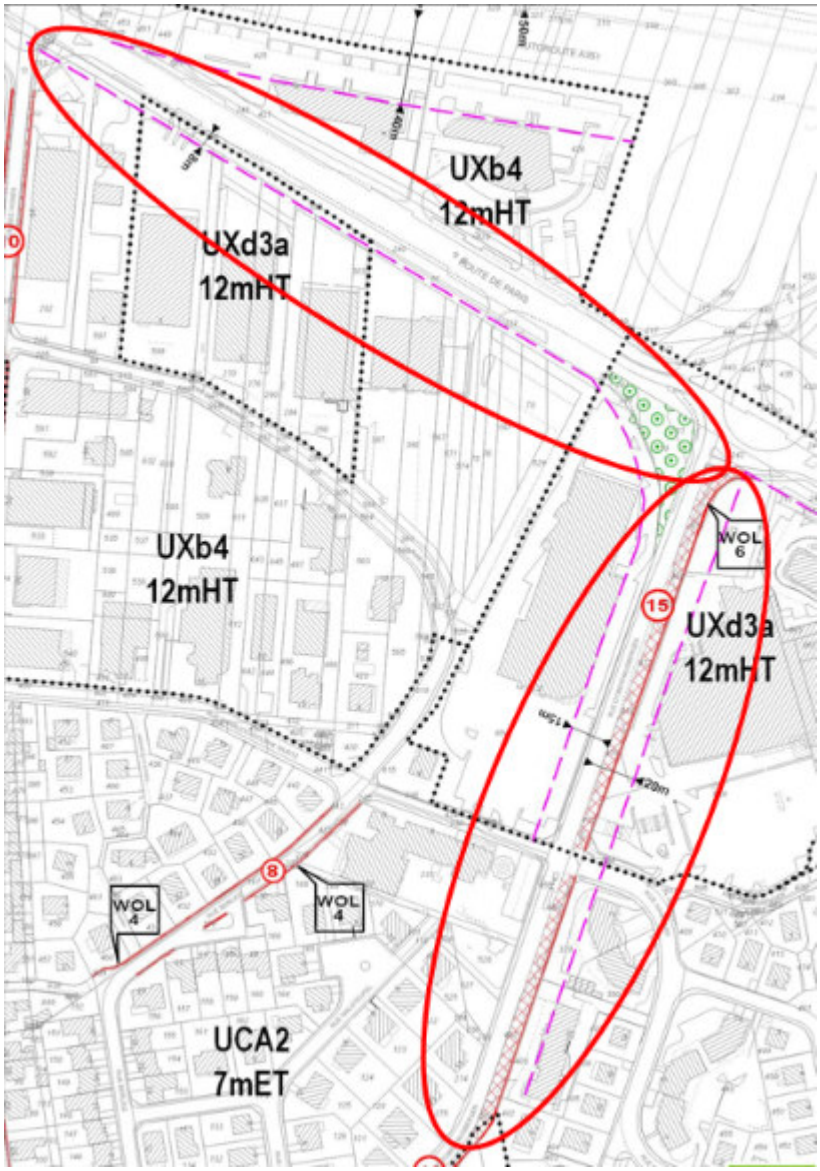
Afin de combler ce manque, il est proposé de poursuivre les marges de recul de 15 m, situées en amont et en aval du Moulin.

La mise en œuvre de ces marges de recul aboutit à la préservation totale de ce site remarquable.

- Suppression de marges de recul

Le long de la route de Paris et de la rue d'Oberhausbergen, à Wolfisheim, figurent deux marges de recul. Celles-ci sont un héritage des prescriptions du Département du Bas-Rhin quant à l'implantation des constructions le long de ses infrastructures.

Aujourd'hui, ces voiries sont de la compétence de l'Eurométropole de Strasbourg. De plus, elles sont en milieu urbain constitué. Ainsi, elles peuvent limiter la densification du tissu en ne permettant pas une constructibilité plus près des voies. L'article 6 des zones UX permet une implantation à 5 m minimum de l'emprise publique.



Considérant que ces marges de recul sont obsolètes, il est proposé de les supprimer.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les marges de recul inscrites le long du Muhlbach et du Canal de la Bruche sont ajoutées. Les marges de recul le long de la route de Paris et de la rue d'Oberhausbergen sont supprimées du règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 29 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

ÉVOLUTION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

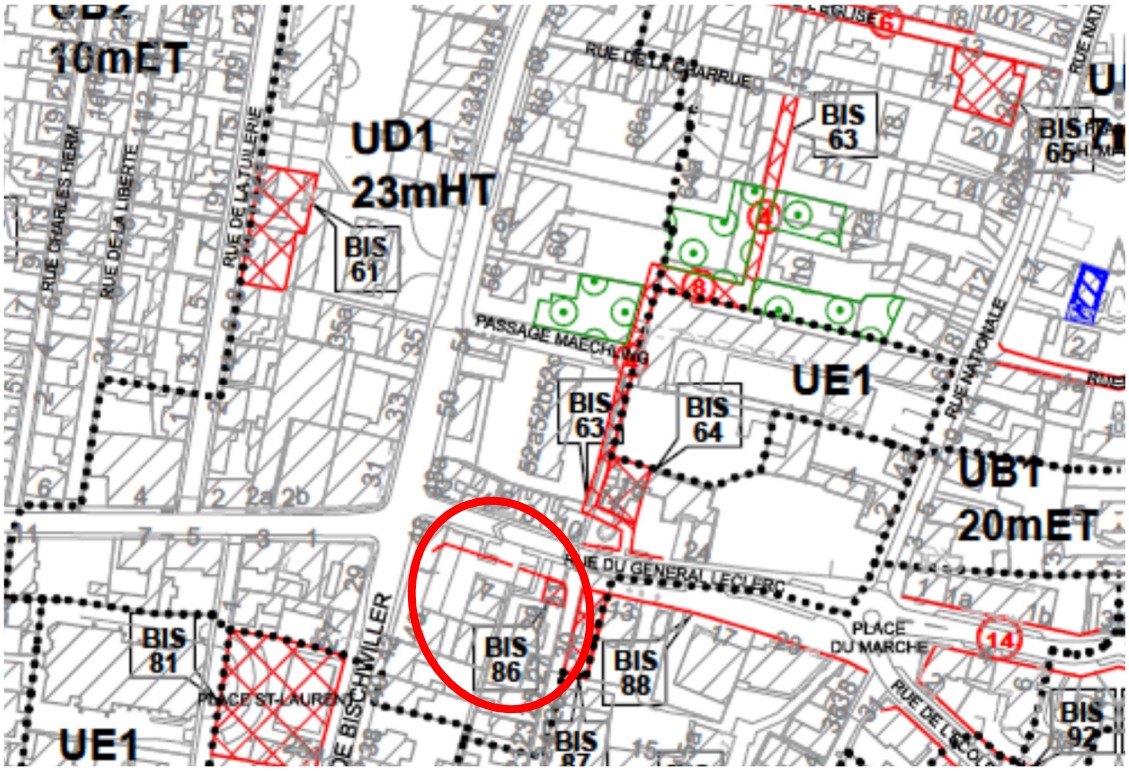
87. Commune de BISCHHEIM – Suppression de l'ER BIS 86 et réduction de l'ER BIS 88, situés entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Bischheim souhaite supprimer l'emplacement réservé BIS 86 dont la destination est d'agrandir un parking et réaliser l'aménagement d'un espace vert de proximité à l'intersection de la rue du Général Leclerc et de la rue Waldteufel. La commune souhaite également réduire la portion de l'emplacement réservé BIS 88 entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel.

La commune de Bischheim est bénéficiaire de cet espace d'une superficie de 0,54 ares.

L'emplacement réservé BIS 86 peut être supprimé puisque l'opération qui y était prévue a été réalisée, tandis que la rue du Général Leclerc a été récemment réaménagée par l'Eurométropole de Strasbourg.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'emplacement réservé BIS 86 est supprimé de la liste des emplacements réservés et la portion de l'emplacement réservé BIS 88 entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel est supprimée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~BIS~~	~~86~~	~~Extension du parking accompagné d'un aménagement d'un espace vert de proximité rue du Général Leclerc-rue Waldteufel.~~	~~Commune de Bischheim~~	~~0,54~~
BIS	88	Élargissement de la rue du Général Leclerc, rue de la Robertsau - RD 185	Eurométropole de Strasbourg	~~8,93~~ 9,32

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000e ;
- la liste des emplacements réservés.

88. Commune de BISCHHEIM – Réduction de l'ER BIS 61 situé rue de la Tuilerie

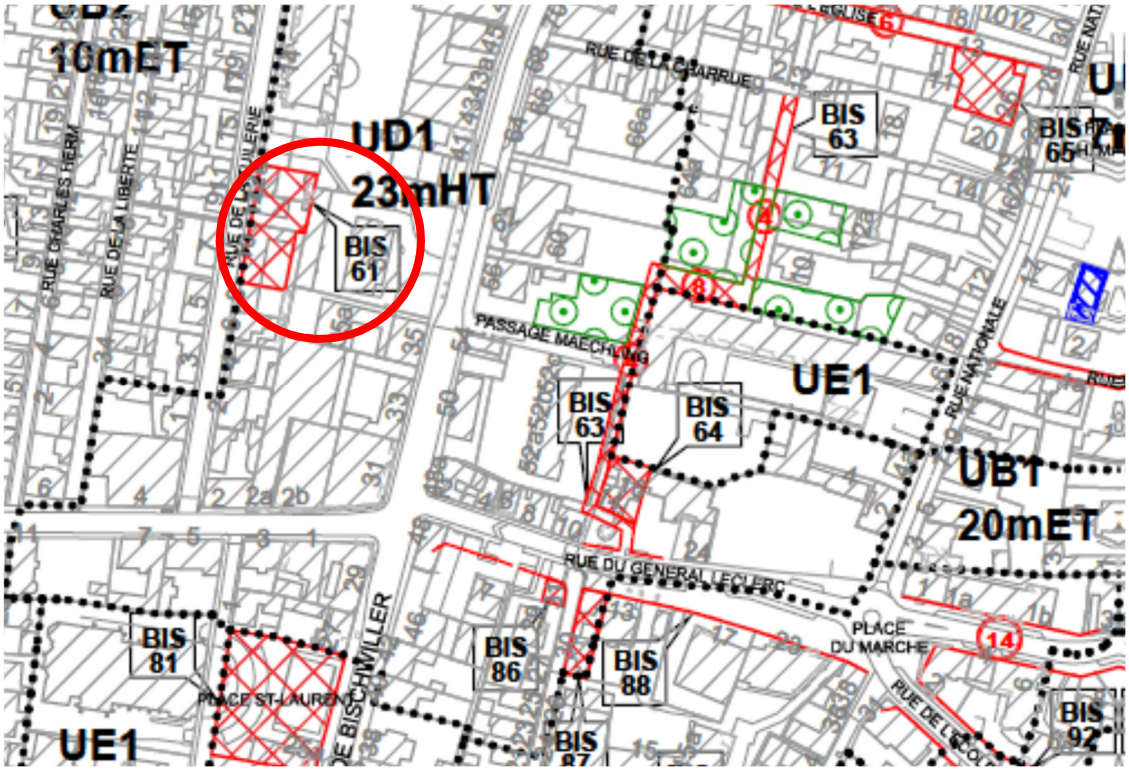
a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Bischheim souhaite réduire l'emprise d'un emplacement réservé BIS 61 destiné à l'extension de bâtiments administratifs municipaux et à la création d'un parking public.

La commune de Bischheim est bénéficiaire de cet espace d'une superficie de 7,25 ares.

La ville a acheté les deux maisons situées au Nord de l'emplacement réservé BIS 61 et a réalisé en partie l'opération.

En conséquence, la commune demande à ce que la partie Nord de cet emplacement réservé soit supprimée. Cependant, la partie Sud de cet emplacement réservé est maintenue.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Vu l'exposé ci-avant, l'emplacement réservé BIS 61 est modifié dans la liste des emplacements réservés de la manière suivante :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
BIS	61	Extensions de bâtiments administratifs municipaux et création d'un parking public.	Commune de Bischheim	~~7,25~~ 3,25

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000e ;
- la liste des emplacements réservés.

89. Commune d'ECKBOLSHEIM – Ajustements et suppression d'emplacements réservés

a. Présentation - Explications – Justifications

La modification n° 3 du PLU est également l'occasion de mettre à jour le PLU quant aux emplacements réservés.

Ainsi, l'opération EKB 13, visant à l'élargissement de la rue des Cigognes et ayant été réalisée, est supprimée.

Lors de la procédure de modification n° 2 du PLUi, l'emplacement réservé EKB 55 a été créé et inscrit sur les plans de zonage. Toutefois, il n'a pas été intégré dans la liste des emplacements réservés. Il convient de procéder à la correction de cette erreur matérielle et de mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EKB	55	Création de la Voie de Liaison Intercommnunale Ouest (VLIO).	Département du Bas-Rhin	292,09

Les opérations suivantes sont également modifiées :

Numéro	Désignation actuelle de l'opération	Modifications proposées
EKB 10	Création d'une liaison piétons-cycles assurant la jonction entre la route de Wasselonne et la rue de la Chênaie.	L'emplacement réservé est recalé vers l'Est, pour éviter d'impacter des constructions existantes. Cela permet une mise en œuvre opérationnelle plus simple.
EKB 20	Élargissement de la rue des Vignes et création d'une place de retournement de 20x20 m dans son prolongement Nord. Élargissement de l'intersection de la rue des Vignes avec l'avenue du Général de Gaulle.	L'emplacement réservé est modifié pour permettre la réalisation d'une seconde place de retournement, à son extrémité Est. Le reste de l'emplacement réservé n'est pas modifié.
EKB 37	Création d'une place de retournement de 20x20 m à l'extrémité Nord-Est de la rue Camille Ruff.	L'emplacement réservé est étendu à la totalité de la rue Camille Ruff afin de permettre un réaménagement complet de la voie.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EKB	10	Création d'une liaison piétons-cycles assurant la jonction entre la route de Wasselonne et la rue de la Chênaie.	Eurométropole de Strasbourg	4,13
~~EKB~~	~~13~~	~~Élargissement de la rue des Cigognes~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~1,19~~

EKB	20	Élargissement de la rue des Vignes et création d'une place de retournement de 20x20 m dans son prolongement Nord. Élargissement de l'intersection de la rue des Vignes avec l'avenue du Général de Gaulle.	Eurométropole de Strasbourg	~~22,68~~ 26,00
EKB	37	Réaménagement de la rue Camille Ruff, création d'une place de retournement de 20x20 m à l'extrémité Nord-Est de la rue.	Eurométropole de Strasbourg	~~4,26~~ 11,00
EKB	55	Création de la Voie de Liaison Intercommnunale Ouest (VLIO).	Département du Bas-Rhin	292,09

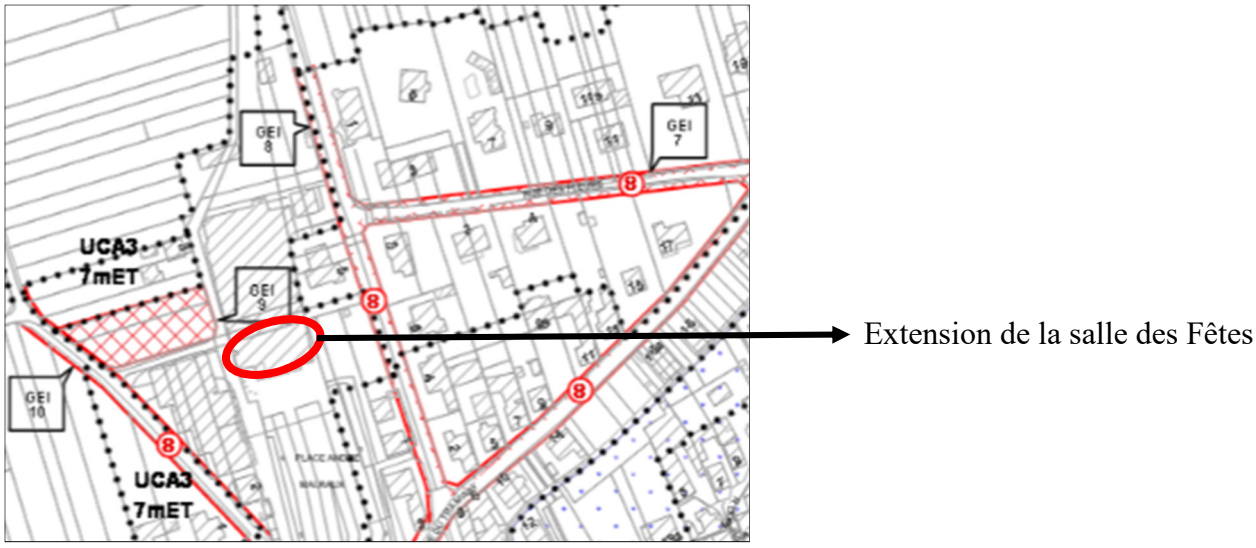
L'emplacement réservé EKB 13 est supprimé au règlement graphique. Les emplacements réservés EKB 10, EKB 20 et EKB 37 y sont modifiés. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 30, n° 36 et n° 37 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

90. Commune de GEISPOLSHEIM – Correction de l'objet de l'ER GEI 9 sis place Malraux à Geispolsheim Village

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Geispolsheim a établi un emplacement réservé (GEI 9), au Nord des ateliers municipaux, pour la réalisation de l'extension de la salle des Fêtes sis place André Malraux. L'extension de la salle des Fêtes ayant été réalisée au Sud du bâtiment existant, la commune de Geispolsheim a décidé de conserver l'emplacement réservé initial et d'en changer l'objet afin de permettre l'extension des ateliers municipaux qui nécessitent une réorganisation et un agrandissement.



Extrait du règlement graphique du PLU montrant l'emplacement réservé GEI 9
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune de Geispolsheim souhaite donc modifier l'objet de l'emplacement réservé (ER) GEI 9, afin de réaliser l'extension des ateliers municipaux situés place André Malraux. Il est à noter que le bénéficiaire et l'emprise de l'emplacement réservé GEI 9 restent inchangés.

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique l'ajustement de l'objet de l'ER GEI 9 dans la liste des emplacements réservés du PLU.

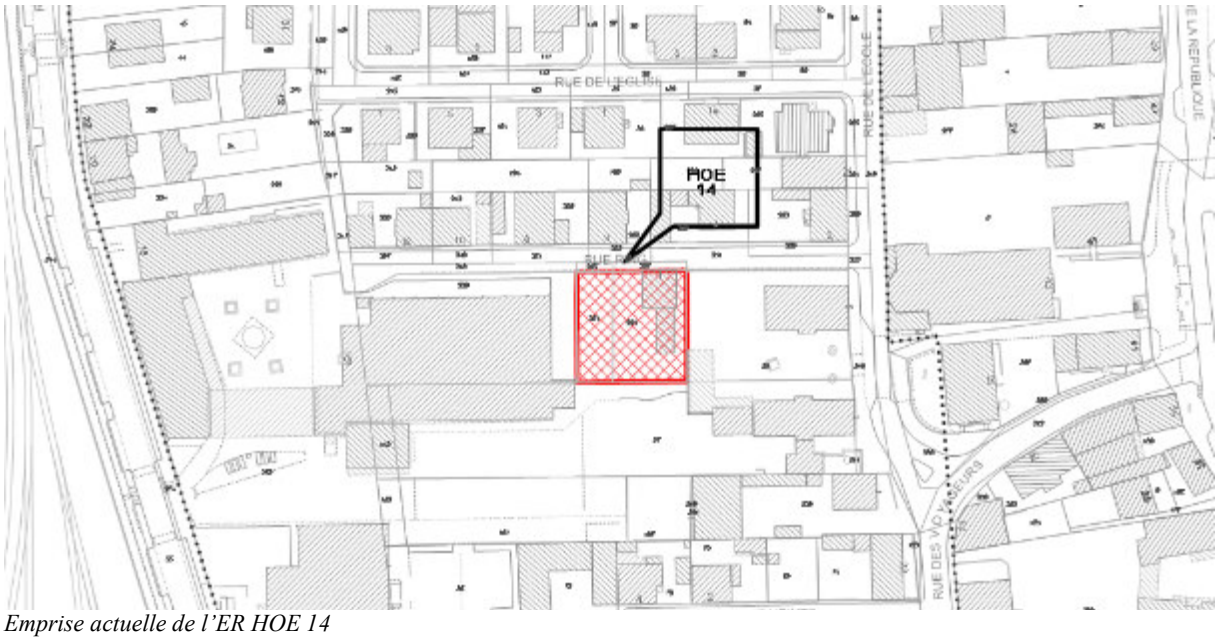
Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)
GEI	**9**	Extension des ateliers municipaux – Place André Malraux	Commune de Geispolsheim	11,80

91. Commune de HOENHEIM – Suppression de l'emplacement réservé HOE 14 – Rue Ring

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé (ER) HOE 14, dont la commune de Hoenheim est bénéficiaire, avait été inscrit à sa demande dans l'objectif de permettre l'extension de l'école maternelle existante comprenant des équipements scolaires et sportifs.

Il n'est plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé car la commune de Hoenheim a réalisé son projet d'extension. Il est donc proposé de le supprimer de la liste des emplacements réservés et du règlement graphique du PLU.



Emprise actuelle de l'ER HOE 14

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'ER HOE 14 du règlement graphique du PLU et de mettre à jour la liste des emplacements réservés en conséquence :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~HOE~~	~~14~~	~~Extension de l'école maternelle existante comprenant des équipements scolaires et sportifs~~	~~Commune de Hœnheim~~	~~6,24~~

92. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Suppression des ER ILG 45 et ILG 46 et modification de la destination de l'ER ILG 44 en vue du prolongement et l'élargissement de la rue de la Prairie

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné est situé entre la route Burkel à l'Ouest, la rue du Général Libermann à l'Est et la rue de la Prairie au Nord et au Sud.

Le règlement graphique du PLU y autorise des constructions à vocation d'habitation qui respectent le caractère résidentiel du quartier. L'habitat individuel ou intermédiaire, devra s'intégrer aux formes urbaines environnantes de ce cœur d'îlot.

L'accès aux différents réseaux permet d'urbaniser ce secteur sans poser de contraintes particulières. En effet, les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable, de gaz, d'électricité et de télécommunication sont accessibles depuis la rue de la Prairie.

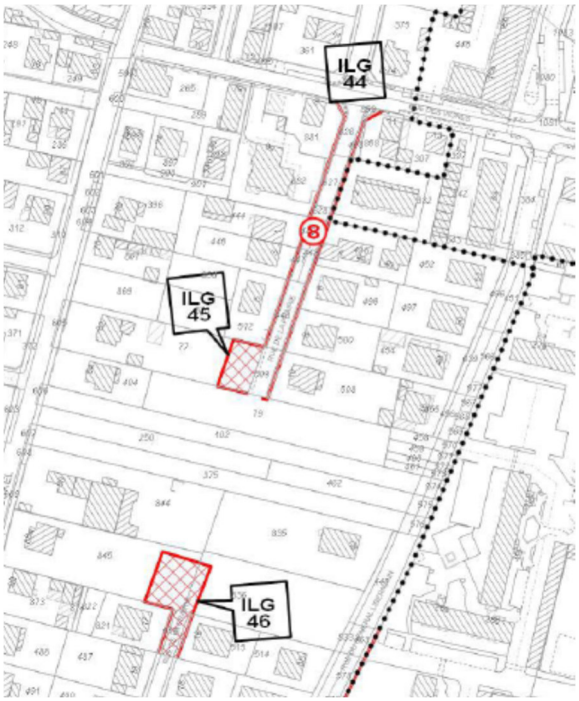
Le secteur de projet, identifié par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale nommée : « Route Burkel » affiche un principe de desserte et d'organisation viaire :

Extrait de l'OAP avant modification

Les accès qui desserviront ce secteur seront les suivants :

- la rue du Général Libermann à l'Est ;
- la route Burkel à l'Ouest ;
- les parties Nord et Sud de la rue de la Prairie qui se rejoindront pour assurer le maillage du cœur d'îlot (emprise 8 m).

Le règlement graphique prévoit deux emplacements réservés ILG 45 et ILG 46 en vue de l'élargissement et du prolongement de la rue de la Prairie et également de la création d'une placette de retournement sur sa partie Sud.



L'OAP prévoit également de créer une voirie Nord-Sud reliant les deux parties de la rue de la Prairie.

Le but est d'améliorer la desserte, de mieux desservir le cœur d'îlot et de relier la rue des Vignes et la route Burkel.

Cette rue devra être ouverte à la circulation pour permettre notamment aux camions d'enlèvement des ordures ménagères de ne plus faire de marche arrière dans cette rue.

La mise en place et la gestion d'un système de plots rétractables, permettant uniquement la circulation des véhicules autorisés, n'est pas souhaitable car les coûts d'installation et surtout de gestion sont trop conséquents aux regards des enjeux sur ce secteur.

Les deux placettes actuellement inscrites en emplacements réservés n'ont donc plus d'utilité. Elles peuvent être supprimées et remplacées par un emplacement réservé qui relie les deux extrémités de la rue de la Prairie.

Par ailleurs, il est nécessaire de mettre en compatibilité l'OAP avec ce nouveau principe de liaison Nord-Sud.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les emplacements réservés ILG 45 et ILG 46 sont supprimés et la destination de l'emplacement réservé ILG 44 est modifiée en vue du prolongement et de l'élargissement de la rue de la Prairie.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
ILG	44	Elargissement et prolongement de la rue de la Prairie.	Eurométropole de Strasbourg	~~1,15~~ 2,01

~~ILG~~	~~45~~	~~Elargissement de la rue de la Prairie et place de retournement.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~2,44~~
~~ILG~~	~~46~~	~~Prolongement de la rue de la Prairie et place de retournement.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~5,55~~

L'OAP communale « Route Burkel » est modifiée pour être compatible avec le nouveau principe de liaison Nord-Sud.

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

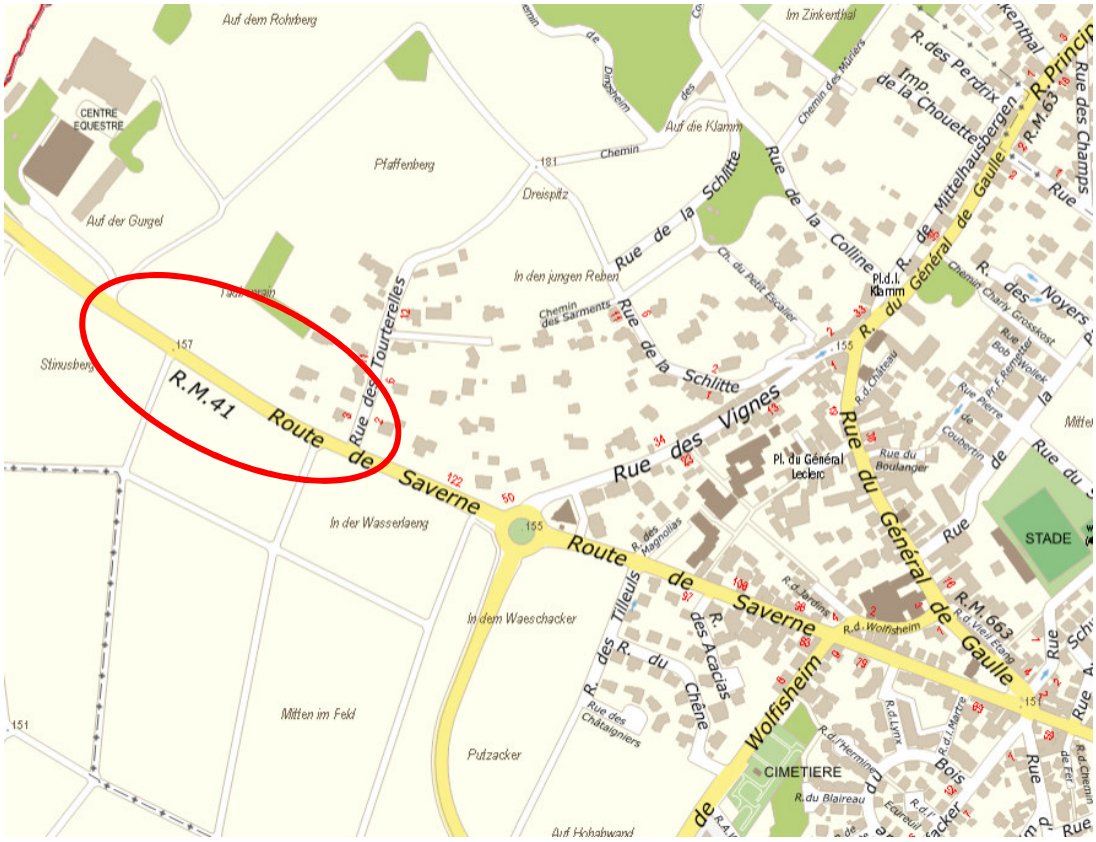
- le règlement graphique, plan n° 66 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 18 au 1/5000e ;
- la liste des emplacements réservés ;
- l'OAP du secteur de la route Burkel.

92a. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Suppression de l'emplacement réservé OBH 2 – Route métropolitaine 41

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH 2 est situé le long de la Route métropolitaine 41 (RM41), en entrée Ouest de la commune d'Oberhausbergen.

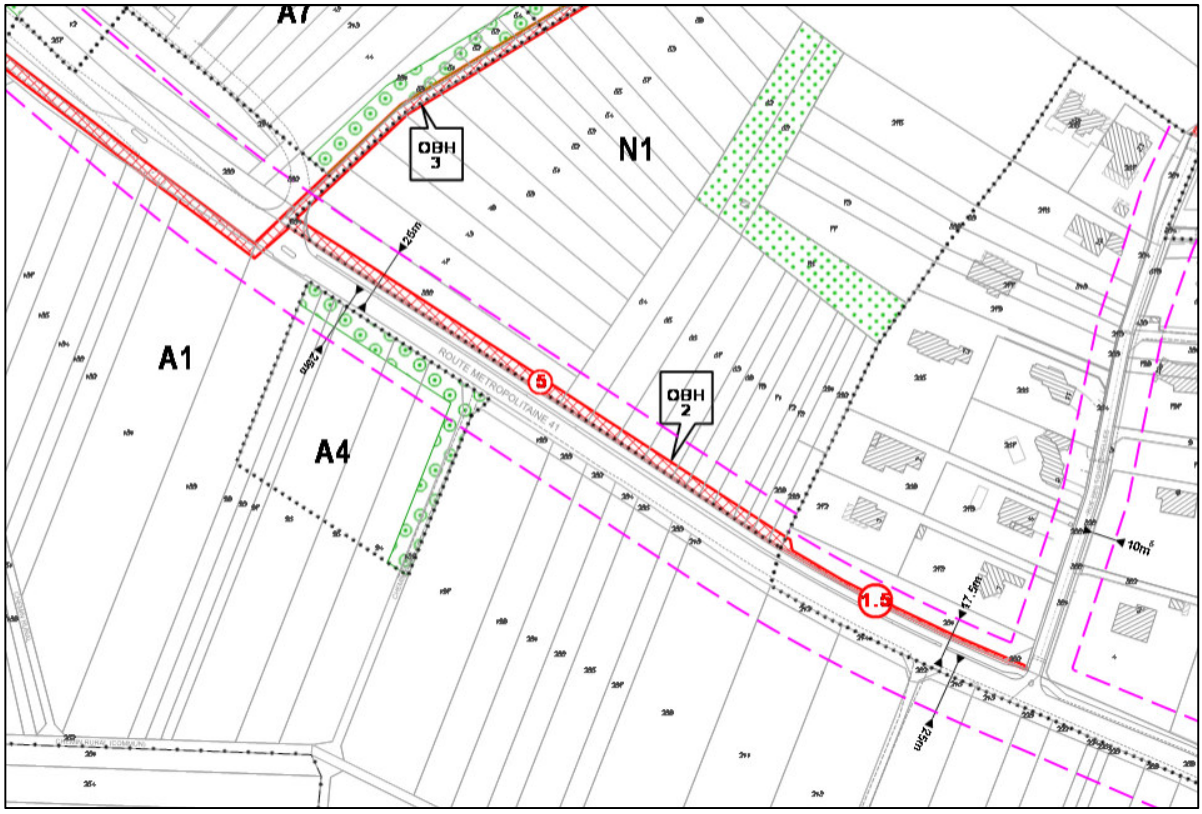
Il a pour vocation la création d'une liaison piétons-cycles le long de la RM41, à partir de la rue des Tourterelles.



Carte de localisation du secteur. Source : Eurométropole de Strasbourg

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg, sa superficie est de 31,23 ares.

Il n'est plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé car l'Eurométropole de Strasbourg a réalisé son projet de liaison piétons-cycles. Il est donc proposé de le supprimer de la liste des emplacements réservés et du règlement graphique du PLU.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les changements à apporter au règlement graphique et à la liste des emplacements réservés sont la suppression de l'emplacement réservé OBH 2.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~OBH~~	~~2~~	~~Création d'une liaison piétons-cycles le long de la RM41, à partir de la rue des Tourterelles~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~31,23~~

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

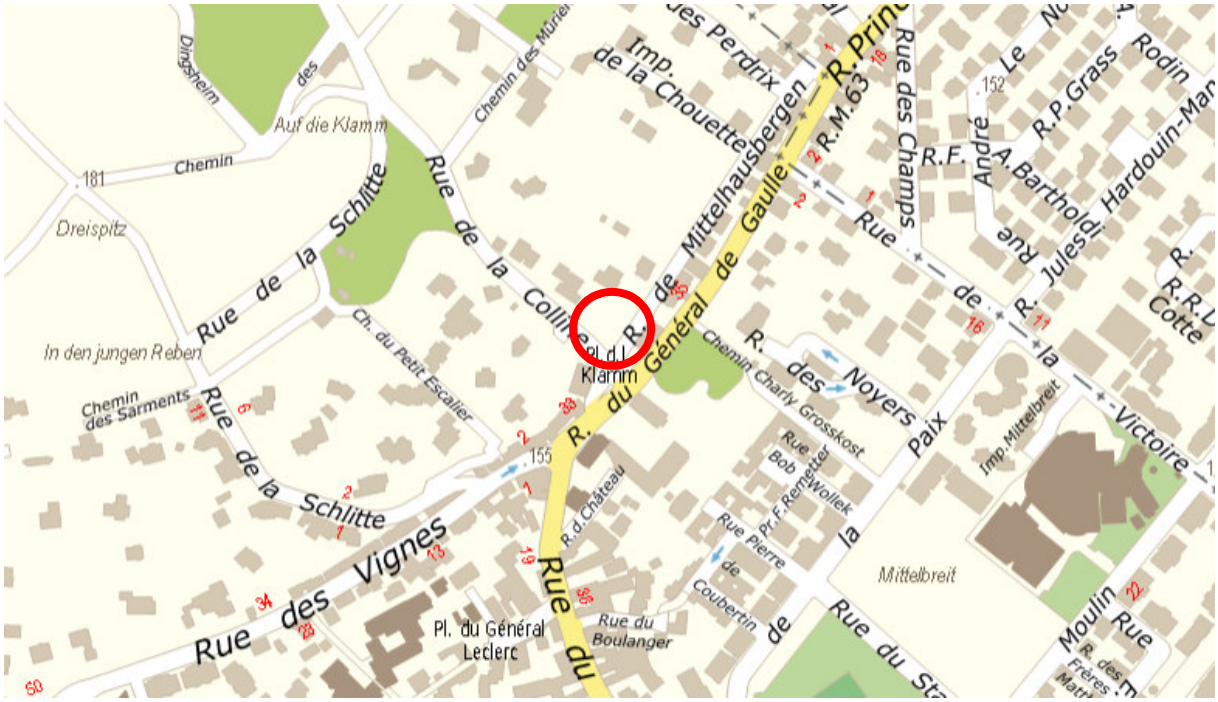
- le règlement graphique ;
- la liste des emplacements réservés.

92b. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Suppression de l'emplacement réservé OBH 27 – Rue de la Colline et rue de Mittelhausbergen

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH 27 est situé au croisement entre la rue de la Colline et la rue de Mittelhausbergen.

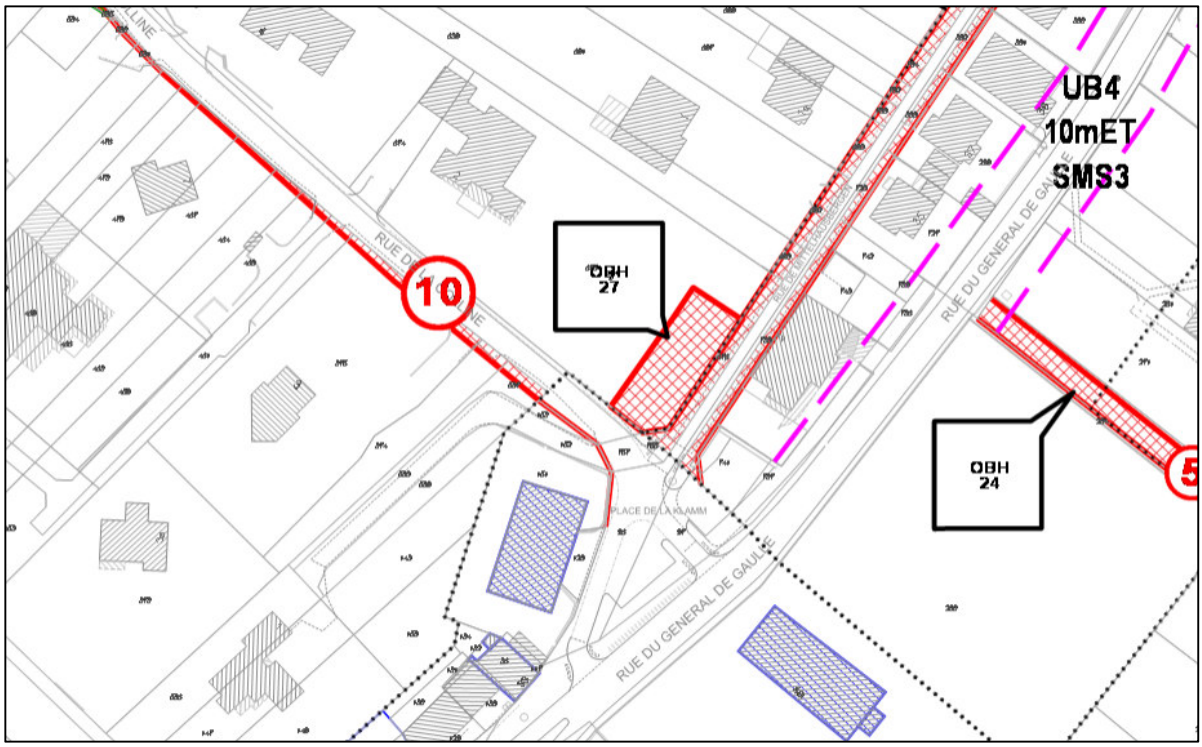
Il a pour vocation la création d'un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen.



Carte de localisation du secteur. Source : Eurométropole de Strasbourg

Les bénéficiaires sont la commune d'Oberhausbergen et l'Eurométropole de Strasbourg, sa superficie est de 3,61 ares.

La commune d'Oberhausbergen n'envisage plus d'aménager un parking à cet endroit.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les changements à apporter au règlement graphique et à la liste des emplacements réservés sont la suppression de l'emplacement réservé OBH 27.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~OBH~~	~~27~~	~~Création d'un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen.~~	~~Commune d'Oberhausbergen et Eurométropole de Strasbourg~~	~~3,61~~

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique ;
- la liste des emplacements réservés.

93. Commune d'OSTWALD – Suppression de l'emplacement réservé OSW 10 – Rue des Vosges

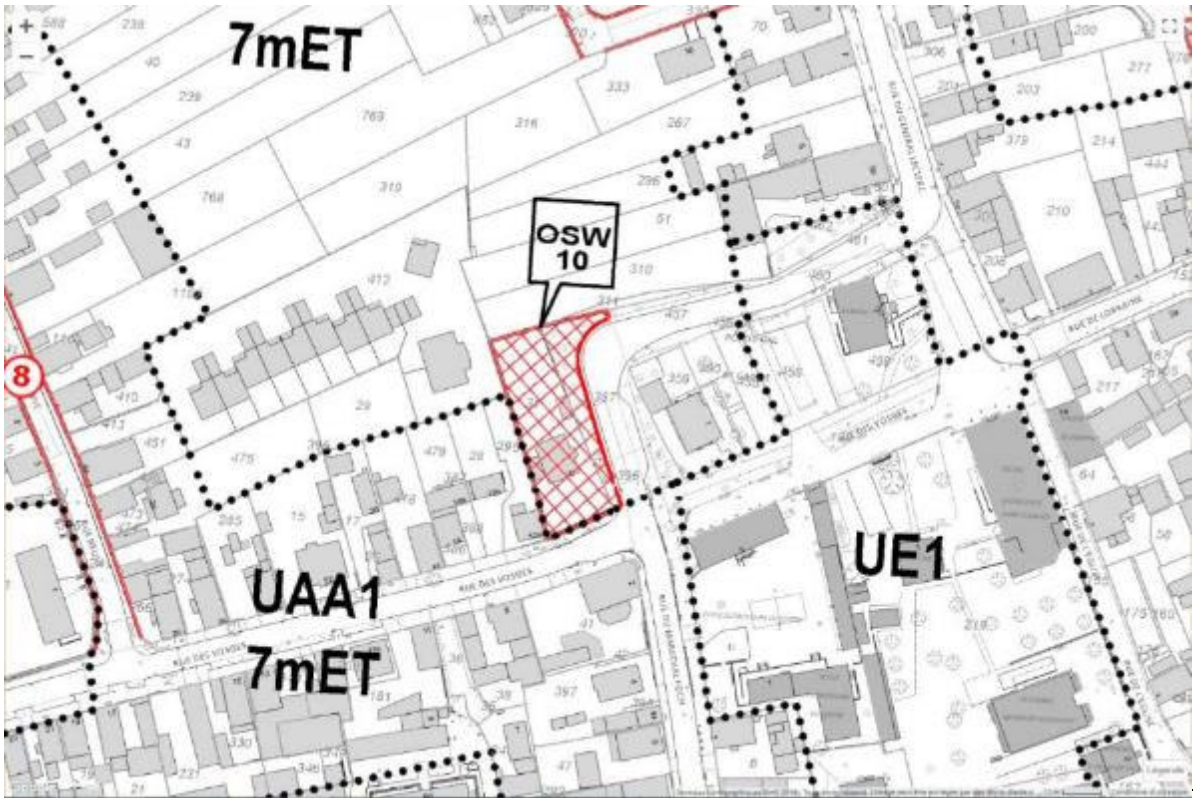
a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OSW 10 est situé au 10 rue des Vosges. Il a pour vocation l'aménagement du carrefour entre la rue des Vosges et la place du Général de Gaulle.

Source : Eurométropole de Strasbourg

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg et sa superficie est de 11,35 ares.

L'Eurométropole de Strasbourg n'envisage plus d'aménager ce carrefour, considérant que l'aménagement existant est fonctionnel.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OSW 10.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les changements à apporter au règlement graphique et à la liste des emplacements réservés sont la suppression de l'emplacement réservé OSW 10.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~OSW~~	~~10~~	~~Aménagement du carrefour rue des Vosges / place du Général De Gaulle.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~11,35~~

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique ;
- la liste des emplacements réservés.

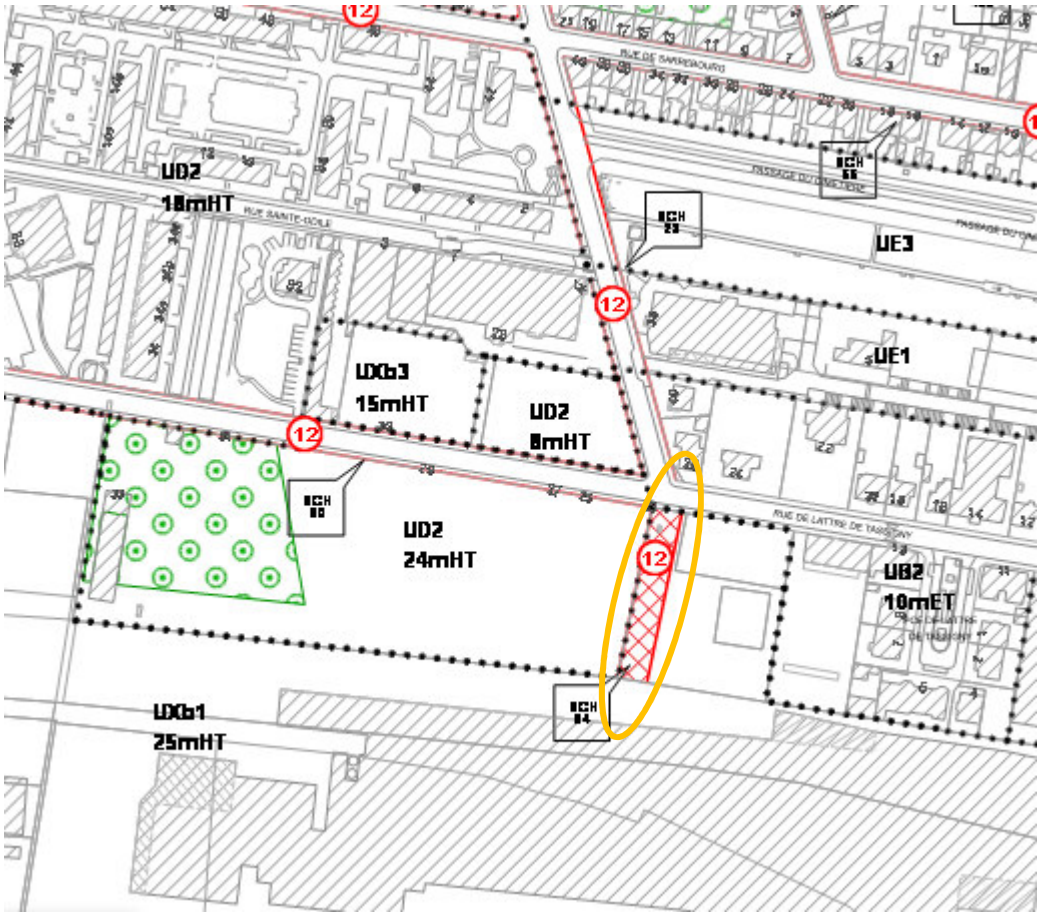
94. Commune de SCHILTIGHEIM – Remplacement de l'emplacement réservé SCH 84 par un tracé de principe – Rue du Général de Lattre de Tassigny

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé (ER) SCH 84 se situe, rue du Général de Lattre de Tassigny, sur l'ancien site de production de l'entreprise Caddie.

Plan de situation du secteur concerné par le présent point de la modification n° 3

Cet ER a été inscrit dans le PLU pour permettre à terme la création d'une voie dans le prolongement de la rue de Vendenheim, et permettre la requalification urbaine du site Heineken, situé plus au Sud.



Extrait du règlement graphique – plan de zonage du PLU

Aujourd'hui, la société Heineken a racheté le site pour y développer ses activités brassicoles. La requalification vers une autre vocation n'est donc pas d'actualité à court ou moyen terme. L'ER SCH 84 grève un bâtiment que la société souhaite rénover dans le cadre de son développement.

Dans ce contexte, la ville de Schiltigheim a demandé à l'Eurométropole de Strasbourg de remplacer l'emplacement réservé SCH 84 par un tracé de principe.

Cette demande s'inscrit dans les objectifs du PLU qui visent à permettre le développement d'activités dans une logique de gestion économe du foncier et à fournir à la population des emplois à proximité de zones d'habitat.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé SCH 84 et d'inscrire un tracé de principe. Ce dernier permet à l'entreprise de rénover le bâtiment tout en affichant le principe de voirie à créer à plus long terme, lorsqu'il sera question d'une requalification profonde du site d'activités.

Cette évolution induit la modification du règlement graphique – plan de zonage (1/2000e et 1/5000e) et de la liste des emplacements réservés. L'ER SCH 84 serait supprimé (voir extrait de la liste des ER ci-dessous).

SCH	84	Amorce de voirie dans le prolongeant la rue de Vendenheim vers le Sud.	Eurométropole de Strasbourg	8,29

95. Commune de SCHILTIGHEIM – Réduction de l'emprise des emplacements réservés SCH 17 et SCH 18, situés rue d'Erstein

a. Présentation - Explications - Justifications

Les emplacements réservés (ER) SCH 17 et SCH 18 sont localisés, rue d'Erstein, au Nord-Est de l'ensemble commercial dont la principale enseigne est l'hypermarché Leclerc.

Plan de situation du carrefour entre les rues Lamartine, d'Erstein et de Sélestat

Ces emplacements réservés ont été inscrits respectivement en vue de l'aménagement du carrefour entre les rues Lamartine, d'Erstein et de Sélestat (ER SCH 17) et la relocalisation des ateliers municipaux de la ville de Schiltigheim et création d'espaces verts (ER SCH 18).

Le projet d'aménagement du carrefour entre les trois voies est aujourd'hui en phase pré-opérationnelle. Les études préliminaires ont permis de définir l'emprise maximale nécessaire au réaménagement de l'espace public.

Cette dernière étant plus réduite que l'emprise actuelle de l'ER SCH 17, la ville de Schiltigheim a demandé à l'Eurométropole de Strasbourg de diminuer la surface grevée.

Au regard de cette évolution, il est également proposé de modifier la géométrie de l'emplacement réservé ER SCH 18 localisé de l'autre côté de la rue d'Erstein. Sa destination est également revue : la ville de Schiltigheim n'a plus la volonté d'y implanter ses ateliers municipaux. Ainsi, il est proposé de garder le seul objet « création d'un espace vert » pour définir l'ER SCH 18.

b. Traduction dans le PLU

Ces propositions impliquent les modifications suivantes des pièces du PLU :

- réduction des emplacements réservés SCH 17 et SCH 18 au règlement graphique - plans de zonage au 1/2000e et au 1/5000e :

SCH 17	Aménagement du carrefour entre les rues de Lauterbourg, de Sélestat et d'Erstein.	Eurométropole de Strasbourg	~~70,69~~ 37,44
SCH 18	Réserve d'emprise destinée ~~aux ateliers communautaires et~~ à l'aménagement d'espaces verts, au Sud de la zone UB 8 rue Lamartine.	Eurométropole de Strasbourg	~~29,70~~ 17,12

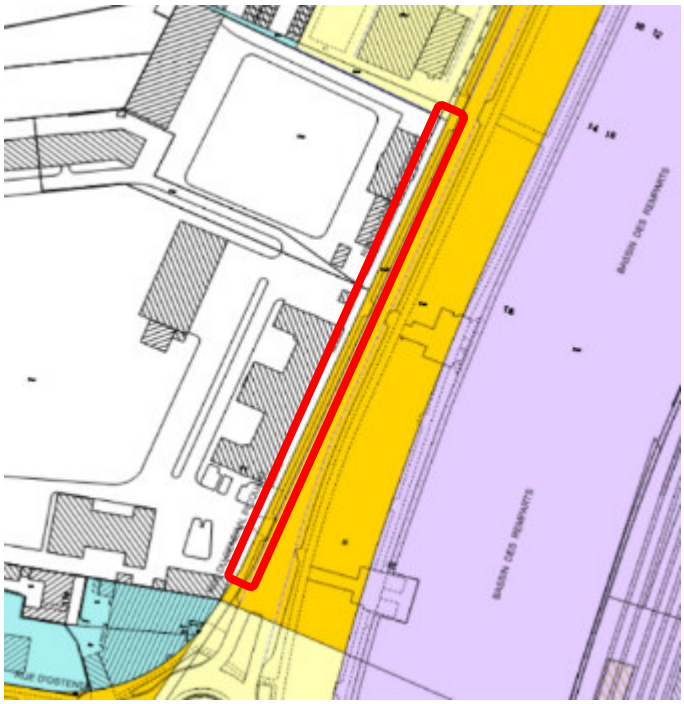
96. Commune de STRASBOURG – Quartier Centre – Inscription d'un emplacement réservé sur la partie Ouest de la rue du Général Picquart

a. Présentation - Explications - Justifications

Le tronçon Sud-Est de la rue du Général Picquart à Strasbourg – Conseil des XV est longé par le centre de formation EPIDE, dont une partie a été démolie en 2019 pour muter vers la construction d'un programme immobilier neuf.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Dans son emprise actuelle, le trottoir existant sur ce tronçon ne coïncide pas avec la domanialité qui n'appartient à l'Eurométropole de Strasbourg que sur la moitié de l'emprise. Afin d'anticiper les futures mutations à venir et d'éviter que l'emprise du trottoir actuel ne soit réduite par d'éventuelles nouvelles constructions, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite maîtriser la totalité de l'emprise foncière jusqu'au droit des façades existantes et prévoir une rétrocession dans le domaine public.



Situation actuelle du trottoir relevant de deux maîtrises foncières différentes
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il est par conséquent proposé d'inscrire un emplacement réservé afin que le profil de la rue soit maintenu sur la base de l'alignement de fait des bâtiments existants et que la largeur actuelle du trottoir puisse être maintenue par une maîtrise foncière assurée par la collectivité.

L'emplacement réservé est à inscrire sur le reliquat (environ 3,50 m) qui sépare les actuelles façades des bâtiments de ce tronçon de la rue du Général Picquart de la limite du domaine public de l'Eurométropole de Strasbourg.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU l'emplacement réservé CEN 18 rue du Général Picquart.

La liste des emplacements réservés est également complétée :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
CEN	**18**	Élargissement de la rue du Général Picquart	Eurométropole de Strasbourg	4,29

97. Commune de VENDENHEIM – Modification de l'emprise de l'emplacement réservé VEN 26 – Impasse Lignée

a. Présentation - Explications – Justifications

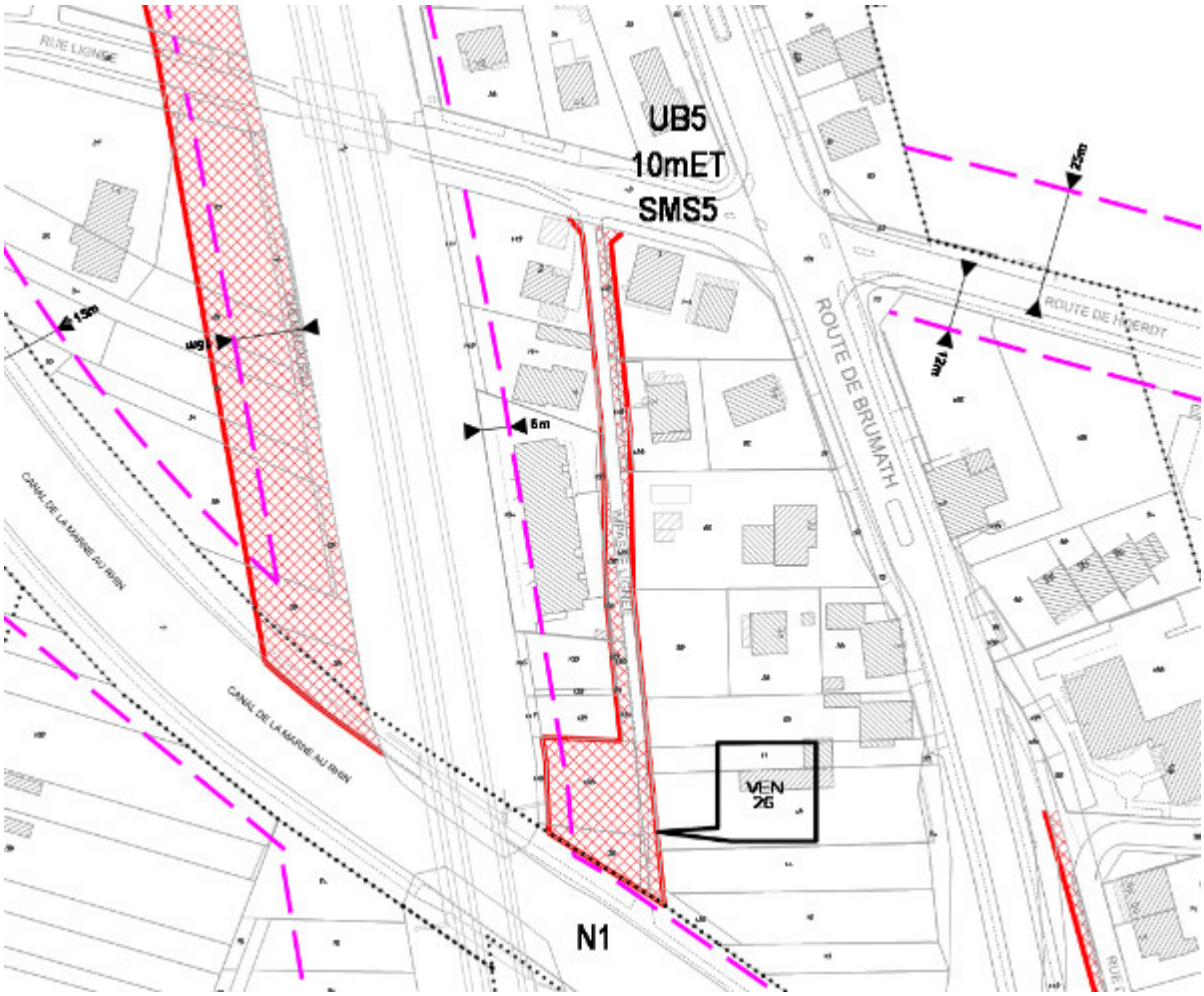
L'emplacement réservé (ER) VEN 26, dont l'Eurométropole de Strasbourg est bénéficiaire, a été inscrit dans l'objectif de l'élargissement de l'impasse Lignée avec l'aménagement d'une place de retournement à son extrémité Sud.

L'emprise actuelle de l'ER permet un élargissement de 3 m sur la partie Est de l'impasse Lignée sur une longueur d'environ 50 m depuis l'entrée de la voie.

En raison de l'arrivée d'un nouveau projet de 16 logements au bout de l'impasse, qui va générer un trafic plus important sur cette voie, il est d'autant plus nécessaire d'élargir cette impasse aujourd'hui.

Des négociations entre la commune, les services de l'Eurométropole de Strasbourg et les propriétaires privés ont permis d'envisager un élargissement de l'impasse d'1,50 m de part et d'autre de la voie.

De fait, il est proposé de décaler l'emprise de l'ER VEN 26 pour avoir une emprise d'1,50 m de part et d'autre de l'impasse sur une longueur d'environ 50 m depuis l'entrée de la voie.



Emprise actuelle de l'ER VEN 26

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de décaler l'emprise de l'ER VEN 26 inscrite au règlement graphique du PLU. Il n'est pas nécessaire de mettre à jour la liste des emplacements réservés car la superficie de l'ER reste inchangée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
VEN	26	Élargissement de voirie avec aménagement d'une place de retournement à son extrémité Sud, du chemin rural partant de la rue Lignée entre la voie ferrée et la RD 263. Cette voie rejoint les berges du Canal au Sud.	Eurométropole de Strasbourg	10,61

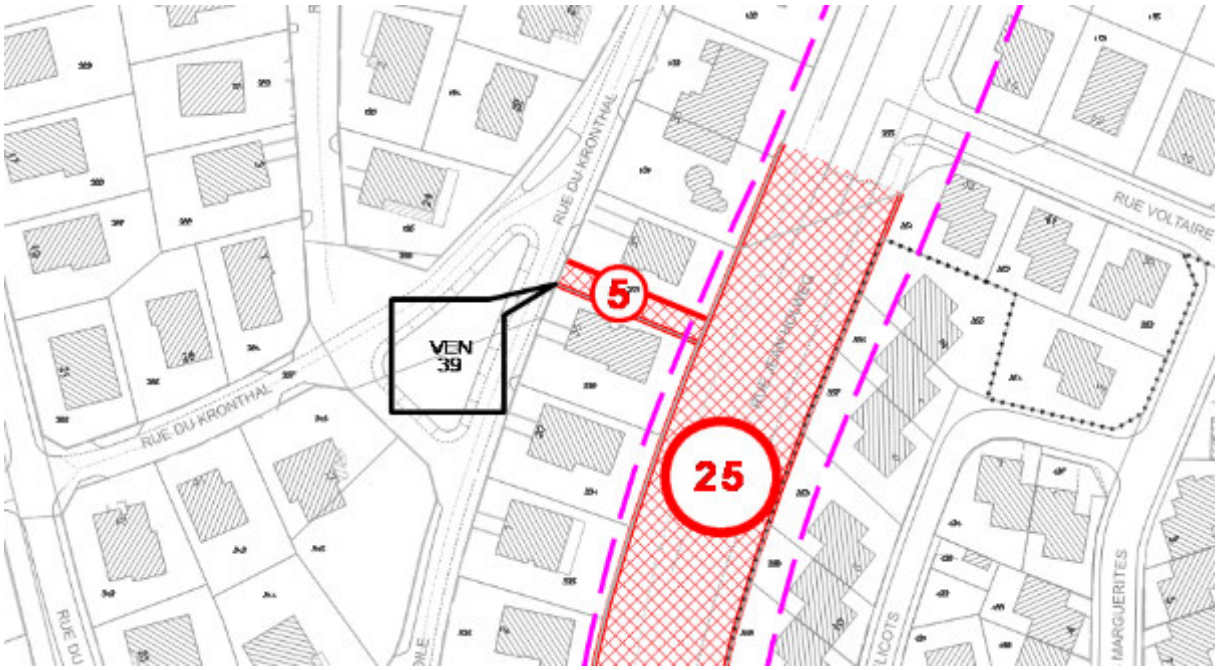
98. Commune de VENDENHEIM – Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN 39 – Rue du Kronthal / rue Jean Holweg

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé (ER) VEN 39, dont l'Eurométropole de Strasbourg est bénéficiaire, a été inscrit dans l'objectif de réalisation d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Kronthal et la rue Jean Holweg. L'emprise actuelle de l'ER est de 5 m.

Cette emprise recouvre une partie de la parcelle localisée au n° 33 rue du Kronthal. Ce bout de parcelle, concerné par l'emprise actuelle de l'ER VEN 39, a été aménagé pour accueillir un cheminement piéton privé qui permet de rejoindre l'habitation depuis l'espace public.

De fait, il n'est plus envisageable de créer une liaison piétons-cycles d'une emprise de 5 m. Il est donc proposé de réduire cette emprise à 2 m, afin de conserver l'ER sans impacter la parcelle localisée au n° 33 rue du Kronthal.



Emprise actuelle de l'ER VEN 39

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emprise de l'ER VEN 39 de 5 m à 2 m au règlement graphique du PLU et de mettre à jour la liste des emplacements réservés en conséquence :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
VEN	39	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Kronthal et la rue Jean Holweg.	Eurométropole de Strasbourg	~~1,51~~ 0,6

99. Commune de WOLFISHEIM – Ajustements et suppression d'emplacements réservés

a. Présentation - Explications – Justifications

La modification n° 3 du PLU est également l'occasion de mettre à jour le PLU quant aux emplacements réservés.

Ainsi, les opérations suivantes, ayant été réalisées ou n'étant plus d'actualité, sont supprimées :

Numéro	Désignation de l'opération	Nota bene
WOL 6	Élargissement de la rue d'Oberhausbergen, avec création d'une piste cyclable	L'emplacement réservé est supprimé dans sa partie Nord, entre le rond-point d'entrée de commune et la rue Hans Arp.
WOL 17	Création d'un équipement socio-culturel	L'opération n'est plus d'actualité.

WOL 24	Création d'un parking à l'angle de la rue de la Chapelle et de la rue du Moulin	L'opération a été réalisée.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
WOL	6	Élargissement de la rue d'Oberhausbergen, avec création d'une piste cyclable.	Eurométropole de Strasbourg	~~21,34~~ 10,35
~~WOL~~	~~17~~	~~Création d'un équipement socio-culturel~~	~~Commune de Wolfisheim~~	~~2,61~~
~~WOL~~	~~24~~	~~Création d'un parking à l'angle de la rue de la Chapelle et de la rue du Moulin~~	~~Commune de Wolfisheim~~	~~5,49~~

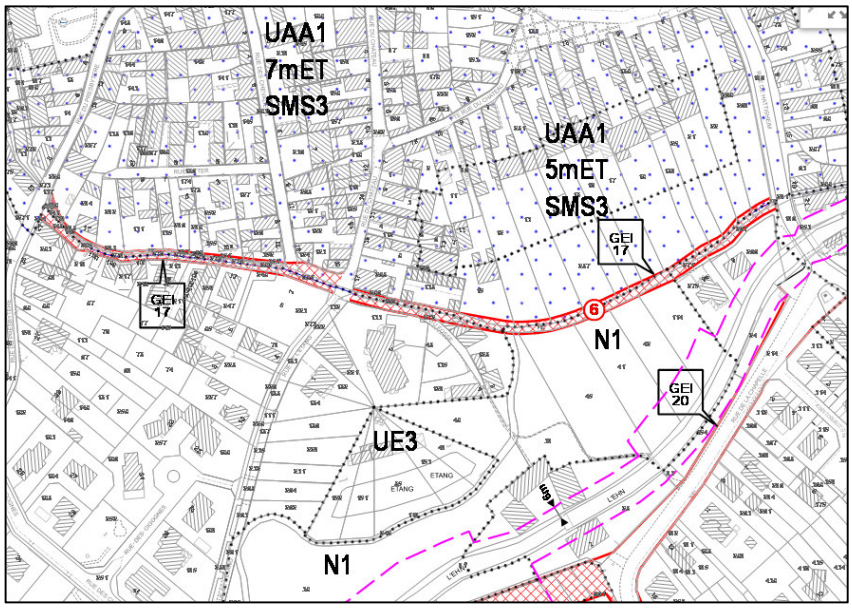
L'emplacement réservé WOL 6 est modifié, les emplacements réservés WOL 17 et WOL 24 sont supprimés au règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 36 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

99a. Commune de GEISPOLSHEIM – Ajustement de l'emplacement réservé GEI 17 entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement GEI 17 a été réservé entre la rue du Presbytère et la rue de Hattisheim afin de créer notamment une voirie en sens unique entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim, à Geispolsheim.
Le secteur se situant entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim présente des enjeux paysagers forts en raison de son caractère naturel et de la proximité du cours d'eau, l'Ehn.
Afin de conserver dans ce secteur un caractère paysager, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune de Geispolsheim proposent donc de modifier l'emprise de l'ER GEI 17 à 4 m, au lieu de 6 m, entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim.
Elles proposent également de préciser son objet en indiquant que le sens unique initialement prévu entre ces deux voies devra être réalisé en voie partagée. En effet, au regard de la configuration et de la morphologie urbaines, et de l'organisation du bâti, l'objectif est en effet de créer une voie partagée permettant le passage des piétons et des cycles et desservant les constructions existantes en circulation apaisée.



b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
GEI	17	Création de voirie reliant la rue du Presbytère à la rue de Hattisheim, dont un sens-unique en voie partagée entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim.	Eurométropole de Strasbourg	18,68

L'emplacement réservé GEI 17 est modifié au règlement graphique. Cela entraîne :

- la modification de la planche n° 17 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- la modification de la planche n° 68 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

99b. Commune de LIPSHEIM – Suppression de l'emplacement réservé LIP6 – zone de la Niedermatt

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement LIP 6 a été réservé afin de constituer une amorce de voirie pour la desserte de la zone de la Niedermatt à Lipsheim.
La société Transports Stoeckel, riveraine de cet emplacement réservé (ER), souhaite acquérir auprès de l'Eurométropole de Strasbourg les parcelles n° 185 et 238 section 21 (sur lesquelles est localisé l'ER) pour aménager une voie carrossable pour poids lourds leur assurant un accès direct au parking de la société. Ces acquisitions permettraient également de délester la route départementale.

La desserte de la zone de la Niedermatt à Lipsheim a fait l'objet d'une évolution du scénario de desserte, lors de la modification n° 2 du PLU, à la demande de la commune. Un second accès à la partie Sud du secteur avait alors été ajouté, matérialisé au zonage par l'emplacement réservé LIP10 et un tracé de principe au niveau de la future voirie. Ce second accès a pour but de renforcer une desserte alternative au quartier à l'emplacement réservé LIP6. En effet, les entreprises en place de part et d'autre de ce tracé, soutenues par la commune, avaient fait part d'un besoin à terme de s'étendre sur ces parcelles.

Aujourd'hui, une des entreprises concernées souhaite pouvoir réaliser son projet d'extension, impliquant de renoncer à l'accès matérialisé par l'emplacement réservé LIP6.

La commune de Lipsheim soutenant cette demande, l'Eurométropole de Strasbourg propose de modifier les principes de desserte de la zone:

- supprimer l'accès mentionné par l'emplacement réservé LIP6 ;
- réaffirmer l'accès du quartier par l'emplacement réservé LIP10 et le tracé de principe qui lui est lié, éléments qui sont d'ores et déjà inscrits au PLU.

Extrait du zonage actuel :

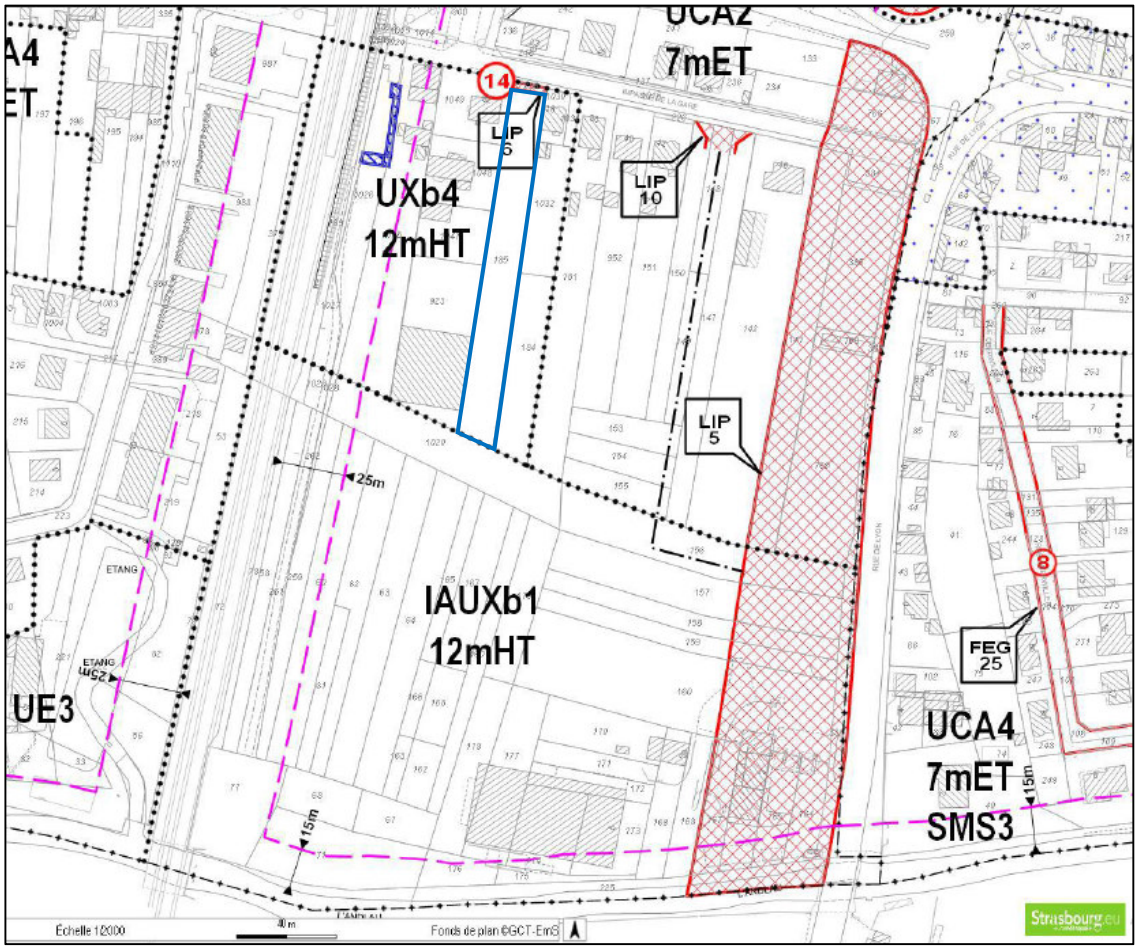
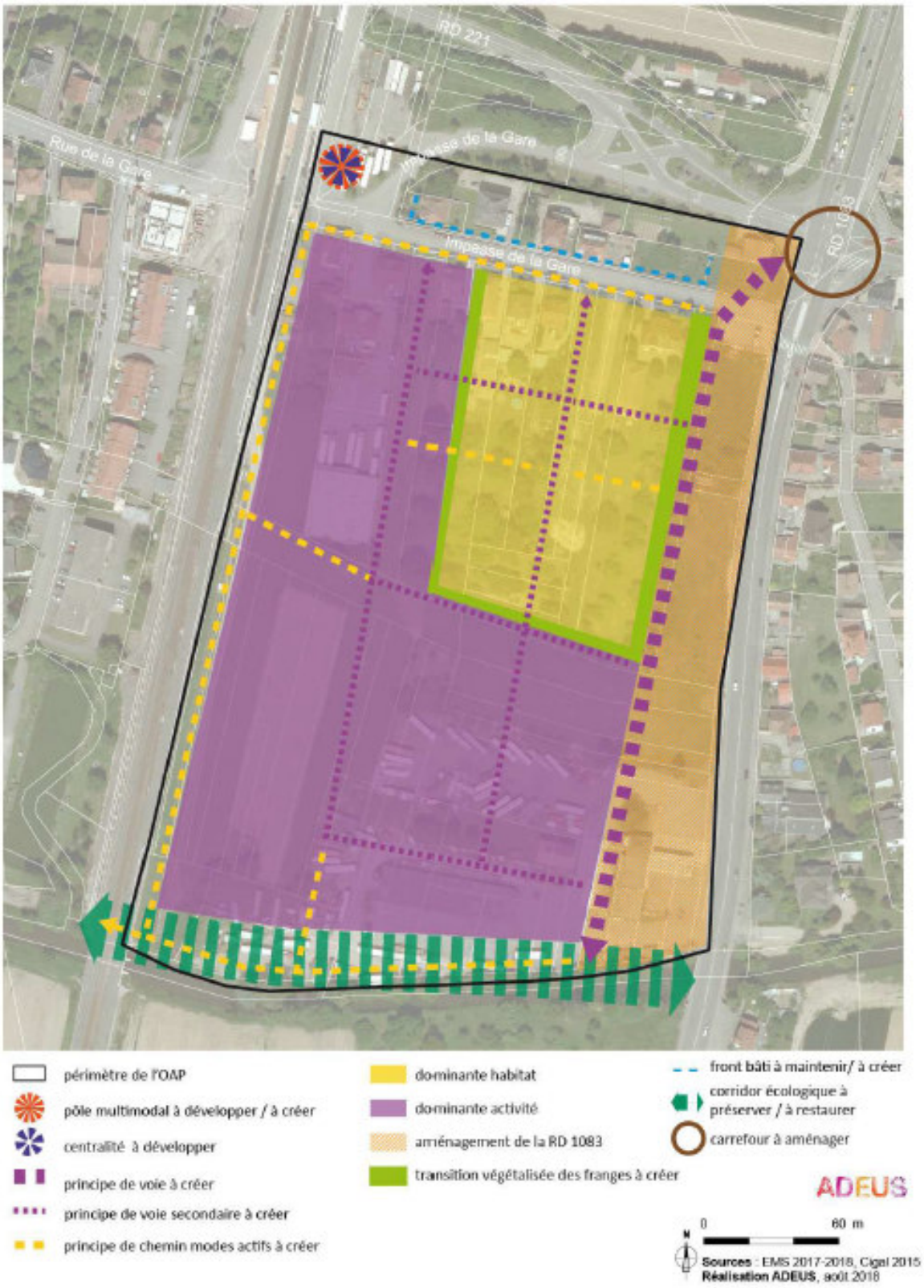


Schéma de l'OAP sectorielle à modifier :



b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~LIP~~	~~6~~	~~Amorce de voirie pour la desserte de la zone de la Niedermatt.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~0,40~~

L'emplacement réservé LIP 6 est modifié au règlement graphique. Cela entraîne :

- la modification de la planche n° 21 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- la modification de la planche n°72 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

Procéder au changement susmentionné implique de modifier, dans le texte et le schéma de principe de l'OAP communale « Secteur Niedermatt », les principes de desserte du site (principe de voie secondaire à créer et principe de chemin modes doux à créer).

VIII – ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

100. Eurométropole de STRASBOURG – Évolution et mise à jour du règlement écrit

a. Présentation - Explications – Justifications

Comme à chaque procédure, depuis son adoption en décembre 2016, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite faire évoluer le règlement écrit de son PLU, pour tenir compte des évolutions législatives (notamment dans le cadre de la révision approuvée en septembre 2018) et des retours d'application du dispositif.

Ainsi, outre les évolutions faites dans le cadre de la démarche Air-Climat-Énergie et celles justifiées par ailleurs dans le cadre de projet particulier, le règlement écrit est modifié sur les points suivants afin d'ajuster ou compléter certaines dispositions, permettant une meilleure compréhension des règles.

- Article 3 – Dispositions applicables à toutes les zones

Afin de clarifier l'interdiction faite d'utiliser les voies d'accès aux constructions pour en faire des places de stationnement, ce qui n'est pas compatible avec les dispositions de l'article 12 quant à l'efficacité du stationnement, il est clarifié la règle fixée.

Il est ainsi précisé l'application de la disposition. Une norme chiffrée est mise en œuvre afin de ne pas contraindre les éventuels stationnements mis en œuvre entre un garage clos et la rue, dans le cas de maisons individuelles.

- Article 3 – Dispositions applicables à toutes les zones

Il est précisé l'application du nombre d'accès maximal créé sur la voie de desserte. Une exonération est proposée au sein des zones d'aménagement concerté, eu égard aux projets importants qu'elles peuvent porter.

- Article 9 – Dispositions applicables à toutes les zones

La présente modification vise à adapter la définition de l'emprise au sol. Pour mémoire, le législateur reconnaît la possibilité des auteurs du PLU à fixer leur propre définition.

L'emprise au sol est donc fixée comme suit :

- elle comprend évidemment la projection verticale du bâtiment ;
- elle intègre également les parties enterrées qui dépasseraient l'emprise du bâtiment situé hors-sol ;
- enfin, elle comprend également les bassins des piscines enterrées.

La définition prévoit quelques exceptions comme la projection des saillies (balcons, terrasses, pergolas, etc.) ainsi que les ombrières.

L'encadrement de la constructibilité constitue un levier pour trouver un équilibre entre développement urbain et place de la nature en ville. L'intégration dans le mode de calcul des surfaces enterrées vise à prendre en compte des parties de constructions ayant un impact sur l'artificialisation des sols qui n'étaient jusqu'ici pas comptabilisés.

L'évolution de la définition de l'emprise au sol vise ainsi à optimiser l'usage du foncier et s'inscrit ainsi dans l'ambition de limiter la consommation foncière à l'échelle du territoire de la métropole et de lutter contre l'imperméabilisation des sols au sein des milieux urbains.

Elle s'inscrit dans les objectifs nationaux notamment avec le projet de loi « Climat et Résilience », régionaux par le biais des objectifs du SRADDET et locaux en matière d'adaptation au changement climatique et de résilience.

- Article 11 – Dispositions applicables à toutes les zones

La modification consiste à modifier la base de calcul pour la hauteur des clôtures érigées entre deux fonds voisins. Celle-ci est dorénavant calculée sur la base du terrain d'assiette de la clôture.

- Article 11 – Zones UAB, UB, UCA, UCB et IAUA

Jusqu'à présent, le règlement ne fixait pas de gabarit pour les clôtures édifiées sur rue. Il prévoyait uniquement leur forme, à savoir un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Afin de garantir une certaine homogénéité dans la forme des clôtures, il est proposé de fixer une proportion 1/3 – 2/3 entre le mur bahut et le dispositif à claire-voie.

- Article 11 – Zone UCA

La révision du PLU, approuvée en septembre 2018, a induit une réécriture de la règle quant à la forme des toitures en zone UCA. Une écriture floue et une mauvaise interprétation conduisent à croire que les toits plats y sont interdits.

Afin de clarifier la disposition, il est proposé de préciser clairement que les toits en pente et les toits plats sont admis, moyennant le respect des autres règles, à savoir : le respect d'une pente minimale à deux pans, et le respect du nombre de niveau.

- Article 7 – Zones UE

La commune de Niederhausbergen souhaite réaliser une extension de la cantine actuelle.
La cantine actuelle comprend une salle de 80 m² insuffisante pour y faire manger l'ensemble des enfants inscrits à la cantine. La population a augmenté et le nombre d'enfants à l'école est en hausse (ouverture d'une classe en septembre 2021) avec un fort taux de présence à la cantine.

Le site présente deux contraintes : absence de planéité du terrain et cour d'école existante.
La seule extension possible serait en limite de propriété ce qui permettrait d'éviter :
- de gros travaux de nivellement et de terrassement ;
- de réduire la cour d'école qui est déjà contrainte.

Le bâtiment qui serait réalisé ne serait que sur un seul niveau et aurait une hauteur maximale de 4 mètres.

La commune a envisagé d'autres solutions avec l'architecte mais ces dernières ne sont pas satisfaisantes et conduiraient à artificialiser le verger de l'école.

Aussi, il est proposé d'introduire une disposition particulière permettant une implantation sur limite en encadrant la hauteur des constructions et en précisant qu'elles ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative.

- Article 2 – Zones UX et IAUX

L'introduction des nouvelles « destination » et « sous-destination », prévue par les articles R.151-27 et R.151-28, a conduit à une réécriture partielle des articles 1 et 2 du PLU, dans le cadre de la révision du PLU.

Afin de clarifier la sous-destination « activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il est précisé, qu'au titre du présent règlement, cela ne couvre pas les activités de sports et de loisirs, qui sont, en l'espèce, dûment précisées dans les zones UX et IAUX, où elles ne sont admises que dans certains sous-secteurs, adaptés et compatibles.

- Article 2 – Zone A

La zone A8 a été créée lors de la modification n° 2 du PLU pour répondre aux besoins spécifiques de nouvelles formes d'agricultures très diversifiées incluant la vente directe.

Compte tenu des droits d'usage ouverts dans les zones A8 qui incluent l'élevage, le maraîchage et la vente directe, la présence permanente sur place semble à l'Eurométropole de Strasbourg effectivement justifiée et nécessaire à la vie des exploitations. C'est pourquoi il est proposé d'ajouter la zone A8 dans la liste des zones agricoles où un logement de fonction est autorisé.

L'évolution du PLU proposée ici s'inscrit dans la politique volontariste que l'Eurométropole de Strasbourg mène pour favoriser l'évolution des pratiques agricoles et le déploiement de l'agriculture urbaine.

D'autre part, compte tenu du caractère patrimonial du site "moulin des pierres" de Geispolsheim et des sensibilités environnementales présentes sur site et à proximité, il est proposé d'encadrer l'implantation du logement de fonction afin que celui-ci s'opère au sein des bâtiments existants. Cette règle permet toutefois une extension mesurée.

Comme le rappelle la Chambre d'agriculture d'Alsace dans son intervention, la nécessité du logement sera appréciée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, selon les principes de la Charte départementale sur la constructibilité en zone agricole. Aussi, il est précisé que cette évolution du PLU ne peut à ce stade valoir accord pour un permis de construire.

- Lexique

Afin de clarifier les dispositions du règlement, des définitions proposées au lexique sont modifiées. Il s'agit des termes suivants :

- « aménagement végétalisé en surface verticale »
  La définition est reprise pour intégrer les plantes grimpantes au dispositif. C'était d'ailleurs l'ambition initiale qui n'avait pas été reprise dans le lexique. En outre, considérant la consommation d'eau nécessaire pour faire vivre durablement une façade plantée, cette possibilité de dispositif est exclue de la notion d'aménagement végétalisé en surface verticale.

- « équipement d'intérêt collectif et service public » et « service public »
  La notion d'équipement d'intérêt collectif et service public correspond à une sous-destination du Code de l'urbanisme, prévue par l'article R.151-28. Les deux définitions sont clarifiées afin d'établir ce qui relève de chacune d'entre elles. Ainsi, en s'appuyant sur le « guide de la modernisation du contenu du PLU », édité en 2017 par les services de l'État, une liste est proposée pour accompagner la définition des équipements d'intérêt collectif et service public.
  Concernant la définition de « service public », elle est simplifiée pour ne retenir que le mode de fonctionnement et de gestion d'une telle construction. La liste existant précédemment, est supprimée.

- « logements locatifs sociaux »
  Pour rappel, les secteurs de mixité sociale sont des outils du Code de l'urbanisme (article L.151-15) permettant de « définir des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
  Au titre du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, les SMS visent à créer une offre en terme de logements locatifs sociaux (LLS). Ils répondent aux orientations en matière de diversification de l'offre et de logements pour tous. Pour mémoire, en 2020, 63 % des ménages de l'Eurométropole sont éligibles au logement social et le nombre de demandes en attente s'élève à 22 700.
  Le règlement du PLU dispose ainsi que le logement social à produire dans le cadre des SMS s'entend comme étant exclusivement locatif.
  Cela étant, suite à la loi ELAN, d'autres produits à vocation sociale existent, notamment ceux permettant l'accession, dite sociale, à la propriété. Les deux principaux produits de ce type sont le « bail réel solidaire (BRS) » et le « prêt social location-accession (PSLA) ». L'ajout de ces dispositifs au contenu des SMS est sollicité par différents intervenants dans le cadre de la présente enquête publique.
  En premier lieu, il convient de souligner que la réalisation de logements en accession sociale (BRS et PSLA) est possible sur tout le territoire quand bien même ils ne peuvent être valorisés dans une opération répondant aux exigences réglementaires d'un SMS. Les bailleurs sont libres de le mettre en œuvre, mais à ce jour, ils ne peuvent être comptabilisés pour répondre aux exigences des SMS.
  Chacun de ces dispositifs est comptabilisé de manière différente dans les bilans SRU de l'État. En effet, le PSLA ne compte que pour une durée de 5 ans, quand le BRS est pris en compte sans limite de temps. Il paraît alors opportun de ne privilégier que le BRS dont la prise en compte dans les totaux SRU est identique aux produits locatifs.
  Si le PSLA permettrait de répondre à l'ambition de diversifier l'offre de logements sur le territoire, il ne répond pas durablement aux objectifs fixés aux communes SRU par la loi.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'intégrer le BRS dans le mode de calcul des exigences portées en matière de LLS : Cette proposition concerne les SMS et les zones classées en zone IAU qui comportent tous deux des objectifs en matière de mixité sociale.
Il est proposé d'encadrer la part de BRS à 30 % des objectifs fixés par les SMS et l'OAP Habitat pour les zones IAU, afin de constituer une offre en logement abordable et conforter l'objectif de diversification de l'offre.

Suite à une observation faite lors de l'enquête publique concernant la procédure de modification n° 3 du PLU, une précision sur la notion de clôture est apportée dans le rapport de présentation, de la manière suivante : « Les portails et les portes qui permettent d'accéder aux propriétés sont assimilés aux clôtures. Toutefois, pour des questions de sécurité ou de nuisances, ces portails et ces portes peuvent, lorsqu'ils donnent sur des axes structurants de circulation, être réalisés sans partie à claire voie, pour préserver les habitants des nuisances occasionnées par la circulation » comme le prévoit l'article 11 des dispositions applicables à toutes les zones.

b. Traduction dans le PLU

Dans le cadre de la modification n° 3, tous points confondus, le règlement écrit évolue aux chapitres suivants :

Titre I : Dispositions générales
- Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones
- Articles 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 et 15

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Zone UAA : articles 13 et 15
- Zone UAB : articles 11, 13 et 15
- Zone UB : articles 11, 13 et 15
- Zone UCA : articles 9, 11, 13 et 15
- Zone UCB : articles 11, 13 et 15
- Zone UD : articles 1, 13 et 15
- Zone UE : articles 2 et13
- Zone UF : article 13
- Zone UG : article 13
- Zone UX : articles 2 et 13
- Zone UY : article 13
- Zone UZ : article 13

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Zone IAUA : articles 11, 13 et 15
- Zone IAUB : articles 13 et 15
- Zone IAUE : article 13
- Zone IAUX : articles 2 et 13
- Zone IAUZ : articles 2, 6 et 13

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Zone A : article 2 concernant le secteur de zone A8

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- Zone N : articles 2, 10 et 13

Titre VII : Lexique

Le règlement écrit complet est joint au présent dossier de modification. Les évolutions proposées y apparaissent en couleur au dossier d'enquête publique.

Les définitions d'extension, de construction et de logements locatifs sociaux sont reprises suite aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique. Pour les deux premières, il s'agit de rendre plus lisible la définition portée par la collectivité et d'éviter une mauvaise interprétation des pétitionnaires. Concernant les logements locatifs sociaux, il s'agit d'apporter une précision quant aux dispositifs d'accession sociale.

Le rapport de présentation évolue à l'article suivant :
Tome 4 - 1.6 Exposés des motivations du règlement
- B. Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble du territoire
  - I. Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones (Première partie du règlement écrit)
    - 10. Article 11. (page 168)

CHAPITRE D

PIECES DU PLU MODIFIÉES SUITE A L'APPROBATION DE LA PROCÉDURE

D – Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure

L'ensemble des points présentés et justifiés ci-avant implique des modifications du PLU. Ci-dessous, la liste des pièces du PLU impactées et devant être modifiées.

1. Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification n° 3 du PLU modifie et complète le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – Tome 7.

Les pages suivantes seraient modifiées :

Tome 2 :

1.2. - Diagnostic territorial
Page 308 (Cartographie « Proximité et linéaires commerciaux »)

Tome 4 :

1.5. - Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA)
Pages 77 à 106

1.6. - Exposé des motivations du règlement
Pages 11, 12, 16, 26, 30, 32, 36, 39, 46, 121, 138 à 141, 150, 156, 157, 159, 162, 163, 168, 170 à 173, 178 à 183, 188, 191, 192

Tome 5 :

1.7. - Évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées
Pages 72, 74, 77, 80, 84, 90, 108, 117, 158, 162, 164, 165, 168 à 171, 173, 175, 177, 180 à 198, 200 à 205, 208 à 218, 220 à 224, 226 à 267

Tome 6 :

1.9. - Entrées de Ville
Pages 5, 6, 12 à 15a, 26 à 29

À noter que :

- *la mise à jour des cartographies sera effective au dossier approuvé ;*
- *les tableaux de surfaces du Tome 5 seront également ajustés.*

2. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP suivantes seraient modifiées :

- **Carte OAP générale (Tome 1) :** cette carte, à valeur informative, sera mise à jour après approbation du présent dossier de modification n° 3 du PLU.
- **OAP thématiques (Tome 1)**
  - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (page 99)
- **OAP métropolitaines (Tome 1)**
  - Secteur d'enjeux d'agglomération : « Arc Ouest » (page 105)
- **OAP communales (Tome 2) :**
  - Commune d'Eckbolsheim : « Secteur Jean Monnet » (page 23)
  - Commune d'Eschau : « Secteur centre » (page 57)
  - Commune d'Eschau : « Secteur Liberté » (page 71)
  - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur route Burkel » (page 151)
  - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'innovation » (page 163)
  - Commune de Lipsheim : « Secteur Niedermatt »
  - Commune d'Oberschaeffolsheim : « Secteur Nord-Mittelweg » (page 259)
  - Commune d'Oberschaeffolsheim : « Secteur Ouest » (page 263)
  - Commune d'Ostwald : « Secteur de la ZAC des Rives du Bohrie » (page 299)
  - Commune de Plobsheim : « Coin des Lièvres » (page 309)
  - Commune de Strasbourg : « Secteur Carpe-Haute – Jacoutot » (page 419)

Les OAP suivantes seraient créées :

- **OAP thématiques (Tome 1)**
  - OAP « Air-Climat-Energie » (page 66a)
- **OAP communales (Tome 2)**
  - Commune de Souffelweyersheim « Secteur Pointe de la Souffel II » (page 372a).
  - Commune de Souffelweyersheim « Secteur route de Brumath » (page 372f)
  - Commune de Strasbourg « Secteur Petit Marais - Singrist » (page 424a).
  - Commune de Strasbourg « Secteur Weeber – Bourgogne - Baggersee » (page 424f).

3. Le règlement écrit

Les articles suivants du règlement écrit sont proposés à la modification :

Titre I : Dispositions générales

- Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols – page 3

Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones

- Articles 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 et 15 - pages 9, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 28, 29, 30 et 31

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Zone UAA : articles 13 et 15 – pages 42 et 43
- Zone UAB : articles 11, 13 et 15 – page 48
- Zone UB : articles 11, 13 et 15 – pages 55 et 56
- Zone UCA : articles 11, 13 et 15 – pages 60 et 61
- Zone UCB : articles 11, 13 et 15 – page 65
- Zone UD : articles 1, 13 et 15 – pages 66 et 70
- Zone UE : article 13 – pages 73 et 74
- Zone UF : article 13 – page 77
- Zone UG : article 13 – page 80
- Zone UX : articles 2 et 13 – pages 81, 87 et 88
- Zone UY : article 13 – page 91
- Zone UZ : article 13 – page 95

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Zone IAUA : articles 11, 13 et 15 – pages 100 et 101
- Zone IAUB : articles 13 et 15 – pages 104 et 105
- Zone IAUE : article 13 – page 108
- Zone IAUX : articles 2 et 13 – pages 109 et 114
- Zone IAUZ : articles 2, 6 et 13 – pages 115, 116 et 118

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- Zone N : articles 2, 10 et 13 – pages 133, 135 et 136

Titre VII : Lexique – pages 138, 139, 141, 142,143 et146

4. Le règlement graphique

Le règlement graphique serait modifié comme suit :

- **Les plans de zonage**

Commune	N° des planches au 1/2000e	N° des planches au 1/5000e
Bischheim	20	8
Breuschwickersheim	79	24 et 25
Eckbolsheim	29, 30, 36 et 37	10
Eckwersheim	1	1
Entzheim	50, 57 et 58	13
Eschau	73, 74 et 75	21 et 22
Fegersheim	72 et 73	21
Geispolsheim	51, 59, 64 et 68	14, 17 et 18
Hangenbieten	83	26
Hoenheim	15	8

Illkirch-Graffenstaden	53, 54, 60, 61, 62, 65, 66 et 71	14, 15, 18 et 19
Lampertheim	8, 9	4
Lingolsheim	37, 44, 45, 51 et 52	11, 13 et 14
Lipsheim	/	20 et 21
Oberhausbergen	23, 24 et 29	7 et 10
Oberschaeffolsheim	35	10
Ostwald	45, 46, 52, 53, 59 et 60	14
Plobsheim	77	22
Reichstett	7, 10, 11 et 12	5
Schiltigheim	16, 19, 20, 21, 25 et 26	8 et 9
Souffelweyersheim	10, 14 et 15	4 et 8
Strasbourg : quartiers centraux, Cronenbourg, Hautepierre, Koenigshoffen, Meinau, Montagne Verte, Neudorf, Port du Rhin et Robertsau	17, 24, 25, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 47, 48, 54 et 55	8, 9, 11, 12, 13, 14 et 15
Vendenheim	3	1, 4 et 5
Wolfisheim	29 et 36	10

- **Les plans vigilance au 1/5000e (en ce qui concerne les sites et sols pollués)**

  L'ensemble des planches du plan vigilance est modifié dans le cadre du projet de modification n° 3 du PLU.

5. La liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants seraient modifiés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
Bischheim	BIS 61, BIS 88
Eckbolsheim	EKB 10, EKB 20, EKB 37, EKB 55
Geispolsheim	GEI 9, GEI 17
Illkirch-Graffenstaden	ILG 44
Schiltigheim	SCH 17, SCH 18
Strasbourg	KOE 13
Vendenheim	VEN 39
Wolfisheim	WOL 6

Les emplacements réservés suivants seraient créés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
Bischheim	BIS 112, BIS 113, BIS 114, BIS 115, BIS 116
Geispolsheim	GEI 87, GEI 88
Hangenbieten	HAN 7
Hoenheim	HOE 31
Oberhausbergen	OBH 61, OBH 62, OBH 63
Schiltigheim	SCH 143, SCH 144, SCH 145, SCH 146, SCH 147, SCH 148, SCH 149, SCH 150
Souffelweyersheim	SOU 25, SOU 26
Strasbourg	EMV 24, EMV 25, EMV 26, EMV 27, CEN 18
Vendenheim	VEN 82

Les emplacements réservés suivants seraient supprimés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
Bischheim	BIS 86
Eckbolsheim	EKB 13
Hoenheim	HOE 14
Illkirch-Graffenstaden	ILG 45, ILG 46, ILG 53
Lipsheim	LIP 6
Oberhausbergen	OBH 2, OBH 27
Ostwald	OSW 10
Schiltigheim	SCH 84
Strasbourg	KOE 17
Wolfisheim	WOL 17, WOL 24

Les emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS) suivants seraient créés :

Commune	**N° de l'ERMS**
Vendenheim	VEN H2

Les emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS) suivants seraient supprimés :

Commune	**N° de l'ERMS**
Vendenheim	VEN H1

CHAPITRES E et F

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE

E - Textes régissant l'enquête publique

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme qui renvoient au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement :

- articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement ;
- articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement.

F - Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

Après le lancement de la procédure de modification et l'élaboration technique du dossier, en collaboration avec les communes, le projet de modification est :

- transmis aux autorités compétentes pour avis ;
- notifié aux personnes publiques associées (PPA) ;
- puis soumis à enquête publique.

Dans le cas présent, l'Eurométropole de Strasbourg a saisi pour avis la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour avis sur l'évaluation environnementale de la modification n° 3 du PLU et sur la manière dont les enjeux environnementaux sont traités dans le cadre de cette procédure.

Cet avis ainsi que les éventuelles observations des PPA sont mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Le projet de modification de PLU n'est pas soumis à concertation préalable.

L'enquête publique, d'une durée minimum de 30 jours, a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires et ce, préalablement à l'approbation de la modification du PLU.

À l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet au Président de l'Eurométropole de Strasbourg son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture des bureaux.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

8

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 14 février 2020

Modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg : ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016 et modifié et révisé pour la dernière fois le 27 septembre 2019.

Afin de permettre l'évolution de ce document stratégique à l'échelle de l'agglomération, une troisième modification est engagée, conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle porte sur différents points qui seront présentés dans le cadre d'une enquête publique.

Considérant les demandes d'ouverture à l'urbanisation de zones dans le cadre de cette modification, il convient d'appliquer l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération répond à cet article et justifie l'utilité de l'ouverture totale ou partielle à l'urbanisation des zones IIAU, inscrites au PLU, approuvé en 2016 :
- à Eckbolsheim, au sud de l'A351 pour la partie située à l'est de la future Voie de liaison ouest (VLIO) ;
- à Plobsheim, au nord de la commune ;
- à Reichstett, au sud de la Zone d'activités du Ramelplatz.

Elles permettent :
- soit l'extension sur site d'activités existantes ;
- soit l'aménagement de nouveaux terrains dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

L'ensemble de ces ouvertures à l'urbanisation est en lien avec le développement économique de l'Eurométropole de Strasbourg, territoire moteur en termes d'attractivité pour l'Alsace et la région Grand Est.

Les vocations principales projetées sont l'industrie, l'artisanat et les activités qui y sont liées.

1. Extension sur site d'activités existantes

Commune de Reichstett

L'ouverture à l'urbanisation partielle de réserves foncières inscrites en zone IIAU peut permettre à des entreprises existantes sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg de se développer et de renforcer leur activité tout en restant sur le site actuel.

Ponctuelles et de faible emprise, elles permettent de soutenir le tissu économique local sans générer de consommation foncière excessive, lorsque les activités en question n'ont pas de possibilité de développement sur leur propre site.

La demande d'ouverture partielle à l'urbanisation concerne la zone IIAUX située au sud de la Zone Industrielle du Ramelplatz, au sud de la commune de Reichstett.

La totalité de la zone IIAUX s'étend sur une superficie de 17 hectares. La partie destinée à être reclassée représente environ 48 ares, soit moins de 3 % de la superficie totale de la zone IIAUX. L'évolution du zonage proposée n'obère pas un développement futur d'activités économiques sur la zone IIAUX.

L'ouverture à l'urbanisation correspond au reclassement d'une partie de la parcelle section 8 n° 628 en zone UXb2, qui permettrait l'extension de l'entreprise située en bordure de la zone industrielle existante.

Cette ouverture à l'urbanisation permettrait le maintien et le développement de l'activité existante sur site, sachant qu'aucune autre possibilité de développement n'est possible. Le site est contraint par une autre activité au nord et par le réseau viaire à l'ouest et à l'est du site actuel.

Une autre hypothèse serait la relocalisation l'entreprise sur un autre tènement. Cette hypothèse ne s'inscrit pas dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de gestion économe du foncier.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone IIAUX s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU en matière de développement économique, via la pérennisation d'une activité économique et des emplois qu'elle génère.

L'acquisition de la parcelle est en cours par le porteur de projet.

Considérant l'ensemble de ces éléments, l'utilité de l'ouverture d'une partie de la zone IIAUX au sud de la zone industrielle du Ramelplatz à Reichstett est justifiée.

2. Opérations d'aménagement d'ensemble à vocation économique

A ce jour, l'Eurométropole de Strasbourg ne dispose plus de foncier aménagé et adapté pour permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur son territoire. Tous les terrains cessibles de l'Ecoparc rhénan réalisé sur environ 90 ha en requalification de la friche de l'ancienne raffinerie de Reichstett sont occupés ou vendus. Il en est de même pour la zone d'activités Joffre à Holtzheim.

Dans le cadre de sa politique en matière de développement économique, l'Eurométropole de Strasbourg entend développer l'activité économique sur l'ensemble de son territoire, tout en veillant à la gestion économe du foncier.

Les ouvertures à l'urbanisation présentées ci-après visent au développement économique à l'ouest, au sud et au nord de l'Eurométropole de Strasbourg. Elles s'inscrivent dans le respect de la feuille de route stratégique « Eco2030 » et des orientations du PLU et du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg.

Commune d'Eckbolsheim

La commune d'Eckbolsheim comprend des réserves foncières en lien avec la réalisation de la Voie de liaison ouest (VLIO). Cette infrastructure inscrite dans la stratégie de déplacements de l'Eurométropole de Strasbourg est conçue comme un axe support de transports en commun performant et d'urbanisation.

Par délibération du 18 décembre 2019, l'Eurométropole de Strasbourg a engagé les procédures d'acquisitions des emprises foncières, la prorogation de la Déclaration d'utilité publique (DUP) et la demande d'ouverture d'enquête parcellaire pour la partie sud de la VLIO.

Au sud de l'A351, l'Eurométropole de Strasbourg projette une extension de la zone d'activités d'Eckbolsheim. Au regard du calendrier prévisionnel de la VLIO, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation partielle la zone IIAU (7,5ha) située à l'ouest de la zone d'activités d'Eckbolsheim. Elle permettra ainsi d'offrir du foncier cessible (6,4ha) pour de nouvelles activités économiques, une fois la VLIO mise en service.

Cette ouverture a pour objectif de concevoir un aménagement d'ensemble sur la zone UXb5 limitrophe et sur la partie de la zone IIAU limitrophe au projet de VLIO.

L'Eurométropole de Strasbourg dispose de l'ensemble du foncier concerné par ce périmètre.

La zone d'activités existante d'Eckbolsheim est aujourd'hui totalement occupée. Elle comporte quelques friches. Mais ces dernières font l'objet de projet de requalification en cours et sont en phase pré-opérationnelle.

Considérant l'ensemble de ces éléments, l'utilité de l'ouverture de la zone IIAU située à l'ouest de la commune d'Eckbolsheim est justifiée. Cette ouverture concerne exclusivement la partie de la zone IIAU qui n'est pas concernée par le périmètre opérationnel de la VLIO.

Commune de Plobsheim

D'une superficie de 16,6 km², la commune de Plobsheim est la commune la plus au sud de l'Eurométropole de Strasbourg. En 2016, elle compte 4434 habitants, résultat d'une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg prévoit une zone de réserve foncière d'environ 20 ha, localisée au nord de la commune, en lien avec la ZA d'Eschau voisine.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX à Plobsheim a pour objectif de créer un site de développement économique intercommunal au sud de l'Eurométropole de Strasbourg.

Celui-ci vise à offrir de nouveaux emplois sur le sud de son territoire, et constituer un nouveau bassin d'emplois au plus près des habitants de Plobsheim et des communes voisines.

A ce jour, la commune ne dispose pas de zone d'activités économiques dédiées.

La première phase de la zone d'activités intercommunale réalisée sur Eschau est aujourd'hui aménagée et tous les terrains font l'objet de projets d'implantation d'entreprises.

Au regard de ce contexte, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone IIAUX située au nord de la commune de Plobsheim.

Au regard de sa compétence en matière d'aménagement des zones d'activités, l'Eurométropole de Strasbourg entend mettre en œuvre les procédures nécessaires pour créer et aménager la seconde phase du site de développement économique intercommunal.
Considérant l'ensemble de ces éléments, l'utilité de l'ouverture de la zone IIAUX située au nord de la commune Plobsheim est justifiée.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L153-38
vu le Plan local d'urbanisme de L'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 16 décembre 2016 et modifié et révisé le 27 septembre 2019
vu les demandes d'ouverture à l'urbanisation de zones IIAU à Eckbolsheim, Plobsheim et Reichstett
après en avoir délibéré

approuve

les motivations d'ouverture à l'urbanisation respectives :

- *d'une partie de la zone IIAU située à Eckbolsheim, au sud de l'A351, à l'est de la future Voie de liaison ouest (VLIO) ;*
- *de la zone IIAUX de Plobsheim, située au nord de la commune ;*

- *d'une partie de la zone IIAUX située à Reichstett, au sud de la Zone d'activités du Ramelplatz ;*
- *d'une partie de la zone IIAUX située à Vendenheim, au nord-est de l'Ecoparc rhénan ;*

décide

d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone IIAUX à Reichstett, au sud de la ZA du Ramelplatz, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :

- *de l'intérêt de permettre la création des conditions pour développer une activité existante participant au développement économique à l'échelle locale et ce, sans induire de consommation foncière excessive ;*
- *de l'impossibilité pour l'entreprise de se développer sur un autre espace en lien direct avec son site d'exploitation actuel ;*

décide

d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone IIAU située à Eckbolsheim, au sud de l'A351, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :

- *de la localisation des terrains entre la ZA d'Eckbolsheim et le projet de VLIO conçu par l'Eurométropole comme un axe support de transports en commun performant et d'urbanisation ;*
- *de l'intérêt de concevoir un aménagement d'ensemble sur la zone UXb5 limitrophe et sur la partie de la zone IIAU située à l'est du projet de VLIO ;*
- *de la faisabilité opérationnelle de ce projet d'aménagement au regard de la maîtrise foncière de l'Eurométropole de Strasbourg ;*
- *de l'occupation de la zone d'activités d'Eckbolsheim et de projets en phase pré-opérationnelle existante sur les espaces en friches au sein de cette ZA ;*

d'ouvrir à l'urbanisation la zone IIAUX au nord de Plobsheim, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :

- *de la localisation de la zone en contact direct avec la zone d'activités (ZA) d'Eschau ; l'ensemble de cet espace dédié à l'économie constituera à terme un nouveau site intercommunal de développement économique ;*
- *des enjeux de répartition équilibrée de l'activité économique sur l'ensemble du territoire métropolitain, et de l'absence de ZA sur la commune de Plobsheim ;*

précise

que ces ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent dans le respect de la stratégie portée par la feuille de route Eco2030 et des orientations du PLU et du SCOTERS en matière de développement économique, de création d'emplois et d'attractivité ;

qu'il n'existe pas de possibilités d'aménagement sur de grandes emprises foncières mobilisables à court terme dans les ZA existantes sur le territoire métropolitain ;

que les capacités d'urbanisation à court et moyen termes dans les zones déjà urbanisées sont faibles et leur faisabilité opérationnelle est complexe ;

que l'ensemble des projets projetés sera réalisé dans le respect de la démarche « Eviter, réduire et le cas échéant compenser » afin de concevoir le développement économique de manière à avoir le moins d'incidences possibles sur le fonctionnement environnemental du territoire.

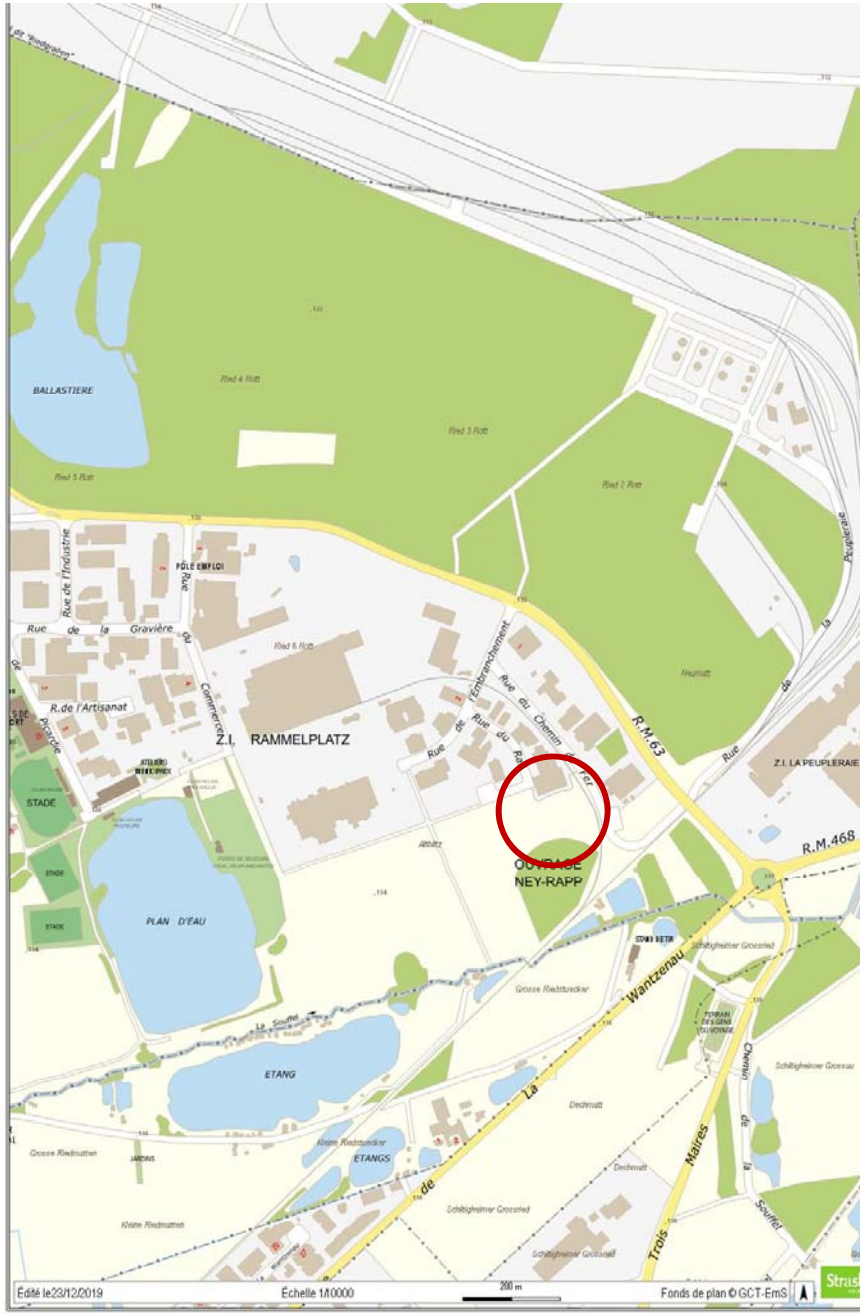
charge

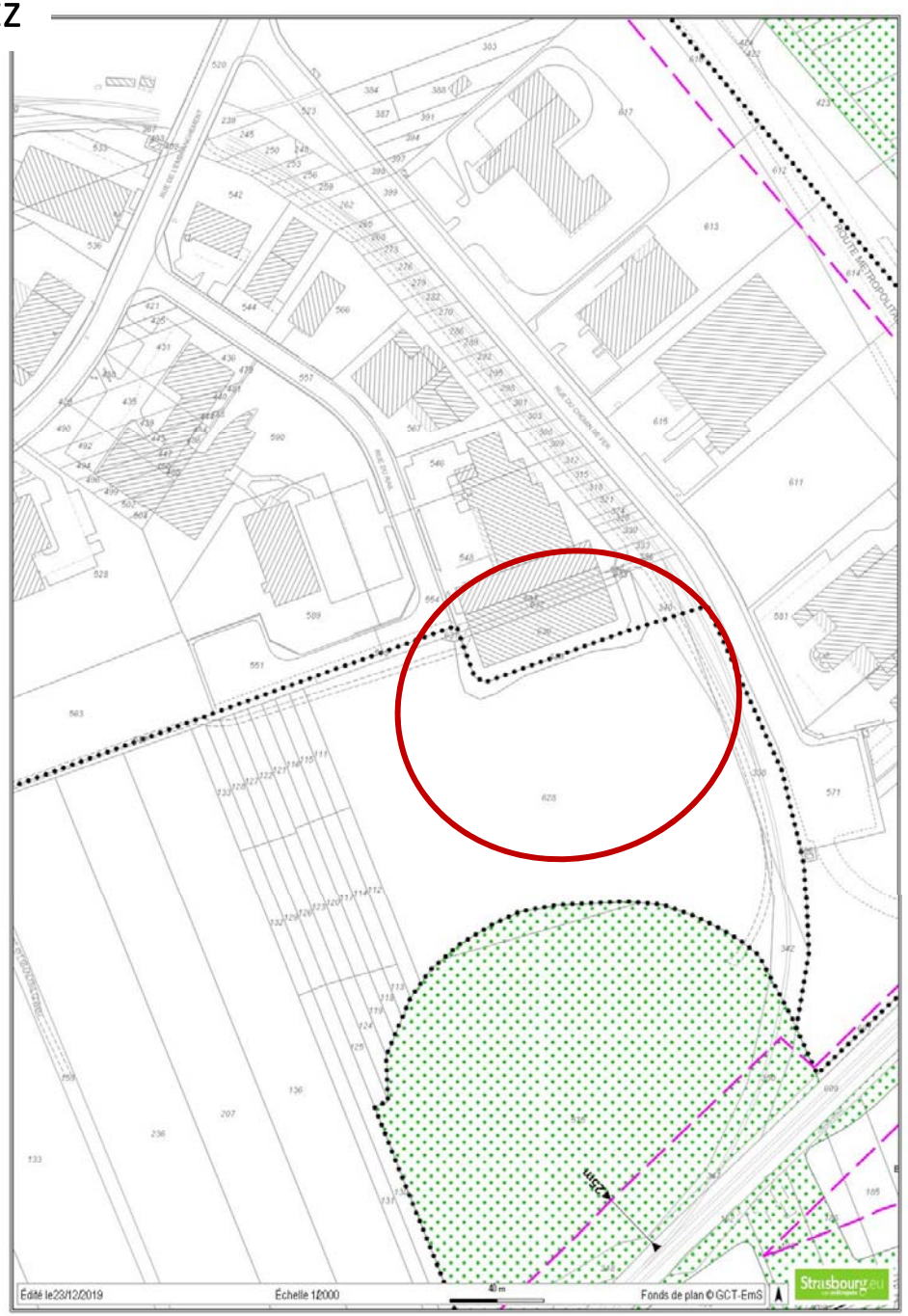
le Président ou son-sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.

Adopté le 14 février 2020
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg

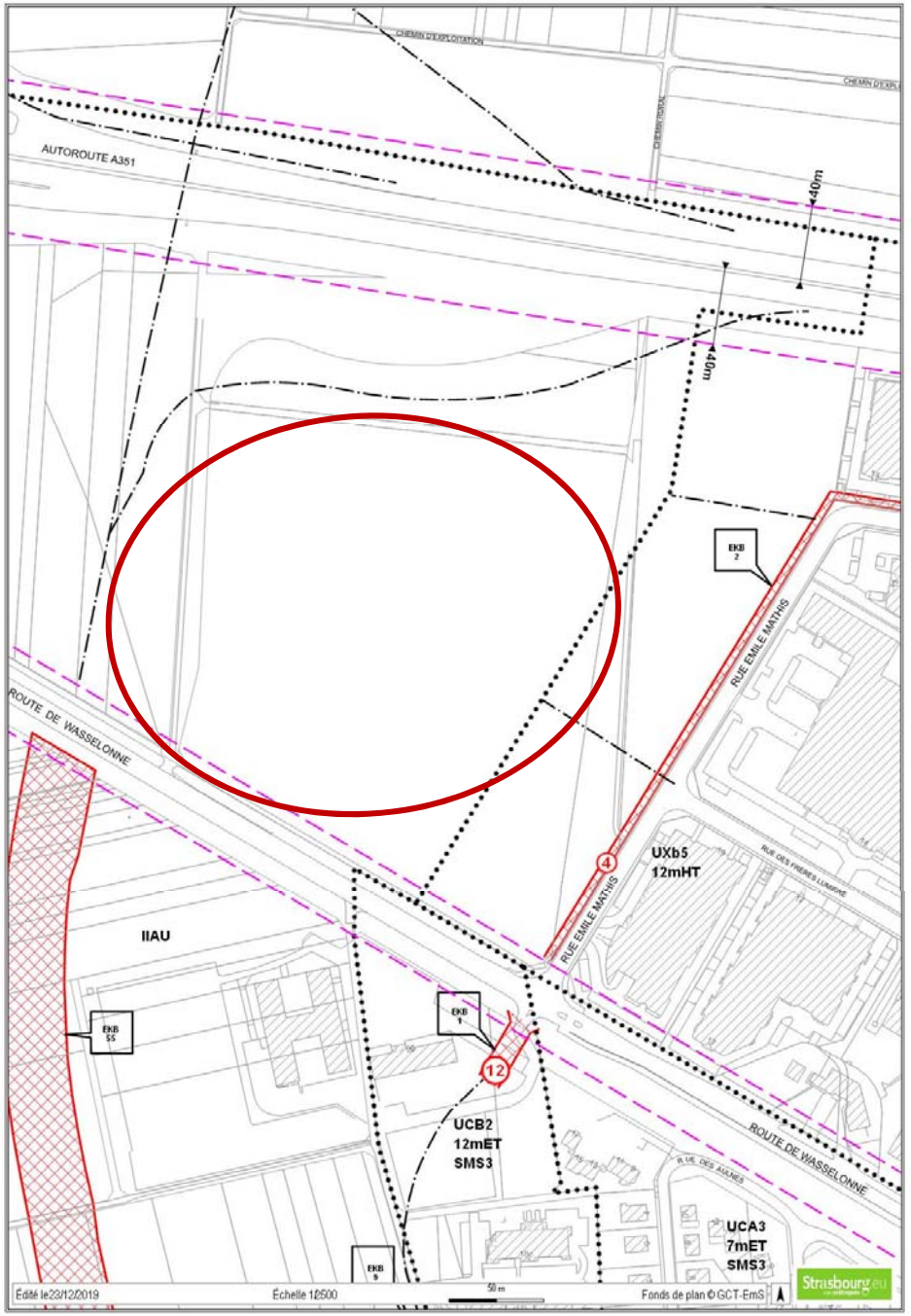
Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité
préfectoral Le 17 février 2020
et affichage au Centre Administratif le 17/02/20

Reichstett: Zone d’activités du Rammelplatz

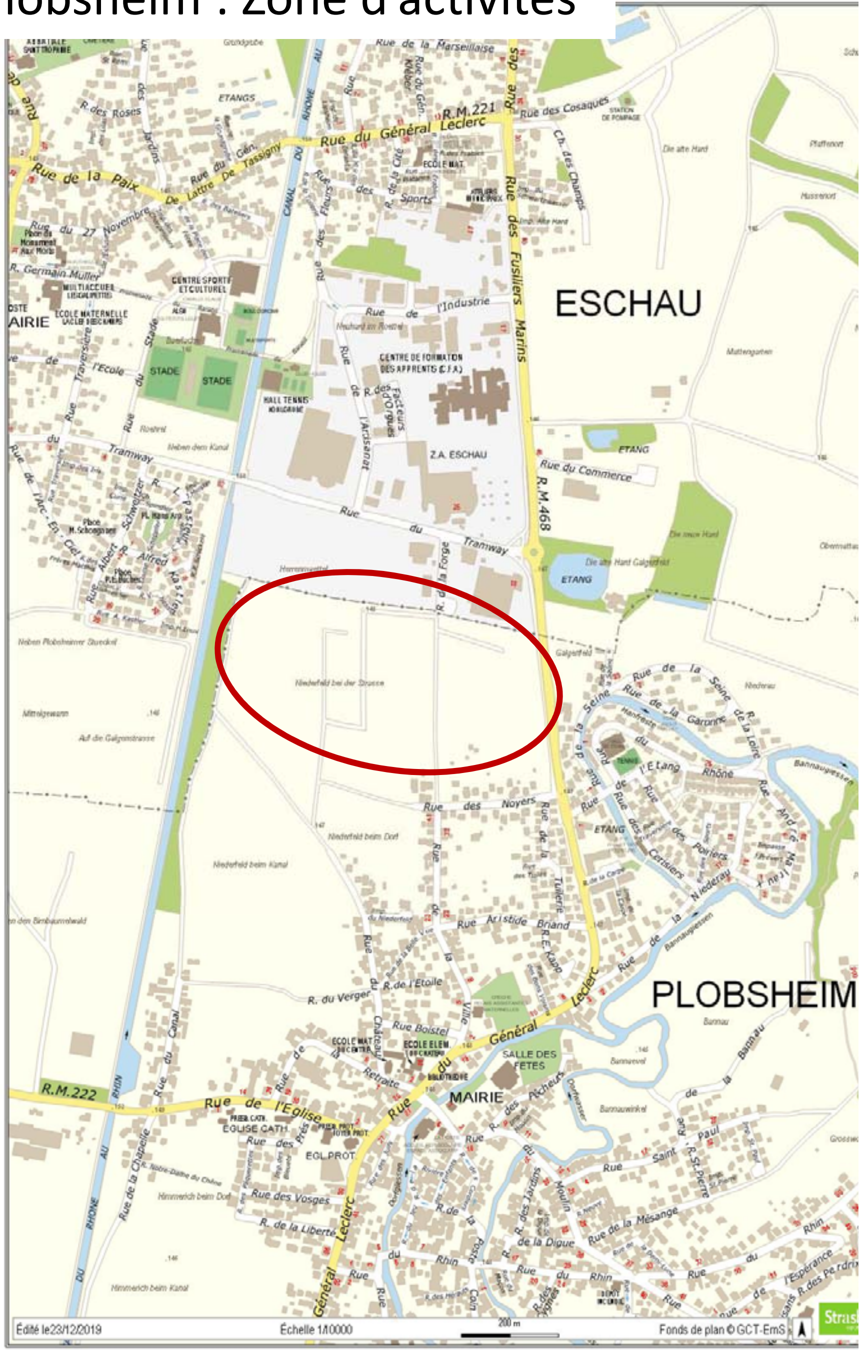


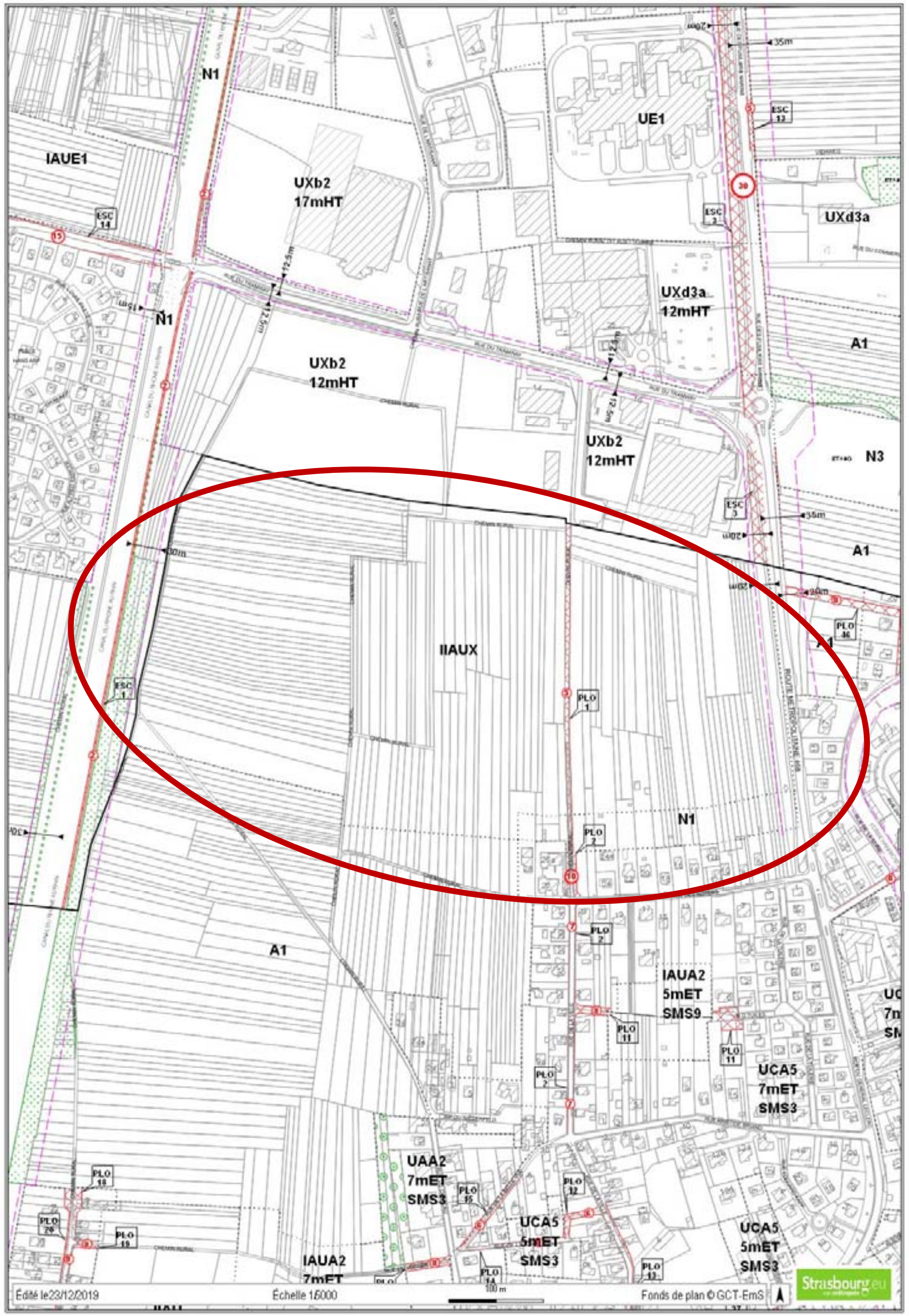


Eckbolsheim : Zone d’activités



Plobsheim : Zone d'activités





Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Service Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet MackNeXT à Plobsheim emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé
Juin 2021

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : **+33 (0)3 68 98 50 00**
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**
Site internet : **www.strasbourg.eu**

Sommaire

A - Coordonnées des maîtres d'ouvrage

B - Objet de la déclaration de projet

C - Présentation du projet

D - Intérêt général du projet

E - Prise en compte des enjeux environnementaux

F - Mise en compatibilité du PLU

G - Mise en compatibilité du SCOTERS

A - Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente

Maître d'ouvrage du projet

Mack One France SAS
16 avenue de l'Europe – Bâtiment SXB1
67300 SCHILTIGHEIM

Personne publique responsable de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU

Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du territoire et projets urbains
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de la déclaration de projet

Le présent dossier porte sur la déclaration de projet relative à l'implantation de l'entreprise MackNeXT et du siège social France du groupe Mack International, à Plobsheim. Cette procédure vise à mettre en compatibilité :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle est mise en œuvre au titre des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-17 du Code de l'urbanisme. Ces articles prévoient la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer par une déclaration de projet - après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement - sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens du Livre III du Code de l'urbanisme.

Cette déclaration emporte alors mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg avec le projet.

En l'espèce, l'enquête publique porte ainsi, d'une part sur l'intérêt général du projet appelé « MackNeXT », et d'autre part sur les mises en compatibilité du SCOTERS et du PLU qui en sont la conséquence.

Conformément aux dispositions précitées du Code de l'urbanisme, les formes de l'enquête sont celles définies aux articles L.143-44 et suivants du Code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour son organisation est le Préfet.

Préalablement à la phase d'enquête publique, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme a fait l'objet de :

- la consultation des autorités : la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Grand Est et de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément aux articles L.143-17, L.153-17 du Code de l'urbanisme ;
- l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA), en vertu des articles L.143-44 et L.153-44 du Code de l'urbanisme ;
- une déclaration d'intention au titre des dispositions du Code de l'environnement et notamment de l'article L.121-17-1. La déclaration d'intention ouvre le champ au droit d'initiative.

Engagée par arrêté du Président de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 10 mars 2020, cette déclaration d'intention a débuté le 13 mars 2020 et s'est conclue le 30 septembre 2020. Le délai de 4 mois réglementaire a été prorogé en raison de la crise sanitaire liée à la pandémie du COVID19.

Le présent dossier est complété en amont de l'enquête publique de manière à intégrer les remarques des personnes publiques associées et des autorités.

Conformément aux alinéas I-47 et I-48 de l'article R.122-17 du Code de l'environnement, la présente procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale de manière systématique car ayant des effets identiques à une révision.

A noter que la procédure ne relève pas de l'article L.122-13 du Code de l'environnement sur les procédures d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan / programme et évaluation environnementale d'un projet. Il reviendra au porteur de projet de respecter les dispositions du code en matière d'études d'impact et d'autorisations environnementales.

À l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet au Préfet son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public pendant une durée d'un an.

Le dossier d'approbation, éventuellement modifié suite à l'enquête publique, est soumis pour avis au Conseil Municipal de Plobsheim. Il est ensuite proposé aux autorités compétentes de déclarer l'intérêt général du projet et d'approuver la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Indication de la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative relative à la déclaration de projet et la mise en compatibilité du SCoT et du PLU

Déclaration d'intention engagée par arrêté du Président de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 10 mars 2020, publiée à partir du 13 mars 2020 et prolongée jusqu'au 30 septembre 2020

Constitution du dossier

Saisine Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du Grand Est– avis sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du SCOT et du PLU

Saisine de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Bas-Rhin

Examen conjoint des personnes publiques associées

L'avis de la MRAE Grand Est, de la CDPENAF du Bas-Rhin et le procès-verbal de l'examen conjoint sont joints au dossier d'enquête publique

Arrêté d'enquête publique

Enquête publique portant à la fois sur la déclaration de projet et sur les mises en compatibilité du SCOTERS et du PLU

Avis du commissaire-enquêteur

Evolutions éventuelles du dossier pour tenir compte des Personnes publiques associées, des avis et des conclusions du commissaire enquêteur

Délibération du Conseil municipal de Plobsheim portant sur l'avis de la commune sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU

Délibération du Comité syndical du SCOTERS sur l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du SCOTERS

Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg déclarant l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du PLU

C - Présentation du projet

I. Présentation du porteur de projet

Mack International est une entreprise familiale allemande détenue par la famille Mack depuis huit générations, spécialisée dans les loisirs et le divertissement.

La famille Mack et Mack International sont notamment propriétaires du complexe de loisirs Europa Park situé sur la commune de Rust en Allemagne (1er parc saisonnier au monde et plus grand *resort* hôtelier d'Allemagne) et de Mack Rides, un des leaders dans le développement et la fourniture de manèges pour les parcs de loisirs du monde entier.

Pour accompagner à la digitalisation de la société et répondre à l'évolution des attentes des visiteurs, Mack International a créé, en 2002, MackNeXT une filiale spécialisée dans les nouveaux médias.

La société MackNeXT est aujourd'hui spécialisée dans la production audiovisuelle (du clip promotionnel au long métrage de cinéma en passant par des films 3D ou 4D pour les parcs de loisirs), le développement d'attractions immersives (type *flying theater*, attractions en réalité virtuelle) ainsi que le développement de licences et marques.

MackNeXT est un acteur majeur, fournisseur de contenu média et immersif au service de l'industrie des loisirs et du divertissement reposant sur le savoir-faire et la renommée de Mack International.

Aujourd'hui, Mack International souhaite au travers de ce projet saisir les nouvelles opportunités dans le secteur du divertissement immersif et investir dans un outil de production d'excellence pour s'adapter au marché des loisirs et à son évolution.

Le projet consiste à développer le siège social français de Mack International et un centre de développement et de création média MackNeXT au Sud du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Du point de vue de l'ampleur et la renommée de Mack International et de ses objectifs, ce projet, à l'étude depuis fin 2017, est une véritable opportunité pour l'Eurométropole de Strasbourg, en matière de rayonnement et d'attractivité.

Le site retenu pour son implantation se localise à Plobsheim, sur une surface d'environ 2,9 ha. Le développement de l'activité nécessite la construction de bâtiments pour une surface de plancher de l'ordre de 6000 m² à termes, qui se déclinent selon trois fonctions :

- des bureaux accueillant le siège social France de Mack International et le centre de création MackNeXT ;
- un studio multi-usages ;
- une résidence créative.

Localisation géographique du projet à l'échelle de l'agglomération de Strasbourg (source : Elyx Web, Eurométropole de Strasbourg, 2020)

II. Choix du site d'implantation

1. Présentation des critères du porteur de projet

Le choix du site d'implantation a été fait sur la base de critères relevant de la stratégie de développement de la société Mack International et avec une volonté forte de coopération transfrontalière.

A l'origine du projet, Mack International a envisagé l'hypothèse d'une implantation en Allemagne. Néanmoins, le porteur de projet n'y a pas entrepris de démarche de demande d'autorisation.

Dès 2017, le choix du porteur de projet s'est arrêté sur une localisation sur le territoire alsacien.

Cette installation en France a été motivée par un marché national très porteur dans le domaine de l'industrie cinématographique et des technologies de réalité virtuelle et augmentée, s'inscrivant dans une logique d'accroissement des activités du groupe. Sa volonté de se développer et de s'installer durablement sur le marché français a également été un facteur décisif dans son choix.

Cette première implantation en France du groupe est aussi l'illustration de son attachement aux valeurs rhénanes et européennes et de son engagement en faveur de l'amitié franco-allemande. Les critères de l'entreprise s'inscrivent dans la philosophie entrepreneuriale familiale du Mittelstand. Ce modèle socio-économique constitue la base de la stratégie de Mack International et ces critères sont des invariants pour le porteur de projet. Il détermine la faisabilité du projet et l'investissement du groupe familial tant dans la filière du divertissement immersif que sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Définition du concept de « Mittelstand »

Sur le plan économique, l'Allemagne incarne un modèle de réussite qui suscite l'admiration et l'envie de par le monde grâce à son tissu de moyennes entreprises souvent familiales, identifiées comme le "Mittelstand". Ce dernier est façonné par des créateurs, des entrepreneurs et des visionnaires qui montrent la voie à suivre avec leur esprit d'entreprise, leur inventivité, leur fiabilité, leur patience, leur discipline et leur sens de la mesure. La plupart des chercheurs s'accordent à dire que les entreprises familiales se distinguent des entreprises non familiales par la typologie de leur comportement, très influencé par la famille propriétaire de l'entreprise. Elles réagissent en effet de manière distincte et unique selon la configuration de leurs ressources, leurs stratégies, leurs motivations, leurs objectifs et leurs particularités en matière de gouvernance. Les entreprises familiales se distinguent notamment par leurs stratégies lorsqu'elles se diversifient dans de nouveaux produits, s'engagent dans des fusions et acquisitions, adoptent des initiatives de responsabilité sociale ou s'internationalisent. Cela s'observe particulièrement lorsqu'elles s'engagent dans des efforts d'internationalisation, comme par exemple la création de centres d'innovation ou de filiales à l'étranger, où les décisions sont souvent fondées sur leurs ressources et leur périmètre émotionnel spécifique.

Les entreprises familiales se positionnent dans des réseaux à valeur ajoutée qui rassemblent des petites, moyennes et grandes entreprises. Ces entreprises fidèles au lieu d'implantation offrent des systèmes innovants, des produits polyvalents et des services appropriés. De nombreuses entreprises de taille moyenne sont implantées dans les zones rurales - la plupart depuis des générations. Elles assument la responsabilité de la société, de l'économie et de la politique, souvent au niveau local. Elles offrent des formations et des emplois, au niveau local. Les petites et moyennes entreprises (PME) ont un fort ancrage régional. C'est pourquoi elles emploient et investissent principalement chez elles. Les possibilités de croissance au-delà des marchés nationaux, les nouvelles innovations technologiques et une concurrence mondiale plus forte obligent cependant les entreprises, et en particulier les entreprises familiales, à se diversifier au niveau international afin de conserver leur avantage concurrentiel. Un défi pour les entreprises familiales de Mittelstand, car elles préfèrent investir et agir au niveau local.

Le monde de la recherche économique se concentre sur trois caractéristiques principales qui influencent la prise de décision des entreprises familiales, par exemple pour le choix d'une nouvelle filiale.

Premièrement, les considérations non économiques et la richesse socio-émotionnelle, c'est-à-dire l'utilité non économique qu'une famille propriétaire d'entreprise tire de sa position de propriétaire, ont un effet important sur la gouvernance et les orientations stratégiques de l'entreprise. Des facteurs aussi variés que l'indépendance, l'identification de la famille à l'entreprise, les liens sociaux, l'attachement émotionnel, la fidélité, la pérennité sur le long terme ainsi que la transmission générationnelle influent directement sur les décisions, à l'inverse du mode de gestion plus cartésien d'un groupe non familial.

Deuxièmement, la famille, c'est-à-dire le "faisceau unique de ressources" créé par l'interaction entre la famille propriétaire de l'entreprise et l'entreprise d'une part et les ressources bornées d'autres part sont un autre facteur d'influence important. Le choix résultant de l'entreprise d'investir progressivement et organiquement est ainsi très spécifique aux entreprises familiales.

Troisièmement, l'orientation à long terme, c'est-à-dire les objectifs, les priorités, les valeurs et les investissements nécessaires à la réussite sur une période plus longue est la dernière dimension commune permettant de différencier les entreprises familiales des entreprises non familiales. Différents facteurs clés comme la longue durée de poste des PDG, le souci des générations futures et la fidélité au site de l'entreprise font partie de l'orientation à long terme. La loyauté envers le site d'origine est également l'une des traditions éprouvées des entreprises familiales allemandes, qui sont plus souvent impliquées dans des réseaux avec des fournisseurs et des clients que les entreprises non familiales. Enfin, pour les entreprises familiales, des questions telles que la confiance et l'engagement au sein de divers types de réseaux revêtent une importance particulière, notamment au sein du réseau familial, au sein de l'entreprise, et à l'égard des partenaires commerciaux ainsi que des parties prenantes. Les choix en matière d'implantation sont souvent régis par l'importance de ce fonctionnement en réseaux.

Les spécificités du site constituent un élément structurant du projet pour la réussite du projet tant en raison des activités qui y seront développées (siège social et activités créatives) qu'en termes d'image. Mack International souhaite attirer et accueillir des clients, consultants et des professionnels de la production cinématographique et de la réalité virtuelle réputés sur la scène internationale. La société a pour ambition de concurrencer de grands groupes internationaux dans le domaine d'activités lié à l'image 3D.

La possibilité de s'implanter sur d'autres sites que Plobsheim a été étudiée. Les sites en question sont présentés ci-après. Une analyse multicritères a été réalisée pour ceux qui répondaient aux critères de proximité avec le site de Rust, centre névralgique de Mack International.

Cette analyse multicritères est présentée dans l'évaluation environnementale du présent dossier.

Le site d'installation de MackNeXT doit répondre à plusieurs critères :

- Une proximité avec le siège historique et les autres filiales

La famille Mack est très présente dans le management et les opérations de leurs activités. Les quatre dirigeants habitent à proximité immédiate d'Europa-Park et une charte familiale impose la présence d'au moins un dirigeant en permanence à Rust. La zone de recherche s'est donc concentrée dans un rayon de 40 minutes de route autour de Rust qui correspond à la distance entre le siège et la filiale Mack Rides située à Waldkirch et qui permet d'être rapidement à Rust.

Lors de l'extension des ateliers de Mack Rides, c'est la commune de Herbolzheim (Allemagne) située à 10 km de Rust qui a été préférée pour ce critère de proximité.

- Une accessibilité aux réseaux de transports allemands et français

Le site doit offrir une bonne accessibilité aux réseaux de transports allemands et français (autoroute, gare ICE/TGV, Aéroport et aviation d'affaire).

- Un cadre naturel pour favoriser la créativité

Le site doit offrir un environnement naturel et apaisé pour favoriser la créativité. Il est important que les créatifs puissent se retrouver dans une « bulle » dans des conditions de travail optimales afin de mener à bien leurs projets.

- Une proximité avec une offre hôtelière, de loisirs et de restauration de qualité

Le site doit offrir une offre hôtelière et de restauration de qualité à proximité pour l'accueil temporaire de clients, porteurs de projets et de prestataires. Une offre de loisirs récréatifs et un cadre de vie de qualité favorisent l'attractivité dans le recrutement de nouveaux talents.

- Un environnement isolé

Le site doit permettre aux équipes de tournage de travailler en discrétion et confidentialité durant les phases de tournage.

- Un écosystème et un marché porteur sur les métiers

La France a été privilégiée car elle représente des atouts notamment en termes de filière Image et de talents disponibles et permet de développer les activités sur un nouveau marché.

Plusieurs sites en France et en Allemagne dont notamment des zones d'activités et d'innovation, des propriétés en vente, tout comme de nouveaux lieux de développement urbain comme les Deux-Rives ont été visités et pris en compte dans le cadre d'un accompagnement par l'ADIRA et l'Eurométropole de Strasbourg.

2. Sites alternatifs étudiés

Au regard de ces critères, le porteur de projet a mené une recherche de sites potentiels d'implantation de son projet.

Les sites suivants ont notamment été pris en considération dans cette démarche :

- le site de Rust n'a pas été retenu car dirigeants et managers sont très sollicités lorsqu'ils sont sur site avec le complexe hôtelier et le parc d'attractions. Il est aussi apparu opportun de se détacher du centre névralgique pour offrir de nouvelles perspectives de développement (passage de spin-off à start-up) et d'émancipation ;

- le Parc d'Innovation de Strasbourg présentait des atouts pour son accessibilité et son positionnement sur les nouvelles technologies mais ne proposait pas un cadre naturel suffisamment isolé. Par ailleurs, les terrains plus isolés situés au Sud du Parc d'Innovation n'étaient pas ouverts à la commercialisation, la viabilisation de cette partie n'étant pas engagée ;

- les zones artisanales et industrielles situées dans un faisceau entre Erstein et l'Eurométropole de Strasbourg ont été visitées et analysées mais aucune ne remplissait le cahier des charges ;

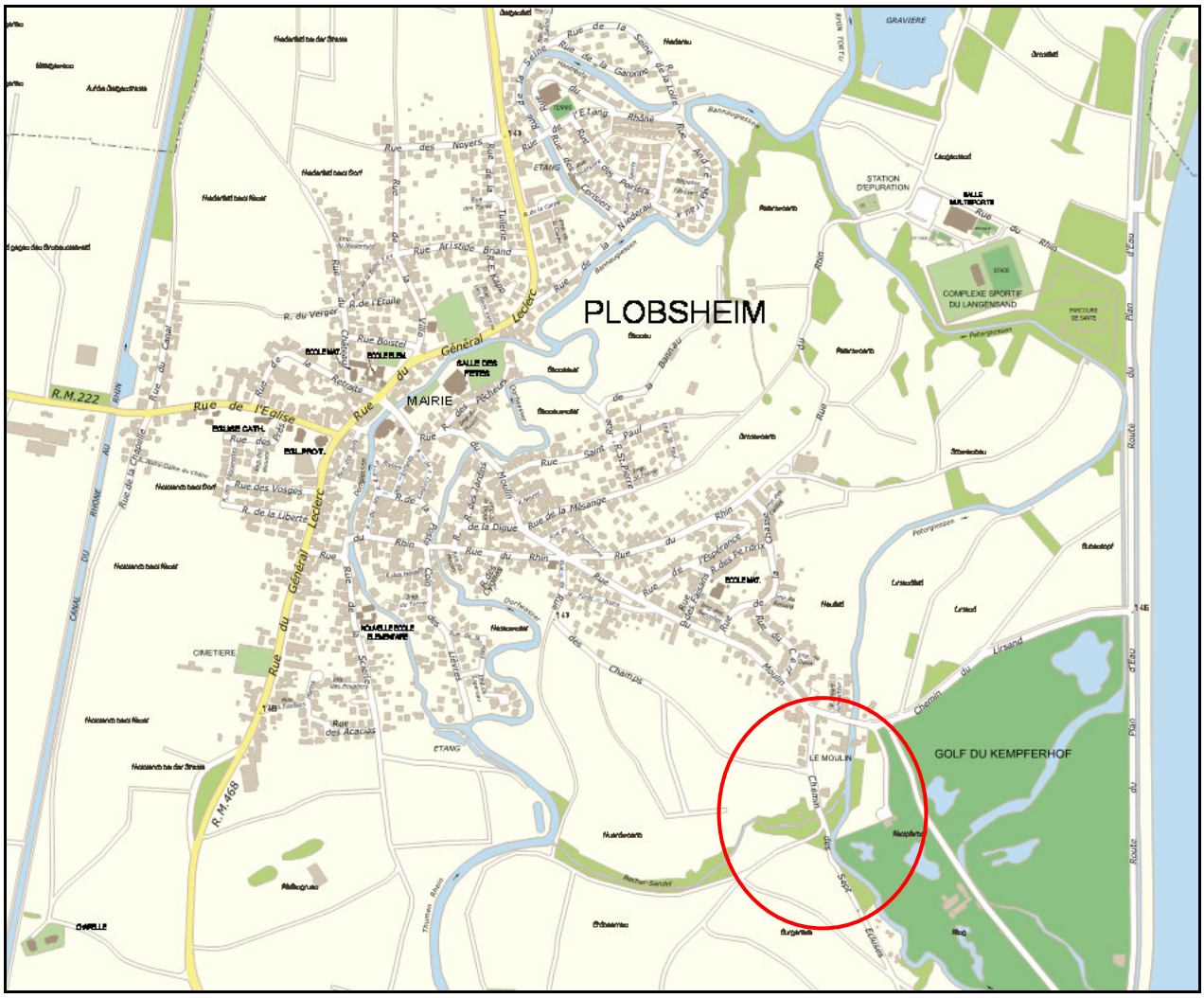
- un domaine dans le Ried en centre Alsace a été étudié mais ne répondait pas de manière satisfaisante aux critères d'accessibilités aux réseaux de transport ;

- d'autres sites en Allemagne notamment le site historique de Waldkirch, Kaiserslautern (siège de la filiale VR Coaster) et Ludwigsburg (où MackNeXT dispose d'un bureau notamment dédié à la production de film et de « scouting » de jeunes talents) ont aussi été étudiés et écartés. L'écosystème porteur de l'industrie cinématographique française et l'ouverture sur le marché français, à fort potentiel ont été déterminants dans le choix d'une implantation sur le territoire français.

Le site de Plobsheim en proximité immédiate avec le Golf du Kempferhof, qui jouit d'une réputation européenne, répond à l'ensemble des critères souhaités par les dirigeants. L'acquisition foncière est en cours de réalisation en accord avec les propriétaires et les exploitants agricoles.

III. Situation géographique du projet

Le secteur de projet se situe au Sud-Est du ban communal de Plobsheim, dans la continuité du tissu urbain de la rue du Moulin, du chemin des Sept Ecluses et à proximité du golf du Kempferhof.

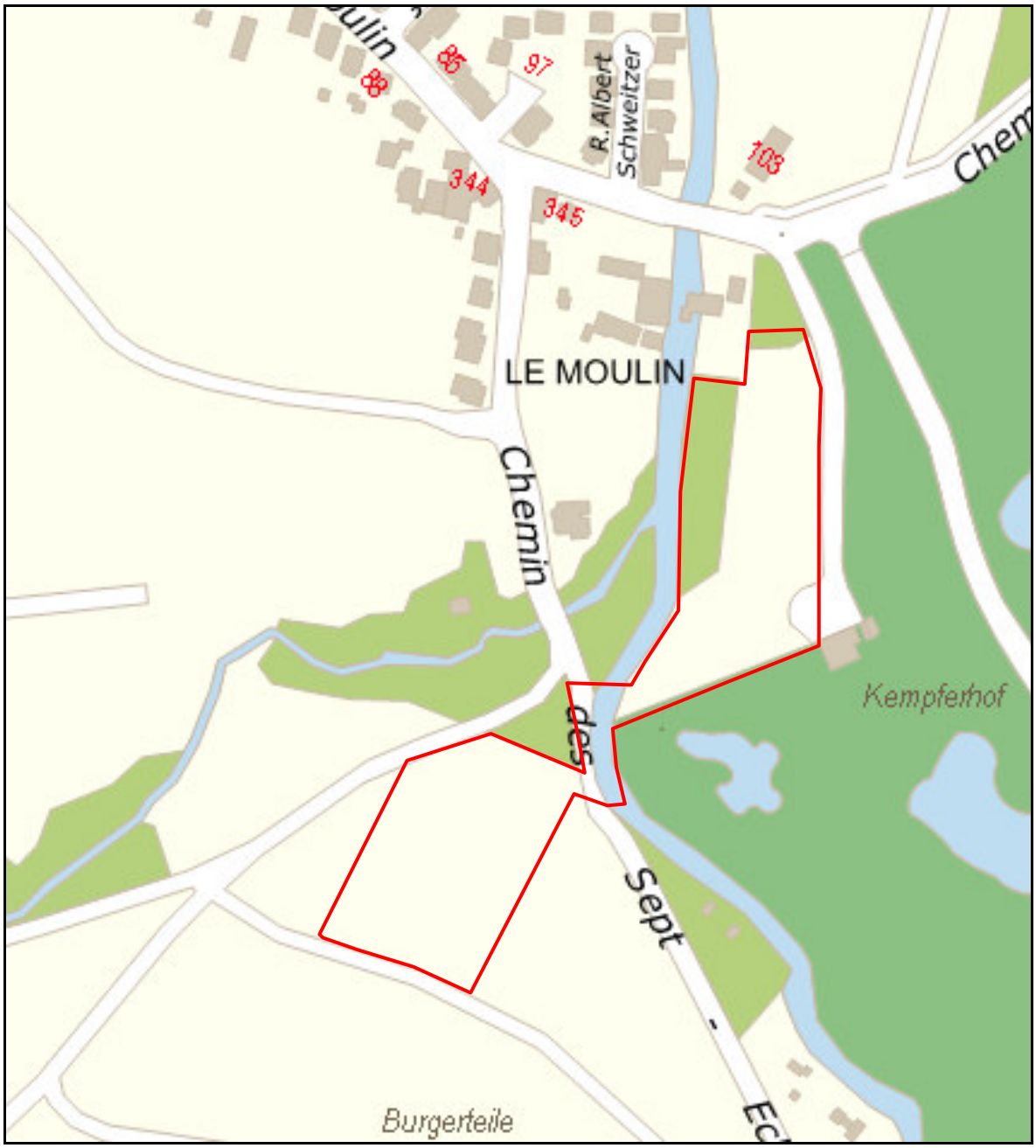


Localisation géographique du projet à l'échelle de Plobsheim (source : Elyx Web, Eurométropole de Strasbourg, 2020)

Situé en bordure du cours d'eau du Muehlgiessen, le site est actuellement occupé par des cultures agricoles et par des espaces végétalisés, qui constituent la ripisylve du cours d'eau.

Il est également concerné par le passage d'une canalisation liée à la mise en réseau du champ captant de Plobsheim.

Le site comporte deux entités de part et d'autre du Muehlgiessen. Il est prévu de les relier grâce à l'aménagement d'une passerelle piétonne qui permet de franchir le cours d'eau.



Localisation du site à l'Ouest du Golf du Kempferhof et au sud de la rue du Moulin (source : Elyx Web, Eurométropole de Strasbourg, 2020)

La partie Nord est accessible depuis la rue du Moulin, la partie Sud ; quant à elle est desservie par le chemin des Sept Ecluses.

Le chemin des Sept Écluses est un chemin rural qui dessert la partie Sud-Est du ban communal de Plobsheim. Il est propriété de la commune de Plobsheim, qui ne prévoit pas de le vendre au porteur de projet.
Quel que soit le classement proposé au niveau du PLU, le code rural interdit l'enclavement de terrains agricoles. De fait, l'accès et l'usage du chemin des Sept Écluses resteront ouverts au public et aux exploitants agricoles. Ce principe a été acté dès la phase de conception du projet, entre Mack International et les collectivités.

IV. Description du projet

La partie Nord du site est destinée à accueillir le siège social France de Mack International, le centre de création et le studio multi-usages de la filiale MackNeXT. La partie Sud a vocation à accueillir la résidence créative.

1. Siège social France de Mack International et centre de création de MackNeXT

Le siège de la filiale Mack France a pour vocation d'accueillir des équipes dédiées au marché français (communication, marketing, vente, ressources humaines) pour soutenir les activités destinées au grand public dites « BtoC » (Europa-Park, Rulantica, Europa-Park Resort) et destinées aux professionnels dites « BtoB » (MackNeXT et ses déclinaisons Blue Banana Entertainment, Mack Music et Mack Animation) ainsi qu'un centre de production et développement pour MackNeXT (production, post-production, animation 3D et réalité virtuelle).

MackNeXT pourra ainsi attirer des experts dans les domaines de l'animation 3D, le design et la scénographie, la production cinématographique et les applications en réalité virtuelle, la France étant à la pointe dans ces domaines et technologies.

MackNeXT pourra également s'appuyer sur les compétences de l'écosystème en intelligence artificielle, en numérique et sur l'ensemble des compétences liées à l'image sur le territoire local.

L'intégration du bâtiment dans son paysage et environnement naturel devra être totale. Il se composera d'un espace de bureaux sur deux étages avec un accueil, environ 15 postes de travail et des salles de réunion.

Une extension de surface doit être possible et prévue en fonction du développement du marché français et des filiales du groupe. Cette extension est d'ores et déjà projetée dans le plan d'aménagement initial (cf. plan ci-après).

Le bâtiment dédié au siège aura aussi une fonction de représentation des activités de Mack International auprès du marché français et pourra accueillir des clients professionnels et des partenaires.

2. Studio multi-usages

Le studio multi-usages est un espace modulable et polyvalent permettant d'accueillir réunions, réceptions, tournages ou photo-shootings.

Ce studio est complémentaire au centre de création. Il permet d'optimiser les activités créatrices de conception et de production en regroupant l'ensemble des fonctions sur un seul et même site.

3. Résidence créative

La résidence créative est un lieu de rencontre entre professionnels internationaux du multimédia et porteurs de projet dans le domaine du divertissement immersif, du tourisme et des loisirs.

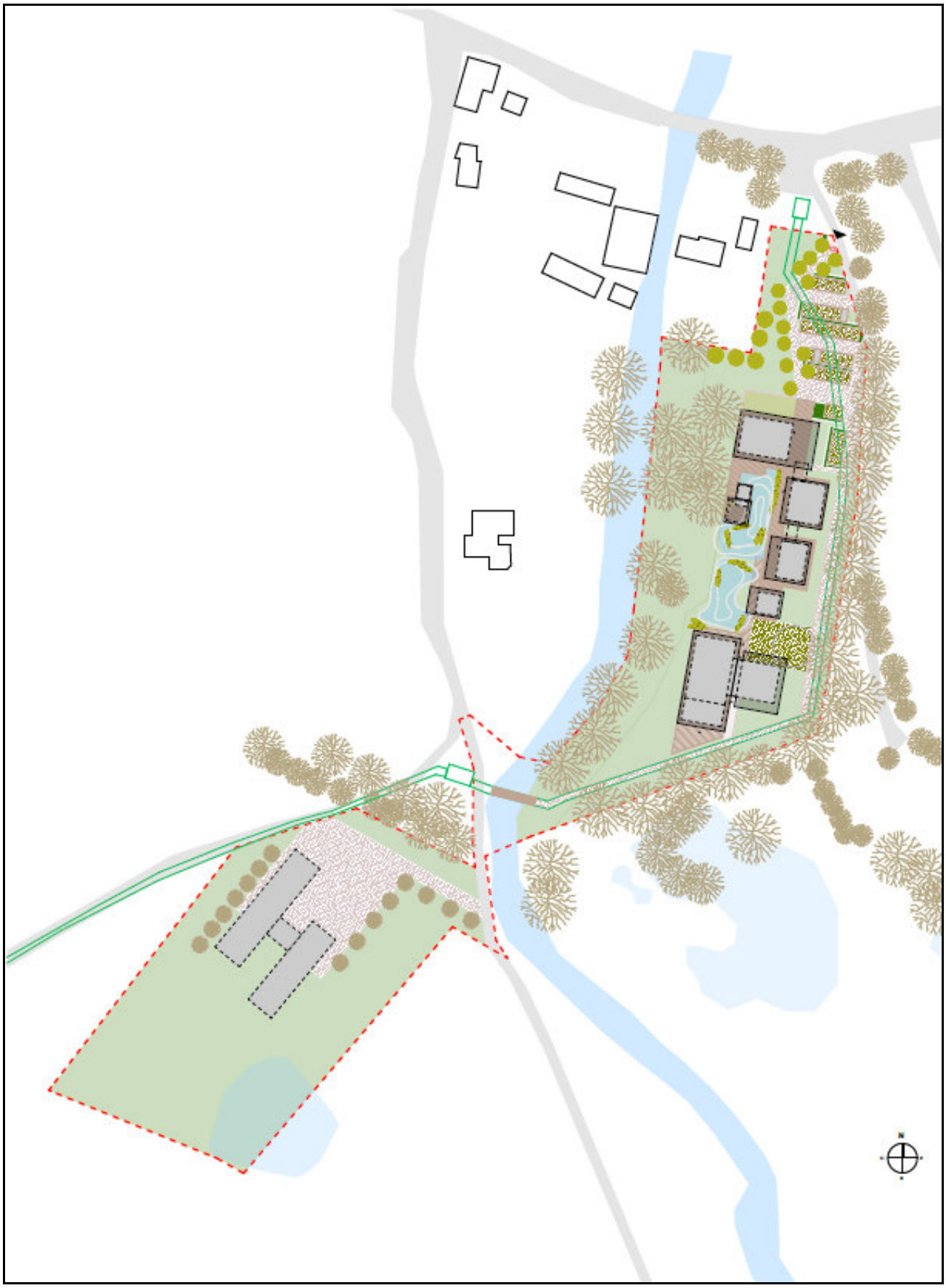
Elle sera le lieu pour favoriser les échanges créatifs, imaginer, conceptualiser et développer les séquences et expériences médias.

L'environnement paisible et calme du lieu constitue un atout pour favoriser la concentration et la centralisation des idées dans une synergie créative.

La résidence est aussi un outil d'excellence au service de toute la gestion de la relation client :

- **en amont, accueil des prospects,**
  - accueillir les clients et prospects internationaux dans un cadre de qualité afin de leur présenter le savoir-faire du groupe et transformer leurs idées en projet ;

- **développement créatif,**
  - dans le cadre du développement des productions, la résidence recevra pour quelques jours ou quelques semaines des producteurs, réalisateurs ou consultants.



Master plan du projet (source : MackNeXT, 2020) – document d'études

D - Intérêt général du projet

I. Participation du projet aux politiques publiques du territoire sur le plan économique

Le projet présente des impacts nombreux à différentes échelles du territoire (Eurométropole, Région Grand Est, National) participant aux développements des politiques publiques dans des domaines variés et favorisant les interactions entre les différents acteurs publics et privés du territoire dans des domaines en plein essor économique, technique et sociologique.

1. A l'échelle métropolitaine

L'Eurométropole de Strasbourg est engagée depuis de nombreuses années dans l'accueil d'activités économiques innovantes basées sur les nouvelles technologies de l'information et de la communication. Cet enjeu est au cœur de sa stratégie de développement économique « Strasbourg Eco 2030 » qui fixe une ambition forte avec la création de 27 000 emplois et 500 nouvelles startups à l'horizon 2030.

Pour réaliser ces objectifs, l'Eurométropole s'appuie sur son Université et ses grandes écoles qui en font un territoire reconnu à l'échelle européenne. L'Eurométropole bénéficie à ce titre d'une implantation importante d'emplois dans le domaine de l'économie numérique. En effet, **l'unité urbaine strasbourgeoise présente un quart des emplois numérique du grand Est**.

A ce titre, le poids de l'économie numérique représente environ 3,7 % de l'économie du territoire eurométropolitain soit un nombre d'emploi atteignant en 2013, 8563 emplois, dans un domaine en forte croissante, plaçant ainsi l'Eurométropole dans le top 5 des métropoles les plus attractives de France.

L'installation du groupe Mack International participe ainsi à accompagner la politique eurométropolitaine dans le domaine de l'économie numérique notamment :

- accompagnement des startups du territoire (initiative coordonnée par la French Tech depuis 2017),
- soutien de l'association d'Alsace Digitale dans le développement d'actions événementielles en direction des start-ups et des entreprises pour stimuler les collaborations dans le domaine numérique,
- soutien de l'incubateur de startups SEMIA.

Mais il permet aussi de s'inscrire au développement de l'Eurométropole de Strasbourg dans le domaine du numérique et de l'expérience immersive :

- action via le Shadok, fabrique du numérique,
- développement des espaces de médiation numérique au sein des médiathèques,
- soutien aux manifestions numérique [Bizz & Buzz (festival du numérique), Start-to-play (festival E-sport et videogames), Edgefest (festival des communautés numériques et créatives) du FEFFS (festival européen du film fantastique de Strasbourg), Ose ce court

(festival de courts-métrages de fiction et d'animation), festival Augenblick (festival du cinéma en langue allemande en Alsace)],
- soutien aux partenaires promouvant l'immersion en réalité virtuelle : INSA dans le domaine de la numérisation 3D du patrimoine, SEPPIA (producteurs audiovisuelle et cinéma), Vrroom (plateforme média numérique et physique de curation d'informations relatives à la réalité virtuelle).

Les activités développées par la société MackNeXT comme la conception et la production d'expériences 4D ou en réalité virtuelle constituent des activités innovantes. Son implantation sur le territoire confortera l'Eurométropole dans cette filière de haute technologie et à haute valeur ajoutée.

Aujourd'hui, les technologies telles que la réalité virtuelle, la réalité augmentée ou la 4D sont en plein essor et permettent des applications dans un grand nombre de domaines, aussi bien ludiques (jeux vidéo, attractions) que professionnels (formation, sécurité, cinéma). Elles permettent également de faire des progrès majeurs dans des domaines essentiels comme la santé, l'environnement ou les mobilités.

L'activité du projet permettra en outre de favoriser le développement des atouts de l'Eurométropole : sa dimension internationale, son développement universitaire, son attractivité touristique, son bassin d'emploi, son environnement entrepreneurial, son rôle dans les échanges franco-allemands et sa qualité de vie. Autant de ressources propices à l'attraction de nouveaux talents et au développement économique dans des domaines en pleine expansion.

Ainsi, le projet de l'entreprise familiale Mack International se retrouve parfaitement dans les six valeurs portées par la collectivité de l'Eurométropole de Strasbourg via sa marque Europtimist : Européenne, Engagée, Entreprenante, Ethique, Ecologique, Expérimentale.

2. A l'échelle régionale

Le projet s'inscrit également dans le cadre de la politique de la Région Grand Est sur la filière animation et nouveaux médias et dans les objectifs fixés à l'échelle régionale par le Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) du Grand Est, adopté le 28 avril 2017.

En effet la Région Grand Est a lancé depuis 2013 une politique dynamique pour développer le secteur du cinéma d'animation. Après un diagnostic économique du secteur et un plan d'action concerté sur son développement, la Région, en 2014 a mis en œuvre un programme dédié au cinéma d'animation par :
- la présence progressive sur les marchés professionnels : multipliant par 5 l'accompagnement des entreprises dans le domaine ;
- le lancement d'un fonds de soutien dédié (825 000 euros en 2019) permettant de soutenir annuellement 2 à 3 longs et 4 à 5 courts métrages par an et séries, à destination du public (productions ayant remporté des prix dans les festivals du monde entier rendant visibles acteurs locaux et participant à l'essor de cette branche cinématographique ;
- un travail sur l'attractivité du territoire à destination des professionnels du secteur ;
- un soutien aux festivals cinématographiques régionaux (FEFFS, Festival International du Film Fantastique de Gérardmer, …) ;

- la mise en route d'un projet interrégional "film en Rhin supérieur" (2018 -2020), comprenant de nombreuses actions de mise en lien entre les acteurs français et allemands ;
- le lancement en 2019 d'un Fonds d'aide au co-développement de la grande Région afin de renforcer les coproductions ambitieuses transfrontalières ;
- la mise en route d'une politique de développement des arts numériques depuis 2017: la Région soutient la création numérique sous toutes ses formes : réalité virtuelle, applications mobiles, spectacles immersifs, expositions augmentées, livre augmenté.

En 2019, la Région déploie en outre son soutien, à travers 3 appels à projets : création d'œuvres numériques, structuration de la filière des arts numériques et prototypage de jeux vidéo.

L'implantation des activités de MackNeXT permettra par ailleurs de développer de manière importante l'écosystème animation en fort développement depuis 6 ans avec des écoles spécialisées, des studios développant leurs activités de production et des activités animation à destination du grand public.

La Région Grand-Est en mettant en route une politique de développement des arts numériques, soutient ainsi la création numérique sous toutes ses formes (réalité virtuelle, applications mobiles, spectacles immersifs etc.).

C'est dans cet environnement régional en essor que MackNeXT souhaite développer des synergies avec les acteurs de l'animation à l'échelle de la Région, présents notamment à Strasbourg, Mulhouse, Metz, Nancy ou Epinal, où la Recherche & Développement dans l'animation est très développée.

3. A l'échelle nationale

La France vivier de talents et promotrice des films d'animation

Le projet MackNeXT s'inscrit dans la politique de l'Etat Français. En effet, depuis 2016 les pouvoirs publics encouragent l'animation française et favorisent le développement de ce secteur créateur de nombreux emplois à l'échelle du territoire (+ 2000 emplois sur les dix dernières années). Les pouvoirs publics promeuvent dans ce but les métiers de l'animation et du divertissement immersif dans leur ensemble en mettant à disposition des aides financières, notamment des aides fiscales pour les entreprises étrangères produisant du contenu créatif en France.

L'installation de l'activité de Mack International en France permettra par ailleurs à la France, qui occupe la troisième place des pays influents dans l'industrie de l'animation derrière les Etats-Unis et le Japon, de conforter et développer la production des films d'animation.

Depuis 2016, le soutien des pouvoirs publics encourage le dessin animé « made in France » et favorise le développement de ce secteur.

La relocalisation en France des dépenses de production s'est effectuée sous le double effet de la réforme du soutien à l'animation et du crédit d'impôt. En 2017, les dépenses en animation ont ainsi atteint 344 millions d'euros, soit +182 millions d'euros supplémentaires par rapport à 2005. Le nombre de studios installés en France est passé en 2016 à 120 et le secteur vise une

augmentation, dans les prochaines années, de 30 % de la masse salarial brute du secteur, soit près de 30 millions d'euros.

Par ailleurs, la France bénéficie d'institutions de formation et d'un réseau développé dans le domaine et ouverte à l'insertion sur le marché de l'emploi.

L'installation d'un acteur majeur des nouvelles technologies en France participerait à créer des synergies avec ces différents acteurs et faire face à la concurrence internationale dans le domaine.

La France pionnière dans les technologies de réalité virtuelle et augmentée

La recherche européenne dans ce domaine est concentrée en France (Paris, Laval), au Royaume-Uni (Universités de Londres et de Manchester) et en Allemagne (Berlin et Munich).

La recherche et le développement de ces technologies présentent des domaines d'application variés : santé, application industrielle, histoire, éducation,...

La France se caractérise principalement par une rapidité et une innovation dans l'adoption des technologies par les secteurs industriels clés, une recherche fondamentale développée, des subventions publiques importantes et des structures de coopération nombreuses).

La France bénéficie de centres d'excellence dans le secteur, développant notamment, depuis une vingtaine d'années, des applications industrielles de la réalité virtuelle, allant de la 3D aux applications hyperspécialisées en passant par la conception industrielle. Elle dispose par ailleurs de nombreuse entreprises spécialisées dans la production de films VR, de l'art et des nouveaux médias.

Elle jouit à ce titre d'un vivier d'entreprises et de programmes de formation qui créaient une demande d'utilisation de la réalité virtuelle dans les secteurs industriels (automobile, mode), de l'audiovisuel (TF1, ARTE) ou de la communication et réseaux (SNCF, Orange, etc…).

Par ailleurs, les mesures de soutien et de subventions à l'innovation dans le secteur du high-tech participe au développement de la réalité virtuelle et de la réalité augmentée.

La présence de MackNeXT en France serait un atout majeur pour développer le secteur des nouvelles technologies en comptant sur son territoire d'un des leaders mondiaux de renom dans ce secteur.

Cette implantation permettra de créer des synergies et favoriser les coopérations avec les acteurs français du domaine. Une implantation à la frontière allemande, d'un acteur étranger majeur permettra, par ailleurs, le développement d'un secteur en plein essor et des bases de la création d'un centre économique et technologique nouveau, tournée vers la coopération transfrontalière.

Ainsi, le projet MackNeXT participe au rayonnement et à l'attractivité de l'agglomération strasbourgeoise, de la Région Grand Est et de l'Etat Français, au sein d'un territoire caractérisé par son excellence universitaire, son bassin d'emploi dynamique, son environnement entrepreneurial pragmatique, son rôle pivot dans les échanges franco-allemands et sa qualité de vie. Cet environnement est propice à l'attraction de nouveaux talents et au développement de la filière.

II. Retombées positives du projet pour le territoire en terme d'attractivité, de coopération et de rayonnement

1. Retombées économiques

Le projet MackNeXT envisage l'installation d'une quinzaine de salariés à son ouverture. A terme, il est projeté la création d'une cinquantaine d'emplois sur le site de Plobsheim.

Le projet prévoit en outre l'installation du siège social France de Mack International qui regroupera **l'intégralité des activités du groupe en lien avec la France**. Rappelons que le groupe familial Mack International compte aujourd'hui 4 200 employés dont 880 français.

Ce groupe, implanté dans la vie locale du territoire rhénan mène, depuis huit générations, des projets économiques forts, crée des emplois et soutient l'économie locale. Avec le projet MackNeXT à Plobsheim, le groupe familial s'implante pour la première fois sur le territoire français. L'accueil du siège social France et de la filiale de haute technologie sur le territoire métropolitain traduit sur le terrain la volonté de coopération transfrontalière, portée par Mack International et l'Eurométropole de Strasbourg.

Sur la base des études actuelles, le nombre d'emplois indirects (hors emplois induits) peut être évalué à deux pour un.

Par ailleurs, les effets de l'implantation d'une entreprise de renommée internationale aussi bien indirects qu'induits dégagent d'autres valeurs ajoutées par le biais d'intrants et de l'utilisation des revenus. L'addition de ces effets directs et indirects est ainsi plus importante que l'impulsion économique résultant immédiatement de l'implantation, qui se mesure seulement en emplois créés directement.

En outre, l'implantation d'une entreprise provoque une expansion qualitative du marché profitant de l'effet d'agglomération et permettant ainsi d'améliorer la productivité d'un territoire. L'implantation d'entreprises internationales est un exemple de facteurs exogènes qui peuvent influencer le développement économique d'une région, notamment par les connaissances qu'elles diffusent dans le domaine technologique (*La Vie économique – Revue de politique économique 09-2012*).

Le centre de développement et de création média est un outil unique sur le territoire pour dynamiser le marché du divertissement immersif. Il profitera du savoir-faire et du réseau international du groupe Mack dans un marché en pleine essor et dont la demande d'emploi apparait en plein croissance. Le site n'a pas vocation à être ouvert au public. Il ne constitue pas une offre de loisirs sur le territoire de Plobsheim, mais bien un lien de conception et de création d'images animées.

Le site accueillera des équipes de designers et de réalisateurs internationaux durant les périodes de production avec un impact positif direct sur le territoire dans le cadre du tourisme d'affaires.

Il en résultera dès lors, une retombée positive dans le secteur hôtelier, du loisir et du tourisme à l'échelle de la commune Plobsheim (Golf du Kempferhof, restaurants et commerces locaux par exemple) mais aussi de la région strasbourgeoise.

De manière plus globale, les retombées du tourisme d'affaire en Alsace sont estimées à 148 millions d'Euros (hors institutions européennes) et génèrent 2 300 emplois.

Ainsi, selon l'étude de décembre 2015 de l'Agence d'Attractivité d'Alsace (3A) sur les retombées économiques du tourisme d'affaires en Alsace, un congressiste international dépense en moyenne 770 € pour 2,45 nuitées lors d'un congrès à Strasbourg contre 440 € et 1,85 nuitée pour un congressiste français.

2. Synergie entre MackNeXT et les acteurs locaux du territoire

Le marché visé par MackNeXT constitue de nouvelles opportunités dans le domaine du divertissement immersif pour les acteurs du territoire dont le pôle Image (en contrat de sous-traitance ou en projet de co-production) :

- coopérations avec le monde académique : Université de Strasbourg, laboratoire I-Cube, mais aussi les écoles d'ingénieurs (Telecom Physique en tête) et les formations numériques, intégration de stagiaires et de jeunes diplômés ;
- coopérations avec des start-ups du numérique ;
- coopération avec les acteurs de l'image : avec ARTE, par exemple, pionnière dans les co-productions transfrontalières et de la télévision de demain (vidéos à 360°, réalité virtuelle ou encore jeux vidéo).

L'implantation d'un tel acteur sur le territoire aura pour impact d'ouvrir de nouveaux débouchés sur le marché du divertissement pour les acteurs du territoire, de favoriser l'implantation d'un ensemble d'entreprises nouvelles et de fédérer ces acteurs en vue d'un développement commun.

3. Retombées en termes d'image

Le territoire eurométropolitain accueillera :

- le siège français d'un groupe à la renommée internationale, favorisant l'attractivité du territoire ;
- un lieu portant les activités d'innovation du groupe, orientées vers l'avenir, la recherche de nouveaux débouchés et business modèles, renforçant la filière image ;
- un nouvel outil à dimension transfrontalière et internationale : Mack One dispose d'un important réseau tant économique que politique, diplomatique et culturel dans le monde entier, en Allemagne et sur le Bade-Wurtemberg ;
- un exemple de réussite transfrontalière s'inscrivant dans une politique ancienne de coopération et dans une culture fondée sur le bilinguisme franco-allemand et des dialectes à base commune.

Le projet participe en ce sens à la politique nationale, régionale et métropolitaine d'attractivité et d'accueil d'investissements étrangers sur le territoire français.

III. Participation du projet aux autres politiques publiques portées par l'Eurométropole de Strasbourg

Outre l'intérêt du projet en matière de développement économique, de rayonnement et d'attractivité, l'implantation du siège France de Mack International et de sa filiale MackNeXT est conçue de manière à répondre aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière :

-d'aménagement durable et de prise en compte des enjeux écologiques ;

- de résilience, notamment par les enjeux d'adaptation au changement climatique, de transition énergétique.

Les orientations générales en matière de trame verte et bleue, de préservation de la fonctionnalité des milieux, de gestion économe du foncier et de recours aux énergies renouvelables ont été intégrés dès la conception du projet, défini en collaboration avec les collectivités.

Conscient de la qualité environnementale et paysagère du site qui constitue par ailleurs un atout pour l'entreprise et son activité, le porteur de projet a veillé, en collaboration avec la commune et l'Eurométropole de Strasbourg, à privilégier la logique d'évitement des incidences sur l'environnement plutôt que leur réduction ou leur compensation.

Cette démarche co-construite et souhaitée par le porteur de projet, est mise en œuvre à chaque étape du projet, de la conception jusqu'à la gestion du site une fois aménagé, en passant par la phase opérationnelle.

Le projet, son périmètre et ses principes d'aménagement ont été conçus dans le cadre d'une démarche itérative, visant à atteindre un équilibre entre les différents enjeux d'intérêt public : développement économique, rayonnement et attractivité du territoire, préservation des milieux naturels, gestion économe du foncier et résilience.

Préservation des milieux naturels et gestion économe du foncier

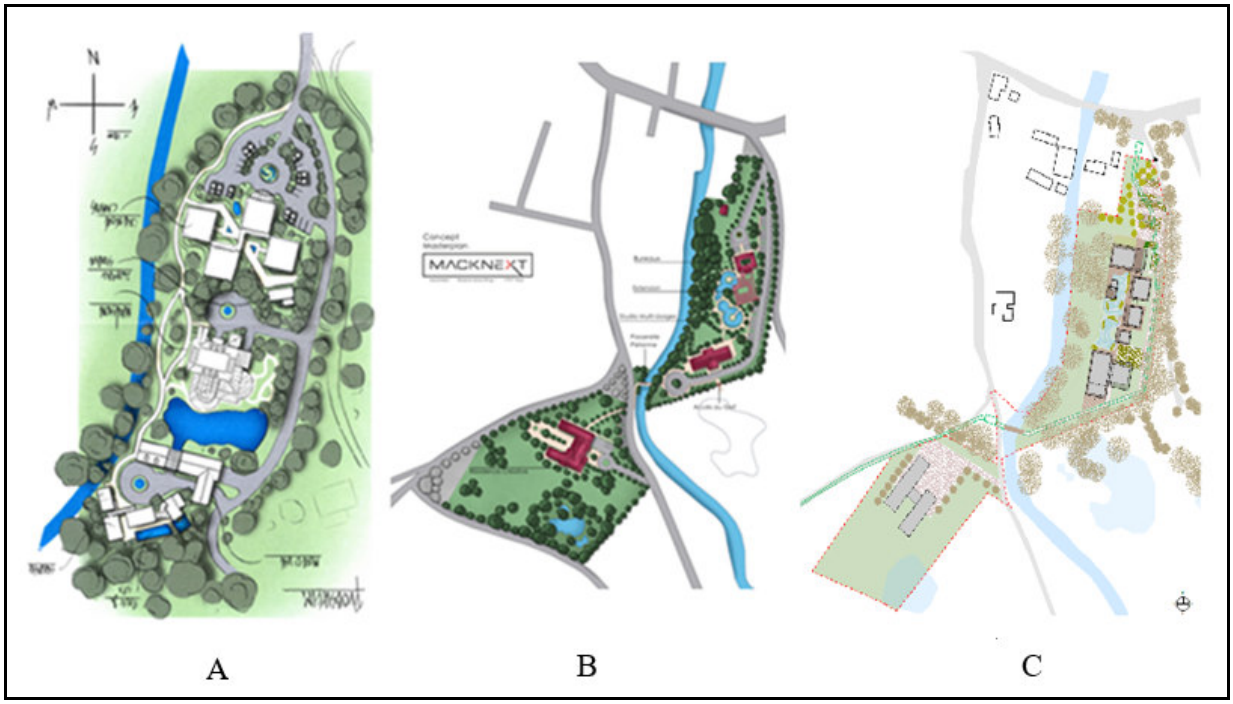
La présente procédure vise à ouvrir à l'urbanisation 2,9 ha. Elle ne remet pas en cause les orientations générales de préservation des terres et l'ambition de gestion économe du foncier. Néanmoins, elle a des incidences en matière de consommation foncière. L'approche souhaitée a été de les limiter au strict minimum.

Le périmètre du projet a évolué au fil de la conception du projet pour intégrer les conclusions des études environnementales et garantir la préservation de la fonctionnalité des milieux. L'optimisation du foncier a été recherchée :

- en limitant le périmètre au strict besoin du projet ;
- tout en ménageant une place à la nature au sein du site ;
- et en limitant l'imperméabilisation des surfaces.

Initialement prévu sur environ 1,7 ha mais avec un parti d'aménagement qui portait atteinte à la qualité et à la fonctionnalité d'un corridor écologique (plan A ci-après), il a été étendu à une emprise d'environ 3,7 ha pour permettre la préservation du corridor écologique en question

(plan B ci-après) pour finalement être circonscrit à environ 2,9 ha et optimiser la consommation foncière (plan C ci-après).



Évolution du périmètre du projet (source : MackNeXT, 2020)

Le périmètre du projet est circonscrit. Il ne fera pas l'objet d'extension par le futur.

Des mesures conservatoires concernant les milieux naturels, sont proposées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. Une traduction réglementaire des principes d'aménagement visant à améliorer la fonctionnalité écologique de la partie sud du site est également édictée.

La réalisation du projet et la volonté de garantir le fonctionnement écologique induit une consommation de terres agricoles exploitées à hauteur de 2,49 ha au total. Minime à l'échelle de la commune ou encore de l'Eurométropole, celle-ci impacte néanmoins l'activité économique agricole. Afin d'accompagner au mieux les agriculteurs concernés, le porteur de projet a signé une convention avec la Chambre d'Agriculture d'Alsace, la SAFER et la commune de Plobsheim. La libération des terres a été concertée dans le cadre de ce conventionnement.

Ces éléments sont détaillés ci-après dans les parties « E. Prise en compte des enjeux environnementaux » et « F. Mise en compatibilité du PLU ».

Par ailleurs, le porteur de projet s'engage dans la mise en œuvre de mesures d'aménagement et de construction favorables à la biodiversité. Ces éléments sont détaillés dans la note d'accompagnement jointe au présent dossier.

Il est précisé que la commune de Plobsheim, en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg a mené des actions de végétalisation d'espaces minéralisés qui sont amenées à se poursuivre : cour d'école, place, parking etc. Ces nouveaux espaces plantés s'inscrivent dans une démarche volontaire de la commune pour améliorer la qualité de vie des habitants de Plobsheim. Depuis 2014 la commune a mis en œuvre des actions de végétalisation à l'échelle de son ban : plantation d'arbres, constitutions de réserves foncières boisées, optimisation de la gestion des

massifs etc**. Et depuis 2020, elle s'est engagée dans une démarche globale durable en soutenant par exemple les projets de végétalisation de l'espace public. Ainsi, depuis 2014, la commune de Plobsheim et l'Eurométropole ont notamment planté 172 arbres sur le ban communal.**

Une note de synthèse présentant les actions menées et à venir de la commune de Plobsheim, en matière de désimperméabilisation et de végétalisation d'espaces à l'échelle communale est jointe au présent dossier.

Parallèlement à cela, le dispositif règlementaire proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU vise à préservation une place importante aux espaces végétalisés en pleine terre. Les dispositions proposées pour la zone IAUY sont plus ambitieuses que celles qui s'appliquent dans les zones à vocation d'activités traditionnelles.

Ainsi, il est par exemple proposé à l'échelle de l'ensemble du site de projet de limiter l'emprise au sol à 40 % de la surface de la zone et de fixer un pourcentage de pleine terre de 40 %, respectivement fixés à 75 % et 15 % sur des secteurs destinés au développement économique.

Adaptation au changement climatique

Les enjeux en matière d'adaptation au changement climatique sont développés à trois niveaux distincts :

- l'imperméabilisation des espaces est réduite : réduction des surfaces extérieures artificialisées au strict nécessaire, part d'espace de pleine terre importante et revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales privilégiés ;

- l'aménagement et la gestion des espaces de pleine terre fait l'objet d'une attention particulière : les espaces extérieurs sont conçus de manière à créer une zone tampon entre la ripisylve préservée et les futurs bâtiments. Ils seront plantés de manière diversifiée, présenteront trois strates (arborée, arbustive et herbacée). Les essences plantées s'inscriront dans la palette végétale typique du ried rhénan. Leur entretien fera l'objet d'une gestion différenciée, respectueuse du cycle des végétaux ;

- les bâtiments sont conçus de manière à respecter le lieu : leur emprise est limitée, leur volumétrie est pensée de telle manière à s'intégrer dans le paysage environnant les matériaux durables seront privilégiées.

Transition énergétique

En matière de transition énergétique, la sobriété énergétique est recherchée par :

- une bonne performance thermique des bâtiments ;

- la prise en compte des principes de bio-climatisme dans l'architecture des constructions ;

- le recours aux énergies renouvelables pour une part des besoins en chaleur ;

- l'installation de panneaux solaires et de dispositif en faveur de l'électromobilité (borne de recharge).

La mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg traduit ces ambitions au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation, la définition d'une zone spécifique (IAUY) dans laquelle des règles spécifiques sont édictées en matière d'adaptation au changement climatique et à la transition énergétique.

Les éléments ci-après viennent préciser sa démarche et les mesures prises en faveur de l'environnement, du cadre de vie, de l'activité agricole et de la transition énergétique, notamment.

E - Prise en compte des enjeux environnementaux

I. Etat initial de l'environnement

1. Méthode

Dans le cadre du projet de mise en réseau du champ captant de Plobsheim, des études environnementales sur la partie Nord du site du projet ont été mandatées par l'Eurométropole de Strasbourg et réalisées par le bureau d'études Ecolor en septembre 2017. Le porteur de projet a engagé une mise à jour de cette étude en octobre 2018 puis en février 2019, afin qu'elle couvre l'ensemble du périmètre du projet.

L'étude sur la partie Nord du site s'est déroulée sur un cycle complet, permettant de suivre l'évolution des habitats biologiques en fonction des saisons et des mois. Cette démarche a permis au porteur de projet d'avoir une connaissance fine des enjeux environnementaux afin de les prendre en compte de la meilleure façon dans le cadre du développement de son projet.

Par ailleurs, un premier diagnostic a également été réalisé par le bureau d'études Ecolor sur la partie Sud du projet au mois de mai 2019. Il a été complété par une étude réalisée sur un cycle complet, dont les conclusions ont été rendues au mois de mai 2020.

Ces études ont permis d'identifier les différents enjeux environnementaux liés à l'élaboration du projet. Elles sont jointes au dossier d'enquête publique pour la bonne information du public. Les conclusions présentées pour les deux parties du site sont synthétisées ci-après dans la présente note.

2. Conclusions des études environnementales

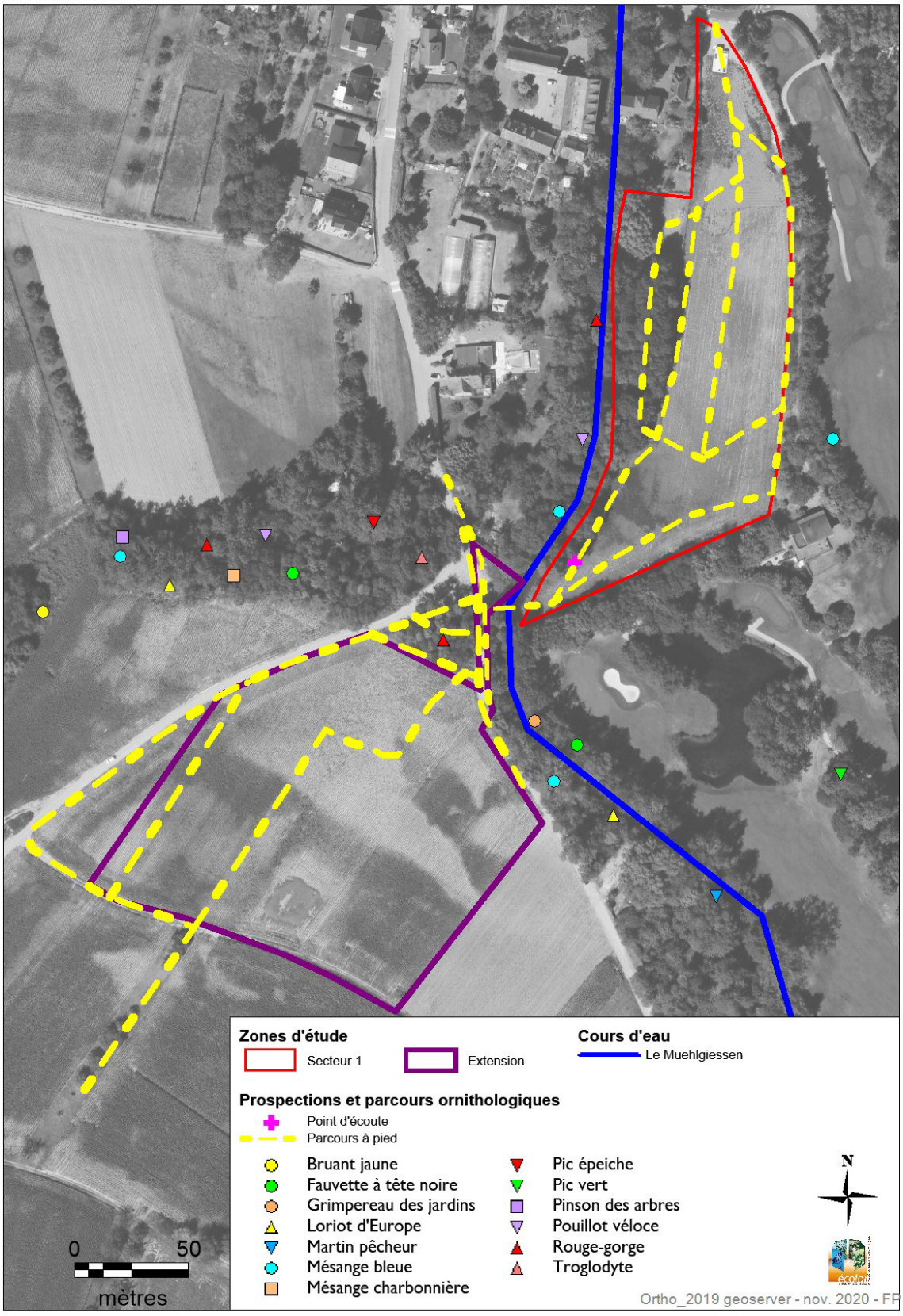
a) Enjeux environnementaux sur la partie Nord du projet

Enjeux liés à l'expertise faune

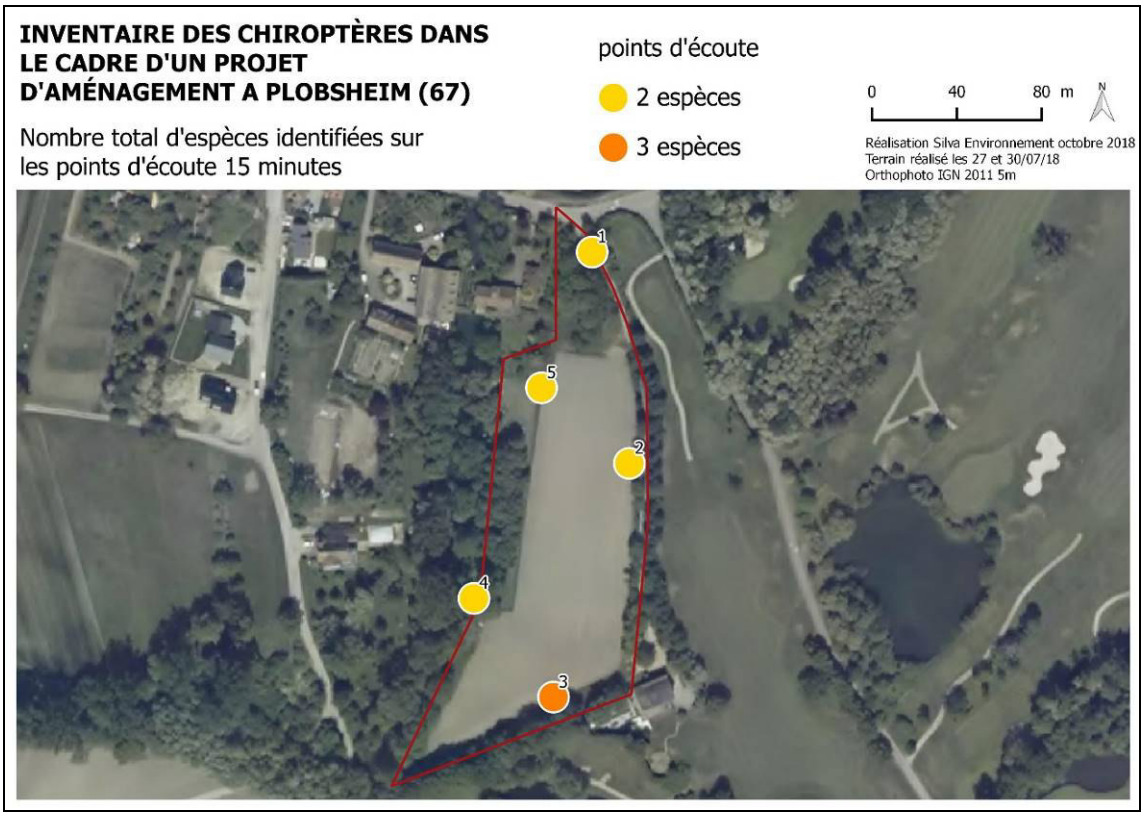
Les observations du bureau d'études ont permis de mettre en avant la présence :

- d'un lézard protégé (lézard des murailles ou lézard des souches) en effectif très faible. Ils se situent dans la friche en partie Nord du site, leur installation est a priori récente et ultérieure au déboisement ;
- d'une avifaune commune dans la ripisylve, composée en partie d'espèces protégées ;
- de chiroptères dans la ripisylve et dans le cordon boisé au Sud, composés en partie d'espèces protégées.

En dehors de la ripisylve et des lisières arborées, le périmètre d'étude est recouvert principalement de labours jouant un rôle négatif dans la continuité écologique et ne présentant pas d'enjeux particuliers.



Carte de localisation des espèces avifaunes (source : étude Ecolor, 2020)



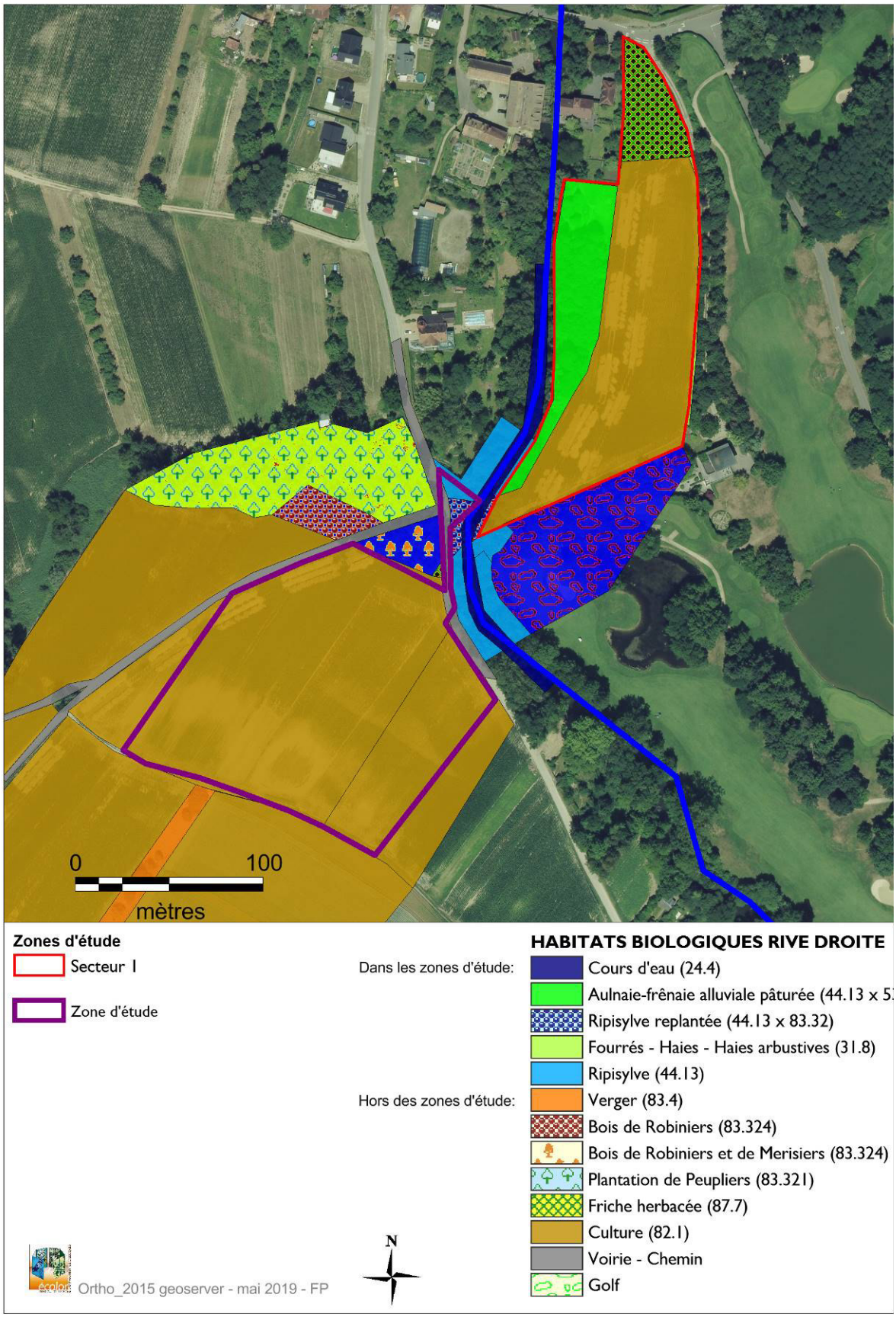
Carte de localisation des espèces de chiroptères (source : étude Ecolor, 2020)

Enjeux liés à l'expertise flore

L'essentiel du site est occupé par de la culture céréalière n'ayant pas d'intérêt écologique. En frange Ouest du site le long de la ripisylve, on trouve un habitat d'intérêt européen protégé au titre de la directive habitat : l'Aulnaie Frênaie alluviale, typique d'une zone humide, et qui constitue un habitat caractéristique de ce type de milieu.

L'état de conservation de ce boisement est considéré comme moyen. La qualité des boisements est intéressante et les espaces non arborés constituent, pour leur part, peu d'intérêt au regard de l'usage actuel des sols.

De manière générale, les investigations de terrain n'ont mis en évidence aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée.



Carte de localisation des habitats biologiques sur l'ensemble du site du projet (source : étude Ecolor, 2020)

Néanmoins, le projet veillera à ne pas porter atteinte à l'Aulnaie Frénaie identifiée en bordure Ouest de la partie Nord. Cet engagement est traduit dans les dispositions réglementaires proposées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

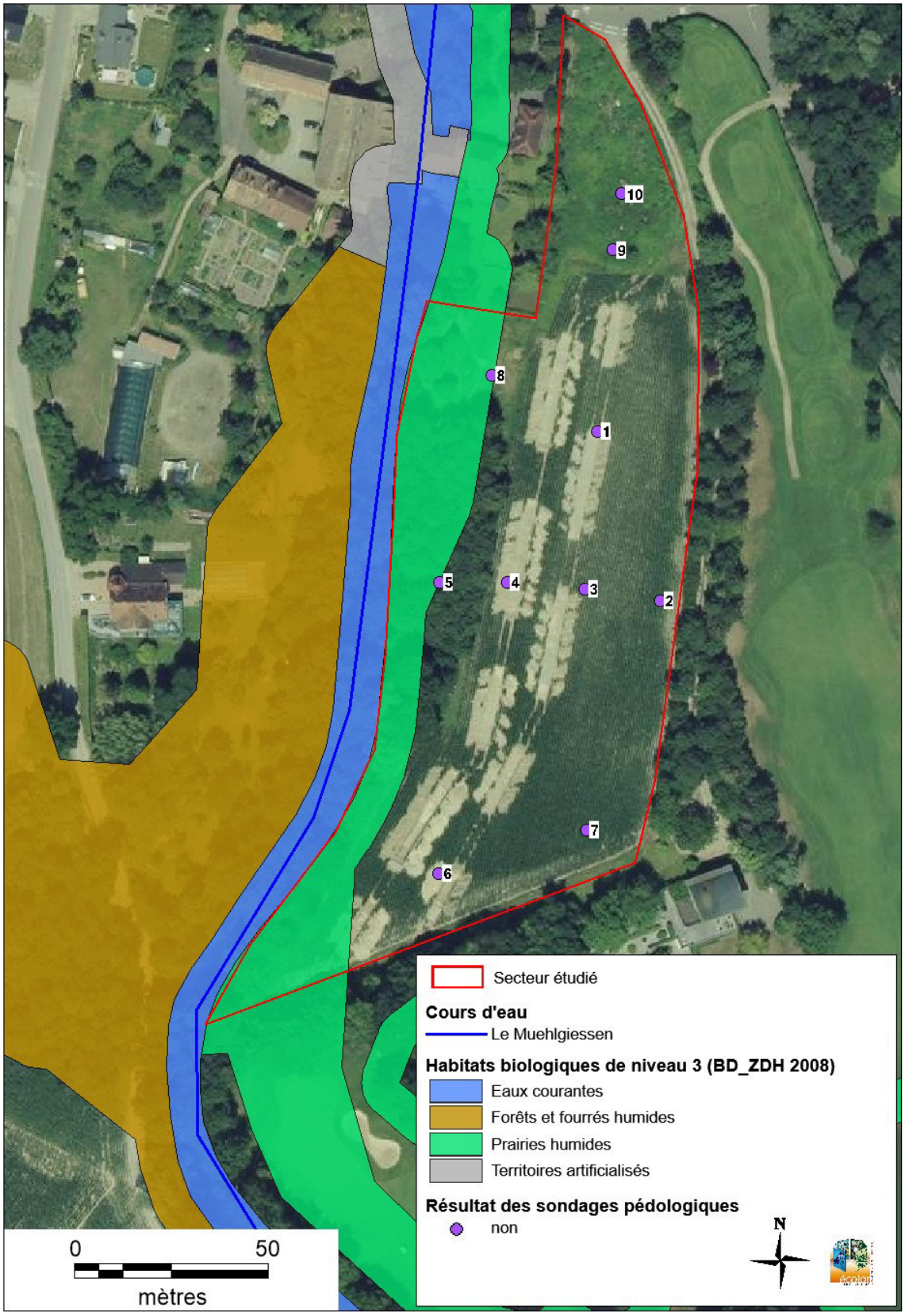
Enjeux liés à l'expertise zones humides

Une expertise zone humide a été engagée en octobre 2018 afin d'intégrer les enjeux en la matière dès la conception du projet. Elle a réalisé sur la base du protocole proposé par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié dans un arrêté daté du 27 février 2017, et sur la base des critères alternatifs de définition des zones humides contenus à l'article L211-1 du Code de l'environnement., modifié par la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019.

Les conclusions de l'expertise se basent sur les critères pédologiques. Les analyses des profils de sol démontrent que tous les sondages pédologiques (10) réalisés ont été effectués dans un sol non humide, d'après les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 (dominance de sable, sans engorgement).

La partie Nord du site ne comporte donc aucune zone humide au regard des seuls critères pédologiques. Néanmoins, l'habitat typique de zone humide constitué par l'Aulnaie-Frênaie caractérise les espaces occupés par la ripisylve de zones humides.

Comme indiqué précédemment cet espace végétalisé est préservé dans le cadre du projet. Le porteur de projet applique la logique d'évitement : le parti d'aménagement évite la dégradation et la destruction de l'Aulnaie-Frênaie.



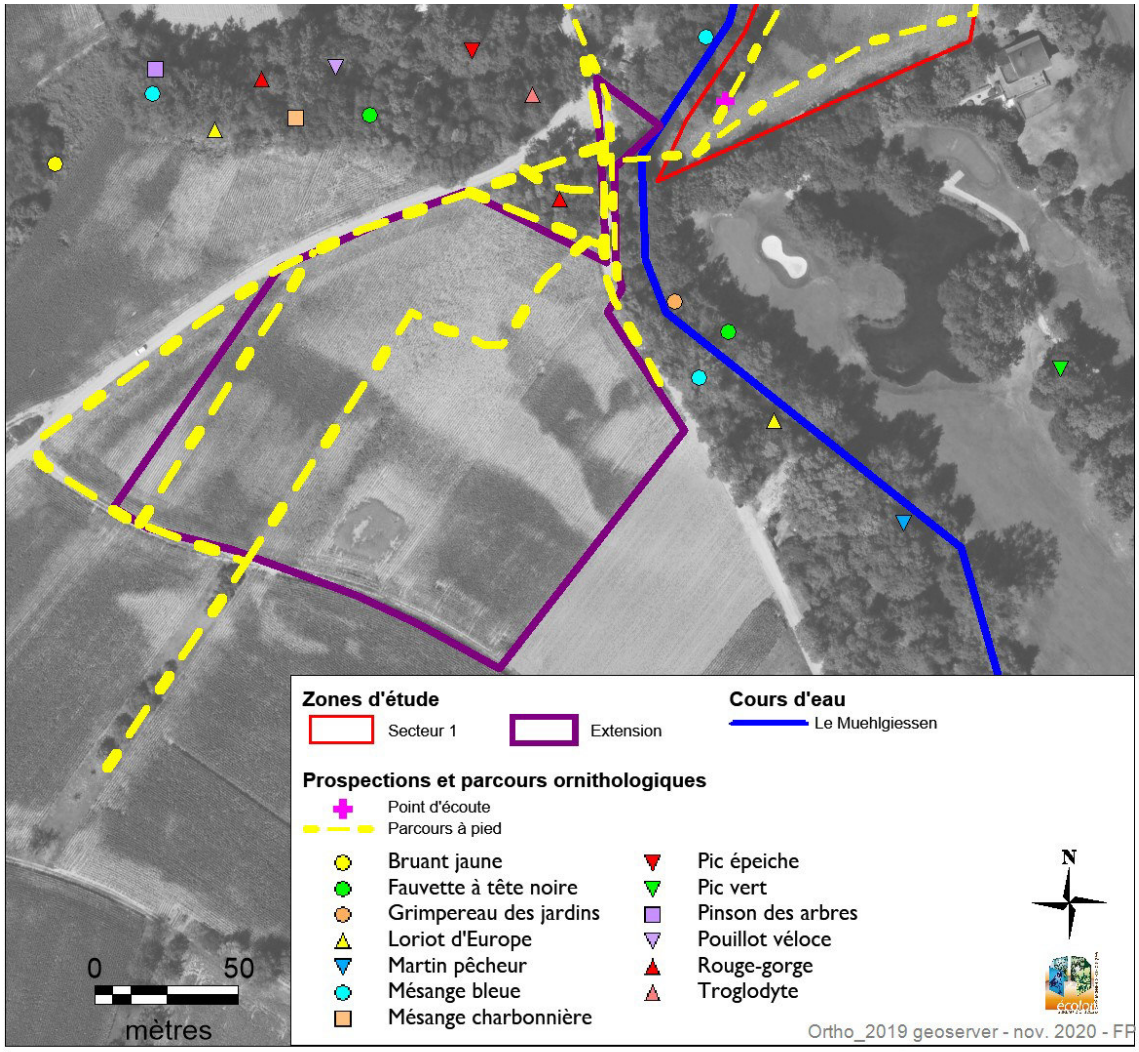
Carte de localisation des sondages pédologiques sur la partie Nord du projet (source : étude Ecolor, 2020)

b) Enjeux environnementaux sur la partie Sud du projet

Enjeux liés à l'expertise faune

L'étude n'a observé aucune espèce protégée sur les terres cultivées de la partie Sud du site du projet. Cependant, les boisements le long du cours d'eau déjà dégradés et les plantations forestières riveraines hébergent quelques passereaux nicheurs.

Ces espaces sont préservés dans le cadre du projet lorsqu'ils sont inclus dans le périmètre de projet. Ceux situés en bordure de celui-ci font l'objet de trame graphique au PLU.



Extrait de carte de localisation des espèces avifaunes sur la partie Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

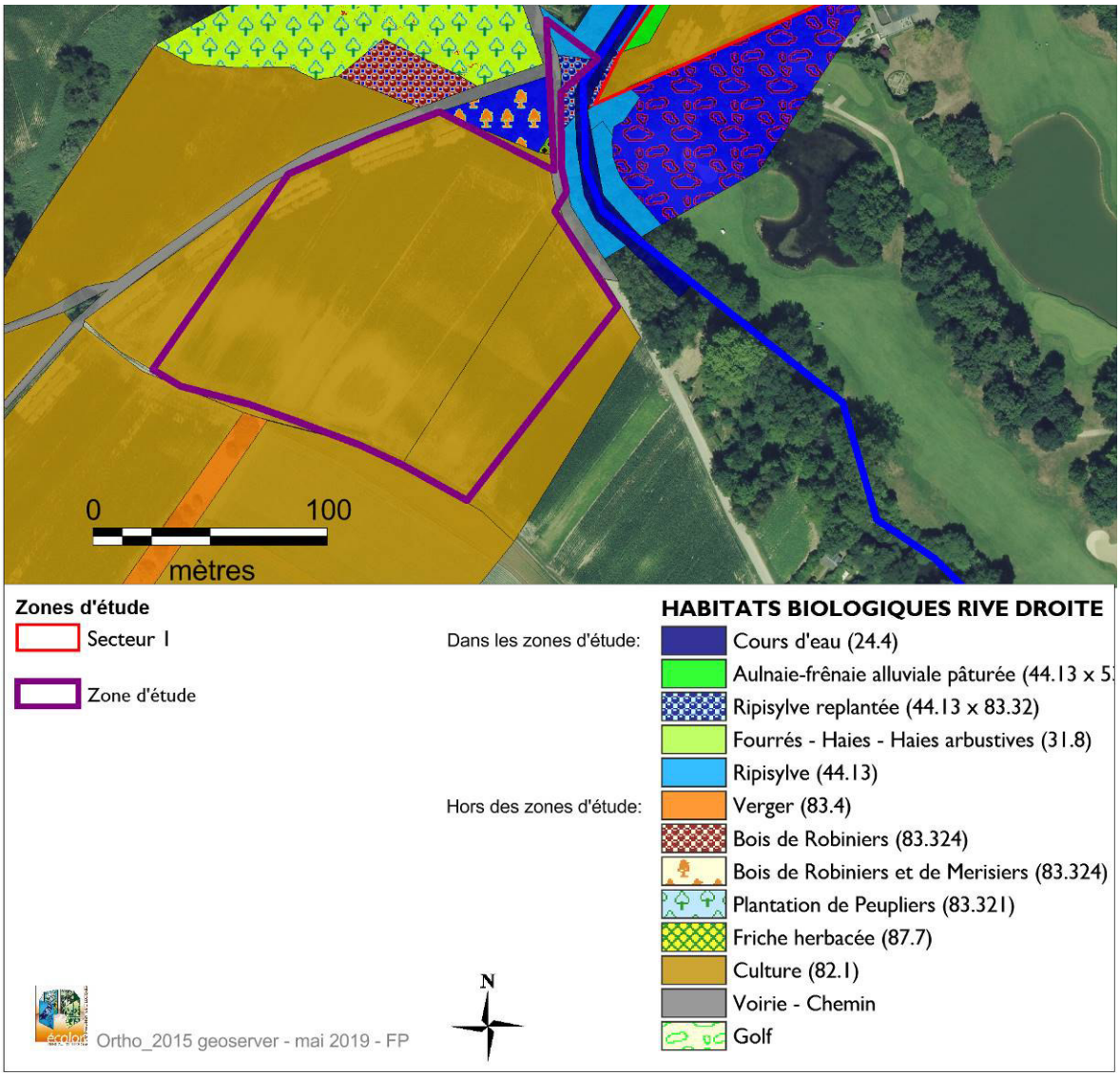
Enjeux liés à l'expertise flore

L'ensemble de la partie Sud du site du projet se limite à des terres agricoles, les incidences sur le compartiment biologique sont très faibles voire nulles. En effet, les terres agricoles ne correspondent pas à un habitat biologique déterminant et aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'y est présente.

Par ailleurs, l'étude relève l'existence d'un impact limité au droit du franchissement du Muehlgiessen, dans le sens où les travaux nécessaires à la création de la passerelle seront réalisés au sein de l'espace concerné par les travaux liés au passage de la canalisation liée au champ captant.

Cependant, l'étude relève qu'un impact est possible sur les petits passereaux protégés au niveau des espaces boisés et préconise que les espaces boisés soient évités dans le cadre du projet.

L'ensemble de ces espaces boisés sont situés en dehors du périmètre de l'opération. Le projet ne les dégrade pas. Ils seront confortés par le corridor végétalisé créés en bordure de site, dans le cadre du projet.



Extrait de carte de localisation des habitats biologiques sur la partie Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

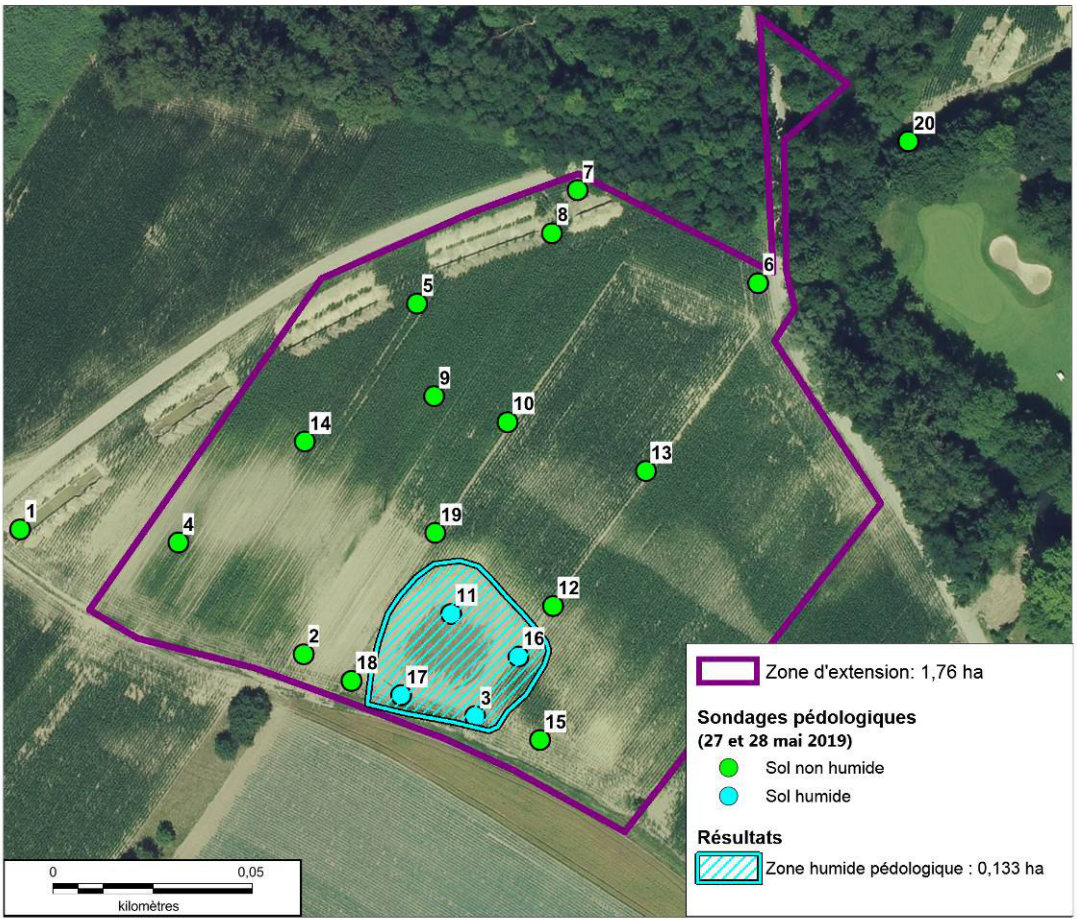
Enjeux liés à l'expertise zones humides

L'expertise zones humides sur la partie Sud du site du projet a de la même façon été réalisée sur la base du protocole proposé par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié dans un arrêté daté du 27 février 2017, et sur la base des critères alternatifs de définition des zones humides contenus à l'article L211-1 du Code de l'environnement, modifié par la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019. Ainsi, 20 sondages pédologiques ont été réalisés à cette fin sur le site.

De même que pour la précédente étude, les conclusions de l'expertise se basent sur les critères pédologiques. Les analyses des profils de sol démontrent que la majeure partie des sondages réalisés ont été effectués dans un sol non humide, d'après les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 (dominance de sable, sans engorgement).

L'analyse a montré l'existence d'une cuvette d'une surface d'environ 13 ares qui favorise la stagnation d'eau. Sa formation s'explique par l'aménagement en léger remblai par rapport aux champs, du chemin situé au Sud-Est de la zone qui empêche l'évacuation de l'eau, créant ainsi artificiellement une zone humide.

L'ensemble des résultats de l'étude est visible sur la carte ci-après.

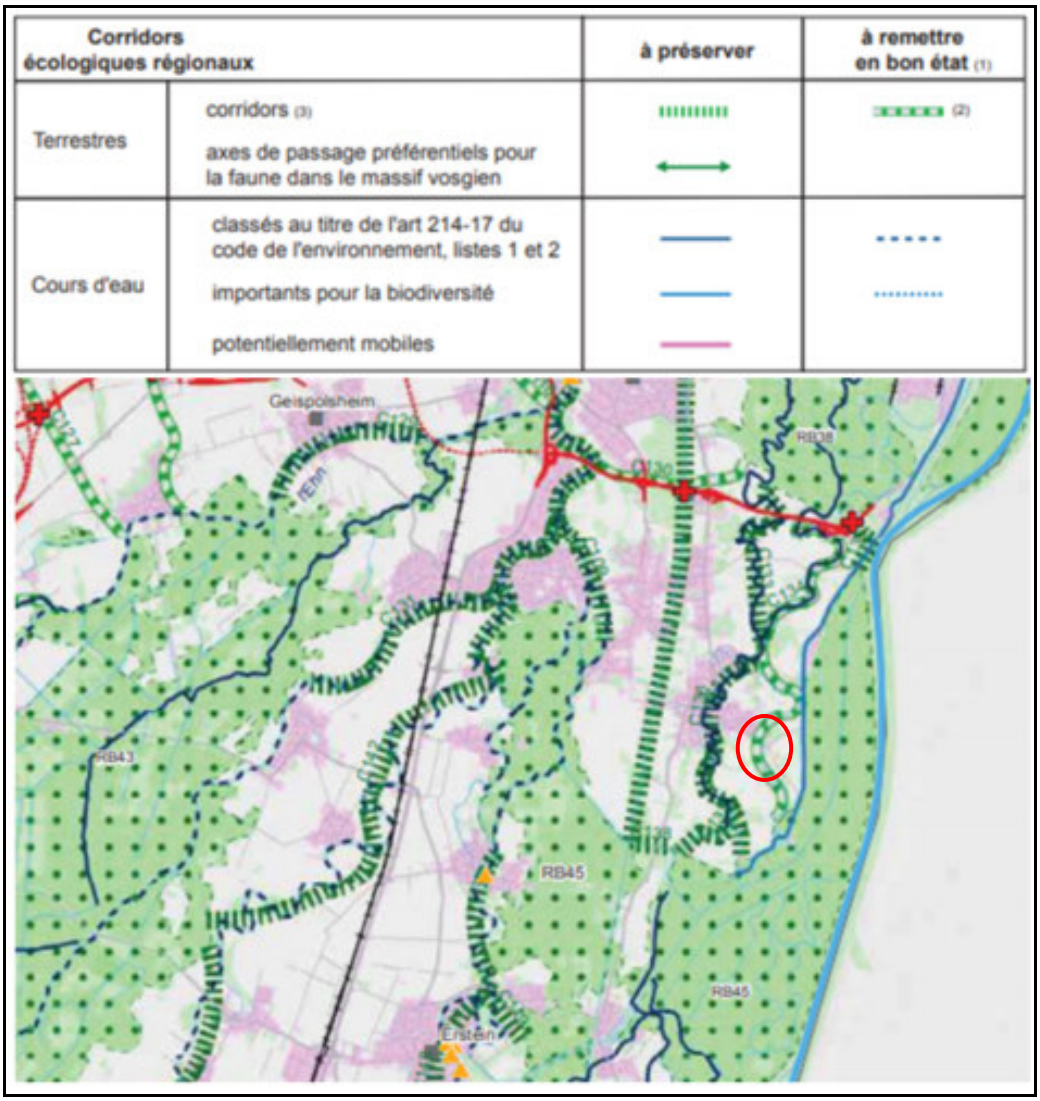


Carte de localisation des sondages pédologiques sur partie du Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

3. Présentation des enjeux environnementaux au regard du cadre réglementaire

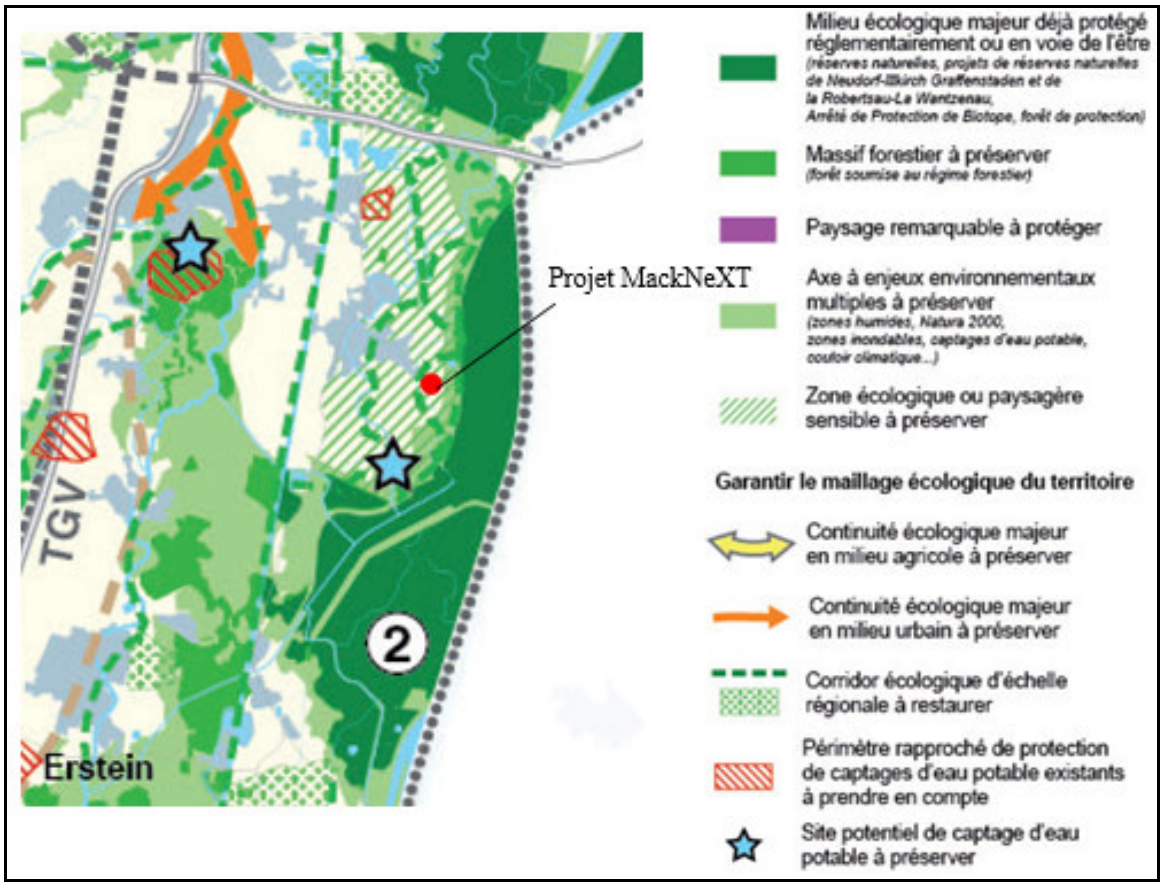
Enjeux environnementaux au sens du SRCE, du SCOTERS et de la Trame verte et bleue du PLU

Le site d'étude est concerné par le passage du corridor régional à restaurer C134 référencé au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), retranscrit dans le SCOTERS et le PLU.



Extrait de la carte des objectifs de maintien ou de remise en bon état de la fonctionnalité des éléments de la Trame Verte et Bleue du SRCE

Il se situe donc dans une zone écologique ou paysagère sensible à préserver au sens du SCOTERS.



Extrait de la page 14 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOTERS

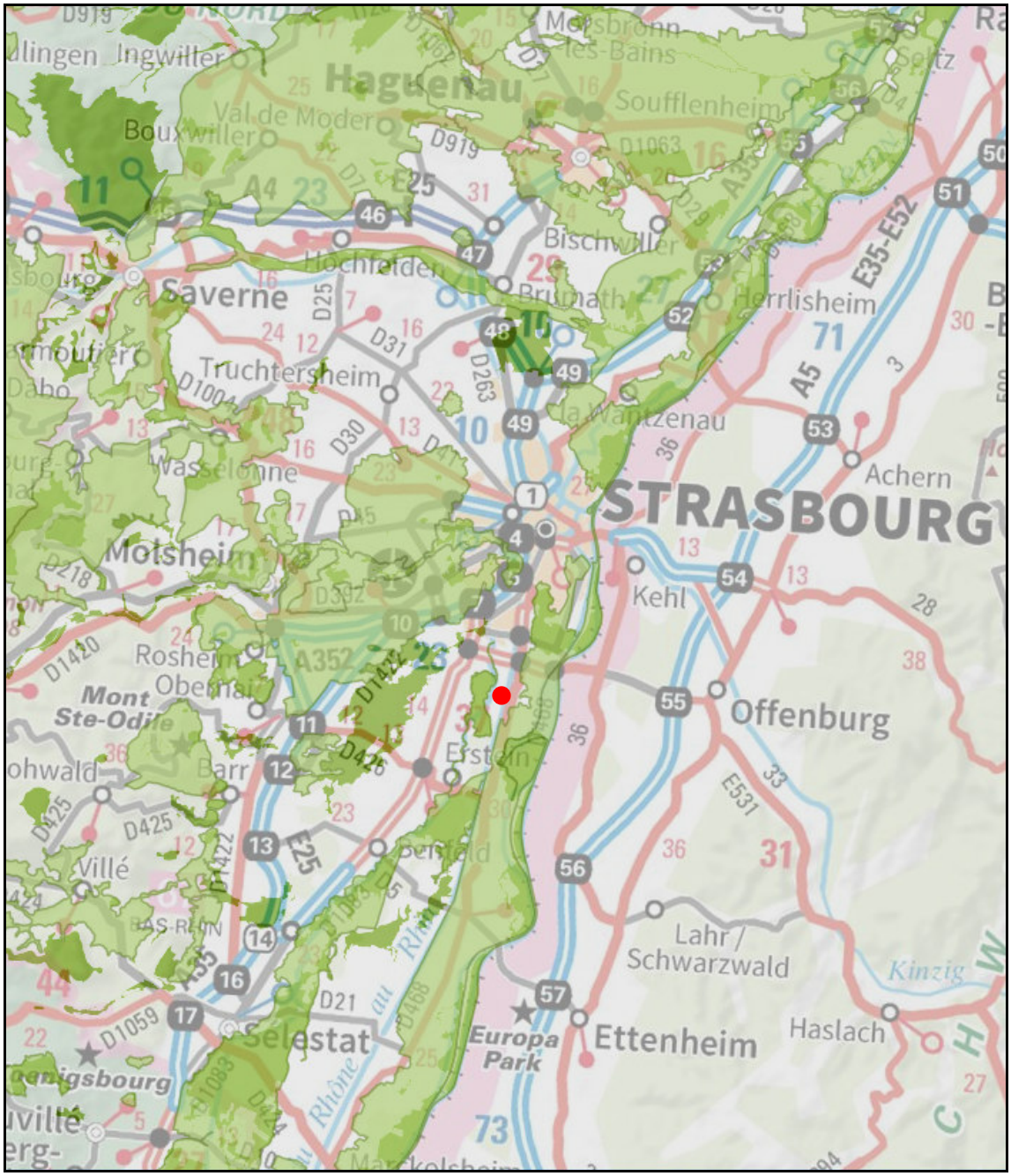
Au sens du PLU également, le site se situe en corridor écologique identifié dans l'OAP Trame verte et bleue. Les aménagements n'y sont pas proscrits, mais des prescriptions particulières s'imposent au projet (prise en compte des qualités environnementales des sites, concevoir des aménagements qui soient support de biodiversité, etc).

Extrait de la trame verte et bleue de l'Eurométropole de Strasbourg (source : Eurométropole de Strasbourg, 2020)

Enjeux environnementaux au sens des périmètres d'inventaire, de gestion et de protection

a) Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le projet se situe au sein de la ZNIEFF n°420014529 de type 2 intitulé « Ancient lit majeur du Rhin en rive gauche, de Village-Neuf à Strasbourg » et à proximité de la ZNIEFF n°420014524 de type 2 intitulée « Cours et îles du Rhin, de Vogelgrun à Strasbourg ». Aucune ZNIEFF de type 1 n'est présente à moins de1 km, dans ce cadre le projet ne doit pas faire l'objet d'un dossier d'incidence.



Carte de localisation des ZNIEFF de type 1 en « vert foncé » et type 2 en « vert clair » (source : Géoportail, 2020)

b) Hamster

Le périmètre du projet ne fait pas partie des Zones de Protection Stricte du Hamster. Les zones à enjeux « Hamster » les plus proches se situent près de Geispolsheim soit à 9 km du périmètre du projet.

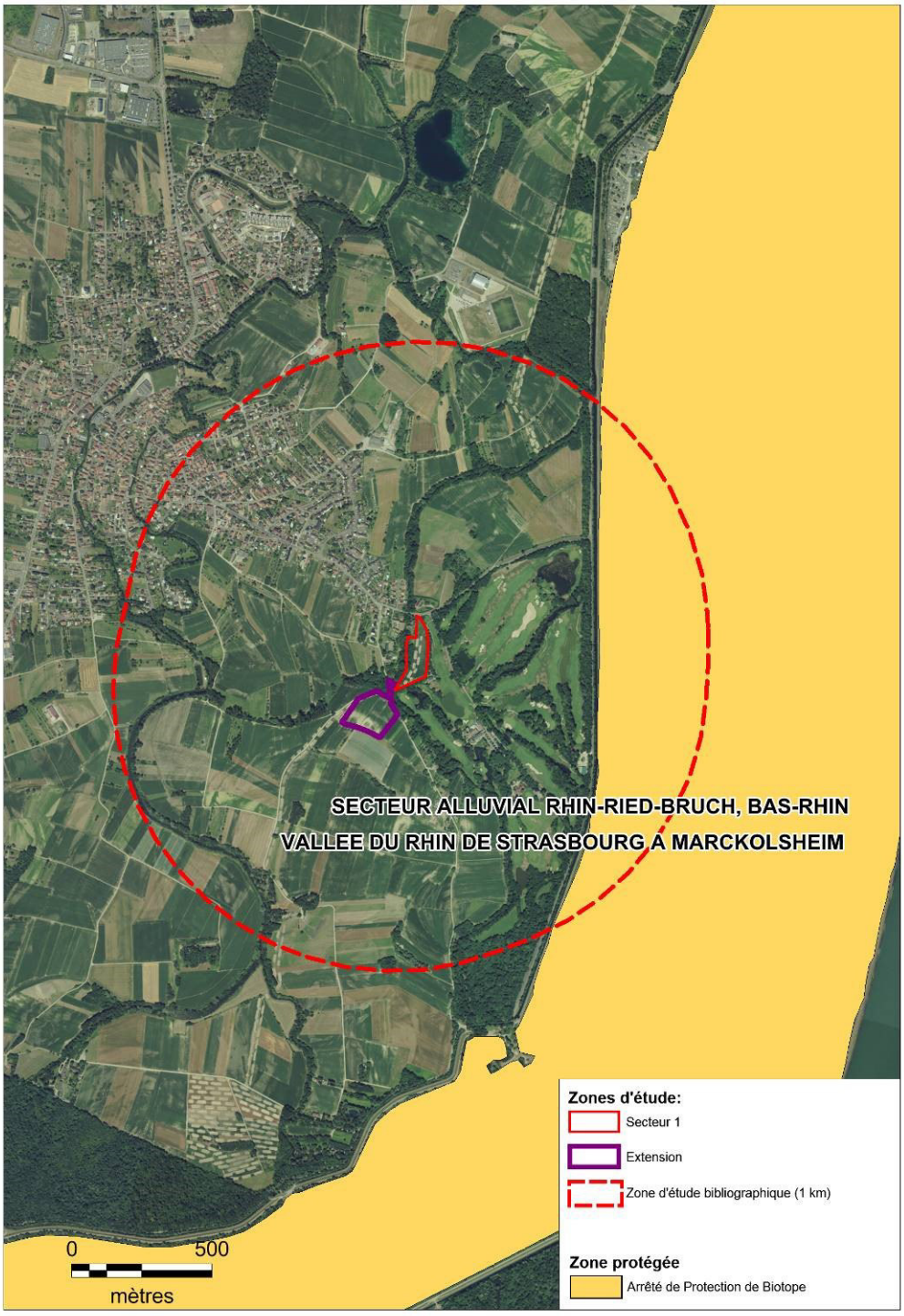
c) Site Natura 2000

La zone projet ne recoupe aucun site Natura 2000. Deux sites se trouvent à moins de 1 km mais n'ont pas d'impact sur le développement du projet.

Carte de localisation des sites Natura 2000 (source : étude Ecolor, 2020)

d) Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

La zone de projet se situe à environ 600 m de la zone protégée par l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope du Plan d'eau de Plobsheim du 20 décembre 1990. Il n'y a aucun autre périmètre de protection réglementaire ou foncière à moins de 1 km : Réserve Naturelle Régionale, Réserve Naturelle Nationale, Site du Conservatoire des Sites Alsaciens, etc.



Carte de localisation des zones protégées par Arrêté de Protection de Biotope (source : étude Ecolor, 2020)

II. Prise en compte des enjeux environnementaux au sein du projet

1. Prise en compte des enjeux identifiés par l'état des lieux

L'ambition de l'Eurométropole, de la commune de Plobsheim et du porteur de projet est d'appréhender le fonctionnement écologique du site dans son ensemble, dès la phase de conception du projet. Ainsi, les études écologiques ont été menées en plusieurs étapes entre 2017 et 2020, en adéquation avec les évolutions du périmètre de projet, afin d'analyser tous les enjeux éventuels.

Réalisées sur un cycle complet, ces études ont permis d'inventorier les habitats biologiques et les espèces faunistiques et floristiques en fonction des différentes saisons.

Les enjeux en présence pour les habitats sont associés au cours d'eau et à sa ripisylve. Pour la faune, six espèces protégées de chiroptères, une espèce protégée d'insecte (ex : Petit Mars changeant) et une espèce protégée de reptile (ex : Lézard des Murailles) ont été identifiées.

Plusieurs espèces protégées d'oiseaux (ex : chiroptères) ont également été recensées, dont trois présentant un caractère patrimonial, qui ne sont pas nicheuses sur le site. Ces espèces sont toutes associées aux habitats biologiques du Muehlgiessen et des boisements accompagnant le cours d'eau, ou aux haies et peupleraies alentours.

Les études ont enfin permis d'identifier l'existence d'une zone humide dégradée au Sud-Est du site de projet. Elle s'explique par l'aménagement en léger remblai par rapport aux champs, du chemin situé au Sud-Est de la zone qui empêche l'évacuation de l'eau, créant ainsi artificiellement une zone humide. Par ailleurs, l'Aulnaie Frênaie alluviale, qui constitue la ripisylve en bordure Ouest du site nord est typique d'une zone humide. Elle constitue un habitat caractéristique de ce type de milieu.

Le parti d'aménagement préserve l'intégralité de ces espaces, après mise en place des mesures d'évitement. Ainsi le projet préserve les caractéristiques environnementales du site (espèces, habitats et continuités écologiques) et n'implique pas la mise en place de mesures de compensation.

Ces éléments sont détaillés ci-après.

2. Prise en compte des enjeux liés au cours d'eau du Muehlgiessen

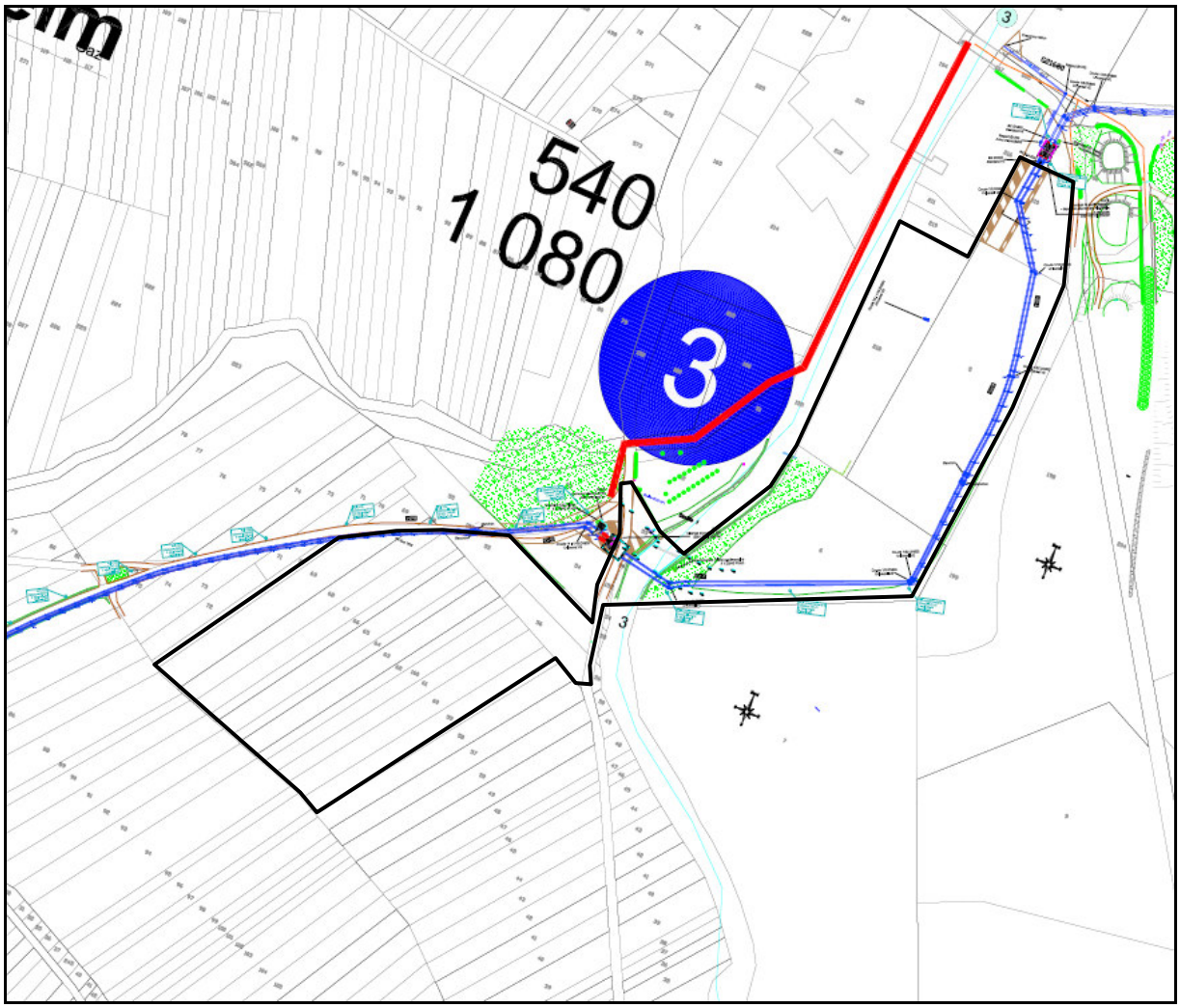
Afin de répondre à ces enjeux environnementaux, le porteur de projet prévoit :

- de préserver la végétation de la ripisylve, et de n'y implanter aucun bâtiment ;
- de maintenir la ripisylve le long du cours d'eau et d'aménager la passerelle piétonne, qui relie les deux parties du site, de sorte à garantir la continuité du corridor écologique ;
- d'aménager des zones de refuge pour garantir la survie du lézard des murailles et de mettre en place un dispositif d'éclairages adapté pour garantir la présence de l'avifaune et de chiroptères au sein des espaces arborés pré-existants.

La réalisation d'une passerelle entre les deux parties du projet vise à favoriser les déplacements en modes actifs entre les bureaux, le studio et la résidence créative.

Son implantation a été définie de façon à répondre à la logique d'évitement.

La passerelle est positionnée au droit du passage de la canalisation liée au champ captant, illustrée en bleu ci-dessous. Le choix de cette implantation évite l'abattage d'arbres constitutifs de la ripisylve.



Extrait du plan de recollement de la canalisation liée au champ captant de Plobsheim (source : Eurométropole de Strasbourg, 2020)

La création du champ captant de Plobsheim ainsi que sa mise en réseau ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral du 9 juillet 2014.

Les travaux ont été réalisés, après étude d'impact et arrêté préfectoral de défrichement du 27 août 2014. Ce dernier autorise les travaux de défrichement sur une bande de 30 mètres de part et d'autre de son implantation.

Une surface de 4,70 ares a été déboisée pour permettre le passage de la canalisation au droit du site du projet MackNeXT dans le cadre du projet de champ captant.

Ce défrichement fait l'objet de mesures compensatoires inscrites dans l'arrêté préfectoral de défrichement. Cet espace est amené à rester déboisé pour des questions de gestion et d'entretien de la canalisation de mise en réseau.

Le positionnement de la passerelle au droit du passage de la conduite permet d'éviter les incidences supplémentaires sur la fonctionnalité du cours d'eau et sa végétation rivulaire.

Photographies de la zone d'implantation de la future passerelle (source : Eurométropole de Strasbourg, novembre 2020)

Conformément aux exigences réglementaires, le projet MackNeXT fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Il est nécessaire pour réaliser la passerelle.

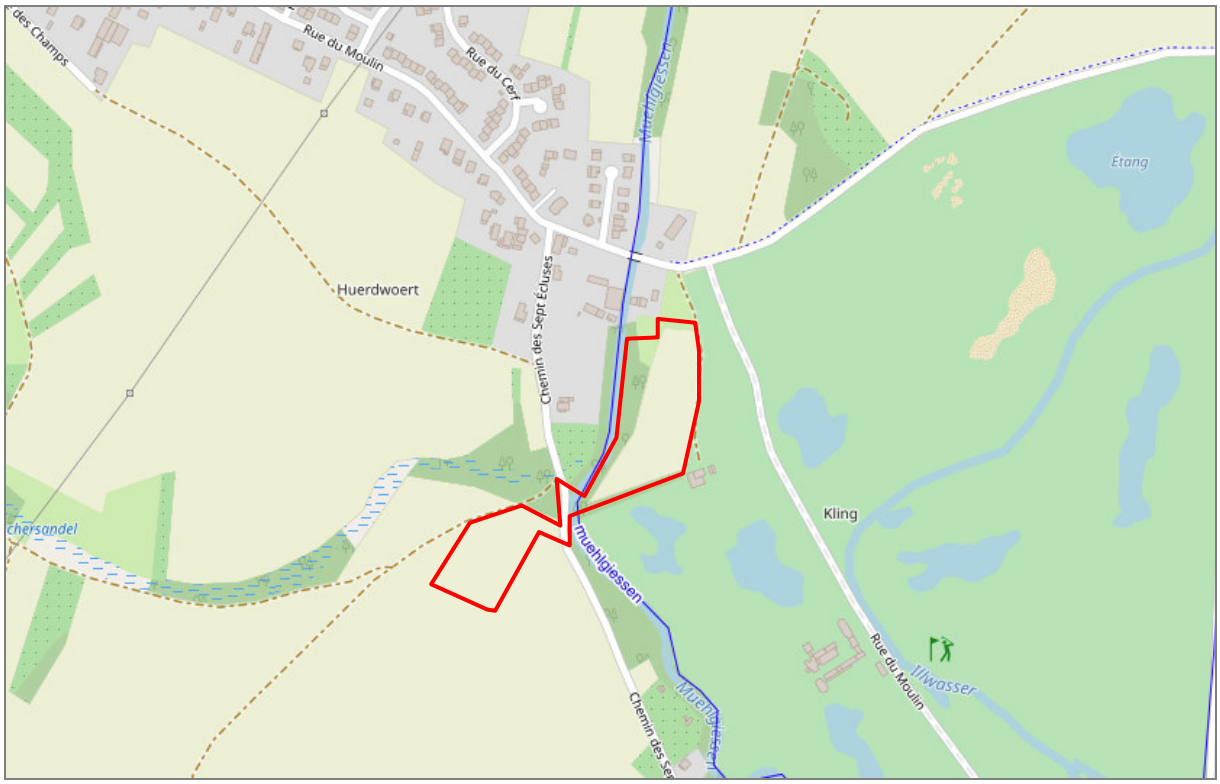
Les principes d'aménagement définis dans le cadre du projet respectent les objectifs du SRADDET en matière de continuité écologique.

L'aménagement d'une passerelle piétonne sera conçu de manière à n'entrainer aucune modification sur le fonctionnement du cours d'eau. La continuité écologique du cours d'eau et de la végétation rivulaire est assurée à différents niveaux.

La passerelle devra rester étroite pour ne pas créer une rupture dans la continuité arborée de la ripisylve, préjudiciable aux espèces animales.

Les appuis de cette passerelle devront être positionnées en retrait de la berge afin de ne pas stériliser la berge au contact du cours d'eau. Aucun appui intermédiaire dans le lit de la rivière ne sera nécessaire.

Un tirant d'air de l'ordre de 1,5 m au-dessus du niveau de l'eau devra assurer la continuité pour les oiseaux d'eau.



Carte de localisation du projet en lien avec le réseau hydrographique (source : APRONA)

3. <u>Prise en compte des enjeux liés aux risques naturels et technologiques</u>

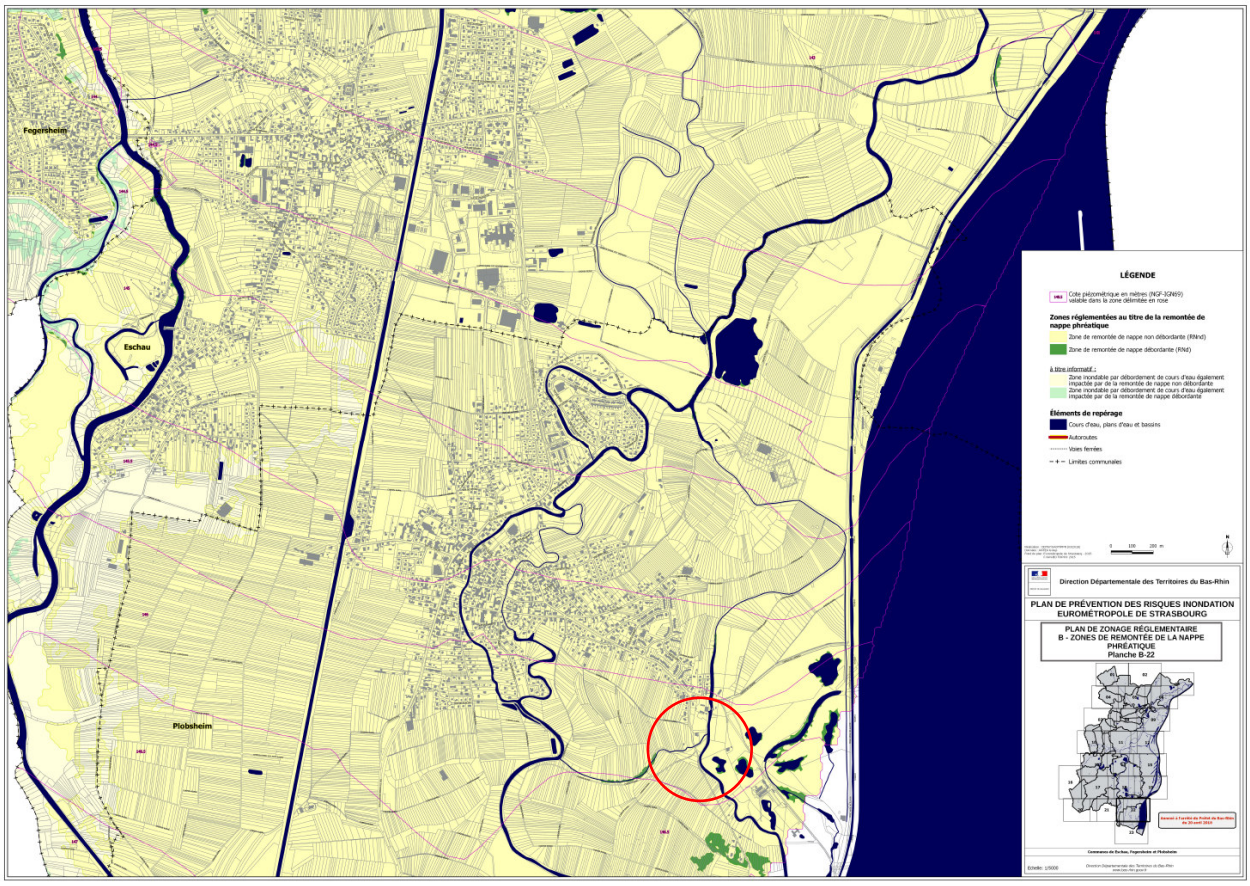
Le site du projet n'est ni concerné par un aléa inondation par submersion ou remontée de nappe débordante, ni par des risques technologiques.

Le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg adopté par arrêté préfectoral du 20 avril 2018 identifie un phénomène de remontée de nappe sans débordement.

Ce document réglementaire identifie le niveau supérieur de la nappe à la cote de 146m NGF. Le terrain naturel se situe à la cote d'environ 148 NGF, soit environ 2 m au-dessus du toit de la nappe.

Le PPRI fixe les dispositions réglementaires à respecter pour garantir la sécurité des biens et des personnes. En cas de construction en dessous de la cote du niveau supérieur de la nappe, des mesures constructives doivent être mises en œuvre.

Dans le cas du présent projet, aucun espace en sous-sol n'est envisagé.



Plan de zonage règlementaire B – Zone de remontée de la nappe phréatique – PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg (source : Direction des Territoires du Bas-Rhin)

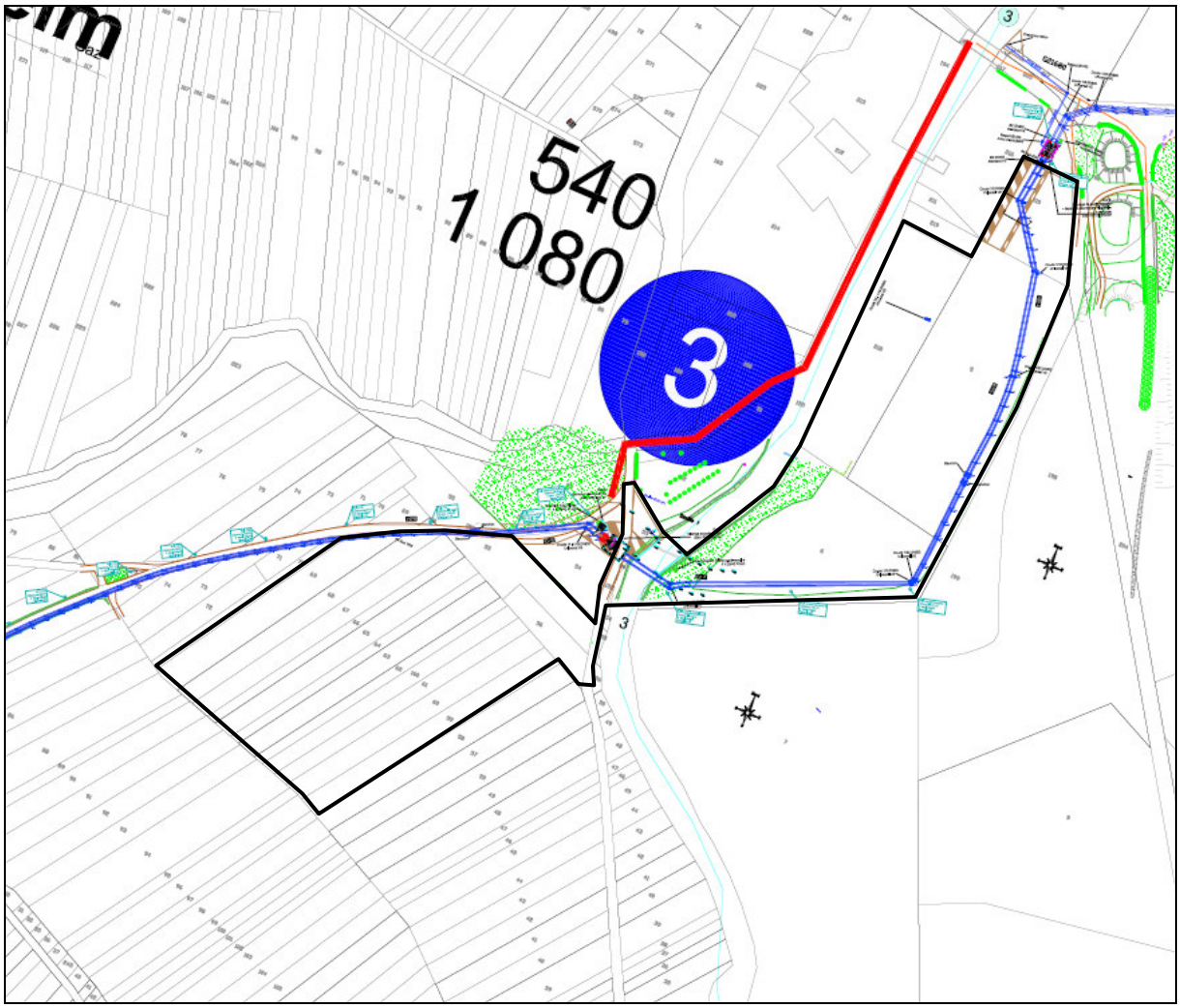
4. <u>Prise en compte des enjeux liés au champ captant de Plobsheim</u>

Le site du projet est concerné par le passage d'une canalisation d'eau liée au champ captant de Plobsheim. La création du champ captant de Plobsheim et sa mise en réseau ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral du 9 juillet 2014.

Sa réalisation a été entreprise afin de créer et de permettre l'exploitation d'une nouvelle source d'eau potable pour la population de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle répond à la nécessité de diversifier ses sources d'approvisionnement en eau potable et d'assurer ainsi la sécurisation de la couverture totale et permanent de ses besoins actuels et futurs en eau potable.

Afin de garantir le fonctionnement de la canalisation et son entretien, le projet prévoit :

- de ne pas implanter de bâtiment au droit de la canalisation ;
- d'aménager la passerelle piétonne de sorte à permettre l'entretien de la canalisation et de réduire au maximum l'impact des fondations de la passerelle sur la canalisation, par l'utilisation de micropieux par exemple.



Extrait du plan de recollement de la canalisation liée au champ captant de Plobsheim (source : Eurométropole de Strasbourg, 2020)

5. Prise en compte des enjeux liés au Plan Climat Air Energie du Territoire (PCAET)

Le PCAET de l'Eurométropole de Strasbourg a été adopté en conseil, en décembre 2019.

Le projet, destiné aux activités tertiaires en lien avec l'innovation et les hautes technologies, s'engage à suivre les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique.

Le maître d'ouvrage souhaite suivre une démarche d'excellence écologique de la construction. Elle se décline sous plusieurs aspects mis en œuvre tout au long du projet.

La volonté du maître d'ouvrage est de réduire les impacts environnementaux de ses bâtiments, c'est pourquoi l'ensemble des constructions respecteront les stratégies et concepts du bio climatisme :

- recours aux énergies renouvelables ;
- stratégie du chaud : consiste à capter un maximum d'apports gratuits, stocker l'énergie, et réduire au maximum les déperditions de chaleur dans le but de diminuer les consommations pour le chauffage ;

- stratégie du froid : se protéger au maximum des apports de chaleur, minimiser les gains internes, et dissiper la chaleur intérieure dans le but de garantir le confort des occupants en été sans recours à la climatisation ;
- stratégie de l'éclairage naturel : faire bénéficier les occupants d'un maximum de lumière naturelle dans le bâtiment, qui est plus confortable.

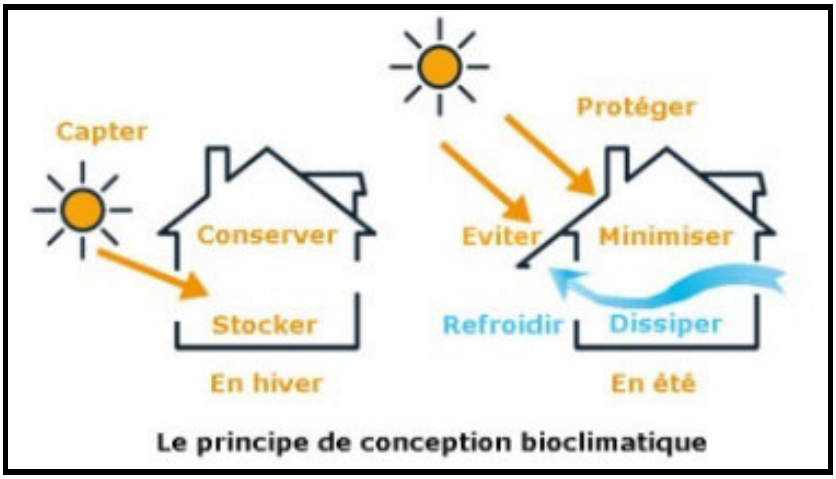


Schéma expliquant le principe de conception bioclimatique (source : Marine Bezia, architecte)

Les bâtiments seront de surcroît étanches à l'air, ce qui permettra de réduire les sensations d'inconfort par l'intermédiaire de parois froides.

Par ailleurs, les bâtiments s'intègreront dans l'environnement immédiat. Ils recourront à une large part de matériaux naturels (bois, pierre, …) et seront issus de filières gérées durablement.

Le chantier sera à faibles nuisances. Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de la conception. Tout chantier génère des nuisances sur l'environnement proche, l'enjeu d'un chantier propre est de limiter ces nuisances au bénéfice des riverains, des intervenants, des occupants et de l'environnement. La gestion des déchets de chantier des travaux publics est un enjeu de taille puisqu'elle vise à réduire la mise en décharge des seuls déchets ultimes et à économiser les ressources de matériaux non renouvelables, en développant autant que possible le recyclage et la valorisation des déchets.

Afin de limiter les déchets de chantier produits, de préserver l'environnement ainsi que les espaces intérieurs, les matériaux choisis auront un impact environnemental (emballages, …) et sanitaire limité.

L'environnement intérieur sera sain et confortable pour les usagers. Les caractéristiques des matériaux et leurs éventuels labels ou certifications ainsi que leur fiche de données environnementales et sanitaires (FDES) seront étudiés. Ils permettront de limiter les émissions de particules et substances polluantes dans l'air ambiant.

Enfin, le porteur de projet s'engage à reboiser l'espace situé au croisement des chemins ruraux, au niveau de la partie Sud du site, à l'Ouest du Muehlgiessen.

6. Prise en compte des enjeux en matière de consommation foncière

La préservation d'espaces agricoles et naturels à l'échelle de la métropole est l'une des orientations générales sur laquelle le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est fondée.

Pour rappel, 53% du territoire métropolitain est classé en zones agricoles et naturelles inconstructibles au PLU. Au travers de ce classement, l'Eurométropole de Strasbourg a pour objectif de :

- limiter l'étalement urbain et ses incidences sur le fonctionnement global du territoire ;
- préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire dans toutes ses composantes (préservation de zones d'expansion des crues, des continuités écologiques, d'habitats favorables à la biodiversité, …) ;
- préserver des espaces dédiés à l'activité économique agricole, et permettre le développement de l'agriculture de proximité ;
- offrir des espaces de nature, de loisirs et de détente aux habitants à proximité de leur lieu de vie ;
- inscrire son projet de développement dans une logique qui privilégie l'évitement avant d'envisager des mesures de réduction ou de compensation. Cette démarche est mise en œuvre à l'échelle du territoire métropolitain et se veut déclinée à l'échelle de chaque projet.

A l'échelle de l'agglomération, l'Eurométropole de Strasbourg poursuit le travail engagé dès l'élaboration du PLU qui vise à restituer des terres aux espaces agricoles et naturels.

Jusqu'ici plus de 800 ha de zones d'urbanisation future aux documents d'urbanisme antérieurs ont été classés en zones agricole et naturelle.

Cette démarche se poursuit dans le cadre du projet de modification n° 3 du PLU en cours. Environ 16 ha de zones dédiées à l'urbanisation future sont proposés pour être classés en zones agricoles inconstructibles sur l'ouest de l'agglomération.

Informé des ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en la matière et conscient des enjeux que revêt le site choisi, le porteur de projet a fait évoluer le parti d'aménagement et le périmètre de son projet.

Etabli sur un périmètre réduit à la partie Nord du site, le projet initial prévoyait de s'implanter dans un cadre de qualité, bénéfique pour l'entreprise. Néanmoins, le parti d'aménagement proposé sur ce site plus limité en surface ne permettait pas de préserver l'ensemble de l'Aulnaie-Frênaie. Il dégradait ainsi la fonctionnalité du corridor et de la zone humide qu'elle constitue. Au travers des réflexions, les différents enjeux énoncés ci-avant (trame verte et bleue, équilibre entre espaces perméables et espaces imperméabilisés, insertion dans le site, …) ont été intégrés à la conception du projet et des principes d'aménagement ont été répercutés au plan d'aménagement.

La préservation des caractéristiques du site ainsi que la volonté du porteur de projet d'anticiper dès à présent un développement de son activité sur site ont conduit à élargir le périmètre de réflexion à la partie Sud.

Cette évolution qui peut s'apparenter à une consommation foncière supplémentaire vise en réalité, pour le projet à appliquer, à sa propre échelle, le principe d'évitement, de réduction des incidences sur l'environnement, avant d'envisager toute mesure de compensations.

Par ailleurs, l'optimisation du foncier a été recherchée sur la partie Sud du site. Sur un périmètre d'étude établi préalablement à environ 3,7 ha, le périmètre définitif de projet est passé à 2,9 ha.

Quelques soit le périmètre de l'opération, les principes d'aménagement et le dispositif règlementaire fixés dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité, s'appliqueront.

Enfin, à l'échelle de la commune de Plobsheim, les incidences sont réduites, dans le sens où la superficie du projet représente moins de 0,3 % des espaces agricoles et naturels classés en zones A et N au PLU.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet ne bouleverse pas l'équilibre général en matière de consommation foncière et s'inscrit dans les orientations du PLU en la matière.

7. Analyse des incidences sur les exploitations agricoles

Le projet s'implante en majeure partie sur des espaces aujourd'hui exploités par l'agriculture.

La SAFER a réalisé, pour le compte du porteur de projet, un état des lieux des activités agricoles à l'échelle du site. Cette analyse vise à évaluer les incidences en matière de perte de terres sur les activités agricoles existantes.

D'une superficie d'environ 2,9 ha, le site dédié au projet est occupé par des espaces perméables de circulation légère, des espaces végétalisés et des espaces agricoles. Les espaces cultivés, d'une superficie de 2,49 ha correspondent à moins de 0,4 % des espaces agricoles de Plobsheim, classés en zones agricoles A au PLU.

Le projet impacte potentiellement quatre exploitations agricoles.

Les incidences en matière de foncier agricole sont inférieures à 2 % de la Surface agricole utile par exploitation. Pour 2 des 4 exploitations, l'impact foncier est inférieure à 1 % de la SAU (voir tableau ci-après).

Une démarche d'accompagnement des exploitants concernés par l'emprise du projet a été mise en œuvre par le porteur de projet en lien avec les collectivités. Au regard de l'intérêt en termes de développement économique et de rayonnement du projet, la SAFER a été sollicitée par les collectivités pour piloter les discussions avec les propriétaires et les exploitants.

Les négociations se déroulent à l'amiable. Le choix est laissé aux exploitants entre indemnités financières ou compensations surfaciques. Elles aboutissent à la signature d'un acte de vente entre le porteur de projet et l'exploitant. En cas de recherche de nouveaux terrains à exploiter, d'autres acteurs comme la commune sont également signataires des conventions.

Les conventions prévoient également la mise en place de baux précaires pour permettre aux agriculteurs de continuer d'exploiter les terrains, en fonction du phasage du projet. Ce

principe permet aux agriculteurs de cultiver les terrains qui seront mobilisés dans la seconde phase du projet pendant un temps supplémentaire.

La partie Nord du site de projet comporte une seule parcelle cultivée d'environ 1,14 ha, convertie en agriculture biologique. La partie Sud du site comporte quant à elle plusieurs parcelles, dont 1,35 ha sont dédiés à de la culture de maïs non biologique.

Sur la partie Nord, la libération des terrains voués à de l'agriculture biologique a fait l'objet d'une convention quadripartite signée en 2019, entre l'exploitant, le porteur du projet, la SAFER et la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

Conformément à cette convention, les terrains ont été libérés au courant de l'été 2020, après récolte annuelle par l'exploitant. Cette libération des terrains a fait l'objet de conditions indemnitaires (indemnité d'éviction à hauteur du foncier impacté et du temps de conversion nécessaire des terres en agriculture biologique) et de mise à disposition de terrains, à termes, définies dans le cadre de la convention signée. Pour garantir cette mise à disposition, des recherches actives sont en cours de réalisation.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite également rappeler que parallèlement aux éléments expliqués ci-dessus, l'exploitant a remporté un appel à projets porté par l'Eurométropole de Strasbourg, sur la commune voisine d'Eschau pour convertir un foncier de 1,28 ha en agriculture biologique.

Sur la partie Sud du site de projet, la libération des terrains a également fait l'objet de trois conventions quadripartites.

Un des exploitants a choisi d'être indemnisé en vue de la libération des terrains dans le cadre d'actes de vente signés en 2020 et 2021.

Les deux derniers exploitants ont opté pour une compensation surfacique dans le cadre d'actes de vente signés en 2020 et 2021. Celles-ci prévoient la mise à disposition d'une surface équivalente, sur la commune de Plobsheim ou sur le ban des communes voisines.

L'ensemble des terrains de la partie Sud reste exploité par les trois agriculteurs dans l'attente de l'engagement de la seconde phase du projet.

Localisation	Exploitations agricoles	Surface impactée par le projet par exploitant (ha)	Surface agricole utile (SAU) par exploitation (ha)	Part de la perte de SAU par exploitation
Partie Nord	Exploitation A	1,1439	60	1,91%
Partie Sud	Exploitation B	0,5287	29	1,82%
	Exploitation C	0,9444	152	0,62%
	Exploitation D	0,5287	65	0,81%

Tableau de répartition des incidences par exploitation agricole (source : MackNeXT, 2020)

F - Mise en compatibilité du PLU

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016, modifié et révisé pour la dernière fois le 27 septembre 2019. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution pour mettre en œuvre ses orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le projet MackNeXT s'inscrit dans les orientations générales du PLU dans le sens où :

- il participe à l'attractivité et au rayonnement du territoire et au renforcement du rôle de l'Eurométropole à l'échelle rhénane, transfrontalière et européenne ;

- il vise à développer sur le territoire métropolitain des activités liées aux hautes technologies et au numérique, en synergie avec d'autres acteurs locaux et partenaires. À haute valeur ajoutée, ces activités s'inscrivent dans les ambitions portées par l'Eurométropole de Strasbourg en matière économique et sa feuille de route stratégique « Eco 2030 » ;

- en privilégiant l'évitement à sa propre échelle et dès sa phase de conception, il suit la démarche que l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixée dans le cadre du PLU, concernant la prise en compte de la logique « Eviter, Réduire, compenser » ;

- il s'inscrit dans une démarche d'insertion dans un site de qualité et de préservation des enjeux liés à la trame verte et bleue à laquelle il est adossé ;

- il répond aux ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adopté par l'Eurométropole de Strasbourg en décembre 2019, dans la mesure où il intègre les enjeux d'adaptation aux changement climatique et de transition énergétique.

L'ensemble de ces éléments sont précisés ci-avant dans les parties dédiées à la présentation du projet et à la prise en compte des enjeux environnementaux, ci-avant.

Au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg actuellement en vigueur, le site du projet MackNeXT fait l'objet d'un classement en zone A1, destiné aux activités agricoles.

La mise en compatibilité du PLU vise à faire évoluer le document d'urbanisme métropolitain. Il s'agit d'autoriser un projet d'activités tertiaires de haute technologie et d'innovation sur un site limité en surface au Sud-Est de Plobsheim. Par conséquent, il est proposé de :

- retenir un classement de type zone à urbaniser spécifique (IAUY), dédié au projet pour permettre son développement et définir des règles adaptées au projet, dont le périmètre restera immuable ;

- définir les principes d'aménagement au sein d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle pour encadrer le projet et garantir la prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion dans son milieu proche.

I. Principes d'aménagement pour le développement du projet MackNeXT dans le PLU

1. Prise en compte des enjeux liés à l'activité innovante et de haute technologie

Le site a vocation à accueillir un siège social, un studio multi-usages et une résidence créative. Le programme du projet prévoit deux phases d'aménagement, une première phase sur la partie Nord qui accueillera le siège social et le studio multi-usages et une deuxième phase sur la partie Sud qui sera dédiée à la résidence créative. Néanmoins, il s'agit bien ici d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération pourra se dérouler par phase dans le respect des principes d'aménagement définis dans l'OAP sectorielle. La possibilité de phasage est traduite dans l'OAP métropolitaine « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » : il est proposé de fixer le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 1 ha minimum de manière à permettre au porteur de projet de réaliser son projet selon les deux phases décrites ci-avant.

Cette OAP vise à appréhender les questions d'accès aux réseaux, d'accessibilité du site, du stationnement etc.

En termes d'accès aux réseaux, l'ensemble du site du projet nécessite d'être raccordé aux réseaux communs (électricité, eau) ainsi qu'au réseau de fibre optique. Situé à proximité immédiate du réseau d'assainissement, le site pourra soit être raccordé au réseau existant, soit se voir équipé d'un dispositif d'assainissement autonome.

Pour la partie Nord du site, le raccordement aux réseaux d'eau, électricité et assainissement se fera sur les réseaux existants au niveau de la rue du Moulin (réseau public d'eau potable, réseau d'assainissement collectif, réseau public électrique). Pour la partie Sud, les réseaux existants s'arrêtent au niveau du chemin des Sept Ecluses en amont du site du projet. Ils devront être prolongés pour permettre le raccordement du site et la réalisation du projet. L'assainissement pourra être géré de façon autonome ou par raccordement au réseau public, au regard du zonage d'assainissement de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'accès au réseau de fibre optique est en cours d'étude et fait l'objet de discussions entre le porteur de projet et un prestataire privé.

En termes d'accessibilité, la partie Nord du site sera accessible depuis la rue du Moulin et ne nécessitera pas de nouveaux aménagements. La partie Sud du site sera accessible par le chemin des Sept Ecluses et nécessitera de rendre carrossable une partie du chemin en respectant une largeur de 3 m minimum.

En termes de stationnement, le projet prévoit un aménagement inférieur à 50 emplacements sur le site, en lien avec l'activité existante d'une quinzaine d'employés sur le site et avec l'extension du siège social prévue en cas de développement de l'activité, qui supposera une augmentation du nombre d'employés sur le site.

En termes de trafic et de besoins logistiques, le projet n'a pas de besoin particulier, aucun véhicule lourd ne sera amené à se rendre sur le site. Les aménagements réalisés devront permettre l'accès des véhicules de secours.

Les principes de programmation et d'accessibilité sont rappelés dans l'OAP sectorielle. Afin de compléter ces principes, les articles 1 et 2 de la zone IAUY sont définis de manière à autoriser les différentes constructions nécessaires au projet :

- les activités de recherche, de développement et de production de haute technologie ;
- les bureaux ;
- les activités de l'enseignement, la formation, au séminaire ou congrès, professionnels sont admises afin de permettre l'implantation du studio multi-usages ;
- l'hébergement ainsi que les logements de fonction et de gardiennage.

2. Prise en compte de l'environnement

La commune de Plobsheim comporte environ 1454 ha d'espaces agricoles et naturels. Située dans la plaine alluviale, elle bénéficie d'un environnement de qualité mais sensible que le projet doit intégrer.

D'une superficie de 2,9 ha environ, le site est occupé en majeure partie par des cultures agricoles. En bordure du Muehlgiessen, affluent du Rhin Tortu, le site est composé d'espaces végétalisés qui constituent la ripisylve du cours d'eau.

Organisé de part et d'autre du Muehlgiessen, le site nécessite la création d'une passerelle piétonne à usage privatif, pour relier les deux entités. Elle est conçue et aménagée de manière à :

- préserver la continuité écologique liée au Muehlgiessen ;
- ne pas impacter la conduite du champ captant tant pour son exploitation que pour son entretien et sa gestion.

2.1. Prise en compte des enjeux liés aux sensibilités écologiques du site

Situé au sein d'un corridor identifié dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche d'évitement et de réduction des incidences sur l'environnement, avant d'envisager toute compensation. Le PLU met en œuvre des outils pour garantir cette logique. Ainsi, au-delà du respect de l'OAP TVB, plusieurs principes sont rappelés dans l'OAP sectorielle et des mesures spécifiques sont mises en place au sein du règlement écrit de la zone IAUY et du règlement graphique du PLU.

Concernant le règlement écrit de la zone IAUY, l'article 13 vise à garantir le fonctionnement écologique du site et une meilleure insertion du projet dans son environnement proche. Ainsi, l'article 13 propose que :

- 40 % au moins de la superficie du terrain soient réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre ; Cette part dédiée à la pleine terre couplée à la limitation de l'emprise au sol des constructions (article 9) vise à définir un équilibre entre espaces perméables et espaces bâtis ;

- le coefficient de biotope par surface soit fixé à 50 % ;

Le coefficient de biotope par surface (CBS) vise donner une place au végétal et à réduire la part d'espace imperméabilisé à l'échelle du projet. Il se traduit par l'affectation de valeur aux aménagements réalisés, en fonction de leur fonction environnementale. Il vise notamment à privilégier les espaces perméables, la pleine terre et les surfaces végétalisés sur les toitures plates ou en façade.

- les aires de stationnement aménagées à l'air libre soient plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Concernant le règlement graphique du PLU :

- Dans une perspective d'équilibre entre préservation de la continuité écologique le long du Muehlgiessen et gestion économe du foncier, il est proposé de fixer une marge de recul de 15 m à 30 m depuis la berge du cours d'eau ; Cette profondeur minimale est mise en œuvre sur une partie réduite, le long du cours d'eau. Elle est cohérente avec celle appliquée sur les autres zones à urbaniser sur l'agglomération.

- Au-delà de ce principe d'inconstructibilité, le projet veille également à préserver les espaces arborés. Cette ambition est traduite par l'élargissement de l'ECCE inscrit le long de la ripisylve sur la partie Nord du site et par l'inscription d'un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) au Sud-Est de la partie Sud du site.

- La création du zonage IAUY en cohérence avec le périmètre du projet a pour impact la création d'une enclave en zone A au Nord-Ouest du site de projet. Au regard de sa faible emprise, de sa localisation, ce terrain ne présente pas de potentiel agricole. Le nouveau zonage prévoit de le classer en zone UCA en cohérence avec les parcelles voisines.

2.2. Prise en compte des enjeux d'insertion du projet dans son environnement proche

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche d'insertion des constructions dans leur environnement proche. Là encore, le PLU met en œuvre des outils pour garantir cette volonté.

Tout d'abord, l'OAP sectorielle énonce plusieurs principes décrits dans le présent document :

- la ripisylve du cours d'eau localisée à l'Ouest de la partie Nord du site devra être préservée et valorisée dans le cadre du projet d'aménagement pour garantir la fonctionnalité du corridor écologique du Muehlgiessen et pour en faire un atout pour le cadre environnant ;

- de la même manière, le cordon boisé localisé à l'Est et au Sud de la partie Nord du site devra être préservé et valorisé dans le cadre du projet d'aménagement pour garantir son fonctionnement écologique et pour conforter son rôle de transition végétalisée avec le Golf du Kempferhof ;

- des aménagements d'accueil de la biodiversité devront être réalisés afin de préserver les habitats spécifiques aux espèces identifiées en dehors de la ripisylve (ex : murets de pierres pour le Lézard des Murailles) ;

- un dispositif d'éclairage adapté devra être mis en place pour garantir la préservation de la faune nocturne identifiée sur le site de projet (ex : chiroptère) ;

- la zone humide localisée au Sud du site devra être préservée et valorisée pour garantir et améliorer son fonctionnement écologique ;

- des franges végétalisées devront être aménagées en lisières de la partie Sud du site pour créer une transition végétalisée de qualité avec les espaces agricoles ;

- les entrées de site devront être aménagées et végétalisées de sorte à garantir la bonne insertion du site dans son environnement ;

- l'aménagement de la passerelle entre les deux parties du site devra suivre des règles de construction strictes pour éviter tout défrichement et pour garantir la fonctionnalité du corridor écologique lié au Muehlgiessen ;

- la hauteur des bâtiments devra suivre des règles de construction selon un principe de gradation du Nord vers le Sud, pour garantir à la fois la bonne insertion du site dans son environnement et la fonctionnalité des bâtiments ;

- les matériaux de construction utilisés pour les bâtiments, la voirie et les cheminements internes, les aires de stationnement et la passerelle, devront être choisis de sorte à prendre à compte de l'environnement naturel du site. Concernant les espaces circulés et les aires de stationnement, les revêtements garantissant leur perméabilité seront privilégiés ;

- l'ensemble des aménagements végétalisés sur le site devra se composer de minimum deux strates d'essences locales, pour garantir le bon fonctionnement écologique et la bonne insertion paysagère du site.

Par ailleurs, des mesures spécifiques sont également mises en place au sein du règlement écrit de la zone IAUY et du règlement graphique du PLU.

Concernant le règlement écrit de la zone IAUY :

- l'article 6 fixe l'implantation des bâtiments à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et places existantes ;

- l'article 7 fixe une distance de 5 mètres minimum, comptée horizontalement, entre tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire ;

- l'article 9 fixe l'emprise au sol des bâtiments à 40% de l'unité foncière de chaque côté du cours d'eau. Le calcul de l'emprise au sol est à apprécier à l'échelle de chaque partie de la zone IAUY, située de part et d'autre du cours d'eau, de telle manière à garder un équilibre entre espace bâti et espace de pleine terre ;

- l'article 10 fixe la hauteur des constructions à :

    - 11 mètres à l'égout principal et impose de limiter la hauteur hors-tout maximale à 6m au-dessus de l'égout en cas de toiture à deux pans ;

- 11 mètres hors-tout en cas de toiture plate ;

- l'article 11 impose un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades. Cette approche contribue à l'insertion du site dans son environnement. Elle peut porter à la fois sur les matériaux choisis ; sur l'architecture… Par ailleurs, l'article 11 impose une hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures en limite de domaine public, extensibles pour des raisons techniques ou de sécurité.

Concernant la proposition de l'article 10 sur les règles de hauteur, elle est tout d'abord à mettre en lien avec la volonté du porteur de projet de conserver l'intégralité de la ripisylve sur la partie Nord du site. Cette préservation a pour conséquence de réduire la surface au sol disponible pour construire les bâtiments. De fait, ces règles de hauteur permettent d'augmenter la surface de plancher tout en gardant une surface au sol plus réduite, qui garantit la préservation de l'environnement qui encadre le projet. Par ailleurs, les règles de hauteur prennent en compte la vocation du studio multi-usages sur la partie Nord du site. Au regard de l'ensemble de ces éléments, la hauteur proposée est calée sur celles des bâtiments patrimoniaux du Golf du Kempferhof.

Néanmoins, afin de répondre aux enjeux liés à l'insertion dans le site, le principe de l'OAP de gradation de la hauteur des bâtiments du Nord au Sud est complété par une hauteur réduite pour les bâtiments de bureaux, en toiture plate.

Concernant la proposition de l'article 11 sur les façades des constructions, elle se base sur la localisation du site et sur la volonté de garantir un traitement paysager de qualité en bordure d'espaces naturels et agricoles.

2.3. Prise en compte des enjeux liés à l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique et au confort d'été

L'Eurométropole de Strasbourg a adopté en décembre 2019 le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) ainsi que le Schéma Directeur pour les Énergies. Ces documents stratégiques fixent les objectifs que la collectivité en matière d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique.

Le projet de modification n° 3 du PLU, procédure menée en parallèle de la présente déclaration de projet vise à renforcer le PLU sur ces aspects.

Afin de garantir la réalisation d'un projet qui s'inscrive dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg, sur ces sujets, plusieurs dispositions sont prises dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU :

- des principes concernant l'approche bioclimatique des constructions, l'usage des toitures et l'approvisionnement énergétique du site sont énoncées dans l'OAP sectorielle ;
- l'article 15 de la zone IAUY impose que toute construction neuve présente une performance thermique supérieure à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012)
- l'article 15 de la zone IAUY exige de baser à minima 20 % la consommation des bâtiments sur des sources d'énergies renouvelables ou de créer à un réseau de chaleur à l'échelle du projet ;

- l'article 15 de la zone IAUY impose également que toute opération créant de la surface de plancher doive être équipée d'un dispositif de production d'énergie solaire.

3. Prise en compte des enjeux liés à la santé et à la sécurité publique

Le site d'implantation n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques.

Le site d'implantation est concerné par le passage de la canalisation d'eau liée au champ captant. Cette canalisation fait l'objet d'un arrêté préfectoral qui fixe les servitudes à respecter.

Ces dispositions s'appliquent directement au projet qui devra les respecter indépendamment des règles du PLU. Le principe de leur respect est rappelé dans l'OAP sectorielle.

Enfin, pour répondre aux enjeux de sécurité des usagers du site, l'article 8 de la zone IAUY propose d'imposer une distance d'au moins 3 mètres entre deux bâtiments non contigus. Cette règle renvoie à une norme qui garantit l'accès des véhicules de secours.

II. Synthèse des pièces modifiées du PLU

1. Règlement écrit

Il est proposé de créer une zone IAU d'urbanisation future (IAUY) spécifique qui permet la réalisation du projet MackNeXT à Plobsheim. Les dispositions applicables à la zones IAUY sont définies sur la base de la programmation du projet. Elles tiennent compte des enjeux propres au site et des orientations portées par l'Eurométropole de Strasbourg. Elles sont définies et justifiées ci-avant dans la partie I « Principes d'aménagement pour le développement du projet MackNeXT dans le PLU ».

2. Rapport de présentation

La présente note modifie et complète le rapport de présentation du PLU. En complément des éléments détaillés, il est proposé de compléter le chapitre 2 « zone à urbaniser » et plus particulièrement la partie dédiée aux « zones AU spécialisées à vocation d'activité économique ».

Enfin, le tableau de superficie des zones est modifié pour prendre en compte les changements de zonage présentés ci-après.

3. OAP

En parallèle de la création d'une nouvelle zone IAUY, une OAP sectorielle « secteur Le Moulin » est créée. Cette OAP définit les principes d'aménagement et de programmation exposés ci-avant et que le projet aura à respecter dans un rapport de compatibilité.

Par ailleurs, puisqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble, la zone de projet doit être intégrée à l'OAP métropolitaine « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » avec un seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal d'un 1ha proposé.

4. Plan de zonage

Le zonage sur le site évolue pour intégrer les éléments suivants :

- Création d'une zone d'activité tertiaire spécifique IAUY en lien avec l'innovation et les hautes technologies,
- Reclassement de l'espace de jardin classé jusqu'ici en zone agricole, au Nord-Ouest du site de projet, en zone urbanisée UCA5 ;
- Élargissement de l'Espace Contribuant aux Continuités Écologiques (ECCE) sur l'emprise de la ripisylve le long du cours d'eau, sur la partie Nord du site du projet,
- Inscription d'un Espace Planté à Créer ou Conserver (EPCC) sur la partie Sud du projet, afin de garantir la préservation de la zone humide, préalable nécessaire pour permettre l'amélioration de son fonctionnement, traduit à l'OAP,
- Évolution de la marge de recul de 30 à 15m, sur une portion réduite, le long du Muehlgiessen,

- Suppression de l'Espace Contribuant aux Continuités Ecologiques (ECCE) situé au Nord-Est de la partie Nord du site. Cet outil n'a pas de réalité physique sur le terrain, l'espace n'étant pas arboré.

L'intégralité de ces évolutions est illustré dans le document intitulé « extraits du règlement graphique » joint au dossier d'enquête publique.

G - Mise en compatibilité du SCOTERS

I. Contexte

1. Le projet d'implantation MackNeXT au sein du SCOTERS

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Strasbourg (SCOTERS) a été approuvé par délibération du Comité Syndical le 1er juin 2006. Il a été modifié pour la quatrième fois le 21 octobre 2016 et fait l'objet d'une révision prescrite le 11 octobre 2018.

Les orientations du SCOTERS visent à valoriser l'image forte que l'agglomération de Strasbourg renvoie à l'échelle européenne, puisqu'elle est un pôle institutionnel et qu'elle concentre un nombre important d'emplois liés à l'université et à la recherche, les services aux entreprises, les hautes technologies et l'innovation.

Ces orientations doivent permettre à l'agglomération de Strasbourg de s'affirmer comme une vraie métropole transfrontalière au sein du réseau de grandes villes qui composent l'espace rhénan supérieur afin qu'il rivalise avec les capitales d'Etat et les grandes agglomérations comme Francfort, Munich ou Lyon.

Ce réseau de grandes villes de l'espace rhénan supérieur doit permettre le regroupement et la coopération entre les instituts d'enseignement, de recherche et de formation en s'appuyant notamment sur des entreprises à haute valeur ajoutée technologique.

La société Mack International, née en Allemagne, grâce à ses activités en termes d'innovation en lien avec le divertissement immersif, et l'implantation de sa filiale média sur le territoire de l'Eurométropole permet de renforcer la coopération franco-allemande et contribue au renforcement de son attractivité et de son caractère transfrontalier que le SCOTERS souhaite encourager par la création d'un réseau de grandes villes au sein de l'espace rhénan supérieur.

Par ailleurs, le SCOTERS a des orientations fortes quant à la limitation de la consommation foncière, à la préservation de la trame verte et bleue et des espaces agricoles, et à la qualité des aménagements.

Le projet MackNeXT, de par sa démarche, s'inscrit dans ces orientations. D'une part, les réflexions menées au fil du temps sur le périmètre du projet ont permis de le réduire pour diminuer son impact sur la consommation foncière agricole. D'autre part, les outils règlementaires proposés ainsi que les engagements pris par le porteur de projet vont permettre de garantir la préservation et la valorisation des espaces à vocation écologique identifiés sur le site.

2. Le choix du site d'implantation du projet à Plobsheim

Le site de Plobsheim offre trois atouts importants au service de l'implantation de la société Mack International en France :

- un réseau de transports d'envergure, diversifié et connecté ;

- un cadre de vie agréable ;
- la proximité du Golf du Kempferhof.

Tout d'abord, la commune de Plobsheim est directement reliée à Strasbourg et aux grands axes routiers (N85, A35, A5 et pont Pflimlin).

Par ailleurs, le site d'implantation du projet se situe à moins de 20 minutes de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim et de la gare TGV de Strasbourg, et également à moins de 30 minutes de la gare TGV d'Offenburg. Enfin, le siège de Mack International localisé à Rust en Allemagne, est à moins de 30 km de route de Plobsheim.

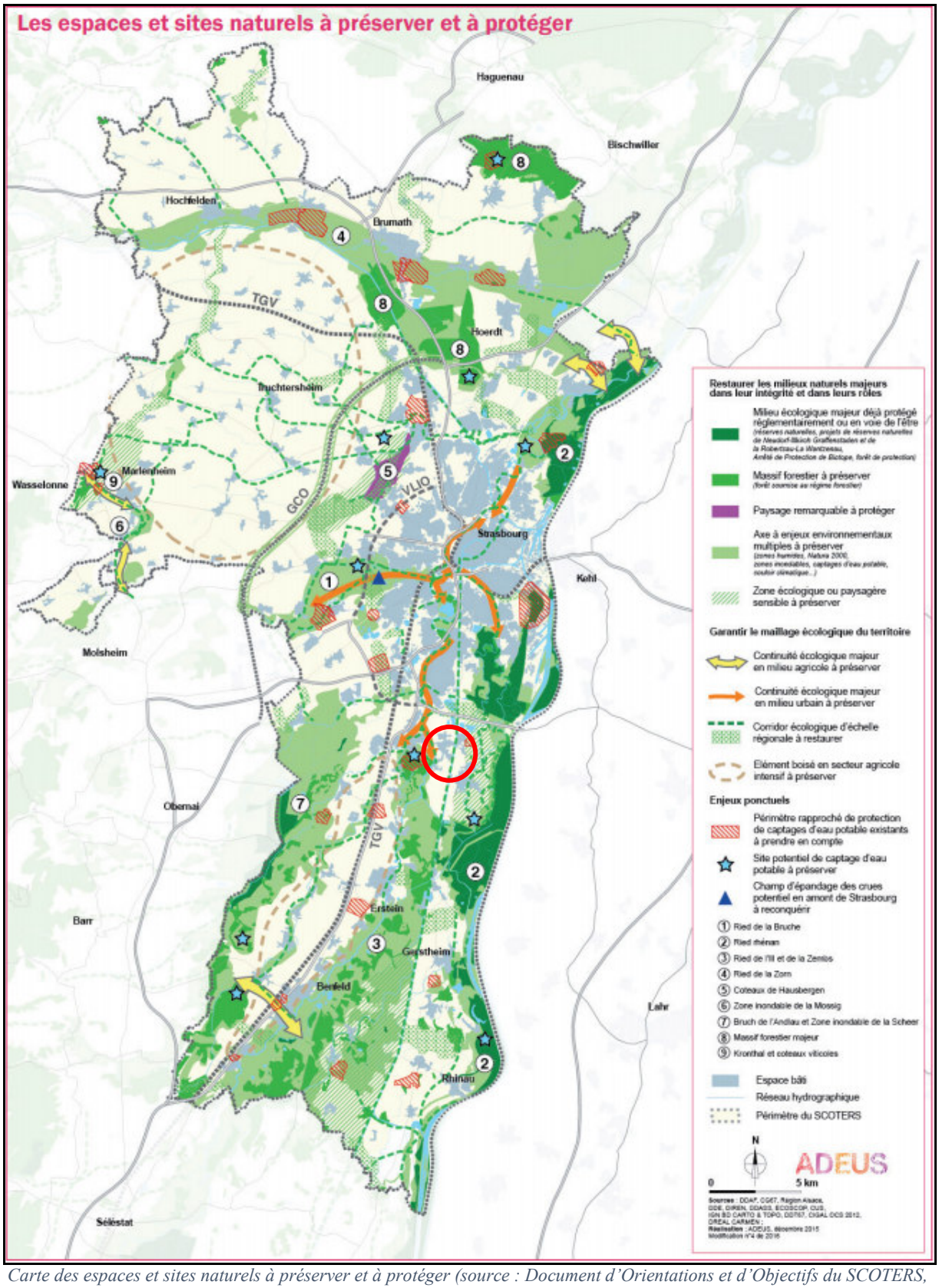
Cette proximité avec l'ensemble des réseaux de transports français et allemands est un réel atout compte-tenu de l'accueil que la société Mack International souhaite réaliser sur ce site.

De plus, la société Mack International souhaite bénéficier d'un site offrant un cadre de travail agréable, au sein d'un environnement naturel et paisible. L'éloignement avec le milieu urbain traditionnel doit permettre de créer un espace de travail serein qui favorise la création l'innovation, et la confidentialité. Le site choisi pour l'implantation du projet offre cet environnement préservé de grande qualité intimement lié à sa réussite.

Enfin la proximité du golf du Kempferhof est un atout majeur pour le projet. Des synergies pourront être imaginées dans le cadre de l'accueil de potentiels clients et de partenaires grâce notamment aux structures hôtelières et sportives du golf.

II. Mise en compatibilité

1. Présentation générale



Carte des espaces et sites naturels à préserver et à protéger (source : Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOTERS, page 14, 2020)

Le site du projet est localisé au sein d'une zone écologique ou paysagère sensible à préserver, correspondant au ried de Plobsheim-Eschau, identifiée par le SCOTERS et reprise dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOTERS.

Au regard du DOO, aucune zone d'activité n'est actuellement autorisée dans cette zone. De manière à permettre l'implantation de MackNeXT et du siège social France de Mack International sur ce site, il est proposé de mettre en compatibilité le SCOTERS au regard de l'activité innovante du projet. L'évolution proposée au sein du DOO est circonscrite en imposant une surface maximale et dédiée à ce projet spécifique.

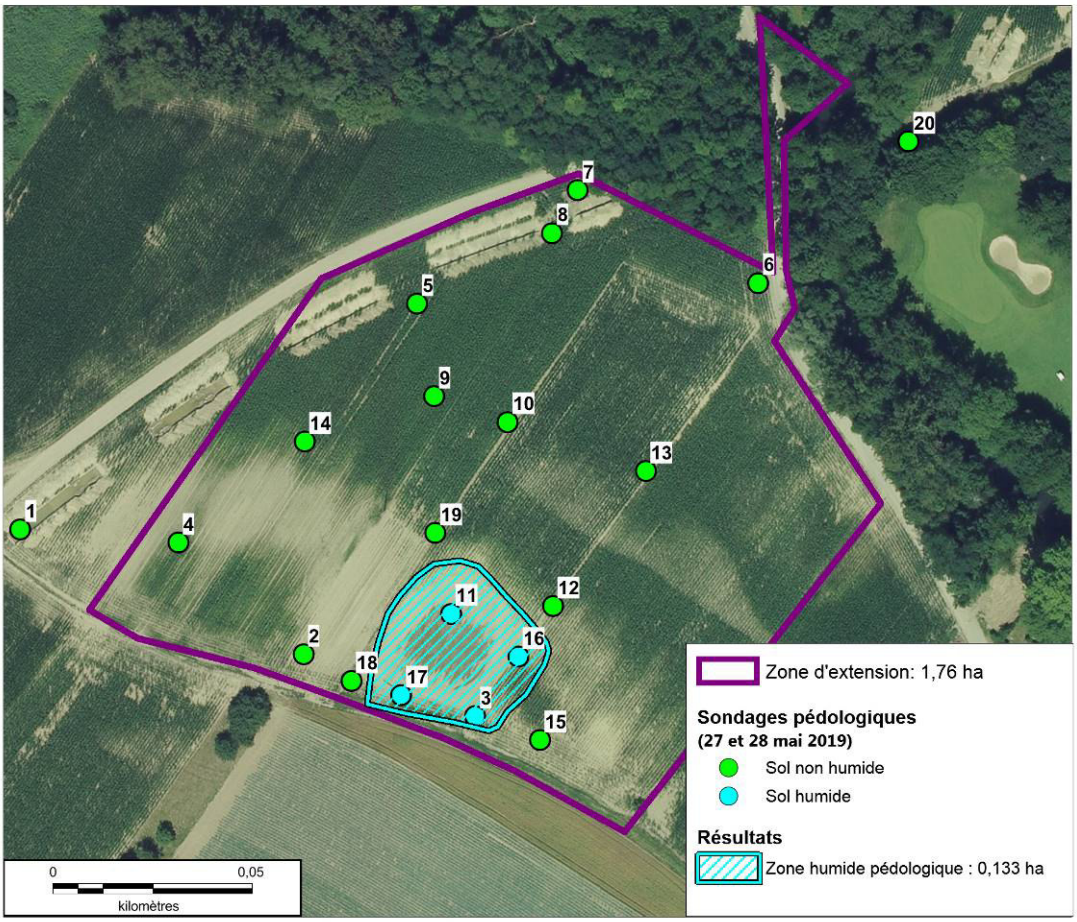
Le SCOTERS définit le ried de Plobsheim-Eschau comme une zone humide : « marquée par les contrastes entre les cours d'eau sinueux et les vastes zones de cultures ordonnées, et par la succession de champs et de rieds. De vastes clairières cultivées sont délimitées par les boisements ou les ripisylves » (source : tome 4 « Etat initial de l'environnement » du rapport de présentation du SCOTERS, page n° 291).

Le site du projet et ses caractéristiques ne répondent qu'en partie à la définition du ried faite par le SCOTERS. En effet, l'étude réalisée en septembre 2017 par le bureau d'études Ecolor a montré, grâce à la réalisation de sondages pédologiques, que le sol sur l'ensemble de la partie Nord du site n'est pas humide, à l'exception de la ripisylve.

Cette ripisylve est caractéristique d'une zone de ried. Elle est localisée à l'Ouest de la partie Nord du site le long du cours d'eau du Muehlgiessen, sera valorisée et intégralement préservée dans le cadre du projet. En effet ce dernier prévoit de respecter une marge de recul telle que prescrite par le SCOTERS et traduite dans le PLU par un recul de 30 mètres réduite localement à 15 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Aucune implantation de bâtiment n'y est prévue. Par ailleurs, les arbres localisés au-delà de la marge de recul de 15 mètres sont aussi préservés au PLU par l'inscription d'un espace contribuant aux continuités écologiques.

La ripisylve présente le long du cours d'eau est également identifiée comme corridor écologique, tel qu'il est défini dans le SCOTERS ainsi que dans l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU. Puisque le projet ne prévoit pas de toucher à la ripisylve sur la partie Nord du site et que l'aménagement de la passerelle entre la partie Nord et la partie Sud du site est réalisée de sorte à assurer la continuité de ce corridor écologique, il est en accord avec les orientations du SCOTERS.

De plus, une zone humide a été identifiée au Sud-Est de la partie Sud du site d'implantation du projet. Le projet prévoit à la fois de la conserver et de la valoriser, toujours en accord avec les orientations du SCOTERS.



Carte de localisation de la zone humide sur la partie Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

L'ensemble de ces orientations est repris dans le tableau ci-après :

3. MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES				
Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, protection des sites, milieux, paysages naturels				
Biodiversité et milieux naturels	Préserver la biodiversité et la vitalité des milieux naturels par le maintien de leurs conditions de fonctionnement	Présence d'un patrimoine naturel exceptionnel Des étendues forestières de surfaces très importantes Une responsabilité particulière dans la conservation de populations d'espèces remarquables Un territoire riche en zones humides Une fragmentation importante	Des corridors écologiques existants à pérenniser	Maintenir ou restaurer la trame verte et bleue de l'ensemble du territoire en confortant les réservoirs de biodiversité et en renforçant la mise en réseau Pérenniser les continuités écologiques Favoriser la présence de la nature dans les zones bâties Identifier des zones à sauvegarder Tenir compte dans les projets de développement des protections et des inventaires existants, de la présence d'espèces patrimoniales et de la fonctionnalité écologique Identifier et préserver les zones humides d'importance du SCoT
Espaces verts et de nature ordinaire	Préserver les espaces verts pour améliorer la qualité du cadre de vie des habitants par une offre diversifiée en espaces de respiration	Des amplitudes thermiques entre végétal et zones bâties	Une forte demande de nature des habitants	Concilier protection des milieux naturels et leurs valorisation pour des usages de loisirs et de découverte

Tableau extrait du tome n°4 « Etat initial de l'environnement » du rapport de présentation du SCOTERS, page n°306

Enfin, le SCOTERS vise la gestion économe de l'espace : « le développement de la région de Strasbourg doit se traduire par une transformation modérée d'espaces naturels, agricoles et/ou forestiers en espaces urbanisés » (source : DOO du SCOTERS, page n° 23).

En termes de gestion économe, le SCOTERS se fixe comme objectif une enveloppe maximale d'urbanisation en extension de l'ordre de 740 ha, toutes fonctions urbaines et économiques confondues.

Concernant le volet économique, les extensions urbaines sont circonscrites à 420 ha, réparties de manière équilibrée sur le territoire, en donnant la priorité au développement de sites stratégiques. La création du site MackNeXT à Plobsheim s'inscrit dans ces objectifs. Il représente moins de 1% de la superficie allouée au développement économiques à l'échelle du SCOTERS, et porte un intérêt stratégique, en terme d'attractivité et de rayonnement. Il permet par ailleurs de développer une activité économique sur le ban de Plobsheim, aujourd'hui dépourvu de zones d'activités.

A l'échelle même du projet de développement, les mesures d'évitement mises en œuvre dans le cadre du projet d'aménagement permettent de préserver les espaces naturels existants et réduire au maximum l'impact du projet sur l'environnement et a fortiori de garantir un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces libres de toute construction.

En effet, le projet s'inscrit dans une logique de minimisation des surfaces imperméabilisées (un tiers du site) par le biais d'un schéma d'aménagement rationalisé et la mise en œuvre de matériaux limitant l'imperméabilisation des sols (pavés drainants, chemins stabilisés etc.). Une gestion alternative des eaux pluviales et la plantation d'essences locales prescrites par la collectivité accompagneront le projet.

2. Proposition de modification des pièces du SCOTERS

La mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale consiste à modifier la page n° 15 du DOO pour ce qu'il crée une exception pour le site d'implantation du projet MackNeXT.

Le régime d'exception proposé vise à permettre le projet en question tout en maintenant le principe de préservation plus global du ried de Plobsheim-Eschau. La vocation autorisée est précisée dans l'orientation et l'emprise du site est volontairement limitée de telle manière à circonscrire les incidences du projet de développement, tant en matière de consommation foncière que sur la fonctionnalité du ried de Plobsheim-Eschau.

Document initial :

1.e Préserver les zones écologiques ou paysagères sensibles

Dans ces zones, identifiées en hachuré vert sur la carte «Espaces et sites naturels à préserver et à protéger», aucune nouvelle zone d'activités ne doit être autorisée. Ces zones comprennent notamment des coteaux viticoles, les zones de ried de Plobsheim-Eschau, de la Zembs. Elles comprennent également un couloir de 200 m de part et d'autre de l'axe du Grand contournement ouest, hors espaces déjà urbanisés.

Proposition de modification :

1.e Préserver les zones écologiques ou paysagères sensibles

Dans ces zones, identifiées en hachuré vert sur la carte «Espaces et sites naturels à préserver et à protéger», aucune nouvelle zone d'activités ne doit être autorisée. Ces zones comprennent notamment des coteaux viticoles, les zones de ried de Plobsheim-Eschau, de la Zembs. Elles comprennent également un couloir de 200 m de part et d'autre de l'axe du Grand contournement ouest, hors espaces déjà urbanisés. Cette orientation ne concerne pas le site tertiaire spécialisé dans l'innovation et les hautes technologies localisé en entrée Sud du tissu urbanisé de Plobsheim. De manière à assurer une gestion économe de l'espace, son développement est possible à condition qu'il ait une emprise inférieure à 3 ha et qu'il garantisse la préservation des caractéristiques environnementales qui participent à l'identité du ried de Plobsheim.

NOTE D'ENGAGEMENTS

La présente note a pour objet de présenter les engagements du porteur de projet vis-à-vis de l'environnement et du milieu naturel. Une partie de ces derniers répond aux questions soulevées par la MRAE dans l'avis qu'elle a formulé suite à sa lecture de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet.

Pour les espèces protégées

La MRAE demande de démontrer que le projet ne va pas impacter des espèces protégées, sur la base d'une démarche de recensement complet, de caractérisation des espèces et d'évitement de leurs habitats.

Une étude écologique a été menée sur le site du projet en préalable aux études de conception du projet MackNeXT. Cette étude a été menée par le bureau d'études en écologie ECOLOR, en plusieurs étapes entre 2017 et 2019. Au cours de ces investigations, ont notamment été étudiés de manière proportionnée aux enjeux du site :

- ✓ Les habitats biologiques.
- ✓ Les espèces végétales (protégées, patrimoniales et invasives).
- ✓ L'entomofaune (insectes).
- ✓ L'herpétofaune (amphibiens et reptiles).
- ✓ L'avifaune (oiseaux).
- ✓ Les mammifères terrestres.
- ✓ Les chiroptères (chauves-souris).
- ✓ Les poissons et mollusques.
- ✓ Les continuités écologiques.
- ✓ Les zones humides.

Les enjeux en présence pour les habitats sont associés au cours d'eau et à sa ripisylve. Pour la faune, six espèces protégées de chiroptères et une espèce protégée d'insecte (Petit Mars changeant) ont été identifiées.
Plusieurs espèces protégées d'oiseaux sont recensées, dont trois présentant un caractère patrimonial, qui ne sont pas nicheuses sur le site. Ces espèces sont toutes associées aux habitats biologiques du Muehlgiessen et des boisements accompagnant le cours d'eau, ou aux haies et peupleraies alentours.

Les impacts potentiels du projet sur les espèces protégées sont évités et réduits par plusieurs mesures, notamment :

- ✓ Préservation des boisements accompagnant le cours d'eau.
- ✓ Préservation des lisières de ces boisements (réutilisation de l'ouverture créée par les travaux de réseau AEP pour le nouveau cheminement).
- ✓ Préservation des lisières végétales sur le périmètre du site.
- ✓ Préservation du cours d'eau (passerelle « modes actifs » plutôt qu'un ouvrage large pour tous véhicules, aucun appui dans le lit du cours d'eau, préservation des frayères…).
- ✓ Préservation des chiroptères (le site n'est éclairé que dans les secteurs où c'est nécessaire [déplacements humains], et les typologies d'éclairage sont adaptées pour éviter de déranger la faune [dirigés vers le bas, couleur blanc chaud, faible niveau d'éclairement, détection de présence…]).
- ✓ Préservation des oiseaux et des chiroptères pendant les travaux (pas de coupe d'arbre entre novembre et août (période d'hibernation des chiroptères puis de reproduction des oiseaux et des chiroptères).

Ainsi, l'étude conclut en l'absence d'impact résiduel sur les espèces, habitats et continuités écologiques.

En outre, le projet MackNeXT prévoit des mesures d'accompagnement, qui constituent des éléments supplémentaires favorables à la biodiversité. Ces valeurs ajoutées écologiques sont directement insérées dans le projet et seront gérées de manière active dans le cadre de la gestion du site. Citons notamment :

- ✓ La création de micro-habitats pour les Lézards (murs en gabion ou en pierres sèches, éléments de design en pierre favorables aux reptiles).
- ✓ La création de haies sèches, composées de bois mort, constituant des habitats pour les insectes et la petite faune.
- ✓ L'assurance de continuités pour le passage de la petite faune à travers les clôtures.
- ✓ Une gestion différenciée des espaces verts (avec notamment des secteurs enherbés maintenus sans tonte fréquente, pour favoriser une flore diversifiée, des plantes mellifères et créer des habitats intéressants pour les insectes).
- ✓ Les stationnements et cheminements piétons seront drainants et conservent une valeur pour la biodiversité.
- ✓ Pour les plantations paysagères, l'utilisation de plantes indigènes et résistantes au climat, avec une sélection des plantes apportant une alimentation variée et des floraisons étalées favorables aux abeilles et insectes.
- ✓ L'installation de nichoirs sur le site du projet. Chaque naissance chez un collaborateur d'Europa-Park donne lieu à l'implantation d'un nichoir avec le nom de l'enfant. Ce principe sera décliné sur le site de Plobsheim.
- ✓ La reconstitution sur la partie Sud du site d'une zone humide à vocation écologique par l'ensemencement de plantes locales typiques de ces milieux (actuellement, la zone humide est une parcelle agricole intensive cultivée à valeur écologique extrêmement réduite).
- ✓ Cette zone humide sera accompagnée de la mise en œuvre de zones de transition paysagère, en périphérie du site du projet. Ces zones sont constituées d'une haie sauvage et favorisent la transition naturelle du paysage, la réduction de l'érosion et l'embellissement de la zone. En outre, elles créent des habitats refuges pour la petite faune et apportent une continuité paysagère et écologique entre la zone humide et la ripisylve du cours d'eau.
- ✓ L'amélioration de la qualité de la ripisylve par la re-densification de cette dernière en y plantant des essences endémiques de la plaine alluviale du Rhin, adaptées au milieu.

Par ailleurs, l'installation d'un bassin est envisagée au cœur du site. Son premier rôle serait la gestion des eaux pluviales (rétention, filtration et infiltration). Il constituerait en outre un nouvel habitat pour les amphibiens et pourrait être fréquenté par la petite faune, tout en apportant un confort microclimatique pour les usagers du site.

Nota Bene : l'expertise « faune, flore et zones humides » complète est jointe en annexe au dossier d'enquête publique.

Pour le corridor écologique

La MRAE demande d'apporter des éléments permettant de justifier l'efficacité et la fonctionnalité écologique d'un corridor de 15 m dans la zone IAUY par rapport à un corridor de 30 m dans le nord du site.

Le projet MackNeXT prend en compte et préserve la lisière boisée existante. Celle-ci est reportée (jaune) sur le plan ci-dessous et correspond à un recul variable, entre 15 et 30 m vis-à-vis du cours d'eau.

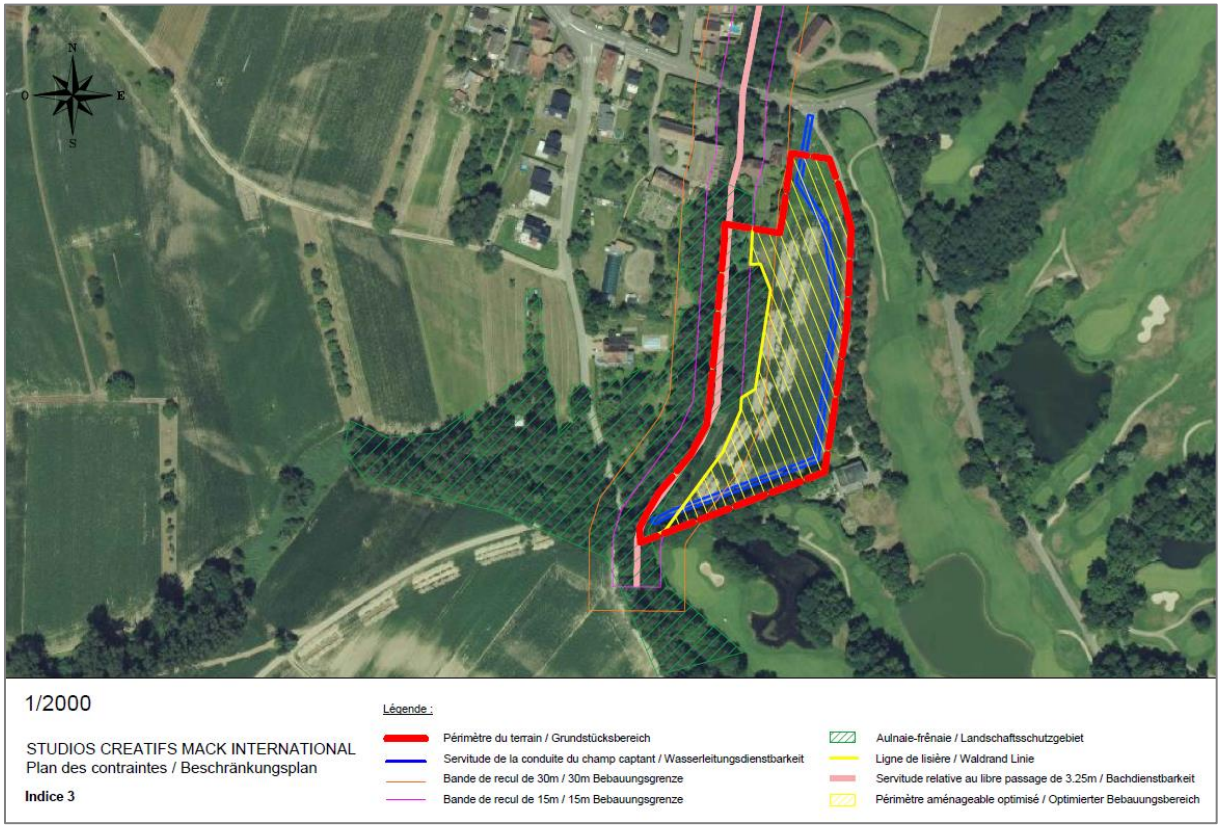
Le projet préserve donc de tout aménagement :

- ✓ La continuité écologique liée au cours d'eau.
- ✓ La continuité écologique liée au boisement.
- ✓ La continuité écologique liée à la lisière du boisement.

En outre, le projet MackNeXT, fort du bilan écologique de ce boisement (population d'arbres peu diversifiée, mauvais état de la strate arbustive…), intègre plusieurs mesures d'accompagnement permettant de conforter ce corridor écologique par la restauration et la recréation des écosystèmes forestiers du site :

- ✓ Plantation de jeunes arbres en second étage des boisements en place, pour renforcer le caractère boisé de ce corridor et pérenniser la ripisylve. Cette plantation d'essences endémiques de la plaine alluviale rhénane apportera une stratification de la végétation du boisement.
- ✓ Mise en œuvre de bandes en herbe le long du boisement, pour le confortement de la lisière et la création d'un espace de transition, avec une gestion « naturelle » de ces espaces enherbés.
- ✓ Aménagement du site (zone nord comme zone ouest) en intégration dans son environnement naturel.
- ✓ Une centaine d'arbres seront ainsi planté. Le choix des essences d'arbres prendra en compte le calendrier permettant d'apporter un complément alimentaire pour les insectes, petits animaux et oiseaux une grande partie de l'année.

De surcroît, en guise d'engagement complémentaire, le maximum de recul sera recherché dans l'implantation des bâtiments, notamment en partie Sud du site où la continuité avec le bâti de la partie Nord sera recherchée.



Emprises d'aménagement (zone nord) à proximité du corridor écologique associé au Muehlgiessen

Pour les délimitations de zones humides

La MRAE demande de compléter l'analyse des zones humides en présentant les résultats des investigations menées dans le nord du site.

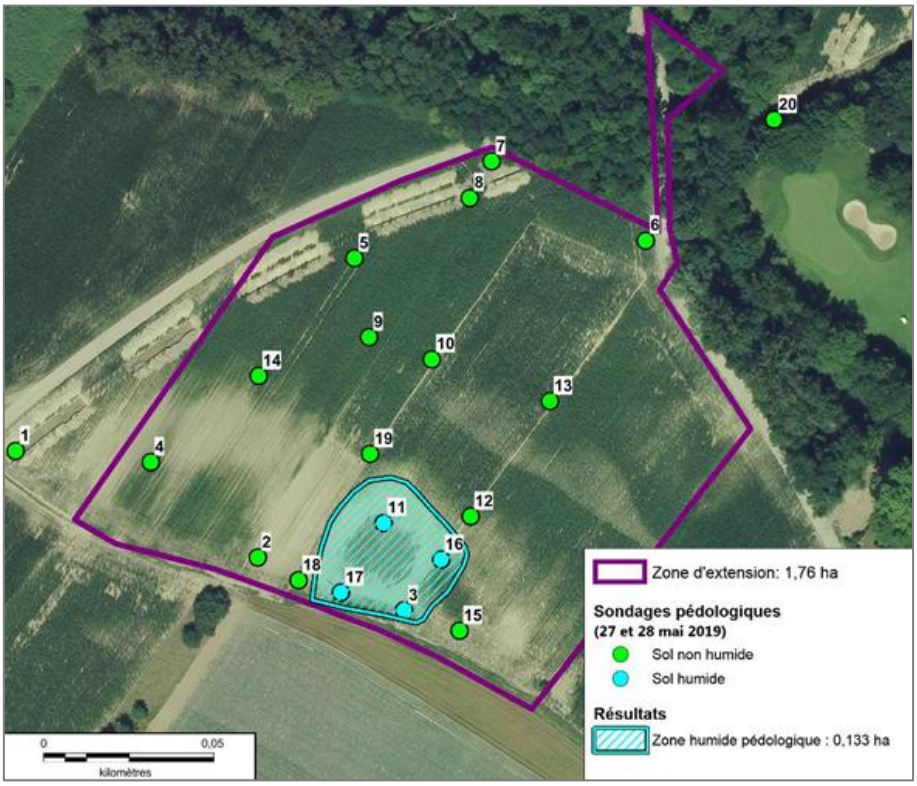
Comme précisé précédemment, le bureau d'études en écologie ECOLOR a mené des investigations sur le site du projet entre 2017 et 2019. Ces investigations ont été menées conformément à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié, et ont étudié les critères pédologiques et botaniques.

Pour ce qui concerne les zones humides, les sondages pédologiques ont eu lieu :

- ✓ Le 27 juillet 2017 pour le nord du site.
- ✓ Les 27 et 28 mai 2019 pour l'ouest du site.

L'étude conclut en l'absence de zone humide sur le nord du site. Elle identifie une zone humide d'une surface de 13,3 ares (1 330 m²) dans l'ouest du site. Une mesure d'évitement, intégrée au projet, permet de préserver cette zone humide. Elle est en outre renforcée par une mesure d'accompagnement permettant la revalorisation écologique de cette zone, notamment par la mise en œuvre d'une végétation appropriée en remplacement des cultures agricoles actuellement en place.

La carte ci-dessous illustre la localisation et l'emprise de cette zone humide (critère pédologique) au sein du site ouest. Elle est extraite de l'expertise « faune, flore et zones humides » complète est jointe en annexe au dossier d'enquête publique.



Localisation et résultats des sondages : délimitations de la zone humide pédologique (zone ouest)

Pour la construction

Un certain nombre de mesures seront prises dans les dispositions constructives pour décliner l'exemplarité environnementale à l'ensemble du projet.

- ✓ Traitement qualitatif des façades.
- ✓ Volumétrie mesurée.
- ✓ Choix de matériaux écologiques.
- ✓ Coefficient de biotope par surface de 50%.
- ✓ Moins de 50 places de stationnement, réalisées en revêtement perméable.
- ✓ Réalisation de l'ensemble des cheminements piétons et cyclables en matériaux perméables.
- ✓ Recours massif aux énergies renouvelables (part supérieure aux prescriptions de la réglementation en vigueur).
- ✓ Charte de chantier propre.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
COMMUNE DE PLOBSHEIM

ACTIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA VEGETALISATION

Depuis 2014 :
La commune de Plobsheim porte depuis 2014 une gestion soucieuse du respect de l'environnement, notamment à travers :

- la démarche « zéro phyto », avec l'obtention du label « 3 libellules » dès 2015,
- l'acquisition d'un premier véhicule électrique en 2019,
- le passage progressif de l'éclairage public aux LED,
- l'initiation d'un contrat de performance énergétique,
- le soutien aux particuliers (aide pour systèmes de chauffage à énergie renouvelable).

Concernant les espaces verts, d'importants efforts de végétalisation ont été entrepris tels que :

- la plantation d'arbres,
- la constitution de réserves foncières boisées,
- le changement de gestion des massifs :
    - la plantation de vivaces,
    - l'optimisation de l'arrosage (jardinières à réserve d'eau),
- l'aménagement d'un parcours de santé, de sentiers de promenade et d'une Vitaboucle.

Depuis 2020 :
Notre commune s'est engagée dans une démarche globale durable :

- en plaçant la préservation de l'environnement au coeur de tous les projets initiés,
- en encourageant les comportements écoresponsables,
- en poursuivant la démarche « zéro pesticides »,
- en soutenant les actions en faveur de la biodiversité (mise en valeur d'espaces naturels, projet apicole…) et de la protection du milieu naturel (nettoyage du ban communal, lutte contre les dépôts sauvages),
- en favorisant la réutilisation des objets et le recyclage des déchets (compostage, recyclage, lutte contre le gaspillage),
- en soutenant les projets de végétalisation de l'espace public :
    - réaménagement de la place de la salle des fêtes, dans le cadre de la desserte du groupe scolaire
    - projet de réaménagement de la cour et des abords de l'école du Château.

1 rue du Moulin – 67115 PLOBSHEIM
Téléphone : 03.88.98.50.21 – mail : accueil@plobsheim.fr

Plantations d'arbres

Plantations d'arbres Commune de Plobsheim	Nb d'arbres
2015	
Complexe sportif	25
2016	
Rue du Rhône	2
Plateforme de stockage	
2017	
Rue de la Niederau	6
APP	6
2018	
Cimetière	12
2019	
Ecole du Moulin	3
Cimetière	2
Rue des Cerisiers	12
Complexe sportif	20
Rue de la Chasse	4
Rue des Sports	2
Rue du Rhin	2
Rue de l'Etang	5
2020	en cours
Groupe scolaire	12
Total :	**113**

Plantations d'arbres EMS	Nb d'arbres
2018	
Piste cyclable Lirsand	30
Rue du Rhin	3
2019	
Rue St Paul	3
2020	en cours
Place des fêtes	23
Total :	**59**

Principales essences d'arbres plantées :
Erable, Bouleau, Platane, Liquidambar, Cypres, Acacias, Chêne, Pyrus, Fruitiers…

Plantations massifs de vivaces

Plantations massifs de vivaces
2019
Rue du Général Leclerc
Rue des Vosges
Rue du Rhin
Parvis de la crèche

ANNEXE

MAITRISE D'OUVRAGE
COMMUNE DE VENDENHEIM
12 RUE JEAN HOLWEG
67550 VENDENHEIM

Préfecture du Bas-Rhin

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral de ce jour
Strasbourg, le 22 SEP. 2022
Pour la Préfète et par délégation
le Secrétaire Général
La Préfète

PREFECTURE DU BAS-RHIN · STRASBOURG · CEDEX

Mathieu DUHAMEL

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

LOTISSEMENT COMMUNAL DU MUEHLBAECHEL
COMMUNE DE VENDENHEIM

NOTICE EXPLICATIVE

LE PHIL
21 rue des Rustauds
67 700 MONSWILLER
M. 06 68 33 54 58
M. 06 25 84 78 00
E. t.leleu@live.fr

LOLLIER INGENIERIE
3 rue de Mittelhausen
67 170 MITTELSCHAEFFOLSHEIM
T. 03 88 51 47 93
E. contact@lollier.com
W. www.lollier.com

Réalisation
LOLLIER INGENIERIE
3 rue de Mittelhausen
67170 MITTELSCHAEFFOLSHEIM

LE PHIL
21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 4

1.1. Contexte de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole 4

1.2. Le contexte juridique de la mise en compatibilité 4

2. PRÉSENTATION DU PROJET 5

2.1. Les objectifs poursuivis par le projet de lotissement du Muehlbaechel 5

2.2. Les principes d'aménagement retenus 6

3. CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE 20

3.1. Adaptation du zonage 20

3.2. OAP sectorielle : « secteur du Muehlbaechel » 28

4. CONCLUSION 32

1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole

Situation du document d'urbanisme

Depuis son approbation première, le 16 décembre 2016, le PLU de l'Eurométropole a été modifié à plusieurs reprises :

- Modification simplifiée n°1 le 29 septembre 2017
- Modification n°1 le 23 mars 2018
- Modification n°1 le 23 mars 2018
- Modification simplifiée n°2 le 29 juin 2018
- Mise en compatibilité n°1 le 3 décembre 2018
- Modification simplifiée n°3 le 19 décembre 2018
- Modification n°2 le 27 septembre 2019
- Modification n°3 le 25 juin 2021
- Mise en compatibilité n°2 le 25 juin 2021

Il a également fait l'objet d'une révision, approuvé le 27 septembre 2019

L'objectif de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole

La présente mise en compatibilité s'effectue dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement. La modification porte sur les limites des zones concernées et sur les emplacements réservés. Il s'agit également de mettre à jour l'OAP sectorielle.

Éléments du PLU de l'Eurométropole à modifier

- Le zonage
- Les emplacements réservés et le tableau correspondant
- Le tableau de surfaces des zones
- L'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle du secteur

1.2. Le contexte juridique de la mise en compatibilité

Fondements législatifs et réglementaires

- Articles L. 121-4 et L. 122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- Article L. 104-3 du code de l'urbanisme
- Articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme
- Article R. 153-14 du code de l'urbanisme - Article R. 122-27 code de l'environnement

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1. Les objectifs poursuivis par le projet de lotissement du Muehlbaechel

Le périmètre de la DUP correspond au projet de lotissement s'organisant sur la rive droite du Muehlbaechel et devant permettre la viabilisation du secteur afin notamment de :

- Optimiser l'utilisation du foncier en développant un projet dense offrant une diversité de typologies de logement.
- Renforcer les liaisons douces entre le centre ancien et les espaces naturels, à travers l'opération, en mettant en valeur le ruisseau.
- Garantir l'insertion urbaine du site à l'interface entre le tissu ancien et les zones naturelles et agricoles.

Une offre de logement nécessaire

La commune de Vendenheim est soumise à la loi SRU / Duflot. Le PLU fixe à la commune un objectif de production de 133 logements par an dont 53 logements locatifs sociaux.

Le projet, avec un potentiel d'environ 36 logements, permet de compléter l'offre de la commune et de participer à la réalisation des objectifs du Programme d'Orientation et d'Action du PLU de l'Eurométropole.

Articuler l'urbanisation avec la desserte par les transports en commun, proche du centre

L'enjeu pour la commune est prioritairement celui du développement de l'offre de logements à proximité du centre du village. La commune organise ainsi le développement de l'habitat en fonction notamment des niveaux de desserte par les transports en commun et de la proximité des services et commerces du quotidien.

Le projet répond effectivement à ces objectifs par sa proximité avec la gare et les arrêts de bus mais également par sa proximité avec les commerces (boucher, boulanger, supérette rue du Général de Gaulle et place des Tilleuls) et les services et équipements (école maternelle et primaire), et avec l'église catholique et le presbytère.

Le projet est au centre d'une réflexion plus large visant à améliorer le maillage des déplacements doux vers le réseau de transports en commun et la piste du canal notamment.

L'aménagement du secteur offre en outre l'opportunité de réaliser des raccourcis entre la rue Matter et la rue Lignée (nord-sud) et, en s'inscrivant dans le cadre de l'amélioration des berges du ruisseau, d'aménager une voie piéton-cycle traversant l'agglomération d'est en ouest.

Proposer des typologies de logement diversifiées

Il s'agit de proposer une gamme de logements diversifiée pour répondre aux besoins des ménages dans leur parcours résidentiel : maisons individuelles isolées, maisons accolées ou habitat intermédiaire, habitat collectif.

Proposer des logements pour les personnes âgées

Dans l'objectif de « répondre aux besoins en logements des populations spécifiques ou fragiles » (action 7 du Programme d'Orientation et d'Action du PLU de l'Eurométropole), une partie de cette offre de logement sera destinée à l'accueil des personnes âgées. Un lot est ainsi pressenti pour accueillir une résidence Séniors. Des bailleurs sociaux seront consultés : il

s'agit de proposer des logements à prix abordables et de s'inscrire dans la logique de la politique sociale de la commune.

L'objectif de densité et de modération de la consommation foncière

Dans l'armature du SCoTERS, Vendenheim est une « commune proche de l'espace métropolitain » et a un objectif de densité moyenne minimale de 40 logements/ha.

En proposant environ 36 logements sur 89 ares, le projet est compatible avec le SCoTERs.

L'amélioration de la mobilité et l'aménagement des berges du Muehlbaechel

Le secteur d'étude, en second rang de zones urbaines, est traversé par des cheminements. Le chemin qui longe le Muehlbaechel d'ouest en est entre la rue du Lavoir et le chemin du ruisseau est parfois peu visible, voire difficilement accessible, sous dimensionné, partiellement enfriché, entre clôtures et berges non aménagées. Le projet est l'occasion de mettre en valeur la promenade des berges, pour encourager les déplacements doux et faciliter la promenade le long du Muehlbaechel dans le cadre de la politique d'amélioration des liaisons douces à l'échelle de la commune.

Le développement du secteur d'étude est ainsi l'opportunité de mettre en valeur ce fossé en conservant et améliorant un accompagnement vert, permettant de relier les espaces verts est et ouest à travers le centre de la commune

La prise en compte des zones inondables

Le site est concerné par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation. Le PPRI Zorn Landgraben pour le risque d'inondation par débordement du cours d'eau et le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg pour les risques de remontées de la nappe phréatique.

Le PPRI Zorn Landgraben rend notamment inconstructible la partie nord du secteur (env. 22 ares). Toutefois conformément au règlement du PPRI cette zone pourra être aménagée pour la réalisation d'un parc de stationnement et d'un jardin à condition de ne pas remblayer le terrain par rapport aux cotes existantes. Le projet s'adapte à cette exigence en excluant le bâti de ce secteur qui sera réservé au stationnement nécessaire à la résidence Séniors et qui accueillera également des jardins d'agréments. Ce secteur fera également l'objet d'un traitement paysager, support d'un cheminement doux, qui sera réalisé dans le cadre de l'aménagement du périmètre situé dans la marge de recul (15 m) du Mulhbaechel. Des prescriptions particulières seront imposées, par le règlement du lotissement, pour s'assurer de la qualité paysagère de la zone de stationnement de la résidence Séniors, dans la continuité des aménagements de la berge.

Par ailleurs, dans la zone de remontées de nappe, la côte 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 du terrain augmentée de 0,30 m.

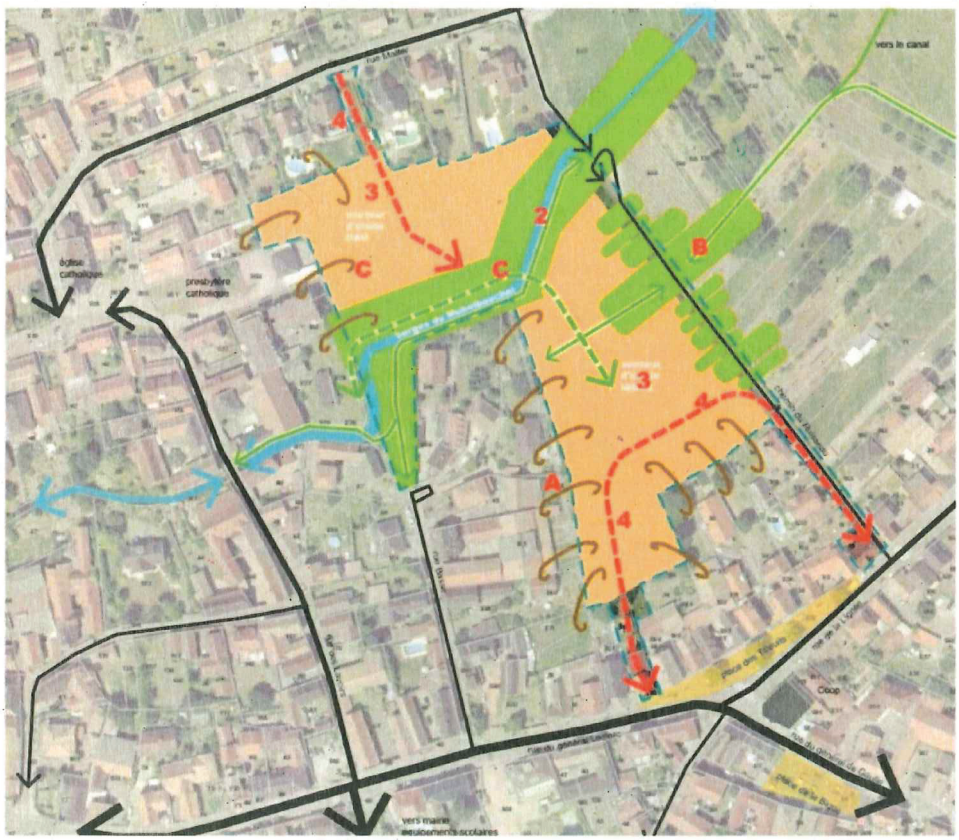
Une cote de référence des rez-de-chaussée sera donc imposée dans le futur règlement de lotissement à 142.60 m NGF-IGN69.

2.2. Les principes d'aménagement retenus

Les principes d'aménagement retenus prennent en compte les orientations d'aménagement développées par les services de l'EMS dans une étude préalable portant sur les zones IAU et IIAU, à savoir :

- Proposer un maillage qui minimise l'impact de la voiture : voie de bouclage rue Leclerc-rue Lignée. Voie en impasse depuis la rue Matter.

- Mettre en place un maillage piéton qui accompagne le Muehlbaechel et permet de relier le centre de la commune et les quartiers nord.
- Offrir un cadre vert continue et une alternative à la voiture en aménageant les berges du fossé.
- Intégrer une résidence Séniors.
- Permettre une mutualisation des usages du parking entre les riverains et les usagers des commerces de proximité
- Développer une offre de logements individuels / individuels denses (accolés ou intermédiaires).



1. Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale de ce site, à l'interface entre le tissu ancien du centre-bourg et le paysage naturel :

A. Une urbanisation en cohérence avec les formes urbaines du centre ancien,

B. Un traitement paysager des franges assurant une transition douce avec les espaces naturels attenants,

C. Le renforcement des liaisons douces entre le centre ancien et les espaces naturels, à travers cette nouvelle opération.

2. Mettre en valeur la place de l'eau d'un point de vue paysager au-delà de la gestion des risques (en cohérence avec OAP TVB)

3. Optimiser l'utilisation du foncier en développant un projet plus dense s'appuyant sur les formes urbaines existantes dans le village

4. Circulation, déplacements, stationnement
Hiérarchiser les voiries pour organiser (repenser) la circulation et le stationnement des véhicules tout en privilégiant les modes doux

Figure 1 : orientations d'aménagement des services de l'EMS.

Le projet correspondant au périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP correspond à cette première tranche d'urbanisation organisée autour de la boucle effectuant la jonction entre la rue du Général Leclerc et la rue Lignée.

Figure 2 : projet d'aménagement et hypothèse d'implantation du bâti

2.2.1. Destination du secteur et typologies d'habitat

Le secteur de 89 ares, correspondant au périmètre de la DUP, est à vocation résidentielle. Il pourra accueillir des maisons individuelles isolées ou accolées, des programmes d'habitat intermédiaires et/ou collectifs. L'implantation d'une résidence Seniors est pressentie.

Parcelle	A01	A02	A03	A04	TOTAL
Typologie	Maisons accolées	Maison individuelle	Maison individuelle	Collectif (résidence Séniors)	-
Surface cessible (ares)	8,85 ares	5,57 ares	5,28 ares	41,64 ares	61,34 ares
Niveaux	R+C	R+C	R+C	R+1+C	-
Estimation du nombre de logement	4 logements	1 logement	1 logement	30 logements	36 logements
Estimation de la surface de plancher (m^2)	Env.500 m^2	Env.150 m^2	Env.150 m^2	Env.2280 m^2	Env.3080 m^2

Le projet répond ainsi aux objectifs du PLU, notamment aux orientations définies au PADD :

- La politique d'habitat - Orientation n°1 : répondre aux besoins en logements par une production soutenue et équitablement répartie.
- La politique d'habitat - Orientation n°2 : diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie.
- Les politiques de transport et de déplacements - Orientation n°4 : favoriser le fonctionnement dans la proximité.

Ainsi, le projet répond aux objectifs du PLU, notamment ceux exprimés dans le Programme d'Orientations et d'Action du PLU

- L'accroissement de l'offre de logements (II.1.1).
- La diversification de l'offre et des formes de logements (II.1.2).
- La réponse aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie (II.1.5).
- Prendre en compte les évolutions des modes de vie (II. 3.1).
- Produire un nombre suffisant et varié de logements (II. 3.1).

2.2.2. Organisation de la circulation

Une boucle desservant les parcelles

Le secteur sud, première tranche opérationnelle, sera traversé par une voirie effectuant un bouclage entre la rue du Général Leclerc et la rue Lignée, via l'emplacement réservé VEN 23 et le chemin du Ruisseau.

La desserte du secteur se fera en sens unique depuis la rue du Général Leclerc et permettra de desservir les lots et les fonds de jardins des constructions existantes.

L'aménagement du chemin du Ruisseau est prévu hors du périmètre de la DUP, en accompagnement de l'opération d'aménagement. Le chemin du Ruisseau est actuellement circulable, il dessert les maisons situées en second rang de la rue Lignée. Une aire de retournement existe à proximité du ruisseau.

Les circulations douces

Le système de voiries sera complété par des liaisons piéton-cycle permettant, d'une part, de traverser le secteur d'ouest en est et de s'inscrire dans une réflexion globale sur les déplacements doux le long des berges du Muehlbaechel.

Ainsi, la voirie d'accès depuis la rue du Général Leclerc sera « doublée » d'une voie verte piéton-cycle de 3,00 mètres de large, et seront séparées par une bande végétalisée. Cette circulation douce se prolongera en ligne droite jusqu'au ruisseau. Une passerelle sera aménagée (hors périmètre de la DUP) pour anticiper les circulations piétonnes sur la rive opposée.

Le projet prévoit le réaménagement des liaisons douces le long des berges du Muehlbaechel.

Figure 3 : accès et circulations

Figure 4 : le réseau viaire

Le stationnement

Le stationnement privé devra être géré sur les parcelles cessibles selon les règles du PLU.

23 places de stationnement public seront aménagées, en bataille, le long de la voirie effectuant la boucle entre la rue du Général Leclerc et la rue Lignée. Ce parking public permettra d'élargir l'offre de stationnement de proximité dans le centre ancien, en soulageant le parking de la rue Leclerc, à proximité des commerces.

A l'arrière de ces aires de stationnement, des cheminements piétons compléteront le maillage des circulations douces.

Le secteur concerné par le PPRI Zorn Landgraben est destiné à accueillir l'aire de stationnement de la résidence Séniors.

Ce secteur fera l'objet de prescriptions particulières, inscrites au règlement de lotissement et dans un cahier des charges de cession de terrain, en termes d'aménagement paysager, compatibles avec les OAP « trame verte et bleue » du PLU et en cohérence avec les aménagements des berges du fossé. A noter que la trentaine de places de stationnement de la résidence Séniors seront aux dimensions PMR.

2.2.3. Traitement paysager

Traitement paysager des berges du Muehlbaechel

Conformément à l'OAP trame verte et Bleue du PLU de l'Eurométropole : « en proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront maintenus… » et « les espaces libres compris dans les marges de recul définies au règlement seront préservés au maximum de l'imperméabilisation. ».

Ainsi, outre les cheminements stabilisés, perméables, les marges de recul feront l'objet d'aménagements paysagers composés de trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée, d'essences locales.

Ces espaces seront aménagés dans le cadre de l'opération dans les marges de recul (15,00 mètres depuis les limites du ruisseau).

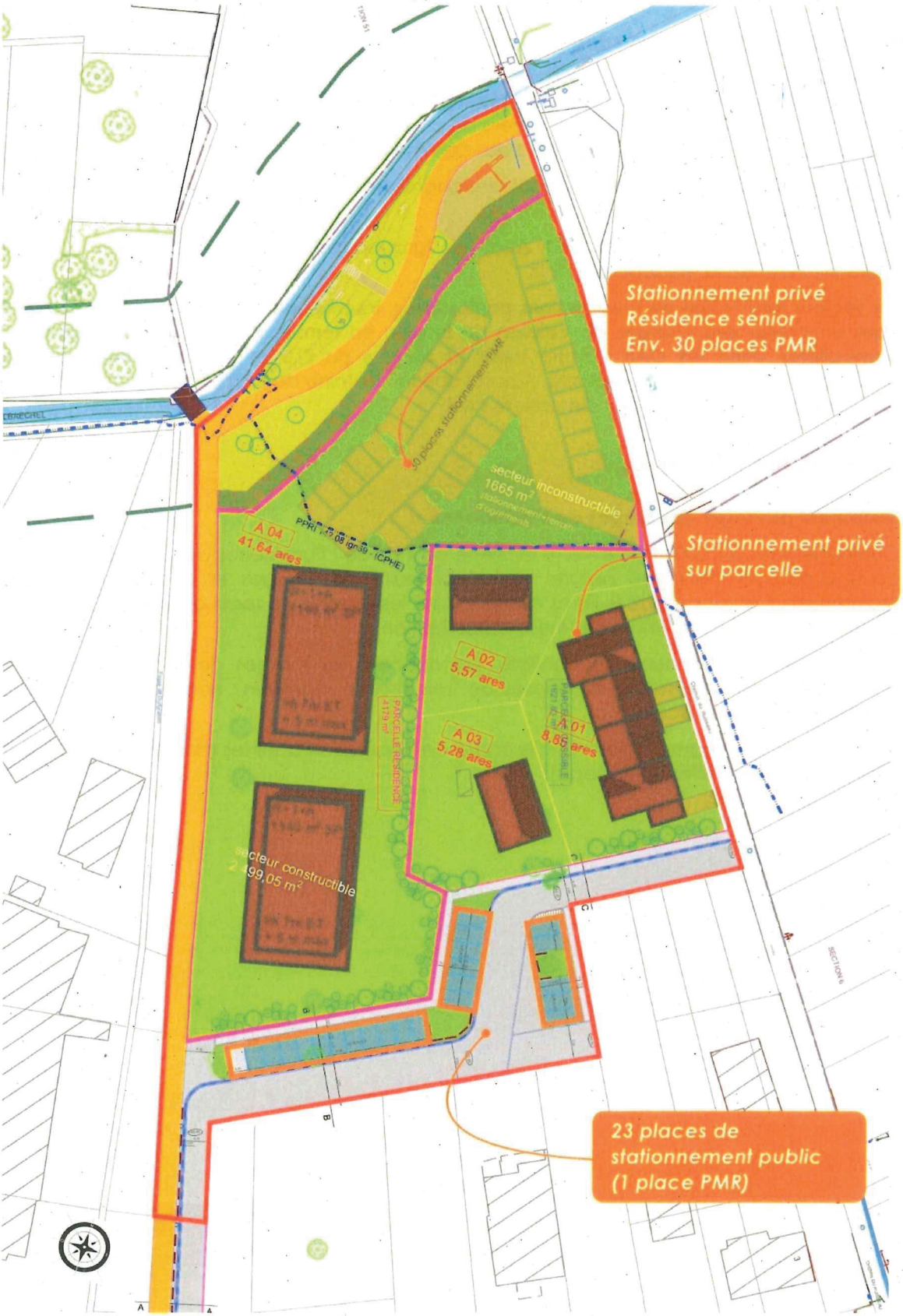


Figure 5 : stationnement

Figure 6 : aménagements paysagers

2.2.4. La question des terrains en zone inondable

La commune de Vendenheim est concernée par deux Plans de Prévention des Risques Inondation :

PPRI Zorn Landgraben (approuvé le 26 août 2010)

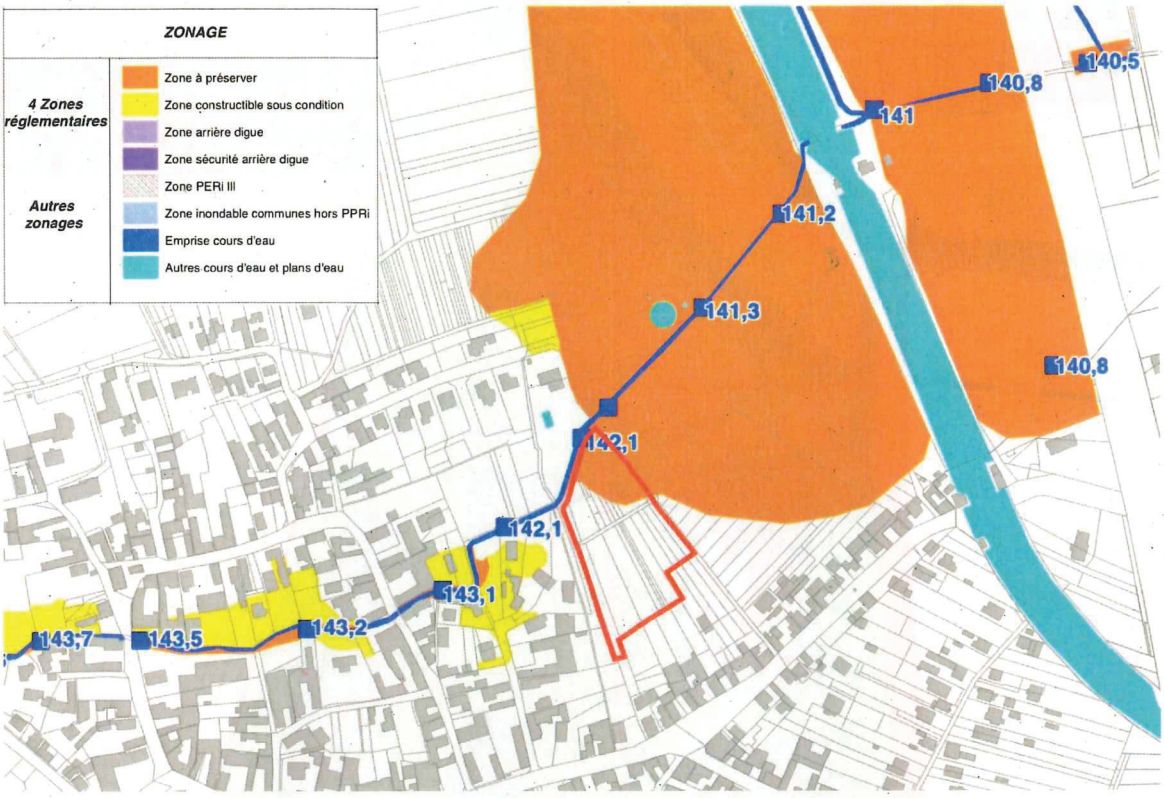


Figure 7 : extrait de la carto du PPRI Zorn Landgraben (source : DDT)

Le site est concerné par le PPRI de la Zorn et du Landgraben : la cote de référence donnée pour le risque d'inondation par débordement de cours d'eau se situe à **142,10 m NGF ortho**, soit :

142,48 m NGF-IGN69 (IGN69 = Orto + 38 cm).

Cette cote est donnée dans le PPRI avec une marge sécuritaire de 40 cm (cf. Art.121-4 du PPRI). La côte de référence à prendre en compte dans le calcul des compensations du terrain est donc de **142,08 m NGF-IGN69**.

La zone concernée est inconstructible et doit être préservée.

Les niveaux du terrain naturel se trouvent approximativement entre les côtes **141,60 m à 142,00 m IGN69.**

D'après le règlement du PPRI (article 313.1-projets nouveaux), des aménagements sont admis sous conditions pour :

- des espaces verts, aires de jeux, terrains de plein air, de loisirs et de sport, à condition d'être aménagés sans remblais par rapport au niveau du terrain naturel existant et de ne pas comporter de bâtiments annexes,
- des parcs de stationnements extérieurs, à condition que la topographie du terrain naturel existant ne soit pas modifiée et qu'ils ne soient pas situés dans une dépression, ni dans un secteur où la hauteur d'eau pour la crue de référence dépasse 50 cm. »

Cette zone pourra donc être aménagée pour la réalisation du parc de stationnement et les jardins partagés de la résidence à condition de ne pas remblayer le terrain par rapport aux cotes existantes.

Figure 8 : modélisation de la côte 142,10 NGF ORTHO

PPRI Eurométropole de Strasbourg (approuvé le 20 avril 2018)

Zones inondables par débordement de cours d'eau :

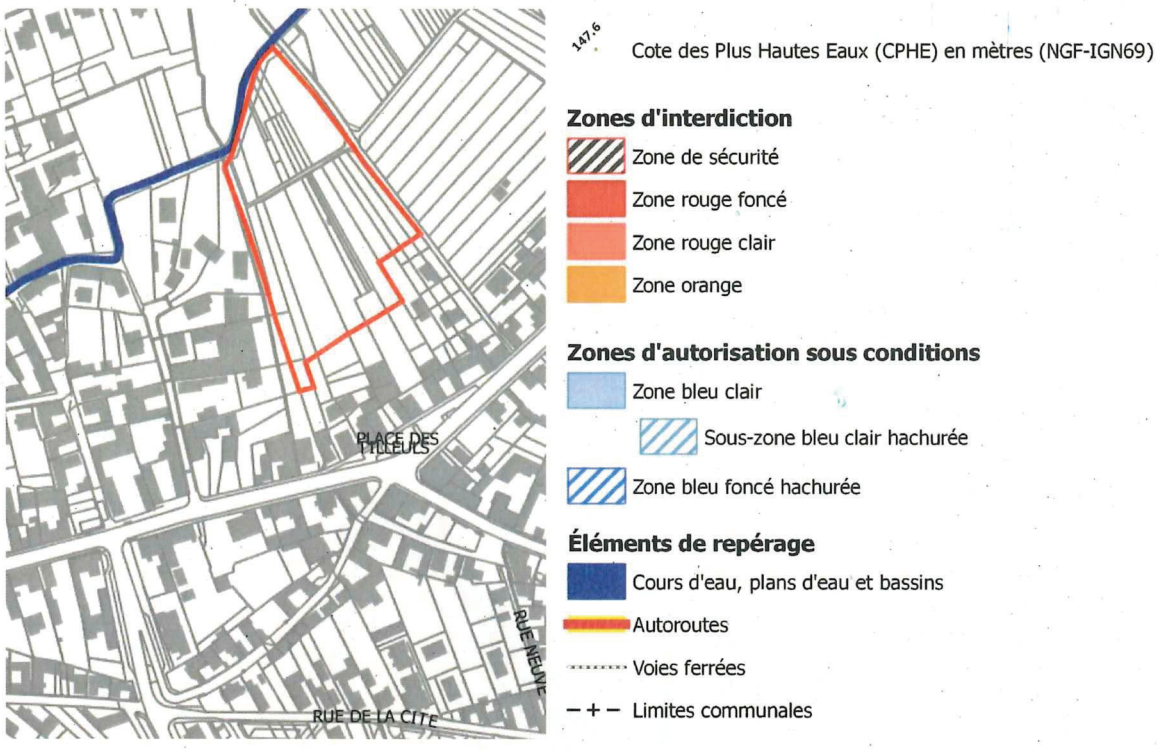


Figure 9 : extrait de la cartographie du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg – débordement de cours d'eau (source : Eurométropole de Strasbourg)

D'après les cartographies du PPRI de l'Eurométropole, le site d'étude n'est pas concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Zones de remontée de la nappe phréatique :

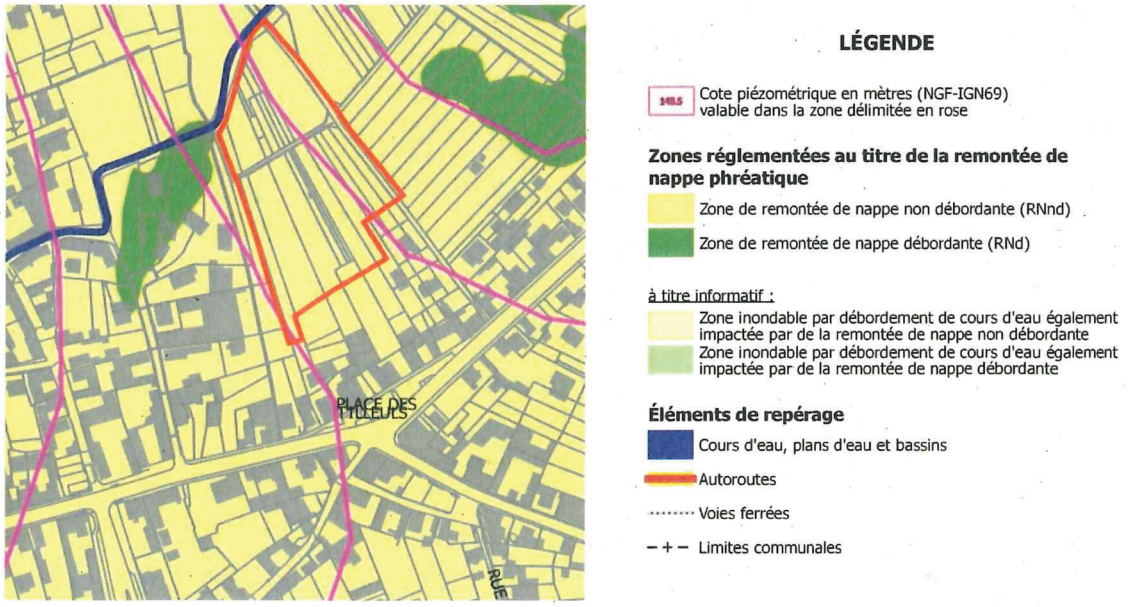


Figure 10 : extrait de la cartographie du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg – remontée de nappe (source : Eurométropole de Strasbourg)

L'ensemble du périmètre du lotissement est situé en zone jaune (remontée de nappe non débordante).

La côte piézométrique au niveau de la parcelle de la résidence est aux alentours de la côte 142,50 m IGN69.

D'après le règlement du PPRI les dispositions à appliquer pour la zone jaune, article 8.2.2, sont les suivantes :

« La cote supérieure du plancher du premier niveau de tous les 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 ».

L'emplacement de la résidence se trouvera aux alentours de la côte du terrain naturel du chemin rural existant se trouvant à 142,30 m IGN69. Lorsque la cote piézométrique est supérieure au niveau du terrain, la cote plancher doit être fixée au minimum à 30 cm au-dessus de la cote du terrain.

Le niveau plancher des constructions pourra donc être fixé à la cote 142,60 m IGN69.

3. CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE

3.1. Adaptation du zonage

3.1.1. Faire correspondre les limites de zones

Revoir la limite Nord de la zone IAUA2

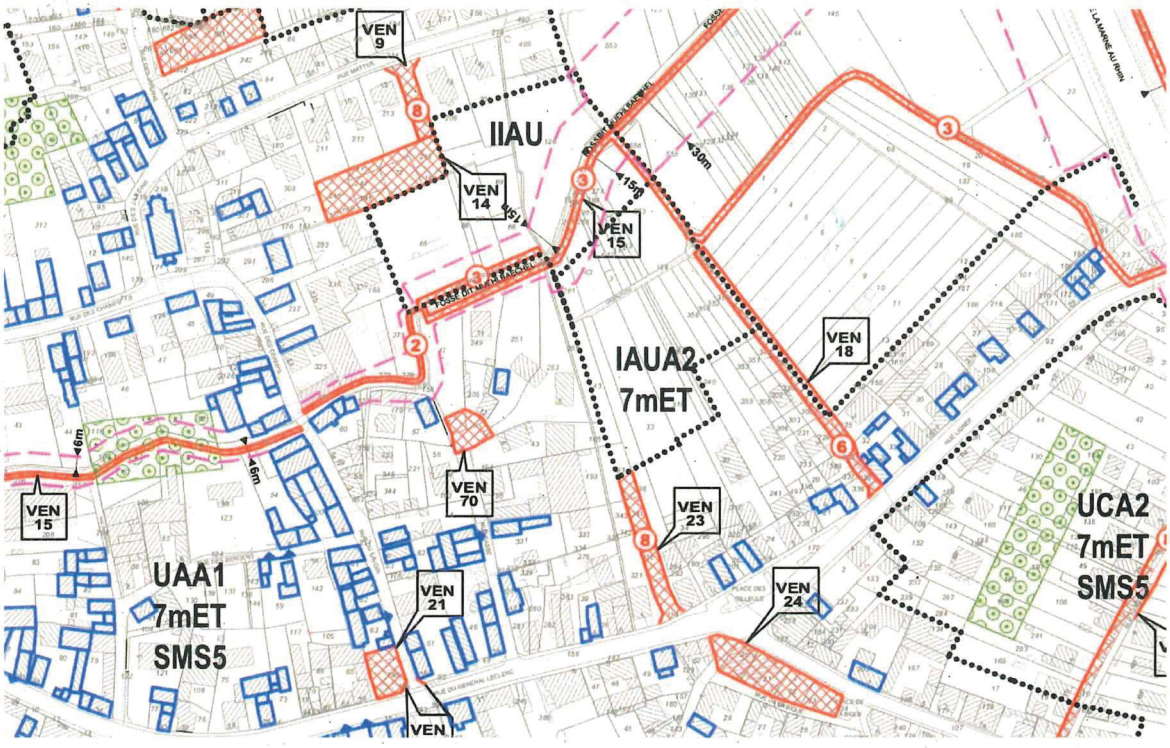


Figure 11: extrait du plan de zonage du PLU de l'EMS

La limite nord du projet de lotissement et celle de la zone IAUA2 ne coïncident pas. Le projet de lotissement déborde sur la zone IIAU. La zone IIAU est une zone inconstructible en l'état du PLU et ne permet pas la mise en œuvre immédiate du projet d'aménagement, ce qui implique la nécessité de revoir le périmètre de la zone IAUA2.

En outre, la partie du lotissement située en zone IIAU correspond aux berges du Muehlbaechel. Leur aménagement et la création d'une piste cyclable sont prévus dans le cadre du projet communal. Il s'agit d'une valorisation de la berge la rendant plus accessible. La limite Nord de la zone IAUA2 devra être réajustée à celle du projet de lotissement pour permettre un aménagement d'ensemble cohérent et commun à la zone d'habitat et la berge du cours d'eau.

Réintégrer une partie de la zone IIAU n'aura pas d'impact sur le rythme de production de logements puisque ce secteur n'a pas vocation à être bâti.

Revoir la limite sud de la zone IAUA2

La limite sud de la zone IAUA2 doit être revue dans un souci de cohérence avec les limites du projet d'ensemble. Il s'agit de permettre une amélioration de l'espace public en augmentant les capacités de stationnement.

Figure 12 : projet d'aménagement et hypothèse d'implantation du bâti sur le zonage actuel

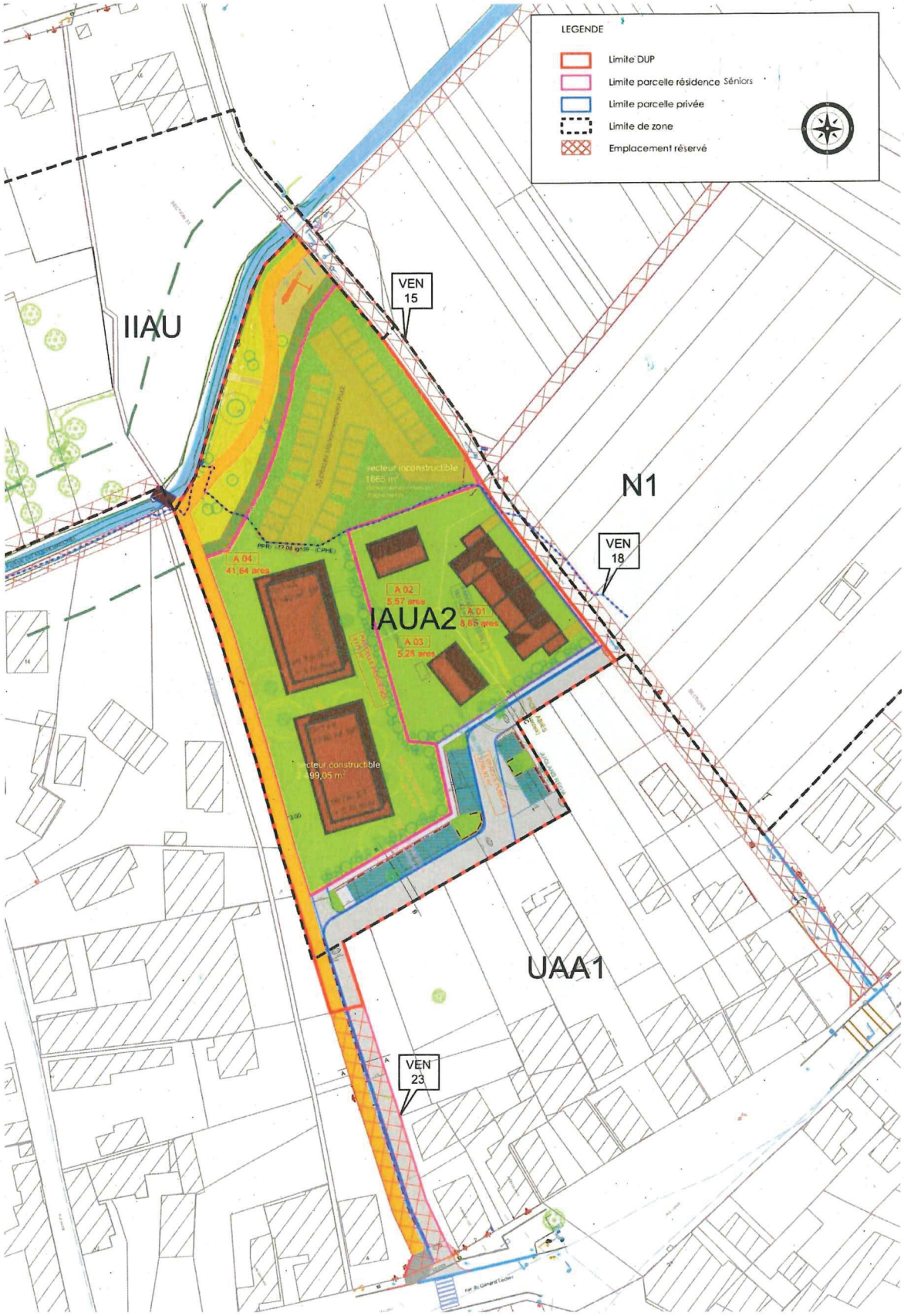


Figure 13 : projet d'aménagement et hypothèse d'implantation du bâti sur le zonage mis en compatibilité

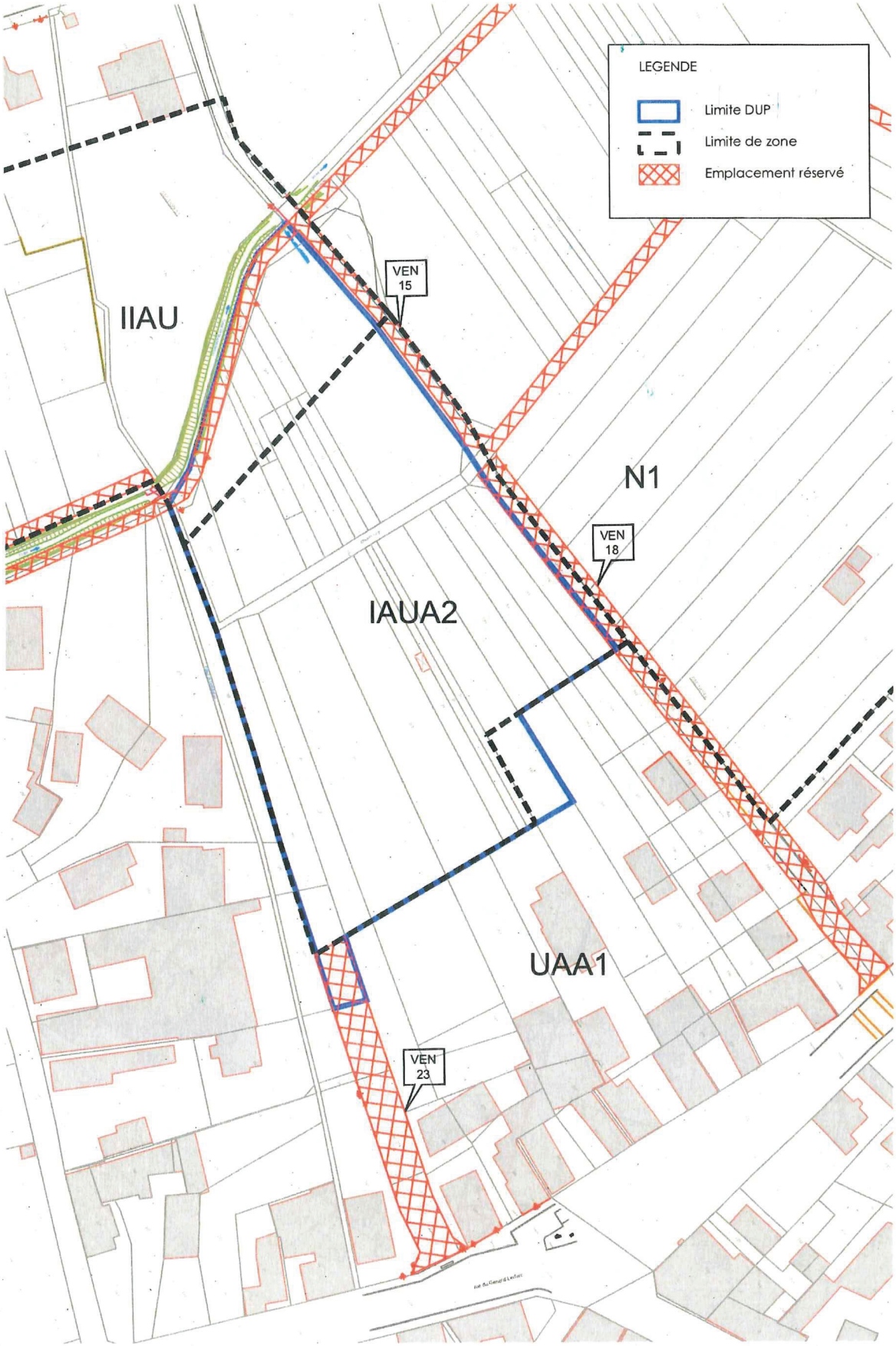


Figure 14 : Plan de zonage avant la mise en compatibilité

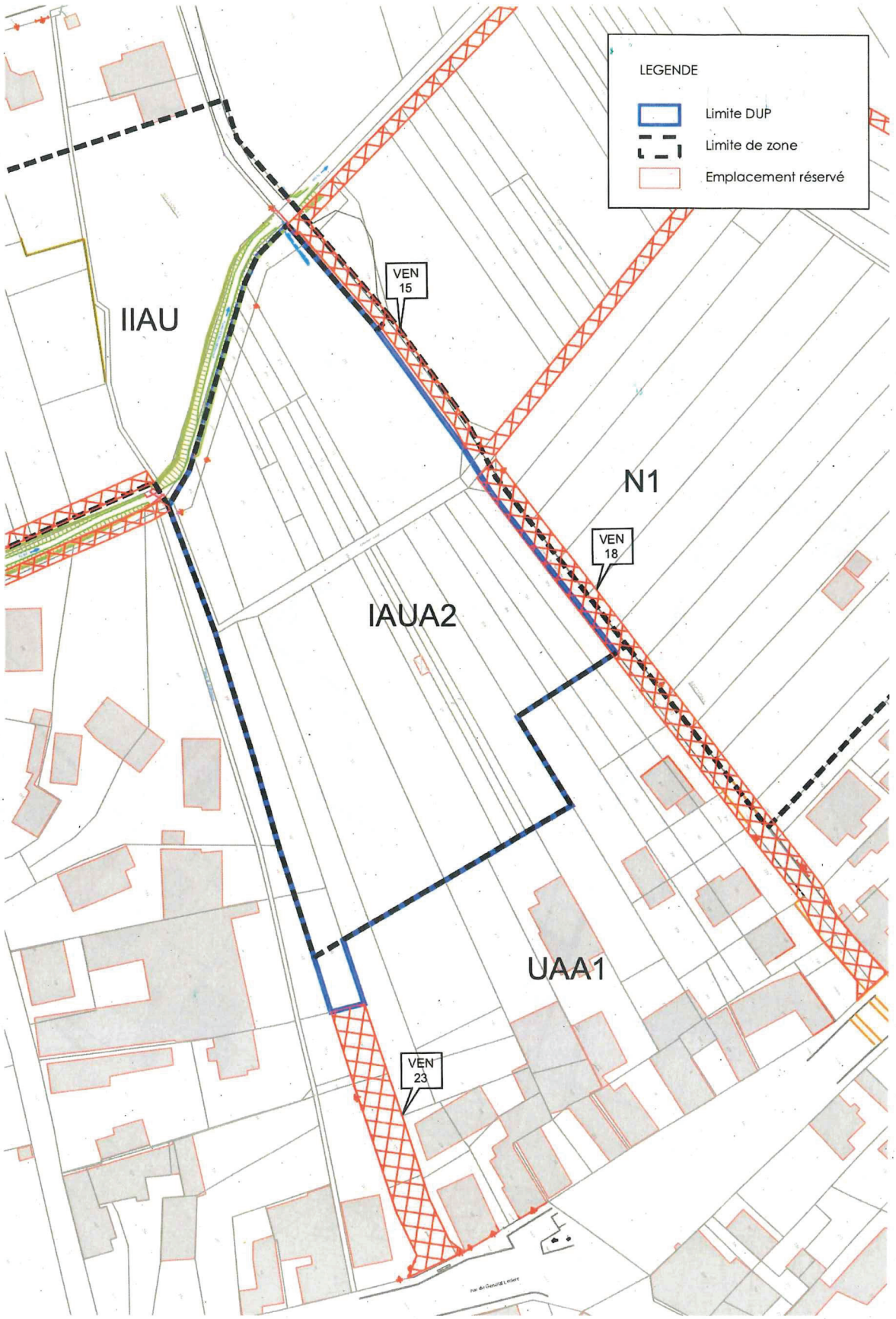


Figure 15 : Plan de zonage après la mise en compatibilité

Modification du tableau de superficie des zones

La modification du zonage a un impact sur la superficie des zones concernées : IAUA2, IIAU, UAA1.

Le tableau des surfaces (Tome 4 du rapport de présentation) apparait ainsi dans le PLU de l'Eurométropole

TABLEAU N°9 : **Tableau des surfaces**

Zone	Surface en ha
A1	8581,34
A2	27,80
A3	70,92
A4	162,39
A5	84,13
A6	347,71
A7	1,50
A8	0,76
IAUA1	23,07
IAUA2	131,77
IAUB	114,90
IAUB1	2,25
IAUE1	16,54
IAUE2	7,28
IAUXb1	103,68
IAUXb2	65,19
IAUXd	54,37
IAUXe	23,02
IAUY	2,93
IAUZ	51,70
IAUZ1	22,38
IIAU	369,08
IIAUE	30,47
IIAUX	548,35
N1	9661,71
N2	57,88
N3	294,80
N3z1	6,25
N4	290,15
N5	179,81
N6	281,14
N7	355,78
N7a	11,48
N7b	36,11
N8	13,10
PSMV	72,84
UAA1	428,00
UAA2	176,05
UAA3	33,20
UAB1	87,05
UAB2	194,48
UB1	73,67
UB2	432,05
UB2a	12,26
UB3	345,23
UB4	483,81
UB5	85,22

Zone	Surface en ha
UCA1	86,82
UCA2	1012,44
UCA3	890,41
UCA4	338,90
UCA5	214,84
UCA6	86,01
UCB1	222,38
UCB2	259,82
UD1	112,57
UD2	715,81
UD2a	4,63
UDz1	6,22
UDz2	27,78
UDz3	3,28
UDz4	1,65
UDz5	54,28
UE1	903,56
UE2	5,37
UE3	763,07
UF	43,36
UG	158,33
UXa1	358,45
UXa2	28,15
UXb1	457,71
UXb2	1181,87
UXb3	69,53
UXb4	359,71
UXb5	165,41
UXc	60,26
UXcz1	12,42
UXcz2	47,66
UXcz3	23,42
UXd1	98,10
UXd2	113,07
UXd3a	24,42
UXd3b	5,05
UXd4	27,67
UXe1	208,17
UXe2	51,05
UXf	189,91
UXg	13,17
UYa	26,76
UYb	27,85
UZ1	21,20
UZ2	76,14
Total Général	34014,22

Source : Eurométropole de Strasbourg

Figure 16 : Tableau des surfaces avant mise en compatibilité - Rapport de présentation-Tome 4-juin 2021

Les conséquences de la modification sont

- Une diminution de la superficie de la zone IIAU de 1329,48 m²
- Une augmentation de la superficie zone IAUI2 de 1542,87 m²
- Une diminution de la superficie zone UAA1 de 213,39 m²

La liste doit donc être modifiée ainsi :

TABLEAU N°9 : **Tableau des surfaces**

Zone	Surface en ha
A1	8581,34
A2	27,80
A3	70,92
A4	162,39
A5	84,13
A6	347,71
A7	1,50
A8	0,76
IAUA1	23,07
IAUA2	131,25
IAUB	114,90
IAUB1	2,25
IAUE1	16,54
IAUE2	7,28
IAUXb1	103,68
IAUXb2	65,19
IAUXd	54,37
IAUXe	23,02
IAUY	2,93
IAUZ	51,70
IAUZ1	22,38
IIAU	392,71
IIAUE	30,47
IIAUX	548,35
N1	9661,71
N2	57,88
N3	294,80
N3z1	6,25
N4	290,15
N5	179,81
N6	281,14
N7	355,78
N7a	11,48
N7b	36,11
N8	13,10
PSMV	72,84
UAA1	429,59
UAA2	176,05
UAA3	33,20
UAB1	87,05
UAB2	194,48
UB1	73,67
UB2	432,05
UB2a	12,26
UB3	345,23
UB4	483,81
UB5	85,22

Zone	Surface en ha
UCA1	86,82
UCA2	1012,44
UCA3	890,41
UCA4	338,90
UCA5	214,84
UCA6	86,01
UCB1	222,38
UCB2	259,82
UD1	112,57
UD2	715,81
UD2a	4,63
UDz1	6,22
UDz2	27,78
UDz3	3,28
UDz4	1,65
UDz5	54,28
UE1	903,56
UE2	5,37
UE3	763,07
UF	43,36
UG	158,33
UXa1	358,45
UXa2	28,15
UXb1	457,71
UXb2	1181,87
UXb3	69,53
UXb4	359,71
UXb5	165,41
UXc	60,26
UXcz1	12,42
UXcz2	47,66
UXcz3	23,42
UXd1	98,10
UXd2	113,07
UXd3a	24,42
UXd3b	5,05
UXd4	27,67
UXe1	208,17
UXe2	51,05
UXf	189,91
UXg	13,17
UYa	26,76
UYb	27,85
UZ1	21,20
UZ2	76,14
Total Général	34014,22

Source : Eurométropole de Strasbourg

Figure 17 : tableau des surfaces après mise en compatibilité

3.1.2. Emplacements réservés

Réduction de l'emplacement réservé VEN15

La commune souhaite créer un sentier nature le long de la berge du Muehlbaechel à partir du chemin du ruisseau. Il s'agit de permettre un usage mixte de cette liaison (piéton-cycle), mais en s'émancipant du tracé rectiligne de l'emplacement réservé VEN15.

Il s'agira de supprimer l'emplacement réservé VEN15, dans le périmètre du projet, pour pouvoir proposer un tracé plus souple et adapté au caractère naturel du secteur. Il s'agit d'intégrer la voie piéton-cycle dans un projet d'aménagement de l'ensemble du périmètre de la marge de recul. Le principe de ce cheminement sera également inscrit à l'OAP.

L'accès au stationnement groupé de la résidence Séniors s'effectue en dehors de l'emplacement réservé VEN15. Aucune modification ne devra être apportée sur la frange est du projet.

Réduction de l'emplacement réservé VEN23

Afin que la voirie restant à créer depuis la rue du Général Leclerc soit intégrée au projet de lotissement et puisse être réalisée par la commune, l'emplacement réservé VEN 23 devra être réduit dans le périmètre de la DUP. En effet, la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé est l'Eurométropole de Strasbourg.

Modification de la liste des emplacements réservés

La modification concerne uniquement la superficie des emplacements réservés concernés, VEN 15 et VEN 23.

La désignation des emplacements réservés VEN15 et VEN 23 apparait ainsi dans le PLU de l'Eurométropole :

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)
VEN	15	Création d'une liaison piétons-cycles longeant les fossés du Muhlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal.	Commune de Vendenheim	149,82
VEN	23	Création d'une voirie de desserte de la réserve foncière à partir de la RD 226 en partant de la Place des Tilleuls vers le Nord.	Eurométropole de Strasbourg	5,97

Figure 18 : liste des emplacements réservé avant mise en compatibilité – juin 2021

L'emprise de l'emplacement réservé VEN15 est diminué de 209 m² et l'emplacement réservé VEN 23 est diminué de 99 m².

La liste doit être modifiée ainsi :

VEN	15	Création d'une liaison piétons-cycles longeant les fossés du Muhlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal.	Commune de Vendenheim	147,73
VEN	23	Création d'une voirie de desserte de la réserve foncière à partir de la RD 226 en partant de la Place des Tilleuls vers le Nord.	Eurométropole de Strasbourg	4,88

Figure 19 : liste des emplacements réservés après mise en compatibilité

3.2. OAP sectorielle : « secteur du Muehlbaechel »

3.2.1. Incompatibilité de la carte des principes d'aménagement

Carte n°1 : Schéma de principes - Secteur Est Muehlbaechel

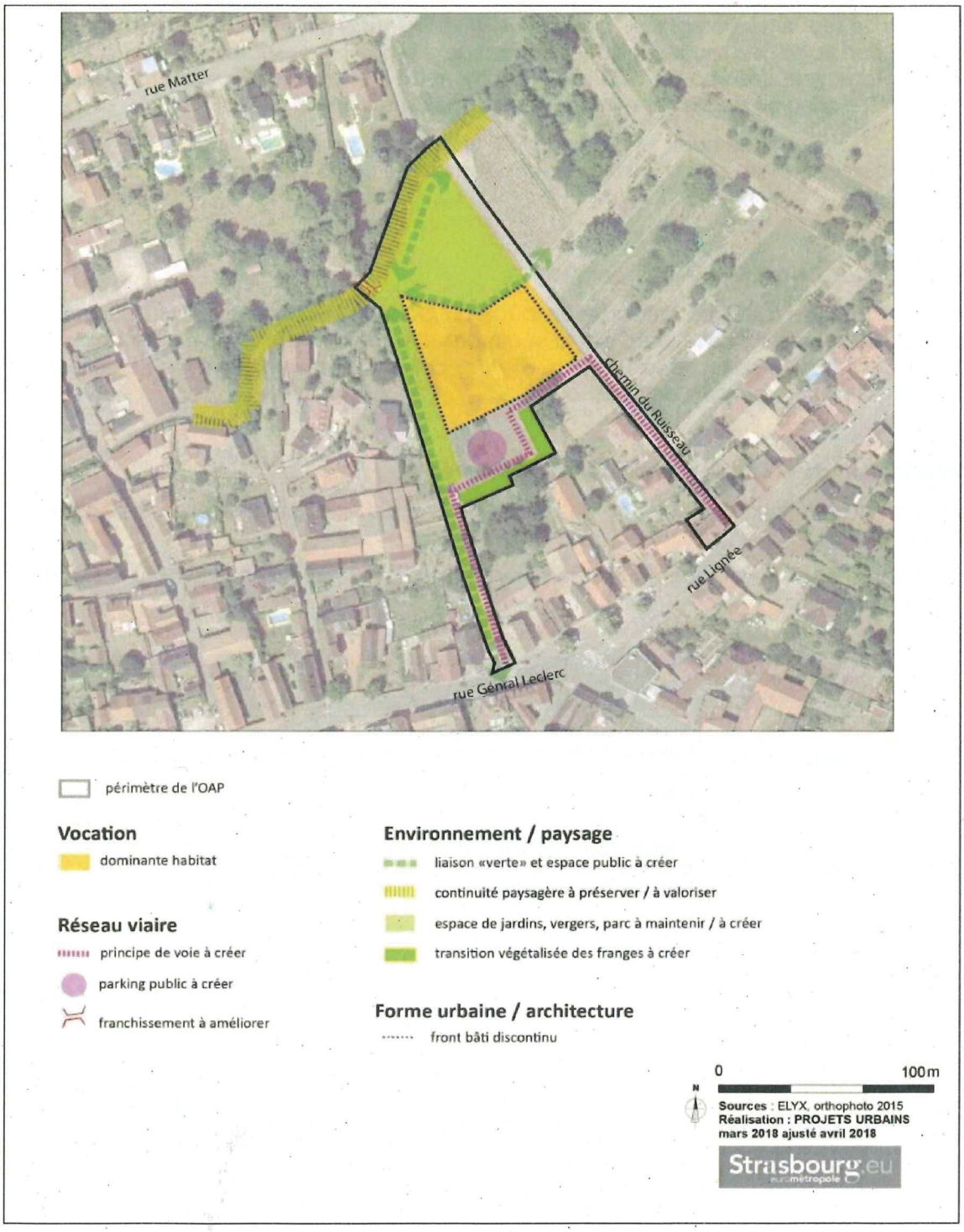


Figure 20 : Carte de l'OAP sectorielle « Secteur Est du Muehlbaechel » du PLU de l'Eurométropole

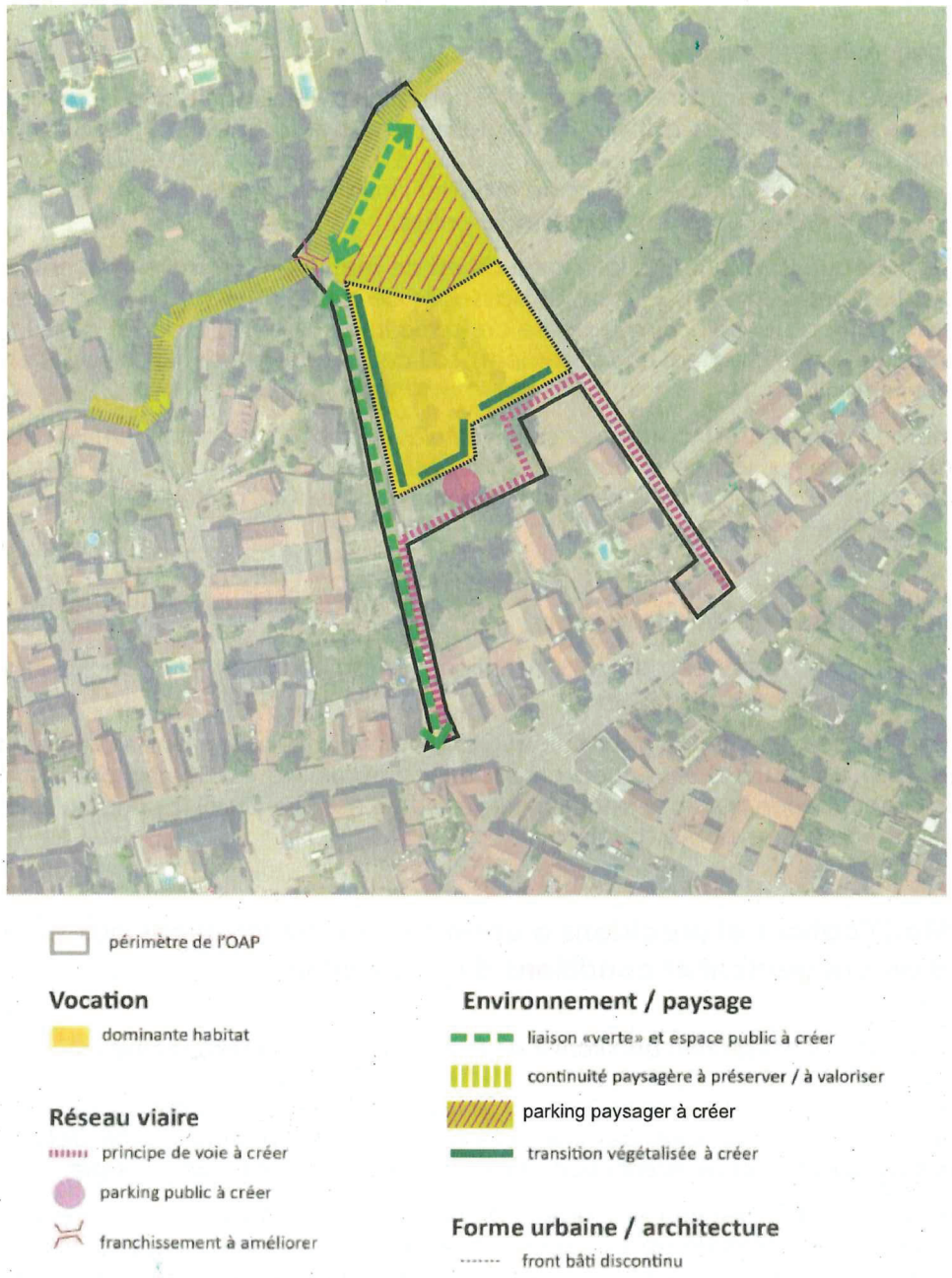


Figure 21 : Carte de l'OAP sectorielle « Secteur Est du Muehlbaechel » après modification

Le projet de lotissement du Muehlbaechel répond en tout point à l'OAP sectorielle, à l'exception des principes suivants :

Liaison verte à créer au centre du projet

Le projet de résidence Séniors nécessite la création d'une aire de stationnement adaptée (env. 30 places de stationnement PMR). Celle-ci, sera implantée dans la zone du PPRi Zorn-Landgraben dont le règlement, s'il n'autorise pas les constructions, permet l'aménagement des aires de stationnement. Or, la liaison verte, représentée dans le schéma de l'OAP, se situe le long de cette zone et la sépare du secteur pressenti pour l'implantation de la résidence. Il s'agit de supprimer cette disposition pour rendre possible le projet de résidence Séniors.

Espace de jardin, verger à créer

La légende de l'OAP mentionne, dans le volet consacré à l'environnement et au paysage, un « espace de jardins, vergers et parc à maintenir ou à créer » entre le ruisseau et la zone à dominante d'habitat, alors que le projet prévoit à cet endroit l'implantation de l'aire de stationnement de la résidence. Il s'agit de modifier l'intitulé de cette disposition et la légende de l'OAP qui entrent en contradiction avec le projet.

Nous précisons que la volonté de la commune est de mettre en œuvre les moyens et les outils qui lui permettront de maitriser l'aspect paysager de ce secteur privé, dans le respect de l'esprit de l'OAP actuel, soit dans le cadre de la maitrise d'œuvre (espaces pré-plantés), soit réglementairement (règlement de lotissement), soit contractuellement (cahier des charges de cession de terrain).

De la même manière, est concerné par l'intitulé « espace de jardins, vergers et parc à maintenir ou à créer », la frange ouest de la zone à dominante d'habitat, le long de la voie piéton-cycle. Nous privilégierons une « transition végétalisée » de cette frange, plus en accord avec le caractère linéaire de ce secteur.

Transition végétalisée des franges à créer

Le principe d'aménagement de la « transition végétalisée », et plus particulièrement sa représentation graphique, doit être réajusté.

Le principe de création d'une transition végétale entre l'opération et les arrières de jardins situés en zone U n'est pas remise en cause. L'incompatibilité est liée sa position. Le projet privilégie l'implantation de cette transition végétale au nord de la voirie principale, le long des limites de la zone à dominante d'habitat.

3.2.2. Modifications et précisions à apporter aux prescriptions aux principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Dans le volet 3.2 : « Intégration qualitative de la zone dans son environnement »

« La présence du Muehlbaechel devra impulser un traitement paysager qualitatif de l'ensemble du secteur. La ripisylve du cours d'eau devra être préservée et ***la zone inconstructible définie par le PPRI Zorn-Landgraben constituera l'opportunité de valoriser une bande végétale****. »*

Le projet prévoit effectivement la création d'une bande végétalisée le long du cours d'eau, mais pas sur l'intégralité de la zone inconstructible du PPRi. La partie inconstructible du PPRi en contact direct avec les constructions sera réservée au stationnement de la résidence Séniors. Il est nécessaire de veiller à ce que la formulation de la règle ne prête pas à confusion.

Il est proposé d'ajouter la mention suivante à ce principe d'aménagement :

« Toutefois, une partie de la zone inconstructible pourra accueillir une poche de stationnement pour répondre aux besoins des formes d'habitat collectif du projet, et ce, à la condition qu'un traitement paysager fort accompagne la création de ce parking.»

« La réalisation de noues plantées intégrées à la trame paysagère permettrait de favoriser une gestion des eaux sur le secteur. »

Ce principe d'aménagement est très précis. La nature des sols empêche la réalisation de noues plantées d'un point de vue technique. Le projet prévoit toutefois la mise en place d'une technique semi-alternative de gestion des eaux de pluie. Ce dispositif permet de stocker les eaux de pluies avant de rejeter, avec un débit limité, les eaux dans le milieu naturel. L'esprit

du principe d'aménagement inscrit dans l'OAP, « mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales » est ainsi respecté malgré l'ajustement nécessaire.

La disposition de l'OAP peut être modifiée comme ceci :

« Le projet d'aménagement devra déployer une gestion alternative des eaux pluviales. »

« Au Sud, une transition végétale devra être réalisée avec les jardins et vergers attenants au bâti existant. »

Il est nécessaire de reformuler cette disposition pour correspondre au projet qui prévoit de positionner cette bande végétale le long des limites de la zone à dominante d'habitat. La nouvelle formule à inscrire dans l'OAP pourrait être la suivante :

« Au sud de l'opération, à la limite de l'emprise publique, les parcelles accueillant les nouvelles constructions seront bordées par une frange végétale afin de créer une transition paysagère avec l'espace public et favoriser l'intimité des futurs habitants ». On précisera que « l'aménagement des accès est admis le long de cet aménagement paysager »

4. CONCLUSION

Les modifications apportées au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité sont mineures.

Le projet d'aménagement respecte les grands objectifs du PLU de l'Eurométropole. Il permet la réalisation des objectifs de production de logements. Le basculement d'une partie de la zone IIAU en zone IAUA2 n'a aucun impact sur le nombre de logements à produire. L'équilibre de production de logements du PLU n'est pas remis en cause.

L'opération du Muehlbaechel permet également à la commune de Vendenheim de répondre aux objectifs de création de logements aidés exigés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Les principes d'aménagement définis par l'OAP sont respectés. Le schéma de l'OAP n'évolue qu'à la marge.

Le souci d'intégration paysagère (espaces non bâtis à maintenir, transitions végétales à créer et aménagement des berges du Muehlbaechel) est retranscrit dans le projet. L'OAP nécessite plutôt des ajustements.

Le schéma des circulations automobiles et douces prévu par l'OAP est également respecté. La suppression des emplacements réservés ne remet pas cause l'organisation viaire exigée par le PLU.