Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Service Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET

Modification n° 4

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier de concertation
Novembre 2022

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

CHAPITRE A COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ---------- ***3***

CHAPITRE B OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ---------- ***5***

CHAPITRE C ÉVOLUTIONS PROPOSÉES ---------- ***27***

PARTIE I - ENVIRONNEMENT ---------- **28**

Optimisation du foncier et lutte contre l'artificialisation des sols --------- Erreur ! Signet non défini.

Gestion économe du foncier et perspective Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ---------- 30

Sécurité publique ---------- 49

Santé environnementale ---------- 66

Biodiversité ---------- 78

Énergie ---------- 82

PARTIE II – PAYSAGE ET CADRE DE VIE ---------- **107**

Préservation des éléments de nature et paysage ---------- 108

Ceinture verte ---------- 128

Préservation du patrimoine bâti des communes de l'Eurométropole de Strasbourg ---------- 129

Qualité urbaine ---------- 141

Périmètre en attente de projet d'aménagement global ---------- 206

PARTIE III – MOBILITES ---------- **222**

Stationnement ---------- 226

Liaisons piétons–cycles ---------- 235

Liaisons tous modes de déplacement ---------- 262

Transports en commun ---------- 289

PARTIE IV - HABITAT ---------- **292**

Mixité sociale ---------- 293

Développement urbain et requalification urbaine ---------- 306

Politique de la ville - Renouvellement urbain ---------- 396

Confortement des secteurs destinés à l'habitat ---------- 406

PARTIE V – ECONOMIE ---------- **420**

Commerce ---------- 423

Développement et modernisation de zones d'activités ---------- 436

Développement de l'agriculture urbaine et péri-urbaine ---------- 464

PARTIE VI - CRÉATION ET CONFORTEMENT D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ---------- **483**

PARTIE VII – EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES ---------- **566**

Creation d'emplacements réservés ---------- 567

Suppression d'emplacements réservés ---------- 569

Ajustement d'emplacements réservés existants ---------- 571

PROJET

CHAPITRE A
COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

PROJET

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

PROJET

CHAPITRE B
OBJET DE LA MODIFICATION N° 4

PROJET

B - Objet de la modification n°4 du PLU

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
Modification n°3	25 juin 2021
Mise en compatibilité n°2	25 juin 2021

Contenu de la modification n° 4 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 189 points différents. 32 des 33 communes couvertes par le PLU sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification. Il s'agit de :

- Achenheim ;
- Bischheim ;
- Blaesheim ;
- Breuschwickersheim ;
- Eckbolsheim ;
- Eckwersheim ;
- Entzheim ;
- Eschau ;
- Fegersheim ;
- Geispolsheim ;
- Hangenbieten ;
- Hœnheim ;
- Holtzheim ;
- Illkirch-Graffenstaden ;
- Kolbsheim ;
- Lampertheim ;
- La Wantzenau ;
- Lingolsheim ;

PROJET

- Lipsheim ;
- Mundolsheim ;
- Niederhausbergen ;
- Oberhausbergen ;
- Oberschaeffolsheim ;
- Osthoffen ;
- Ostwald ;
- Plobsheim ;
- Reichstett ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg ;
- Vendenheim ;
- Wolfisheim.

Concernant la politique en matière d'environnement (partie I), la modification n°4 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°4 du PLU porte notamment sur les aspects suivants en lien avec les enjeux environnementaux :

- la prise en compte des enjeux liés à la modération de la consommation foncière par le reclassement de plusieurs zones à urbaniser ou de réserve foncière en zones naturelles ou agricoles ;
- la prise en compte des enjeux de santé et sécurité publique par,
    - mise en place d'un dispositif règlementaire de prévention contre les risques de coulées d'eaux boueuses,
    - mise en place d'un dispositif règlementaire concernant les cavités et galeries souterraines,
    - mise à jour du plan vigilance relative à des portés à connaissance transmis par l'État,
    - mise à jour des restrictions d'usage (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP).
- la prise en compte des enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et à la transformation énergétique,

PROJET

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

- La prise en compte des enjeux liés à la préservation de la biodiversité par la création d'un dispositif règlementaire relatif à la trame noire.

Concernant la politique en matière de paysage et cadre de vie (partie II), la modification n°4 du PLU porte sur :

- La prise en compte des enjeux liés à la préservation des éléments de nature et de paysage,
  - Inscription et ajustement d'outils règlementaires visant à préserver des espaces de nature à l'échelle du grand territoire,
  - Inscription et ajustement d'outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville,
  - Mise à jour du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal.

- La prise en compte des enjeux liés à la préservation de la Ceinture Verte de Strasbourg par l'évolution du dispositif règlementaire existant et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée ;

- La prise en compte des enjeux liés à la préservation du patrimoine bâti par le renforcement du dispositif règlementaire relatif à la préservation du patrimoine bâti à l'échelle du grand territoire et à l'échelle communale ;

- La prise en compte des enjeux liés à la mise en place d'un cadre de vie de qualité par l'évolution du dispositif règlementaire à l'échelle du grand territoire et à l'échelle communale ;

- La prise en compte des enjeux liés à la mutation urbaine par l'inscription ou la suppression de périmètres en attente d'un projet d'aménagement global (PAG).

Concernant la politique en matière de mobilités (partie III), la modification n°4 du PLU vient compléter le dispositif déjà en œuvre qui vise à mieux articuler urbanisme et déplacements. Elle porte notamment sur :

- L'évolution du dispositif réglementaire relatif au stationnement des vélos ;

- La mise à jour de l'OAP thématique « Déplacements » et du Plan d'Orientations et d'Actions (POA) du PLU pour intégrer des évolutions portées par le Plan Vélo et le Schéma Directeur des Transports en Commun (SDTC) ;

- La création ou l'ajustement d'emplacements réservés dédiés à l'aménagement d'aires de stationnement, de liaisons modes actifs et/ou d'infrastructures routières.

PROJET

Concernant la politique en matière d'habitat (partie IV), la modification n°4 du PLU porte, en accord avec les orientations générales du PLU, sur :

- La prise en compte des objectifs fixés par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),
    - évolution du dispositif règlementaire relatif à la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI, SMS etc.),
    - mise en œuvre de projets de développement urbain, de requalification urbaine, et de projets de renouvellement urbain (NPNRU).

Concernant la politique en matière d'économie (partie V), la modification n°4 du PLU porte sur des sujets liés au développement des zones d'activités sur le territoire de la collectivité :

- Mise à jour du dispositif règlementaire pour permettre l'évolution et la modernisation de zones d'activités existantes sur le territoire,
- Mise à jour du dispositif règlementaire pour permettre le développement de l'activité agricole.

Concernant la politique en matière d'équipements et services publics (Partie VI), la modification n°4 vise à permettre aux collectivités de conforter ou créer les infrastructures au service des habitants du territoire.

En complément de ces évolutions générales, la présente modification vise à la **suppression et/ou l'ajustement d'emplacements réservés inscrits au PLU (parties VII)** afin de tenir compte de l'abandon, la réalisation ou l'évolution de certains projets portés par les collectivités.

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°	Thématique / Commune		Résumé	Pages
Partie I. : Environnement				
<u>Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u>				
Gestion économe du foncier et perspective Zéro Artificialisation Nette (ZAN)				
1	**Reclassement en zone agricole ou naturelle**	Achenheim	Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone de réserve foncière (IIAU) en zone naturelle (N), rue de la Bruche	34
2	**Reclassement en réserve foncière**	Geispolsheim	Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière IIAU, rue du Tramway	36
3	**Reclassement partiel en zone agricole ou naturelle et en réserve foncière**	Lampertheim	Réorganisation de la zone IAUA2, à proximité de la zone d'équipements sportifs au Nord	38

4	**Reclassement en réserve foncière**	Lampertheim	Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière IIAU au Sud-Est, rue de la Poste	40
5	**Reclassement en zone agricole ou naturelle**	Oberhausbergen	Reclassement d'une zone de réserve foncière en zone agricole à l'Ouest de la commune	42
6	**Reclassement en zone agricole ou naturelle**	Osthoffen	Reclassement d'une zone d'équipements en zone agricole au Sud de la commune pour une parcelle attenante au cimetière	44
7	**Reclassement en zone agricole ou naturelle**	Vendenheim	Réduction de la consommation foncière via les déclassements de la zone IIAU Sud en A et la zone IIAU rue des Fleurs en N	45
Sécurité publique				
8	**Coulées d'eaux boueuses**	Eurométropole de Strasbourg	Mise en place d'un dispositif réglementaire de prévention contre les risques de coulées d'eaux boueuses	50
9	**Cavités et galeries souterraines**	Eurométropole de Strasbourg	Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées	54
10	**Risques technologiques**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour du plan vigilance relative aux portés à connaissance transmis par l'État	56
11	**Risque d'inondation**	La Wantzenau	Renforcement du dispositif règlementaire lié à la préservation des systèmes d'endiguement	64
Santé environnementale				
12	**Sites et sols pollués**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)	68
13	**Qualité de l'air**	Eurométropole de Strasbourg	Actualisation de la carte stratégique Air et ajustement du dispositif réglementaire	75
Biodiversité				
14	**Trame nocturne**	Eurométropole de Strasbourg	Réduction des impacts de la pollution lumineuse	78
Énergie				
15	**Transformation énergétique**	Entzheim	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim	84
16	**Transformation énergétique**	Eschau	Projet de création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière « HELMBACHER » située en entrée Nord de la commune	90
17	**Transformation énergétique**	Reichstett	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de de l'entreprise Butagaz	96
18	**Transformation énergétique**	Strasbourg / Neuhof	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de l'aérodrome du Polygone	100
19	**Transformation énergétique**	Strasbourg / Port du Rhin	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site du Port aux Pétroles du Port Autonome	103
20	**Transformation énergétique**	Eurométropole de Strasbourg	Ajustements du dispositif réglementaire du volet Énergie du PLU	105

Partie II : Paysage et cadre de vie				
Rappel de la politique portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'intégration des questions liées au paysage et au cadre de vie des habitants				
Préservation des éléments de nature et paysage				
21	**Préservation des espaces de nature à l'échelle du grand territoire**	Eschau Kolbsheim La Wantzenau Souffelweyersheim Strasbourg	Inscription et ajustements d'outils de préservation des espaces de nature à l'échelle du grand territoire	110
22	**Préservation des éléments de nature en ville**	Bischheim Breuschwickersheim Eckbolsheim Entzheim Eschau Geispolsheim Illkirch-Graffenstaden Kolbsheim Lampertheim La Wantzenau Lingolsheim Mundolsheim Niederhausbergen Oberhausbergen Oberschaeffolsheim Osthoffen Ostwald Plobsheim Reichstett Schiltigheim Souffelweyersheim Strasbourg Vendenheim	Inscription et ajustements d'outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville	113
23	**Précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal**	Eurométropole de Strasbourg	Règlement écrit : Précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal (ECCE, EPCC, jardins de devant et arbres)	126
Ceinture Verte				
24	**Ceinture verte**	Schiltigheim Strasbourg	Renforcement de la Ceinture Verte	128
Patrimoine bâti				
25	**Patrimoine bâti**	Eurométropole de Strasbourg	Renforcement du dispositif réglementaire : travaux sur l'existant et définition du lexique	131
26	**Patrimoine bâti**	Achenheim Bischheim Blaesheim Breuschwickersheim Eckbolsheim Entzheim Geispolsheim Illkirch - Graffenstaden	Préservation du patrimoine bâti et évolution du dispositif règlementaire	133

		Kolbsheim La Wantzenau Lampertheim Lipsheim Lingolsheim Mundolsheim Osthoffen Ostwald Schiltigheim Strasbourg		
Qualité urbaine				
27	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Eurométropole de Strasbourg	Encadrement de la constructibilité dans les tissus pavillonnaires diffus	142
28	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Blaesheim	Encadrement de la constructibilité du cœur d'îlot situé derrière le Château	146
29	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Eschau	Encadrement de la constructibilité du secteur d'urbanisation future de la rue de la Liberté	148
30	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Fegersheim	Encadrement de la constructibilité du cœur d'îlot de la rue du Moulin	150
31	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Lampertheim	Encadrement de la constructibilité des cœurs d'îlots situés au sein du noyau villageois	153
32	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	La Wantzenau	Encadrement de la constructibilité le long du quai de l'Ill	156
33	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Lipsheim	Encadrement de la constructibilité de la partie habitée de la Niedermatt	158
34	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Mundolsheim	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain sur les coteaux d'Hausbergen	160
35	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Ostwald	Encadrement de la constructibilité du secteur du Krittweg, rue Ettore Bugatti	162
36	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Bischheim	Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, entre la route de Bischwiller et la rue du Nord.	163
37	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Eckbolsheim	Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel à la morphologie urbaine existante, rue du Collège	164
38	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Eckbolsheim	Ajustement de la zone urbaine à vocation mixte à la morphologie urbaine existante, rue du Général Leclerc	165
39	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Eckbolsheim	Ajustement de la zone urbaine identifiant les tissus anciens villageois traditionnels, rue de l'Église	166
40	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, quartiers Vignes et Libermann.	167
41	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, avenue de Strasbourg et reclassement d'une partie de ce secteur en une zone à dominante d'habitat individuel.	168
42	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel entre la rue du raisin et la rue Laure Diebold	170

43	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel, rue du parc	172
44	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement de la zone urbaine identifiant des tissus bâtis hétérogènes, route de Lyon	173
45	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Lingolsheim	Instauration d'une hauteur limite sur le site d'Octapharma, rue du Maréchal Foch	174
46	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Mundolsheim	Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats pavillonnaires dans toute la commune	175
47	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Oberhausbergen	Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats pavillonnaires dans toute la commune	177
48	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Oberhausbergen	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle	179
49	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Oberhausbergen	Encadrement de la constructibilité du site de la maison de santé « BETHEL »	181
50	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Oberschaeffolsheim	Encadrement de la transition et de la mutation du tissu urbain résidentiel au Nord-Ouest de la commune	183
51	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Osthoffen	Préservation de perméabilités visuelles dans le secteur IIAU Sud	185
52	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Osthoffen	Renforcer la cohérence du tissu urbain en termes de formes urbaines au Sud-Est de la commune	186
53	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Ostwald	Ajustement de la zone urbaine identifiant les tissus anciens villageois traditionnels avec le tissu bâti existant, place du Général de Gaulle	188
54	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Schiltigheim	Ajustement des hauteurs afin de s'adapter aux formes urbaines existantes	189
55	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Souffelweyersheim	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain à l'Est de la route de Brumath	189
56	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Illkirch – Graffenstaden	Pérennisation de l'ambiance urbaine, route de Lyon	195
57	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	La Wantzenau	Ajout d'une disposition règlementaire relative aux clôtures dans les espaces naturels et agricoles	197
58	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Vendenheim	Sécurisation de la voie piétonne, rue du Général de Gaulle	198
59	**Précision des règles**	Eurométropole de Strasbourg	Précision des règles relatives aux annexes, carports et clôtures, clarification de l'application de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones et correction d'erreurs matérielles	200
60	**Précisions des règles**	Eurométropole de Strasbourg	Précisions apportées au rapport de présentation quant à l'application de certaines règles	205

Périmètre en attente de projet d'aménagement global				
61	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	La Wantzenau	Inscription de deux périmètres en attente d'un projet d'aménagement sur le secteur Issler, rue de Rochechouart	207
62	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Mundolsheim	Inscription d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global entre la rue du Général de Gaulle et la rue de la Souffel	209
63	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Niederhausbergen	Inscription d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global entre la rue de l'Église et la rue Mercière	211
64	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Oberschaeffolsheim	Inscription de deux périmètres en attente d'un projet d'aménagement global entre les rues Général de Gaulle, Mairie et Notariat	213
65	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Souffelweyersheim	Suppression d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global route de Brumath	214
66	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Koenigshoffen	Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement entre la route des Romains et la rue de la Chartreuse	216
67	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Meinau	Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement de l'avenue de Colmar et de la rue du Languedoc	218
68	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement de la rue de Ribeauvillé et de la rue de Kientzheim	220

PK

Partie III : Mobilités				
Stationnement				
69	**Stationnement vélo**	Eurométropole de Strasbourg	Évolution du dispositif règlementaire relatif au stationnement des vélos	227
70	**Stationnement véhicules motorisés**	Breuschwickersheim	Création d'une aire de stationnement de voirie, rue Principale	230
71	**Stationnement véhicules motorisés**	Geispolsheim	Création d'une aire de stationnement arborée, rue de la Gare	231
72	**Stationnement véhicules motorisés**	Schiltigheim	Aménagement de deux aires de stationnement public, route de Bischwiller	233
Liaisons piétons/cycles				
73	**Évolution du dispositif règlementaire**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour de cartographie relative aux liaisons modes actifs au sein de l'OAP thématique « Déplacements » du PLU	236
74	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Achenheim	Création d'un cheminement doux le long du Muelbach entre le prolongement de la rue des Tilleuls et la rue des Faisans	239
75	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Bischheim	Création d'une liaison piétons-cycles entre le canal de la Marne au Rhin et la rue de l'Aigle	240
76	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Breuschwickersheim	Développement des modes doux, mise à jour du tracé des pistes cyclables	241
77	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Breuschwickersheim	Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Achenheim entre la rue de Hangenbieten et la rue du Faisan, côté Sud du Muelbach et création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Osthoffen le long de la RM118	243
78	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Hangenbieten	Création d'une aire de halte pour cyclistes le long de la véloroute de la Bruche	245
79	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Hoenheim Souffelweyersheim	Requalification d'une liaison tous modes en liaison piétons-cycles entre la rue de la République et la rue de la Fontaine	246
80	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Lampertheim	Création d'une piste cyclable arborée entre Lampertheim village et Lampertheim gare	249
81	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Mundolsheim	Création de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer	251
82	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Oberhausbergen	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et le stade municipal	253
83	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Osthoffen	Aménagement d'une liaison cyclable, le long de la RM118	255
84	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Ostwald	Modification du cheminement doux le long de l'Ill	256
85	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Vendenheim	Réorganisation de l'arrière de la rue Matter	258
86	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Wolfisheim	Bouclage de l'itinéraire cyclable au Sud de la RM63.	260
Liaisons tous modes de déplacement				
87	**Aménagement de liaisons tous modes**	Breuschwickersheim	Création d'une voirie d'accès à la déchetterie à partir de la rue de Hangenbieten	263
88	**Aménagement de liaisons tous modes**	Breuschwickersheim	Élargissement de la rue du Moulin pour améliorer l'accès à la zone d'équipement au Sud de la commune	264
89	**Aménagement de liaisons tous modes**	Breuschwickersheim	Élargissement de la rue des Vignes entre la RM35 et la RM118 pour la sécurisation de l'axe de circulation	265

90	**Aménagement de liaisons tous modes**	Eckwersheim	Élargissement de la rue des Ormes pour améliorer l'accessibilité vers la rue de Hoerdt	266
91	**Aménagement de liaisons tous modes**	Geispolsheim	Adaptation du projet de voirie à la circulation, rue de l'Étang	268
92	**Aménagement de liaisons tous modes**	Hoenheim	Création d'une nouvelle voirie d'accès, depuis la rue de la Ville, à la zone de réserve foncière localisée au Nord de la commune	270
93	**Aménagement de liaisons tous modes**	Lingolsheim	Création de nouvelles voiries d'accès, au parc club des tanneries depuis l'avenue Schuman en direction de l'éco - quartier des tanneries	272
94	**Aménagement de liaisons tous modes**	Mundolsheim	Élargissement de la portion Sud de la rue de la Souffel	274
95	**Aménagement de liaisons tous modes**	Niederhausbergen	Élargissement ponctuel de la rue de Hoenheim	276
96	**Aménagement de liaisons tous modes**	Ostwald	Création d'une voirie de liaison entre la rue Bechamp et la rue des Vosges	278
97	**Aménagement de liaisons tous modes**	Schiltigheim	Aménagement d'une place de retournement, rue des Roses	279
98	**Aménagement de liaisons tous modes**	Souffelweyersheim	Sécurisation du carrefour entre la rue de France et la rue de Provence	281
99	**Aménagement de liaisons tous modes**	Strasbourg – Cronenbourg	Création d'une voirie de liaison vers la nouvelle réserve foncière issue de l'opération de l'échangeur des Forges	283
100	**Aménagement de liaisons tous modes**	Strasbourg – Koenigshoffen	Ajustement du front bâti route des Romains au niveau du croisement avec l'avenue du Cimetière	285
101	**Aménagement de liaisons tous modes**	Strasbourg – Neudorf	Élargissement ponctuel de la route du Polygone	287
Transports en commun				
102	**Évolution du dispositif règlementaire**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour de cartographies relatives aux transports en commun au sein du Plan d'orientations et d'actions (POA) du PLU	289

PRO

Partie IV. : Habitat				
Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg				
Mixité sociale				
103	**Développement de la production de logements sociaux**	Eurométropole de Strasbourg	Augmentation de la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI) par la réduction de la part maximale de logements en accession sociale pouvant être produite au sein des SMS	295
104	**Développement de la production de logements sociaux**	Strasbourg	Augmentation de la production de logements sociaux par la modification du secteur de mixité sociale (SMS1)	297
105	**Développement de la production de logements sociaux**	Illkirch-Graffenstaden Strasbourg	Augmentation de la production de logements sociaux par la modification du secteur de mixité sociale (SMS2)	299
106	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Illkirch-Graffenstaden	Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS2)	300
107	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Ostwald	Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS4 et SMS12)	301
108	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Strasbourg	Mise en œuvre d'une production équitablement répartie en logements sociaux par l'inscription de SMS dans les secteurs dépourvus	302
109	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Strasbourg – Neudorf	Mise en œuvre d'une production plus équitablement répartie à l'aide de la modification des SMS à Neudorf Centre (SMS1)	304
Développement urbain et requalification urbaine				
110	**Construire la ville sur la ville**	Entzheim	Projet de requalification de deux dents creuses situées en entrée Est du bourg, le long de la route de Strasbourg	307
111	**Construire la ville sur la ville**	Entzheim	Projet de requalification de la zone d'équipements située rue du Maréchal Ferrant : autoriser une programmation résidentielle	309
112	**Construire la ville sur la ville**	Hangenbieten	Projet de requalification du cœur de village (site Lohr) : autoriser une programmation mixte à dominante résidentielle	310
113	**Construire la ville sur la ville**	Hoenheim	Projet de requalification deux secteurs localisés route de la Wantzenau et rue du Chêne autour du pôle d'échanges multimodal de la gare d'Hoenheim	317
114	**Construire la ville sur la ville**	Schiltigheim	Projet de requalification du site Critt Matériaux, rue Saint-Junien : autoriser une programmation résidentielle	324
115	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Montagne-Verte	Projet de requalification du site Gremmel : autoriser une programmation mixte pour du logement et de l'activité	328
116	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Centre	Projet de requalification de la deuxième tranche du secteur Marcot Nord : autoriser une programmation mixte à dominante résidentielle	334
117	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Esplanade	Projet de valorisation du secteur Esplanade (schéma d'orientation de quartier)	343
118	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Wacken	Projet de requalification du site Mercure : autoriser une programmation mixte	346
119	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Neudorf / Port du Rhin	Évolution du Plan Guide et des restrictions d'usage (RU) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives	354
120	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Meinau	Requalification du site Stellantis, avenue de Colmar /rue du Maréchal Lefebvre	369

121	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Neuhof	Prise en compte de la démarche de concertation pour la définition du schéma d'orientation et du développement urbain du Neuhof Sud	379
122	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Neuhof	Projet de requalification autour des rues Paul Dopff et Jules Védrines pour l'implantation d'un équipement sportif et d'un programme de logements	389
Renouvellement urbain				
123	**Politique de la Ville – Rénovation Urbaine**	Strasbourg - Elsau	Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) – Prise en compte du plan guide du projet de renouvellement urbain de l'Elsau	398
124	**Politique de la Ville – Rénovation Urbaine**	Strasbourg – Robertsau	Développement de l'agriculture urbaine dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) : déploiement du projet « Cités Fertiles »	401
Confortement des secteurs destinés à l'habitat				
125	**Modification du zonage d'activité**	Achenheim	Adaptation du zonage d'un logement de fonction, rue du Canal	407
126	**Modification du zonage d'activité**	Eschau	Adaptation du zonage d'un logement de fonction, rue des Sports	408
127	**Adaptation du zonage à l'usage**	Eschau	Urbanisation du secteur situé au Sud de la rue de l'École	410
128	**Adaptation du zonage à l'usage**	Plobsheim	Rectification d'une erreur matérielle de zonage, rue du Moulin	412
129	**Adaptation du zonage à l'usage**	Strasbourg – Robertsau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et du découpage parcellaire – Rue des Fleurs	415
130	**Développement urbain**	Wolfisheim	Projet du Scheidweg - Ajustement du phasage et précisions quant à la programmation en logements	417

PROJET

Partie V. : Économie				
Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg				
Commerce				
131	**Encadrement du commerce**	Eurométropole de Strasbourg	Encadrement de la constructibilité des « dark stores » et « dark kitchen »	424
132	**Encadrement du commerce**	Strasbourg - Cronenbourg	Restriction relatives aux commerces de gros, de détail et de restauration dans la maille Athena	426
133	**Ouverture au commerce**	Souffelweyersheim	Projet de création d'une concession automobile, secteur Pointe de la Souffel II, entre la voie ferrée et la RM35	428
134	**Ouverture au commerce**	Vendenheim	Élargissement des vocations sur la friche Coop' Choux, route de Brumath	433
Développement et modernisation de zones d'activités				
135	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Eurométropole de Strasbourg	Encadrement de la règle relative aux surfaces commerciales adossées à une activité artisanale en zones d'activités	437
136	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Eschau Illkirch - Graffenstaden	Projet d'extension de la gravière HELMBACHER (Chantier Eschau 3)	438
137	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Geispolsheim	Projet d'extension de la Chocolaterie Schaal, le long de la RM 83	441
138	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Illkirch - Graffenstaden	Projet d'extension de la société OTE Ingénierie, rue de la Lisière	443
139	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Illkirch - Graffenstaden	Projet d'extension de la société Herta, route Jean-Pierre Clause	446
140	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Illkirch - Graffenstaden	Confortement des activités et amélioration des mobilités, rue de l'Industrie	447
141	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Mundolsheim	Élargissement des vocations de la zone d'activités des Maréchaux localisée au Sud de la commune	450
142	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Schiltigheim	Modification du zonage d'équipements pour permettre de l'artisanat, route de Bischwiller	452
143	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Strasbourg – Centre-Gare	Mutation d'une friche ferroviaire en tiers lieu par la Grenze-Creative Vintage, rue Georges Wodli	454
144	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Strasbourg – Meinau	Dynamisation de la zone d'activités de la Plaine des Bouchers	456
145	**Ouverture à l'urbanisation**	Vendenheim	Ouverture partielle à l'urbanisation dans le cadre du projet de reconversion du site EPSAN, le long de la RM301	459
Développement de l'agriculture urbaine et péri-urbaine				
146	**Développement de l'activité agricole**	Achenheim	Encadrement de la constructibilité au sein d'une zone agricole à l'Ouest du village afin de permettre un élevage équestre	465
147	**Développement de l'activité agricole**	Blaesheim	Développement de l'activité agricole à l'Est de la commune	466

148	**Développement de l'activité agricole**	Eckwersheim	Développement des activités de maraîchage, route d'Olwisheim	468
149	**Développement de l'activité agricole**	Holtzheim	Reclassement de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités, vers une destination d'activité agricole, au Nord de la voie ferrée	470
150	**Développement de l'activité agricole**	Holtzheim	Encadrement de la constructibilité de zones agricoles, au Sud-Est de la commune	474
151	**Développement de l'activité agricole**	Illkirch-Graffenstaden	Projet de création d'une zone d'activité agricole en vue du développement d'une ferme urbaine sur le secteur du Baggersee	475
152	**Jardins familiaux**	Eckbolsheim	Aménagement de jardins familiaux situés rue Niederholz	478
153	**Jardins familiaux**	Fegersheim	Aménagement de jardins familiaux entre la rue des Iris et la rue de Lyon	480
154	**Jardins familiaux**	Strasbourg – Cronenbourg	Pérennisation de jardins familiaux, rue Loess	482

PROJET

Partie VI : Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics				
155	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eurométropole de Strasbourg	Développement de projets d'occupations temporaires au sein des zones d'équipements et d'activités	484
156	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Bischheim	Restructuration de l'école des Prunelliers et création d'une liaison piétons-cycles	486
157	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eckwersheim	Réorganisation du pôle d'équipements et de loisirs, route d'Olwisheim	488
158	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Entzheim	Implantation d'une résidence séniors en centre-bourg, rue Jacques Humann	490
159	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Fegersheim	Extension et réaménagement de l'école maternelle Tomi Ungerer, rue de l'École	492
160	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Fegersheim	Extension du stade, rue de l'Étang	494
161	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Geispolsheim	Développement d'équipements publics en entrée Est de la commune	496
162	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Geispolsheim	Confortement des équipements publics, rue Tomi Ungerer	498
163	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Illkirch-Graffenstaden	Création d'un cimetière métropolitain sur le secteur du Baggersee	500
164	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lampertheim	Aménagement d'un équipement public, rue Derrière les Cours	503
165	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lingolsheim	Projet d'extension du cimetière de la commune, rue de Graffenstaden	505
166	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lingolsheim	Développement des équipements communaux dans la Plaine des Sports	507
167	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lipsheim	Développement d'un site de gestion des déchets verts, Viehwerb	509

168	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lipsheim	Projet d'extension des équipements scolaires, rue de l'Église	511
169	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Niederhausbergen	Renforcement de la zone d'équipements localisée au Sud de la commune	513
170	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Niederhausbergen	Devenir de l'ancienne prison localisée rue Mercière	514
171	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Oberhausbergen	Aménagement d'un parc public entre la rue de la Paix et la rue du Moulin	516
172	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Création d'un centre de soins psychiatriques sur le site Neckermann, rue du Château d'Angleterre	518
173	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Pérennisation du gymnase des Malteries, rue Saint-Charles	522
174	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Relocalisation de la maison de retraite de la Fondation Saint-Vincent de Paul, rue Saint-Charles	524
175	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Souffelweyersheim	Extension du bâtiment de la Mairie, place du Général de Gaulle	527
176	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim Strasbourg – Cronenbourg	Création d'un collège route de Hausbergen et pérennisation d'un équipement cultuel	529
177	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Centre	Relocalisation des crèches des Hôpitaux Universitaires de Strasbourg (HUS)	531
178	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Cronenbourg	Implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage sur le site des Ducs d'Alsace	543
179	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Esplanade	Régularisation de la zone sportive du gymnase Louvois en zone d'équipements	546
180	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Koenigshoffen	Création d'un équipement public d'intérêt collectif et/ou d'un espace public au croisement entre l'allée des Comtes et la route des Romains	547
181	**Création et confortement d'équipements d'intérêt**	Strasbourg – Meinau	Confortement de la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics au Nord de la Plaine des Bouchers	549

	collectif et services publics			
182	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Montagne-Verte	Développement du pôle d'échange multimodal du Roethig, du groupe scolaire Erckmann Chatrian et de ses abords et suppression du PAG	553
183	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Neuhof	Mise en conformité pour l'extension de l'Aire de grand passage (AGP) de l'Eurométropole de Strasbourg	560

PROJET

Partie VII : Évolution des emplacements réservés (ER)				
Création d'emplacements réservés (ER)				
Suppression d'emplacements réservés existants (ER)				
184	**Suppression d'emplacements réservés existants (ER)**	Achenheim Bischheim Eckwersheim Fegersheim Lingolsheim Niederhausbergen Oberhausbergen Oberschaeffolsheim Ostwald Wolfisheim	Suppression d'emplacements réservés après acquisition foncière, évolution ou abandon des projets	569
Ajustement d'emplacements réservés existants (ER)				
185	**Ajustements d'emplacements réservés existants (ER)**	Geispolsheim	Ajustement de l'emplacement réservé GEI 64, rue du Maréchal Foch	573
186	**Ajustements d'emplacements réservés existants (ER)**	Niederhausbergen	Ajustement de l'emplacement réservé ER NIH 5, rue de Haldenbourg	575
187	**Ajustements d'emplacements réservés existants (ER)**	Strasbourg – Montagne-Verte	Ajustement de l'emplacement réservé EMV 1, allant de la rue de l'Abbé Lémire à l'extrémité Sud de la route de Schirmeck	576
188	**Ajustements d'emplacements réservés existants (ER)**	Vendenheim	Ajustement de l'emplacement réservé ER VEN 2, rue de la Forêt	578
189	**Ajustements d'emplacements réservés existants (ER)**	Vendenheim	Ajustement des ER VEN 35 et VEN 37, à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo	580

PK

La modification n° 4 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.

Évaluation 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° 4 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° 4 - 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°4 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.

PROJET

Organisation de la présente note de présentation

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n° 4 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 :

- Partie I – Environnement ;
- Partie II – Paysage et cadre de vie ;
- Partie III – Mobilités ;
- Partie IV – Habitat ;
- Partie V – Économie ;
- Partie VI – Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Partie VII – Évolution des emplacements réservés (ER).

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.

PROJET

CHAPITRE C
ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

PROJET

C – Évolutions proposées

PARTIE I - ENVIRONNEMENT

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.

Dès son élaboration, mais également par le biais des évolutions successives de son document de planification, l'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée à intégrer dans sa politique d'aménagement du territoire, les défis auxquels notre société fait face sur le plan environnemental.

L'adaptation au changement climatique, la lutte contre la perte de la biodiversité, la transition énergétique sont autant de préoccupations qui guident l'Eurométropole de Strasbourg et les communes dans leurs choix en matière d'aménagement.

Les phénomènes climatiques récents et leurs impacts sur les écosystèmes démontrent l'intérêt de multiplier les leviers d'actions en matière d'environnement, afin de préserver le fonctionnement écologique et la qualité de vie de la population.

De manière générale, 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 « Éviter, 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 réduction de la consommation foncière, avec en perspective l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui doit être atteint à l'échelle nationale en 2050.
  Si l'évitement n'est pas toujours envisageable, le PLU s'attache, en priorité, à préserver les espaces les plus sensibles du point de vue du fonctionnement écologique à l'échelle de la métropole comme à l'échelle de chaque secteur de projet. Les mesures de réduction et de compensation sont choisies que si l'évitement n'a pas pu être mis en œuvre.
- 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 et ce dès la phase de planification.

La prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU repose également sur l'articulation d'approches complémentaires à plusieurs échelles : celles de la Région Grand Est, de l'Alsace et du bassin de vie de Strasbourg notamment avec le Schéma régional d'aménagement (SRADDET) et le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS), mais aussi celles de chacune des communes et de chacun des secteurs de développement urbain.

PROJET

Les différents enjeux sont appréhendés selon l'échelle la plus adaptée, en fonction de l'objectif poursuivi.

La présente modification porte sur les sujets suivants en matière d'environnement :

- **L'optimisation du foncier et la lutte contre l'artificialisation des sols** ;
- **La santé environnementale**, en lien avec la qualité des sols et des sous-sols, la qualité de l'air et la réduction des nuisances acoustiques ;
- **La sécurité publique**, en procédant à la mise à jour du dispositif réglementaire existant au regard de l'état de connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de risques technologiques, de qualité des sols et des sous-sols et en abordant une nouvelle thématique : la prévention contre les coulées d'eaux boueuses ;
- **La préservation de la biodiversité**, en renforçant le dispositif existant sur les enjeux liés à la pollution lumineuse et à la trame nocturne ;
- **La transition énergétique**, en permettant le développement de projet d'installation de centrales solaires et en précisant certaines dispositions règlementaires ;

Chacune de ces thématiques fait l'objet d'un propos introductif qui vise à :
- présenter les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- rappeler les enjeux en terme d'aménagement du territoire et justifier les évolutions proposées du PLU.

Puis, il est précisé dans la présente note les déclinaisons règlementaires qui sont proposées. Celles-ci sont traduites soit par territoire (commune, quartier, …) soit à l'échelle de la métropole, en fonction des spécificités locales.

PROJET

GESTION ÉCONOME DU FONCIER ET PERSPECTIVE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

Rappel des ambitions portées par le PLU en matière de 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.

Un développement équilibré à l'échelle départementale et régionale ainsi que la préservation des grands réservoirs de foncier agricole et de biodiversité ont guidé les orientations stratégiques de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'aménagement du territoire.

A sa propre échelle, le PLU vise à inscrire le développement de l'Eurométropole de Strasbourg selon une logique de gestion économe du foncier. Elle se traduit par deux approches complémentaires :

- la réduction de l'artificialisation des sols ;
- l'optimisation de l'usage du foncier.

Pour cela, le PLU mobilise plusieurs leviers conjointement :

- la préservation contre toute artificialisation des sols de plus de la moitié du territoire métropolitain ;
- 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 850 ha de zones d'urbanisation future en zone agricole ou naturelle, par rapport aux anciens POS et PLU communaux. Il s'agit d'un résultat net, après intégration des nouvelles zones à urbaniser du PLU.

PROJET

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 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 anciens POS/PLU 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. L'ensemble du foncier n'est pas mobilisable directement, au regard de la maîtrise foncière et des conditions d'urbanisaton fixées par le PLU.

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, modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et la pérennisation des espaces naturels et agricoles.

Cet objectif en faveur de la lutte contre l'artificialisation d'espaces agricoles ou forestiers ne doit pas pour autant minimiser l'intérêt des espaces de nature en ville.

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 ;

PROJET

- 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°4 et les enjeux de réduction de l'artificialisation des sols

Enjeu transversal du PLU, la consommation 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° 4 est privilégié au sein même de l'enveloppe urbaine et principalement au travers de la requalification de sites d'ores et déjà urbanisés,parfois en friche.

L'ouverture à l'urbanisation des zones (environ 7 ha) proposées dans le cadre de la modification n°4 concerne des zones d'ores et déjà fléchées pour l'urbanisation au PLU approuvé en 2016.

Elles sont liées au développement économique et à l'agriculture nourricière. Deux zones de réserve foncière (IIAUX) sont partiellement concernées :

- à Holtzheim, dans le cadre du développement des zones d'activités agricoles (ZAA). Il s'agit d'un nouveau concept que l'Eurométropole de Strasbourg souhaite mettre en œuvre pour favoriser le maraichage et l'alimentation en circuit court sur son territoire (cf. partie dédiée au développement économique). L'artificialisation induite y sera réduite.
- à Vendenheim, dans la continuité de la zone d'activités de Hoerdt, où il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation environ 2,1 ha. En contre-partie, environ 3,6 ha sont reclassés en zone naturelle, le long du Neubaechel, afin de garantir la préservation du corridor écologique lié au cours d'eau.

Parallèlement, l'Eurométropole de Strasbourg, en coopération avec les communes, poursuit son engagement en matière de lutte contre l'artificalisation des sols. Plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur font l'objet de reclassement :

- soit en proposant un classement en zone de réserve foncière (zone IIAU), comme à Geispolsheim et Lampertheim. Leur éventuelle réouverture à l'urbanisation impliquera de modifier le PLU et d'être soumise à enquête publique, préalablement à toute demande de permis de construire.
- soit en proposant de préserver des terres agricoles ou naturelles de toute urbanisation, en les classant en zone agricole ou naturelle. Ce reclassement est proposé à Achenheim, Lampertheim, Oberhausbergen et Vendenheim.

Globalement, une quarantaine d'hectares de zones à urbaniser fait l'objet d'un reclassement au sein du PLU, dont 35ha ont vocation à être reclasser en zone agricole ou naturelle. Chacune de ces propositions d'évolution fait l'objet d'une présentation spécifique ci-après.

Ces évolutions en faveur de la préservation des espaces agricoles et naturels sont à appréhender à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg et s'inscrivent dans une logique de mesures

PROJET

d'accompagnement liées à des procédures à venir qui impliqueraient une consommation des sols.

Cela peut notamment concerner le projet de zone d'activités de Fegersheim, à l'ouest de la RM 1083 dont le lancement des études pré-opérationnelles a été acté le 28 juin 2022 par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Afin de dynamiser les zones d'activités existantes, certaines zones UX et IAUX font l'objet ponctuellement d'ouverture des vocations de telle manière à promouvoir la mixité des fonctions ou les services de proximité aux salariés.

En ce qui concerne l'habitat, la modification n°4 du PLU, tout comme la modification n°3 adoptée en juin 2021, ne prévoit pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation. Elle privilégie la requalification de sites déjà situés en milieu urbain, au plus près des services à la population et des transports en commun. On peut notamment citer les sites suivants :

- à Hangenbieten, le site Lohr, au cœur de la commune ;
- à Schiltigheim, le site Crit Matériaux
- à Strasbourg, les sites Gremmel, Marcot, Mercure, Stellantis.

L'ensemble de ces évolutions contribue à lutter contre l'artificialisation des sols tout en poursuivant les objectifs en matière de développement économique et de l'habitat. Les 35ha qu'il est proposé de reclasser en zone agricole ou naturelle, s'ajoutent aux espaces déjà préservés lors des procédures passées :

- Elaboration du PLU - 2016 : 16200 ha dont 800 ha de zones inconstructibles par rapport aux POS ;
- Modification n°2 et révision n°1 du PLU - 2019 : +50ha de zones inconstructibles ;
- Modification n°3 du PLU - 2021 : +16ha de zones inconstructibles ;
- Mise en compatibilité n°2 du PLU - 2021 : -3 ha de zones inconstructibles ;
- Modification n°4 en cours : +35ha de zones inconstructibles.

PROJET

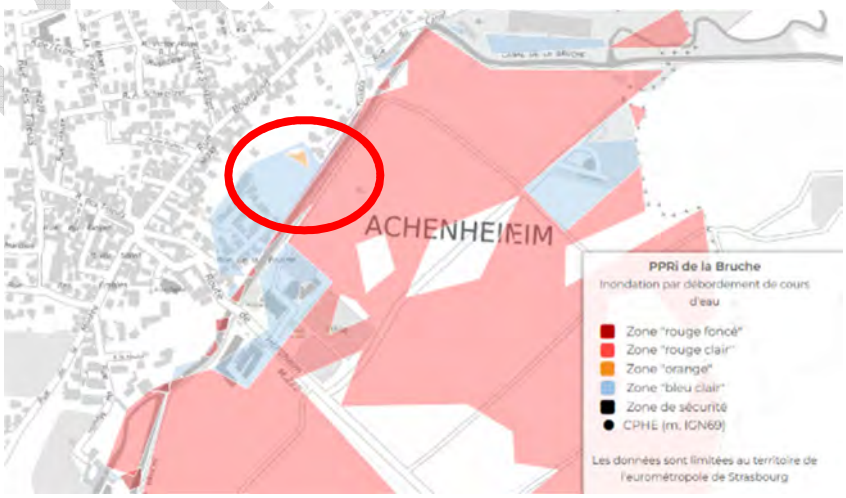
1. Commune d'ACHENHEIM – Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone de réserve foncière en zone naturelle, rue de la Bruche

a. Présentation – Explications – Justifications

Située au centre Sud-Est du village, la zone de réserve foncière (IIAU) destinée à une urbanisation à dominante résidentielle est située à proximité de la Bruche. Cette zone est concernée par un aléa d'inondation identifié au Plan de prévention du risque d'inondation de la Bruche (PPRI de la Bruche).
Au regard des enjeux de prévention et de lutte contre le risque inondation, les collectivités ne souhaitent pas urbaniser ce secteur. Il s'agit, en cohérence avec le Plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) Rhin Meuse, de :
- ne pas aggraver le risque,
- d'éviter l'exposition de nouvelles populations et de leurs biens à un risque naturel
de préserver des zones d'expansion des crues dans la logique de solidarité Amont/Aval au sein d'un bassin versant.

Auss, il est proposé de reclasser ce secteur de réserve foncière en zone naturelle inconstructible.

Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)



Zone des aléas d'inondation du PPRI de la Bruche, zone bleu clair, aléa faible ou moyen
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

PROJET

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de :

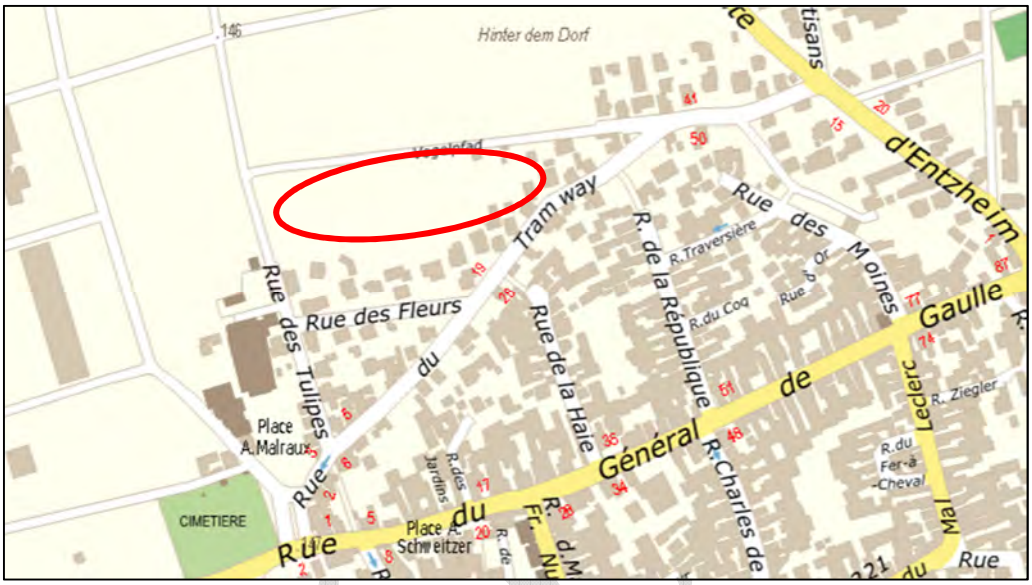
- procéder au changement de la zone de IIAU au Sud-Est de la commune, le long de la Bruche, en zone N1

PROJET

2. Commune de GEISPOLSHEIM – Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière, rue du Tramway

a. Présentation - Explications - Justifications

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



Zone d'urbanisation future de la rue du Tramway à Geispolsheim Village
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Une opération d'habitat conséquente a déjà été réalisée en extension à l'Ouest de Geispolsheim Village dans les années précédentes, et deux sont actuellement en cours de réalisation, l'une à Geispolsheim Village (projet de la rue des Artisans) et l'autre à Geispolsheim Gare (projet « domaine du Meunier »), pour un total d'environ 240 logements.

C'est pourquoi la commune questionne aujourd'hui l'opportunité d'une opération supplémentaire à court ou moyen termes au regard de sa capacité d'accueil de la population, et particulièrement de la capacité des équipements et des services publics à satisfaire des besoins croissants.

La commune disposant, en outre, de potentialités de réhabilitation de corps de ferme et d'urbanisation des dents creuses et cœurs d'îlot, il semble opportun de réduire à court ou moyen termes les possibilités d'urbanisation en extension du tissu urbain.

Ainsi, afin de maîtriser le rythme d'urbanisation et de développement de la commune, cette dernière demande le déclassement de la zone d'urbanisation future de la rue du Tramway.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

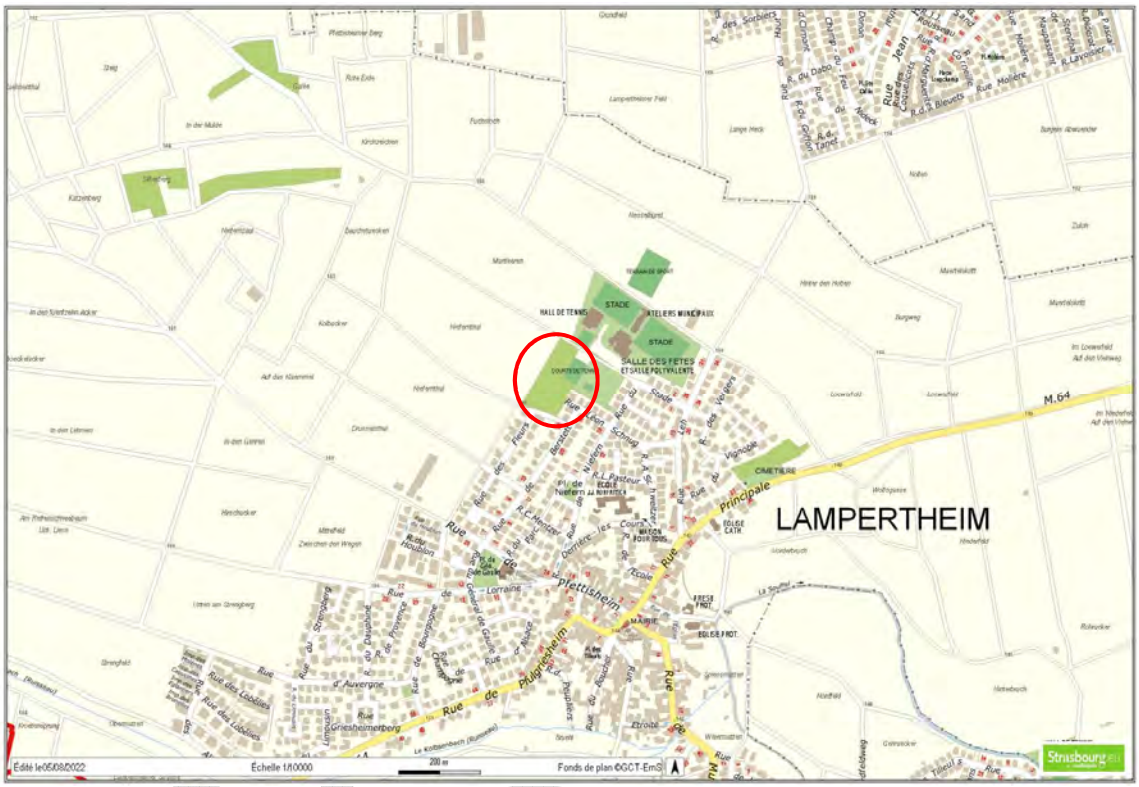
- le règlement graphique est modifié, afin de reclasser la zone d'urbanisation future de la rue du Tramway, d'un zonage IAUA2 à un zonage IIAU ;
- l'OAP « Rue du Tramway » est supprimée ;
- l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » est modifiée afin d'y supprimer le seuil s'appliquant à la zone d'urbanisation future de la rue du Tramway.

PROJET

3. Commune de LAMPERTHEIM – Réorganisation de la zone IAUA2, à proximité de la zone d'équipements sportifs au Nord

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Lampertheim dispose de plusieurs zones à urbaniser destinées à accueillir de l'habitat. C'est notamment le cas de la zone IAUA2 au Nord-Ouest de la commune, à proximité des équipements sportifs.



Zone IAUA2 à réorganiser, au Nord de la commune de Lampertheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur est constitué en majeure partie par une végétation ligneuse notamment dans sa partie Sud, et forme un espace de fraîcheur, tout en participant au cadre de vie des habitants. La commune souhaite en ce sens préserver ce secteur d'une urbanisation rapide.

D'autre part, le site, et notamment dans sa partie Sud, est en partie impacté par le pipeline Phalsbourg Strasbourg, avec une zone de protection du pipeline de 15 mètres de part et d'autre de la canalisation (Voir Servitude d'utilité publique). Ainsi, la partie Sud est impactée à hauteur de 30% de sa surface, et contraint nécessairement l'urbanisation de la zone.

La commune souhaite également développer sur le long terme, dans la continuité de son secteur d'équipements sportifs, d'autres types d'équipements, tel qu'un city stade ou davantage de courts de tennis, venant ainsi compléter sa zone de loisirs.

Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg est engagée dans une démarche de réduction de la consommation foncière (notamment au regard la perspective ZAN et la nécessité de se placer dans une démarche de gestion économe du foncier) 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, d'espaces naturels.

Ainsi, il est proposé de fermer à l'urbanisation la partie Sud de la zone IAUA2 de 1,7 ha, située au Sud-Est de la commune, et de la reclasser en zone de réserve foncière IIAU. La partie située au Nord est quant à elle reclassée en zone IAUE1 destinée à accueillir des équipements sportifs.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone IAUA2 est reconfiguré en deux parties :

- la partie Sud est reclassée en zone de réserve foncière IAUA2 (1 ha) ;
- la partie Nord est reclassée en zone IAUE1 destinée à accueillir des équipements sportifs (0,7 ha) ;
- l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « secteur du Niefernthal » est modifiée afin de prendre en compte la modification d'usage projeté du secteur.

PROJET

4. Commune de LAMPERTHEIM – Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière au Sud-Est, rue de la Poste

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Lampertheim dispose de plusieurs zones à urbaniser destinées à accueillir une dominante d'habitat. C'est notamment le cas de la zone IAUA2 à l'extrémité Sud-Est de la commune, localisée au sein du quartier Lampertheim Gare et au Nord de la commune de Mundolsheim.

Zone IAUA2 à déclasser en zone de réserve foncière IIAU, quartier Lampertheim Gare (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La zone IAUA2, située entre la rue de la Poste et la voie ferrée, est constituée en majeure partie par une végétation ligneuse, forme un îlot de fraicheur pour les habitants, et participe au cadre de vie de ces derniers. De plus, la zone est fortement impactée par la marge de recul de 15 m par rapport à la voie ferrée. Cette marge de recul, inscrite afin d'accroître la sécurité et la santé des personnes sur site, réduit d'ores et déjà de fait les possibilités d'urbanisation de la zone.

Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg est engagée dans une démarche de réduction de la consommation foncière (notamment au regard de la perspective ZAN et la nécessité de se placer dans une démarche de gestion économe du foncier) 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, d'espaces naturels.

Ainsi, il est proposé de fermer à l'urbanisation la zone IAUA2 de 1,3 ha, située au Sud-Est de la commune, et de la reclasser en zone de réserve foncière IIAU.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone IAUA2, inscrite au Sud-Est de la commune, est reclassée en zone IIAU.

PROJET

5. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Reclassement d'une zone de réserve foncière en zone agricole à l'Ouest de la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen souhaite reclasser l'emprise agricole, d'une surface d'environ 10 hectares, localisée à l'Ouest de son enveloppe urbaine entre la rue des Châtaigniers et la RM63.

D'une part, la commune veut pérenniser l'activité agricole sur ce secteur. D'autre part, elle souhaite qu'il conserve son caractère naturel et participe au renforcement de corridors de trame verte autour et au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur actuellement classé en zone de réserve foncière à vocation d'habitat « IIAU » est grevé par plusieurs emplacements réservés.

De fait, la commune d'Oberhausbergen souhaite également déplacer deux emplacements réservés inscrits au bénéfice de la commune :

- l'ER OBH 46 dédié à la création d'une place comprenant des accès et un dépose bus ;
- l'ER OBH 47 dédié notamment à la création d'un équipement public.

Enfin, la commune souhaite renforcer l'identité paysagère du secteur et permettre la végétalisation de ses bordures.

Il est ainsi proposé de :

- reclasser le secteur de réserve foncière à vocation d'habitat « IIAU » en zone agricole « A1 » inconstructible ;
- déplacer les emplacements réservés ER OBH 46 et 47 dans l'emprise de la zone de réserve foncière à vocation d'équipements « IIAUE » située plus au Sud ;
- inscrire des Espaces plantés à créer ou à conserver (EPCC) en bordure de la future zone agricole « A1 ».

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de :

- reclasser la zone « IIAU » en zone « A1 » ;
- déplacer les ER OBH 46 et 47 au sein de la zone « IIAUE » ;
- inscrire des EPCC en bordure de la nouvelle zone « A1 » ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OBH	46	Création d'une place comprenant des accès et un dépose bus	Commune d'Oberhausbergen	~~47,02~~ XX
OBH	47	Création d'un équipement public et aménagement de la voirie d'accès ainsi que d'un parvis longeant la route de Wolfisheim	Commune d'Oberhausbergen	~~178,53~~ XX

PROJET

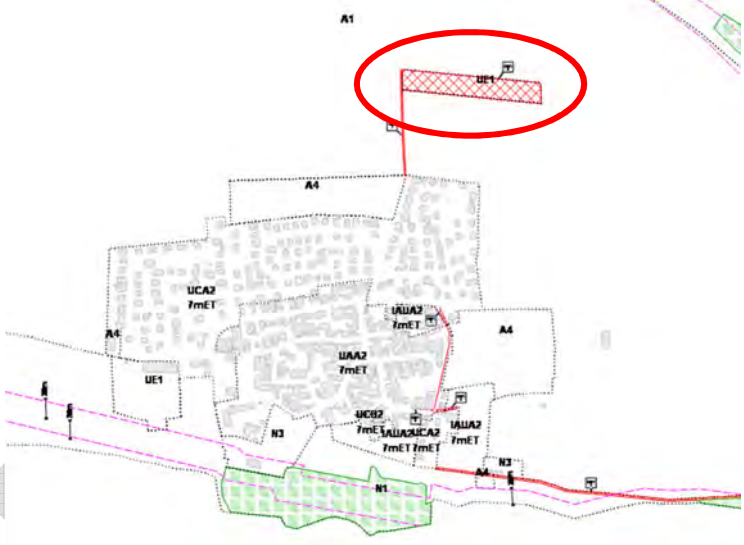
6. Commune d'OSTHOFFEN – Reclassement d'une zone d'équipements en zone agricole au Sud de la commune pour une parcelle attenante au cimetière

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de la révision approuvé le 27 septembre 2019, le Plan local d'urbanisme avait prévu un emplacement réservé pour un futur cimetière pour la commune.
L'emplacement réservé pour cet équipement comprend deux parcelles :

- la parcelle section 47 n° 57 qui est un terrain appartenant à la commune ;
- La parcelle section 47 n° 359 appartenant à un privé.

La commune estime que la parcelle 47 n° 57 suffit amplement à la réalisation du cimetière, elle demande de remettre la parcelle privée en zone agricole.



Capture d'écran du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

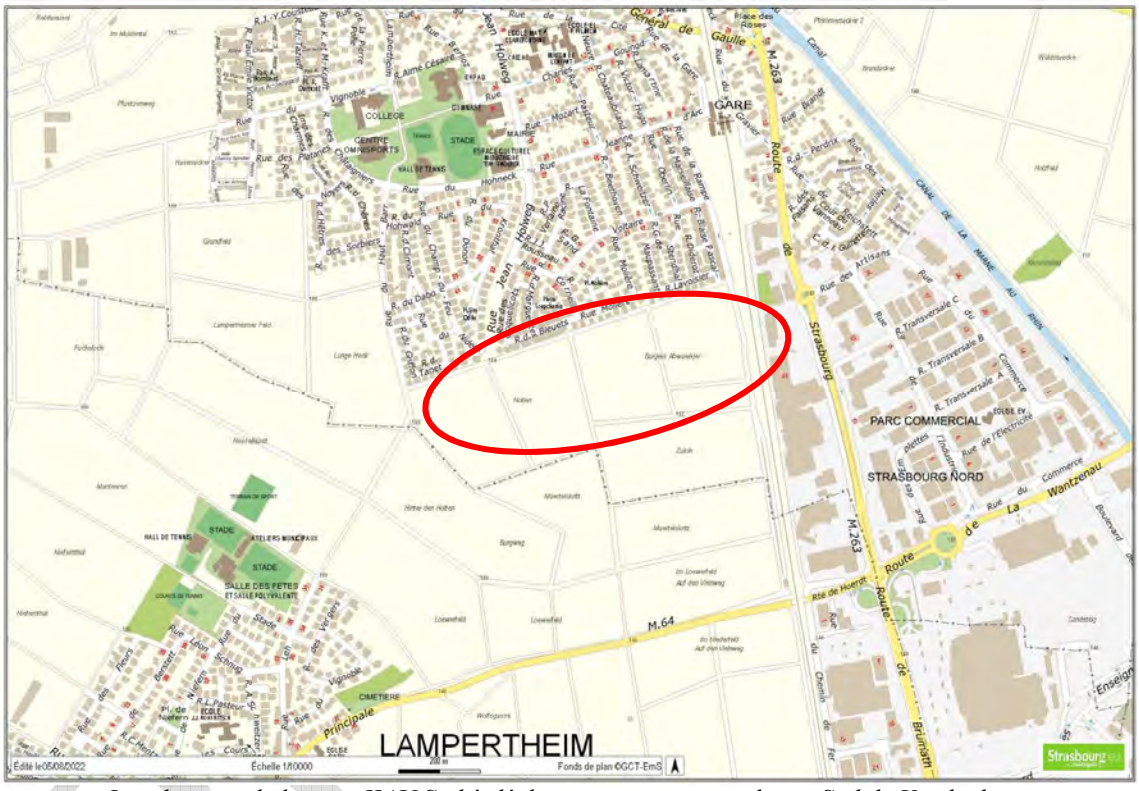
En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de :

- Reclasser une zone d'équipements (UE) en zone agricole (A1) au Sud de la commune pour une parcelle attenante au cimetière cadastrée section 47 n° 359.

7. Commune de VENDENHEIM – Réduction de la consommation foncière via les déclassements de la zone de réserve foncière Sud en zone agricole et la zone de réserve foncière rue des Fleurs en zone naturelle

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Vendenheim dispose de plusieurs réserves foncières destinées à accueillir une urbanisation à dominante résidentielle. C'est notamment le cas de la zone IIAU entre la rue du Général de Gaulle, la rue des Fleurs et le Canal, ainsi que la zone IIAU située au Sud de la commune.



Localisation de la zone IIAU Sud à déclasser en zone agricole, au Sud de Vendenheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Concernant la zone IIAU au Sud, le développement au-delà de la limite Sud de la commune n'est pas justifié. La frange Sud urbanisée de Vendenheim (rue des Bleuets – rue Molière) marque une limite claire entre les espaces urbanisés et les territoires agricoles.

D'autre part, la commune a besoin d'intégrer et d'absorber la population nouvellement arrivée liée aux opérations récentes ou en cours, qu'il s'agisse du lotissement Portes du Kochersberg à l'Ouest ou la requalification de la partie Nord de la ZCN vers une dominante d'habitat. Cette intégration doit notamment se faire en ce qui concerne les équipements publics et particulièrement les écoles maternelles et élémentaires fortement sous tensions actuellement et dont une étude prospective réalisée par l'Eurométropole de Strasbourg conclue à la nécessité de créer 10 classes supplémentaires à l'horizon 2030, cela pour autant mobiliser les fonciers proposés au déclassement.

Enfin, le secteur est localisé à proximité immédiate du périmètre de protection rapproché des forages F1, F2 et F3 de Lampertheim alimentant le Syndicat des eaux de Strasbourg-Nord et en partie le Syndicat des eaux du Kochersberg. La préservation de la ressource en eau constitue un enjeu essentiel pour le territoire. Aussi, étant donné les objectifs et les orientations prises par l'Eurométropole de Strasbourg en termes de réduction des vulnérabilités et de résilience, il apparaît pertinent de ne pas urbaniser ce secteur.
La zone IIAU à proximité de la rue du Général de Gaulle et de la rue des Fleurs est constituée en majeure partie par une végétation ligneuse, et forme un îlot de fraicheur pour les habitants, et participe également au cadre de vie de ces derniers. De plus, la zone est fortement impactée par la marge de recul de 25 m par rapport à la voie ferrée, et dans une moindre mesure par la marge de recul de 10 m par rapport au canal. Ces marges de recul, inscrites afin d'accroître la sécurité des personnes sur site, réduisent de fait les possibilités d'urbanisation de la zone.

Par ailleurs, ce secteur comporte de grandes difficultés d'accès : la mise en place d'une desserte viaire décent ainsi que les réseaux s'avèreraient être complexe, rendant nécesairement l'urbanisation de la zone plus délicate sans impacter aussi bien techniquement que financièrement un quelconque projet.

PROJET

Localisation de la zone IIAU Nord à déclasser en zone naturelle, rue des Fleurs
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg est engagée dans une démarche de réduction de la consommation foncière (notamment au regard la perspective ZAN et la nécessité de se placer dans une démarche de gestion économe du foncier) 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, d'espaces naturels et agricoles.

La commune de Vendenheim a un objectif de production de 2 000 logements sur la durée du PLU (soit 133 logements par an), dont 800 logements locatifs sociaux (soit 53 LLS/an). La commune présente actuellement 38,4 ha de zones AU, et elle respecte ces objectifs annuels depuis l'arrêt du PLU, sans la mobilisation de ces zones. Par ailleurs, le projet de requalification du Nord de la ZCN constitue un potentiel de création de logements au sein des milieux urbains.

D'autre part, la commune de Vendenheim étant soumise à la loi SRU et à l'atteinte de 25% de logements locatifs sociaux sur son ban, la quasi-totalité des zones urbaines à dominante d'habitat sont couvertes par des Secteurs de mixité sociale (SMS 5). À ce titre, le règlement écrit prévoit la production de 40% de logements sociaux minimum pour toute opération de 5 logements ou plus.

Un Emplacement réservé à la mixité sociale (ERMS) est également apposé sur la commune, et où le programme devra intégrer 100% de logements locatifs sociaux, et dont la superficie a été doublée par rapport à l'ancien ERMS supprimé dans le cadre d'une procédure de modification antérieure.

Ainsi, il est proposé de reclasser la zone IIAU de 16,1 ha, située au Sud de la commune, en zone A1.

Il est également proposé de reclasser la zone IIAU de 1,8 ha, située entre la rue du Général de Gaulle et le canal, en zone N1. En conséquence, l'ER VEN 67, inscrit comme voirie support d'urbanisation, est supprimé.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone IIAU, inscrite au Sud de la commune, est reclassée en zone A1.

Par ailleurs, la zone IIAU, inscrite entre la rue du Général de Gaulle et le canal, est reclassée en zone N1. La liste des emplacements réservés est modifiée afin de prendre en compte la suppression de l'ER VEN 67 :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~VEN~~	~~67~~	~~Création d'une voirie de desserte reliant la zone d'urbanisation future à la rue du Général de Gaulle~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~5,66~~

PROJET

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 ».

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé :
- définir un dispositif réglementaire en faveur de la prévention contre les risques liés aux coulées d'eau boueuse ;
- mettre à jour le dispositif concernant les cavités et galeries souterraines en fonction de l'état de connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- actualiser les périmètres liés aux Installations classées pour l'environnement (ICPE) suite aux portés à connaissance de l'Etat ;
- compléter le dispositif concernant la prévention contre le risque d'inondation pour éviter l'implantation d'installations de type clôture dans les ouvrages d'endiguement.

PROJET

8. Eurométropole de STRASBOURG – Mise en place d'un dispositif réglementaire de prévention contre les risques de coulées d'eaux boueuses

a. Présentation – Explications – Justifications

Les Coulées d'eaux boueuses (CEB) peuvent être définies comme des écoulements fluides à forte charge sédimentaire, provenant de processus d'érosion hydrique du sol.

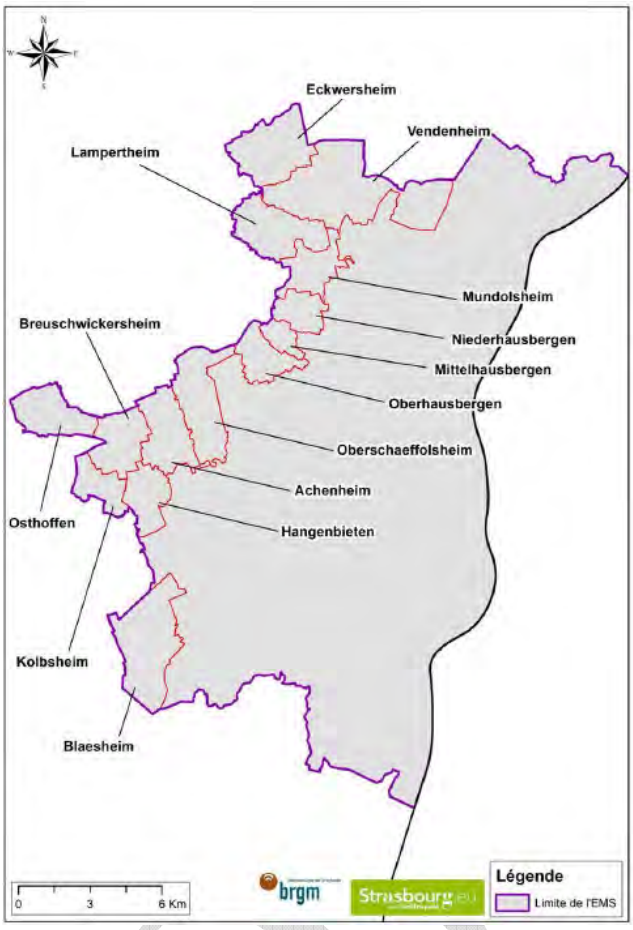
Les paysages du Kochersberg sont marqués par la prédominance d'openfields de cultures de printemps, essentiellement représentées par le maïs. Les cultures de printemps constituent, avec les pratiques de labour auxquelles elles sont associées, un élément déterminant dans la fréquence des événements de coulées d'eaux boueuses. Ces cultures présentent en effet un couvert végétal peu développé au moment où surviennent les orages de printemps, aux mois de mai et juin, au niveau de parcelles présentant une faible stabilité structurale du fait de leurs caractéristiques pédologiques et de la façon dont elles sont travaillées. Ainsi, les précipitations impactent directement le sol qui n'est pas encore protégé par le feuillage, et dont la cohésion est déjà compromise par le labour.

L'augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements pluvio-orageux à une période où les sols des parcelles agricoles sont à nu a engendré une aggravation des dommages liés au coulées d'eaux boueuses sur un territoire déjà sensible à ces phénomènes. Les événements de 2016, 2017 et 2018 ont abouti à plusieurs demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

L'Eurométropole de Strasbourg s'est dotée de la compétence Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) ainsi que la compétence complémentaire définie par l'alinéa 4 de l'article L.211-7 du Code de l'environnement : « la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols ».

L'Eurométropole de Strasbourg a depuis la responsabilité de réaliser des études et travaux pour assurer la protection des biens et personnes contre les coulées d'eaux boueuses pour les 14 communes de son territoire concernées par ce risque.

PROJET



Communes de l'Eurométropole de Strasbourg concernées par le risque de coulées d'eaux boueuses (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Les paramètres déterminants dans la genèse de l'aléa et du risque de coulées d'eaux boueuses sont les suivants :

- Topographie : pentes, talwegs ;
- Météorologiques : pluies intenses ;
- Agricoles : culture implantée, mode travail du sol, dimension du parcellaire, éléments paysagers ;
- Extension urbaine : constructions en zones exposées à l'aléa.

Les deux premiers éléments ne pouvant faire l'objet d'interventions / d'actions, la stratégie de l'Eurométropole repose sur les effets bénéfiques cumulés de 3 axes d'intervention complémentaires au niveau du milieu agricole :

- La transition agricole grâce à un partenariat engagé depuis 2010 entre la ville de Strasbourg, l'Eurométropole de Strasbourg, la Chambre d'agriculture d'Alsace et Bio en Grand Est renouvelé le 26 septembre 2021 ;

- Les techniques agro-écologiques lesquelles présentent également de réels bénéfices environnementaux (biodiversité, infiltration, stockage du carbone, etc…) ;

PROJET

- Un dispositif de Paiements pour services environnementaux, encore à l'étude permettant de rémunérer les services écosystémiques que l'agriculture rend au territoire (il viendra compléter les actions de sensibilisation et d'accompagnement individuel ou collectif déployées jusqu'alors).

Au titre des techniques agro-écologiques, dès 2018, un programme d'étude en collaboration avec le Bureau de recherche géologique et minière (BRGM) a permis de proposer un programme d'actions priorisé, accompagné d'un plan de déploiement établi sur la période 2020 et 2025.

Cette stratégie est basée sur la mise en œuvre de dispositifs d'hydraulique douce (haies, fascines vivantes, bandes enherbées etc… implantées majoritairement au sein des parcelles agricoles), jouant le rôle de frein et de filtre hydrauliques.

En complément de ces dispositifs curatifs, un travail d'animation et de sensibilisation est mené auprès des exploitants agricoles pour la mise en œuvre d'assolements concertés. Cette pratique préventive, déployée au niveau des bassins versants à risque, vise la diversification des semis et l'alternance entre cultures de printemps et cultures d'hiver.

Ces dernières assurent une couverture du sol lors des épisodes pluvio-orageux printaniers, limitant de fait le risque d'érosion des sols et de formation de coulées d'eaux boueuses.

Le second paramètre sur lequel il est possible d'intervenir est lié à l'urbanisation. En effet, de nombreuses constructions ont été réalisées en dépit de toute considération de l'aléa de coulées d'eaux boueuses et de ruissellement non urbain.

L'intégration de ces éléments au PLU a deux objectifs majeurs :

- ne pas générer de nouvelle situation à risque en cas d'extension urbaine ;
- réduire la vulnérabilité des constructions existantes en cas de modification de celles-ci par la mise en œuvre de mesures adaptées.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'inscrire l'aléa coulées d'eaux boueuses au PLUi.

b. Traduction dans le PLU

Méthodologie du règlement graphique

Un programme d'étude lancé par l'Eurométropole de Strasbourg en collaboration avec le BRGM (Bureau de recherche géologique et minière) a permis d'évaluer et modéliser l'aléa coulées d'eaux boueuses.

Les sorties du modèle résultent de l'analyse combinée de la sensibilité des sols à l'érosion et de la pluviométrie, permettent de quantifier les sédiments transitant en chaque point de la zone d'étude au cours d'un événement.

PROJET

L'aléa est modélisé sur les 14 communes de l'Eurométropole de Strasbourg exposées au risque de coulées d'eaux boueuses, en considérant l'occupation des sols la plus favorable pour la genèse de ces phénomènes sur la base de trois périodes de retour d'événements pluvio-orageux :

- Décennale : 10 mm/h ;
- Trentennale : 30 mm/h ;
- Cinquantennale : 50 mm/h.

Le règlement graphique proposé est basé sur la modélisation de l'épisode de période de retour cinquantennale, afin de ne pas sous-estimer le risque. Dans cette optique, mais aussi afin de ne pas surcoter l'aléa, seule la classe d'aléa la plus élevée pour cette période de retour est considérée.

Elle représente le transit de quantités de terre allant de 3 000 kg à 50 000 000 kg pour une épisode pluvieux d'une durée de 1 h.

Cette classe d'aléa, présentant une amplitude de valeurs importante, a elle-même été subdivisée afin d'en définir plusieurs degrés :

- Aléa très fort : > 50 000 kg ;
- Aléa fort : 10 000 – 50 000 kg ;
- Aléa moyen : 3 000 – 10 000 kg.

Afin de considérer l'ampleur que peuvent prendre les écoulements selon leur charge sédimentaire, et de sécuriser la prise en compte de leur impact potentiel, des surlargeurs ont été appliquées aux chemins d'eau initialement modélisés par le BRGM.

En effet, différentes observations de terrain réalisées suite à des événements de coulées d'eaux boueuses, ont mis en lumière la nécessité de ne pas sous-estimer l'ampleur des écoulements : des chaussées entières peuvent être mobilisées, de même que les cheminements piétons, provoquant l'arrivée d'écoulements au niveau d'accès à dénivelé négatif (garages, caves, …).

Ainsi, les surlargeurs appliquées aux modélisations des écoulements croissent avec le niveau d'aléa considéré, et ont permis de définir les catégories du règlement suivantes :

- Catégorie 3 – zone bleue - aléa moyen : 5 m ;
- Catégorie 2 – zone jaune - aléa fort : 10 m ;
- Catégorie 1 – zone orange - aléa très fort : 15 m.

Ces catégories se traduisent graphiquement par une emprise au sol à laquelle sont appliquées des règles d'aménagement spécifiques et adaptées au niveau d'aléa considéré.

Leur inscription dans le document d'urbanisme permet de porter ces éléments à la connaissance du public, afin de ne pas générer de nouvelle situation à risque.

PROJET

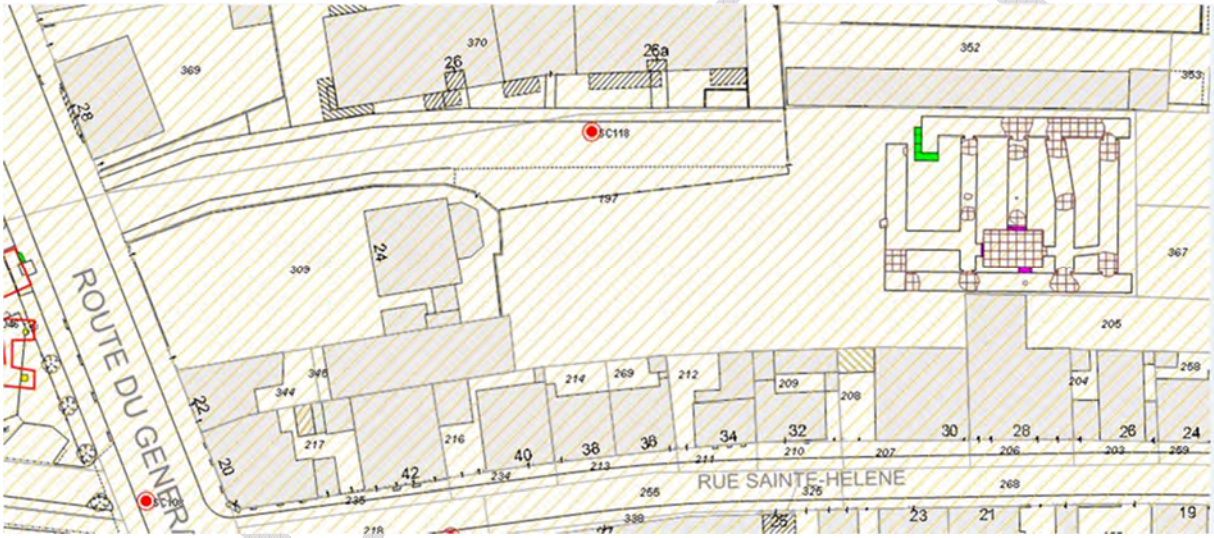
9. Eurométropole de STRASBOURG – Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées

a. Présentation – Explications – Justifications

Exposé des motifs

La modification n° 3 du PLU a permis d'introduire la prise en compte des risques liés aux cavités ou galeries souterraines, en fonction de l'état de connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg de leur présence, grâce à un travail conduit en partenariat avec le BRGM.

Depuis cette modification, l'état des connaissances a évolué et une nouvelle galerie a été recensée, située au 26 route du Général de Gaulle à Schiltigheim (cf. extrait cartographique ci-dessous). La nouvelle galerie se trouve sur la parcelle n°197.



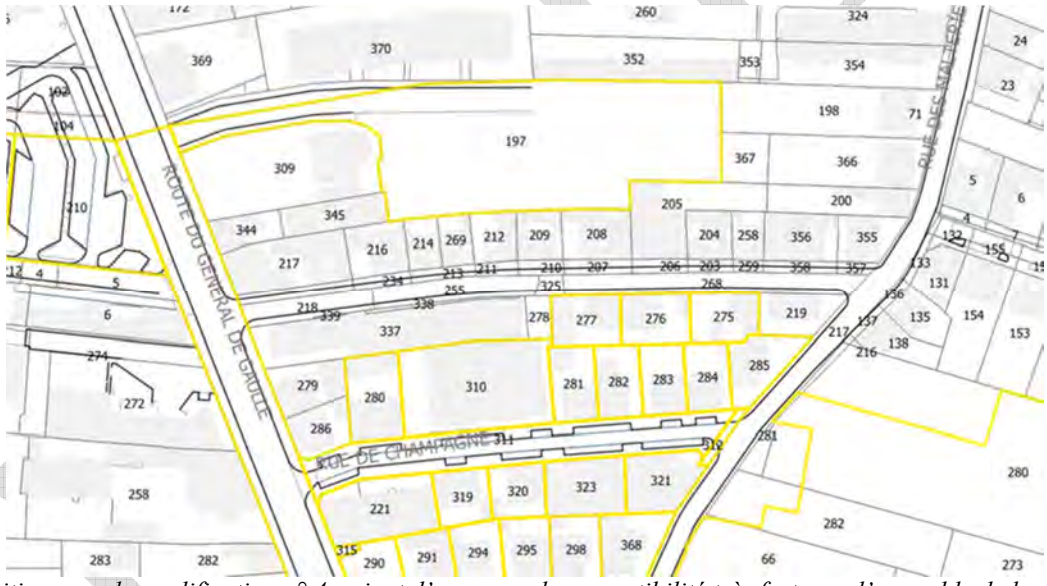
Identification d'une nouvelle galerie située sur la parcelle n°197
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de mettre à jour le plan vigilance du règlement graphique, afin de prendre en compte la zone de susceptibilité très forte sur l'ensemble de la parcelle n° 197 (cf. extrait ci-dessous).

PROJET

Extrait du plan de vigilance en vigueur (modification n° 3)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)



Proposition pour la modification n° 4 : ajout d'une zone de susceptibilité très forte sur l'ensemble de la parcelle n°197
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

10. Eurométropole de STRASBOURG – Mise à jour du plan vigilance relative aux portés à connaissance (PAC) transmis par l'État

a. Présentation – Explications – Justifications

Les installations visées par la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime de classement adapté à l'importance des risques ou des inconvénients qu'elles peuvent engendrer et détermine les obligations auxquelles elles sont soumises.

Certaines Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont à l'origine de phénomènes dangereux, qui ont été identifiés lors de l'étude de dangers réalisée et remise par l'exploitant à l'autorité administrative compétente pour instruction, et dont les distances d'effets peuvent déborder à l'extérieur des limites de propriété du site.

L'exploitation d'un ouvrage d'infrastructure peut également présenter de graves dangers pour la sécurité des populations, la salubrité et la santé publique, notamment du fait du stationnement, chargement ou déchargement de véhicules ou d'engins de transport contenant des matières dangereuses. Lorsque c'est le cas, une étude de dangers est également réalisée et fournie à l'autorité administrative compétente (article L. 551-2 du Code de l'environnement) puis révisée tous les cinq ans.

Les études de dangers ainsi produites et transmises font l'objet d'une instruction par l'inspection des installations classées de la DREAL. Cette dernière remet aux services de la DDT, à l'issue de cette instruction, son analyse quant à la caractérisation des phénomènes dangereux, pour permettre de déterminer les préconisations en matière d'urbanisme qui en découlent.

En application des dispositions de l'article L.132-2 du Code de l'urbanisme, il convient de porter à la connaissance des collectivités l'ensemble des études techniques nécessaires à la prise en compte du risque technologique en matière d'aménagement du territoire.

Ces informations sont transmises par l'intermédiaire d'un porter à connaissance "risques technologiques", tel que précisé dans la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04/05/2007. Ce document formule les préconisations en matière d'urbanisation ou de plan d'urgence autour des installations classées et comporte obligatoirement deux parties :

- Une première partie relative à la connaissance des aléas technologiques ;
- Une deuxième partie relative aux préconisations en matière d'urbanisme.

Ces mesures doivent permettre de maintenir une urbanisation compatible avec le risque généré par l'établissement et/ou l'ouvrage.

L'Eurométropole de Strasbourg assure un suivi de ces porter à connaissance "risques technologiques" sur l'ensemble du territoire. Dans le cadre de la présente modification, il est proposé d'une part de mettre à jour les porter à connaissance qui ont fait l'objet de modifications par la DDT depuis la dernière modification du PLU et d'autre part d'intégrer les nouveaux porter à connaissance, réceptionnés jusqu'au 5 juillet 2022.

PROJET

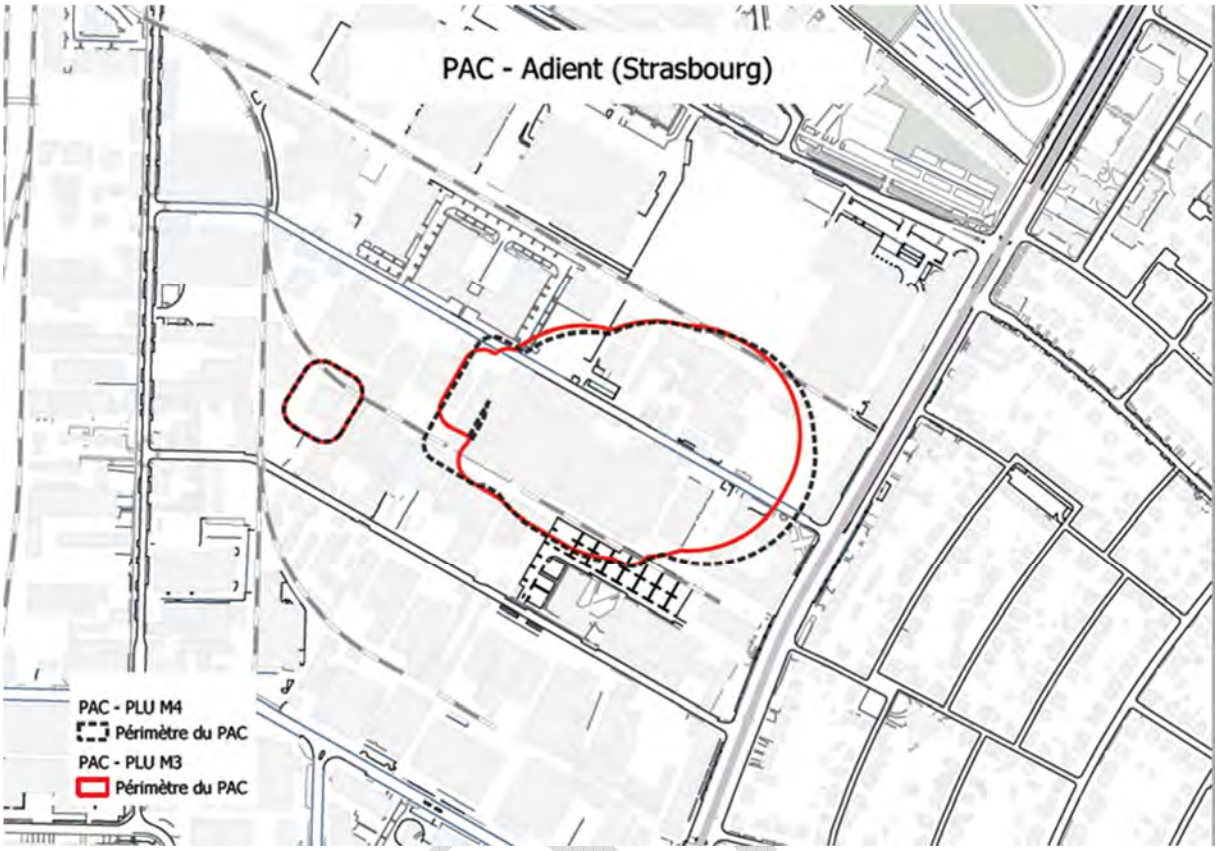
COMMUNE	Nom du site soumis à PAC	Nature de l'exploitation	Site pris en compte dans le PLU actuel	Date de la version la plus récente du périmètre du PAC	Evolution proposée dans le cadre de la modification n°4
Strasbourg	COMPTOIR AGRICOLE	Silo à grains	Oui	Juillet 2014	Aucune
Strasbourg	COSTIMEX DACSA	Silo à grains	Oui	Juillet 2014	Aucune
Strasbourg	GRANDS MOULINS	Silo à grains	Oui	Juillet 2014	Aucune
Strasbourg	STANDART CARGILL	Silo et malterie	Oui	Juillet 2014	Aucune
Vendenheim	COMPTOIR AGRICOLE	Silo à grains	Oui	Juillet 2014	Aucune
Schiltigheim	HEINEKEN	Usage d'ammoniac pour le refroidissement	Oui	Décembre 2014	Aucune
Strasbourg	MALTERIES D'ALSACE	Silos et malterie	Oui	Mai 2017	Aucune
Strasbourg	SETE	Chaufferie	Oui	Mai 2017	Aucune
Strasbourg	ARMBRUSTER	Silos	Oui	Mai 2021	Aucune
Strasbourg	ADIENT	Utilisation de produits chimiques	Oui	Juin 2018	Mise à jour du périmètre du PAC
Strasbourg	STRASBOURG ENERGIE	Chaufferie	Oui	Mai 2022	Mise à jour du périmètre du PAC
Oberschaeffolsheim	LINGENHELD ENVIRONNEMENT	Plateforme de méthanisation	Non	Novembre 2018	Intégration du périmètre du PAC
Reichstett	PIERRE SCHMIDT	Usage d'ammoniac pour le refroidissement	Non	Août 2019	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	Rhine Europe Terminals - Terminal à Conteneurs Nord	Infrastructure de transport/stockage	Non	Août 2021	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	Rhine Europe Terminals - Terminal à Conteneurs Sud	Infrastructure de transport/stockage	Non	Août 2021	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	Port Autonome de Strasbourg - Parking Eurofret	Infrastructure de transport/stockage	Non	Août 2021	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	R-HYNOCA	Production d'hydrogène	Non	Juin 2022	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	BLUE PAPER	Fabrication de papier - traitement anaérobie des effluents	Non	Juin 2022	Intégration du périmètre du PAC

Liste des établissements faisant l'objet d'un PAC et évolution proposée dans le cadre de la modification n°4 (Source : Eurométropole de Strasbourg)

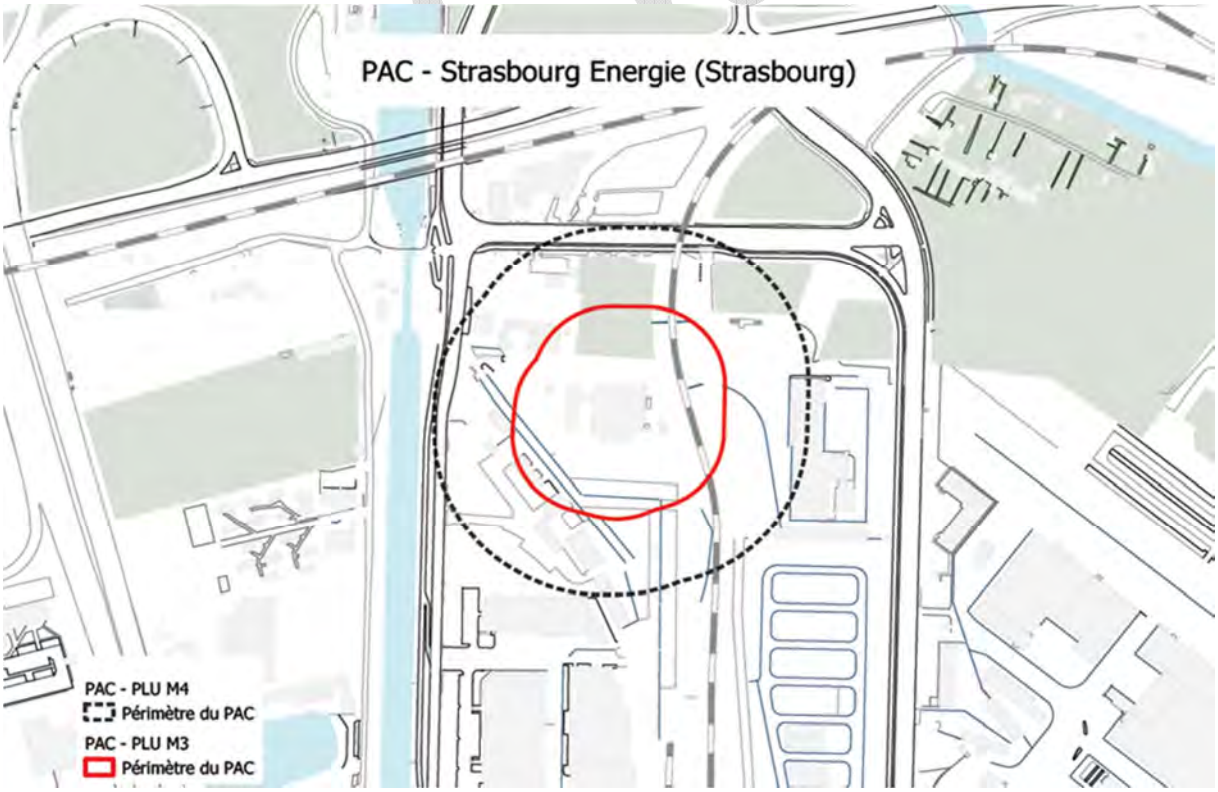
b. Traduction dans le PLU

Mise à jour du plan de vigilance et notamment du périmètre du porté à connaissance (PAC) pour les sites ADIENT et STRASBOURG ENERGIE, selon les dernières informations transmises par la DDT (cf. tableau ci-dessus)

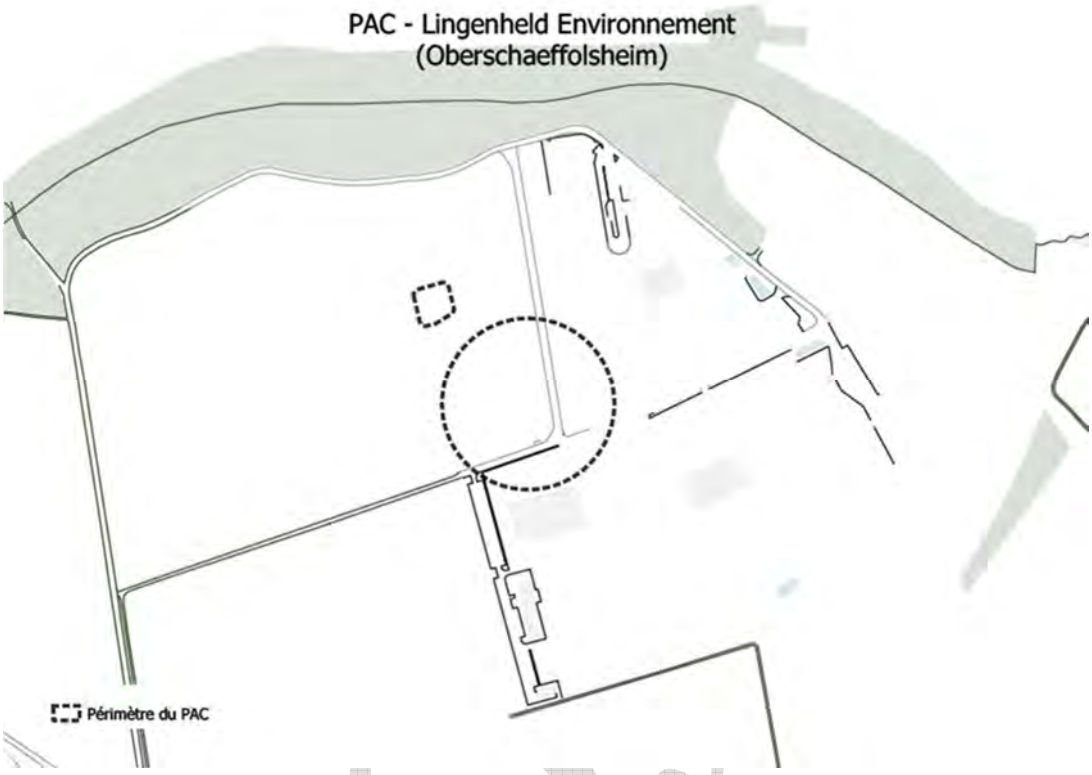
- ADIENT

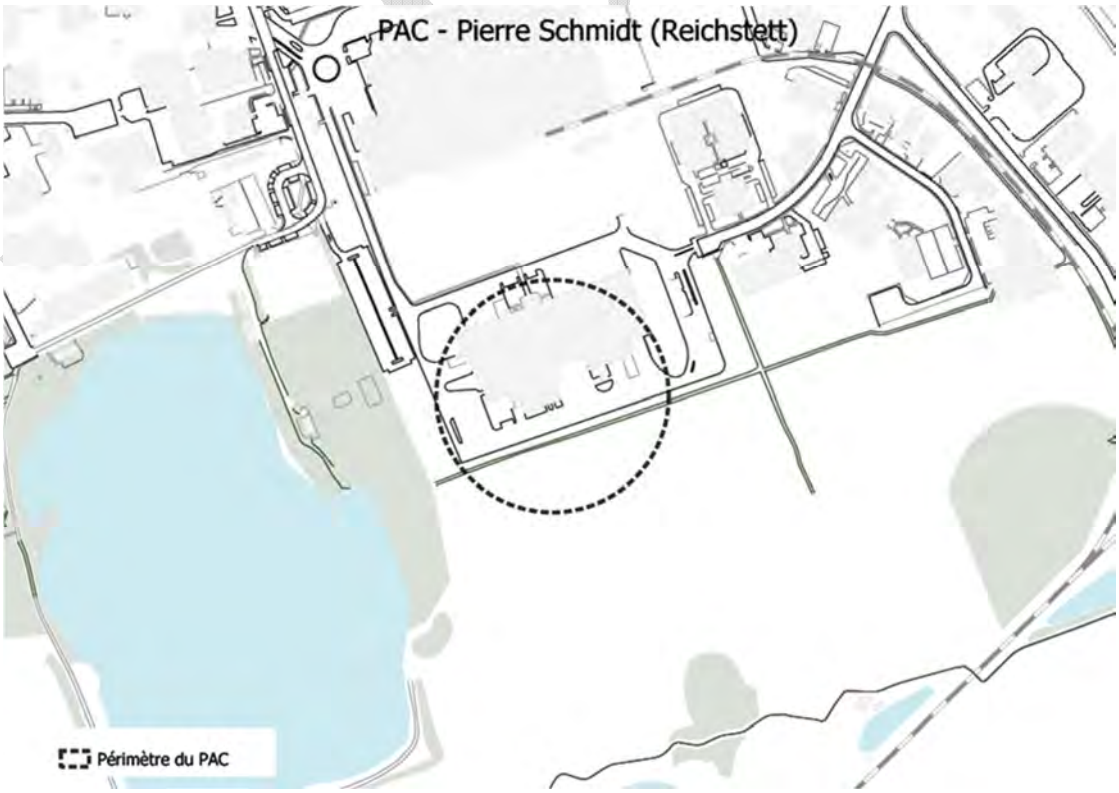


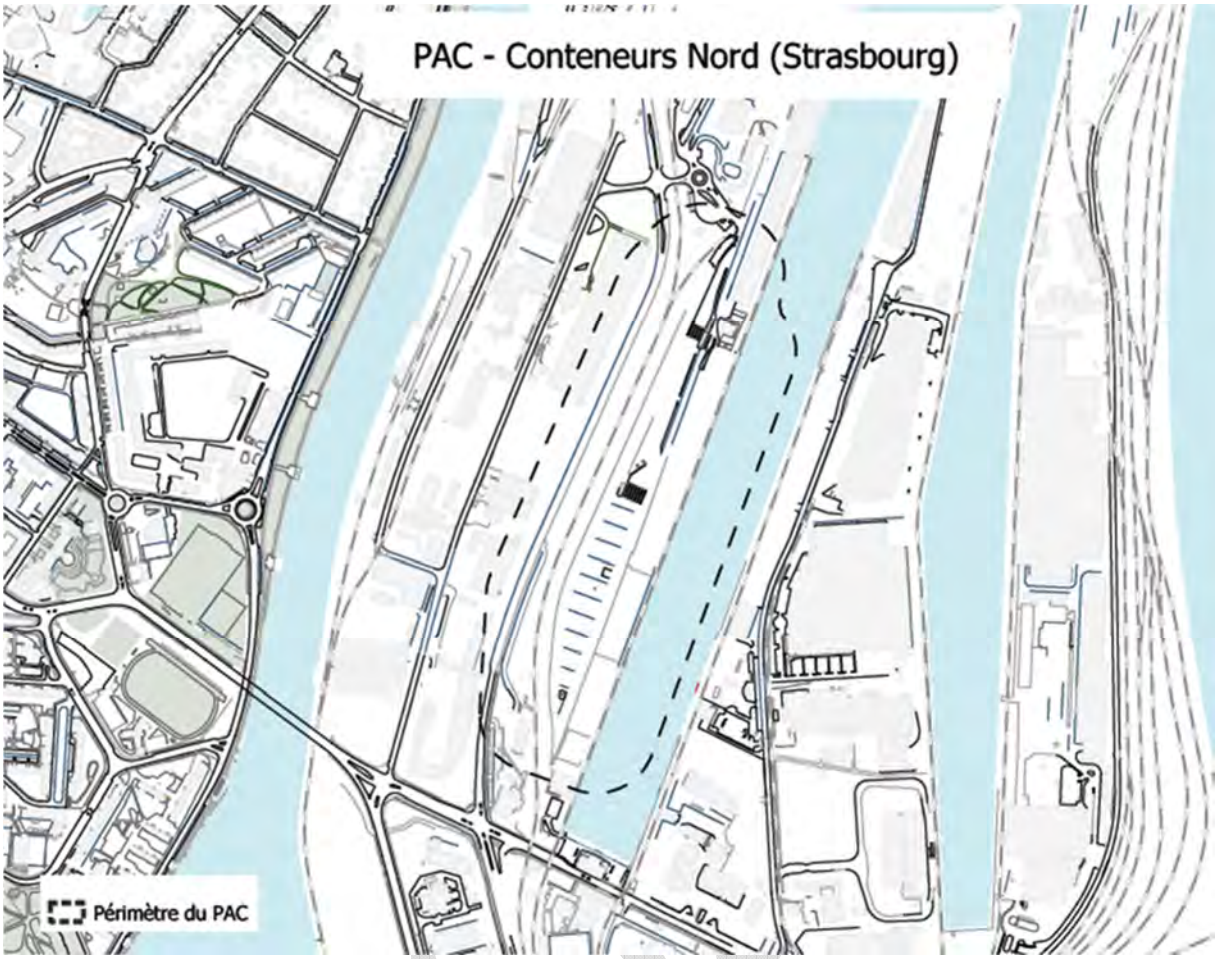
- STRASBOURG ENERGIE

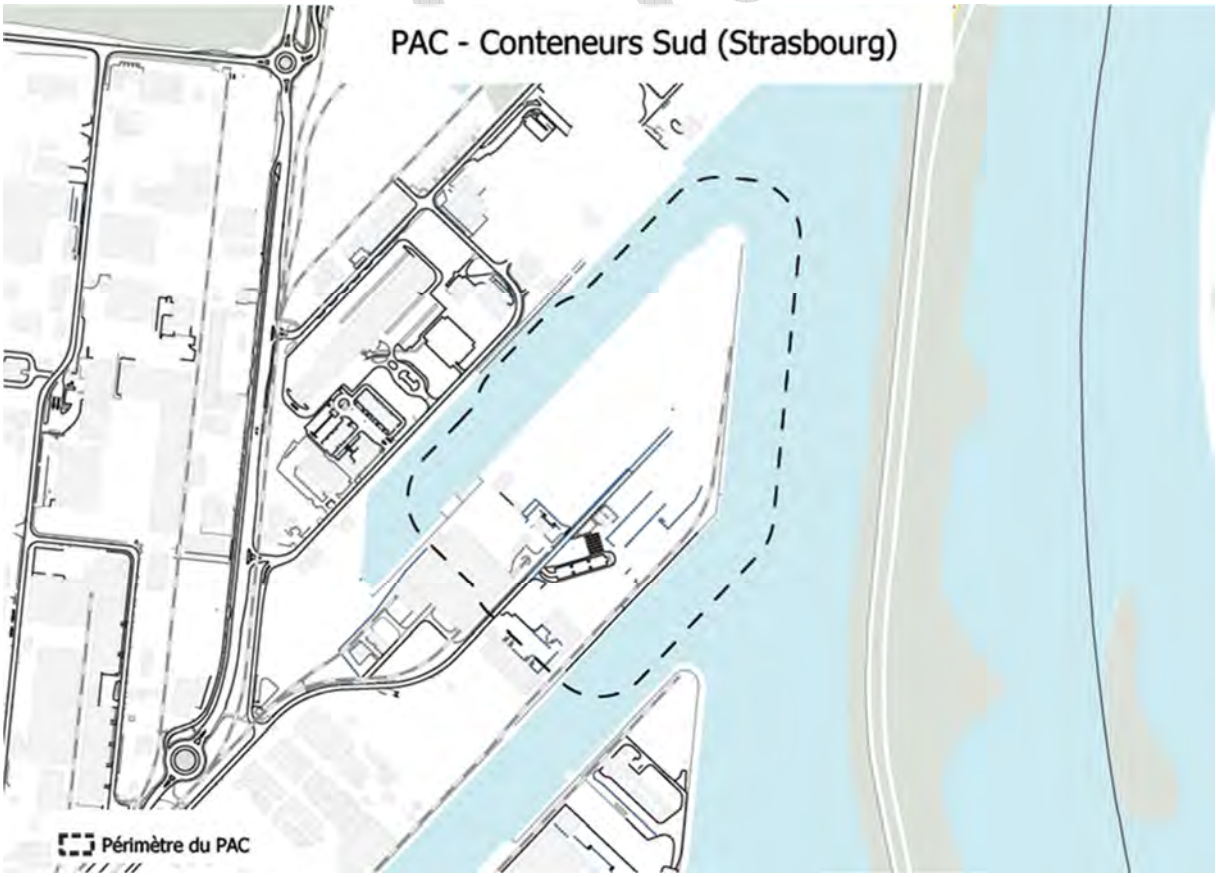


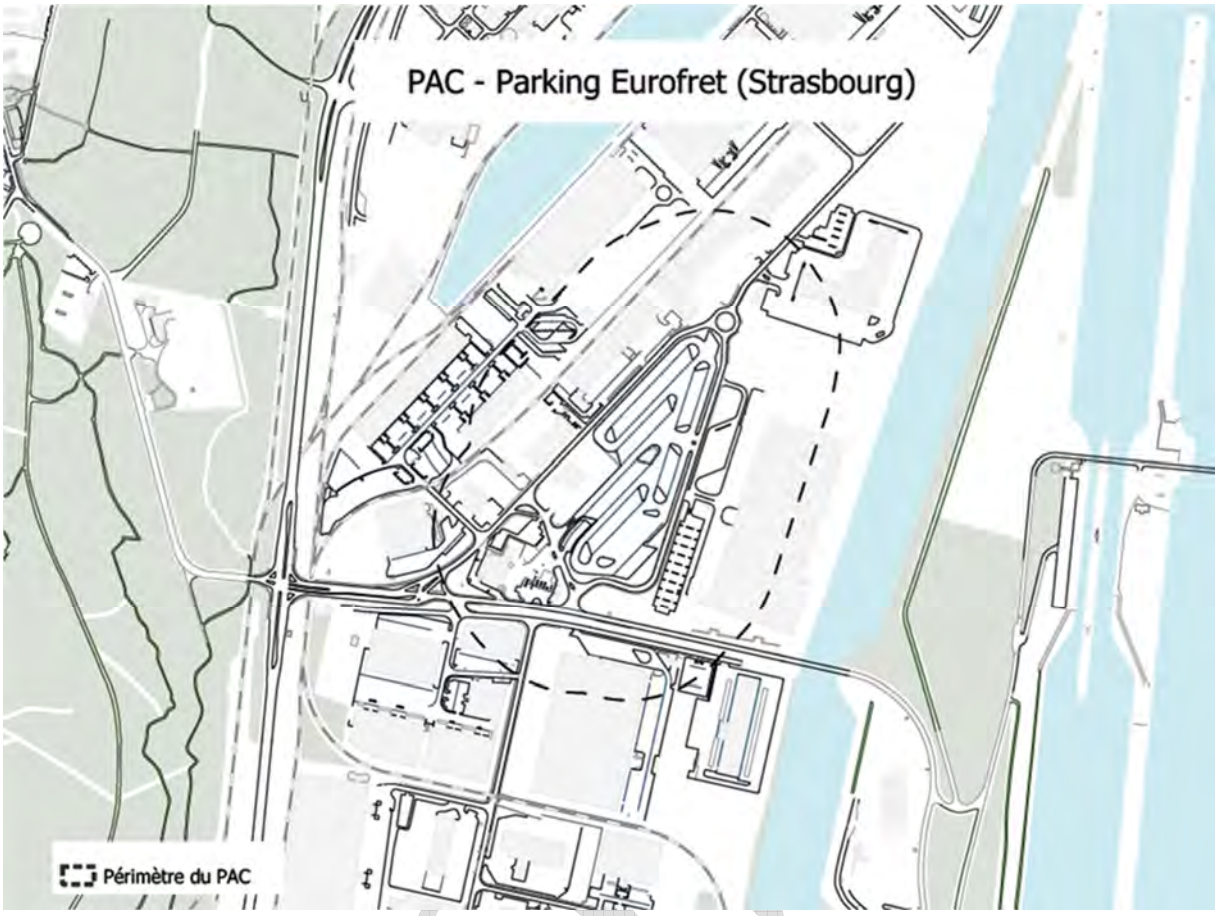
Intégration de nouveaux périmètres PAC pour les sites suivants : LINGENHELD ENVIRONNEMENT, PIERRE SCHMIDT, RHINE EUROPE TERMINALS (conteneurs Nord et Conteneurs Sud), parking EUROFRET, R-HYNOCA et BLUE PAPER (cf. tableau ci-dessus)

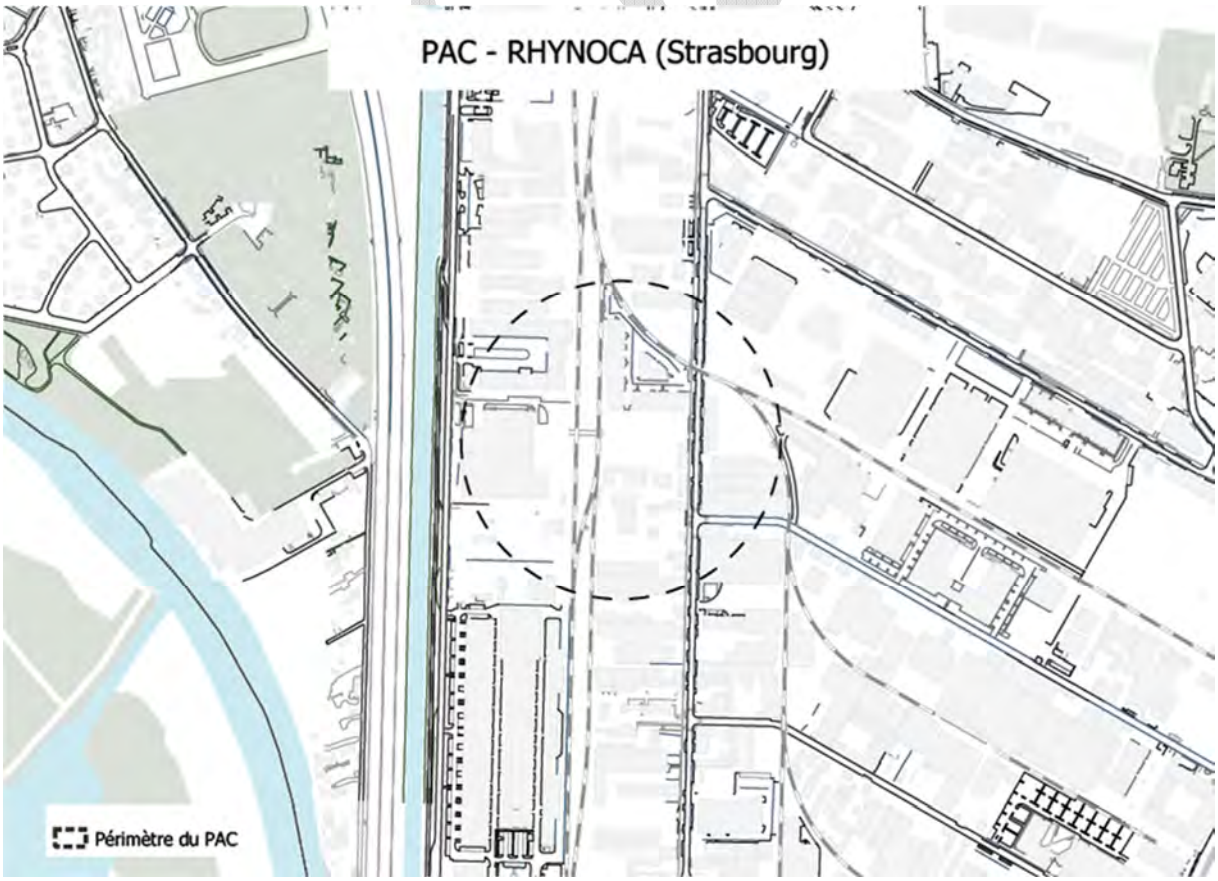


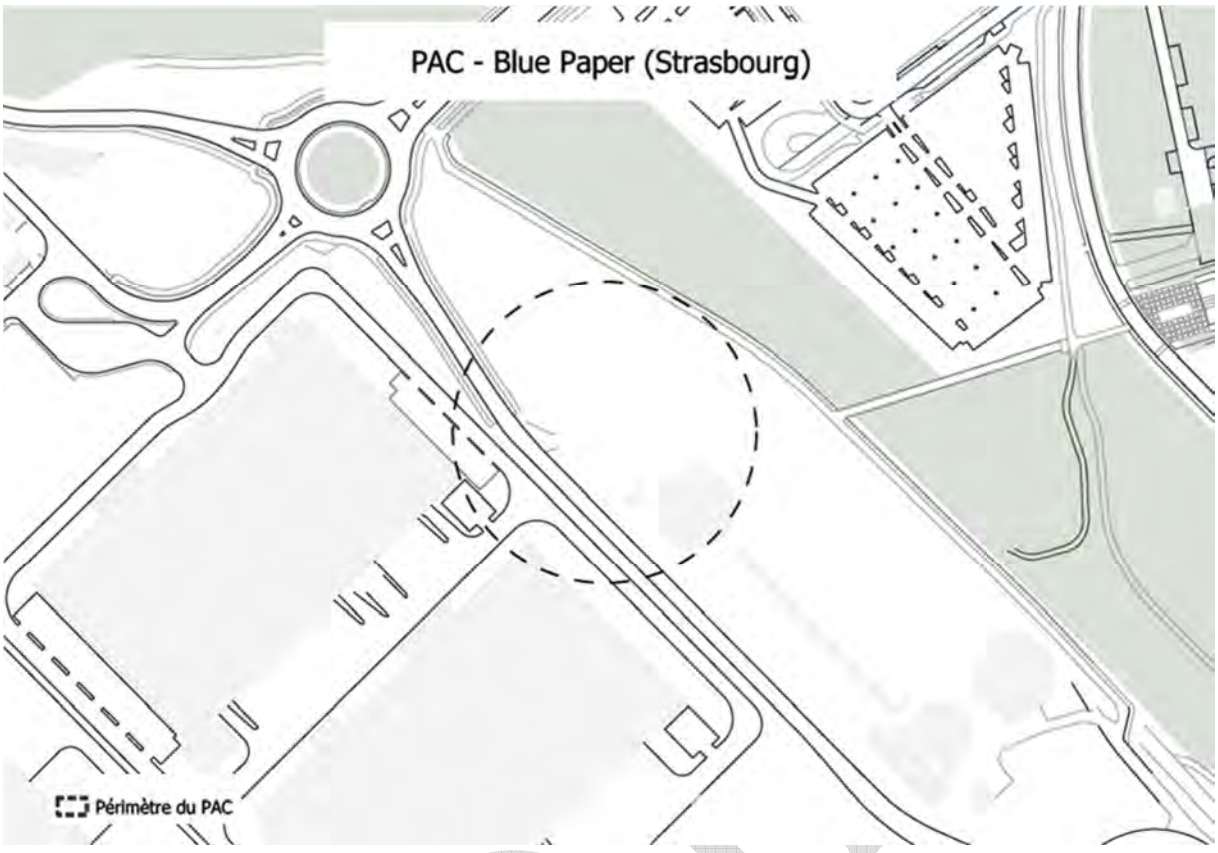



PAC - Conteneurs Nord (Strasbourg)
Périmètre du PAC


PAC - Conteneurs Sud (Strasbourg)
Périmètre du PAC


PAC - Parking Eurofret (Strasbourg)
Périmètre du PAC


PAC - RHYNOCA (Strasbourg)
Périmètre du PAC



Mise à jour du règlement écrit

Dans le Règlement écrit, nous vous proposons de supprimer les dispositions des titres III à VI sur les PAC (cf. tableau ci-dessous) et de rajouter à la place la disposition unique suivante au Titre II, article 2, paragraphe 10 :

« Dans les secteurs repérés au "règlement graphique - plan de vigilance" par le figuré "risques technologiques (hors PPRT) - zone de danger soumise à des dispositions particulières", les occupations et utilisations du sol, à condition de prendre en compte l'existence de ces risques technologiques. »

Cette proposition est formulée à des fins d'homogénéisation des dispositions des PAC risques technologiques et pour une meilleure clarté et lisibilité des dispositions.

PROJET

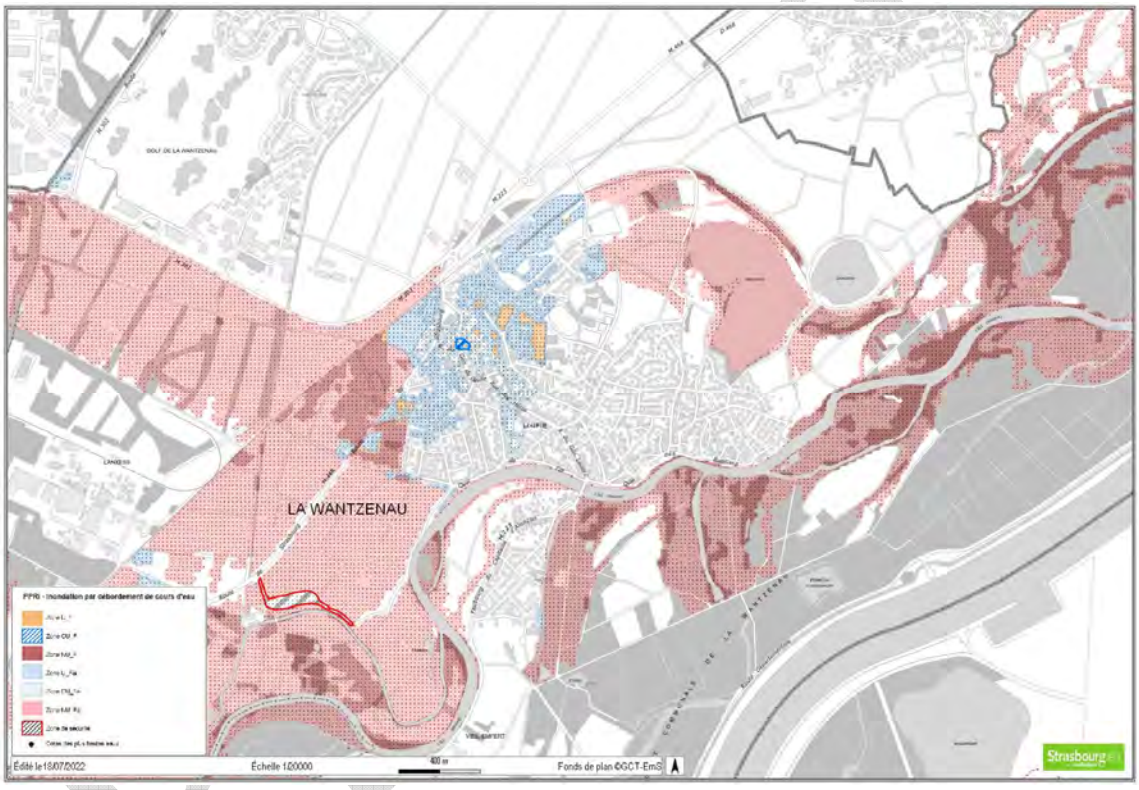
REGLEMENT ECRIT - DISPOSITIONS ACTUELLES SUR LES PAC				
Titre	**Chapitre**	**Article**	**Paragraphe**	**Contenu**
II		2	10	Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE ou les installations relevant des directives européennes dites SEVESO) délimités au règlement graphique ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.
III	VIII	2 UE	6	Les aménagements, la transformation et une extension mesurée pour les constructions existantes, non-conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
III	XI	2 UX	1.3	A l'exception des **habitations**, une extension mesurée des constructions existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
III	XI	2 UX	1.4	Les travaux de réfection et d'adaptations des **logements**, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
IV	XIV	2 IAUA	2	L'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
IV	XV	2 IAUB	2	L'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
IV	XVI	2 IAUE	7	Les aménagements, la transformation et une extension mesurée pour les constructions existantes, non-conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
IV	XVIII	2 IAUY	5	L'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel
IV	XX	2 IIAU		Sont admis l'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
IV	XXI	2 IIAUE		Sont admis l'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
IV	XXII	2 IIAUX		Sont admis l'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
IV	XXIII	2A	1	Sont admis les travaux de réfection et d'adaptations des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
V	XXIII	2A	3.1	Une et une seule extension mesurée des constructions **agricoles** existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
V	XXIII	2A	4.2	Une et une seule extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
VI	XXIV	2N	1	Les travaux de réfection et d'adaptations des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
VI	XXIV	2N	3.1	Une et une seule extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

11. Eurométropole de STRASBOURG – Renforcement du dispositif règlementaire lié à la préservation des systèmes d'endiguement

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de La Wantzenau dispose d'une bonne situation géographique la plaçant à proximité immédiate de Strasbourg, tout en permettant à ses habitants de profiter d'aménités très recherchées (espaces verts et naturels, maison individuelle avec jardin, etc.). Néanmoins, cette situation géographique très prisée, entre l'Ill et le Rhin, est contrebalancée par le risque inondation présent et réel sur le ban communal.

Près d'un tiers de la commune est concernée par le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg.



Capture d'écran du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg, La Wantzenau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La majorité des zones les plus à risques (zone orange à zone rouge foncé) sont situées dans des zones agricoles ou naturelles. Cependant, ces zones se situent souvent à proximité immédiate du cœur villageois.

Ainsi, deux principaux systèmes d'endiguement se situent sur le territoire communal de La Wantzenau :

- la digue de l'Ill ;
- l'ancienne digue des hautes eaux du Rhin.

Ces systèmes d'endiguement, agissant comme de réels remparts face au risque inondation, doivent ainsi être préservés de toutes dégradations. Néanmoins, la commune fait remonter

certaines détériorations de ces systèmes, notamment entre la rue de la Digue et la rue de la Forêt, à l'Est du ban communal, par l'apposition de clôtures sur ces ouvrages.

Ainsi, il est proposé d'ajouter une règle au sein du règlement écrit du PLU précisant que les les installations de type clôtures qui sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des systèmes d'endiguement sont interdites dans l'emprise de ces ouvrages de protection.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, une règle est ajoutée au sein de l'article 1 des dispositions applicables à toutes les zones, alinéa 10 :

« Les installations de type clôtures susceptibles de porter atteinte à la structure des ouvrages d'endiguement sont interdites dans l'emprise de ces ouvrages de protection. »

PROJET

SANTÉ ENVIRONNEMENTALE

Rappel des orientations portées par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de santé environnementale

La prise en compte des thématiques liées à la santé dans les politiques d'aménagement du territoire constitue un enjeu de santé publique. Agir sur les facteurs environnementaux permet de prévenir, préserver et améliorer l'état de santé de la population en améliorant la qualité des eaux, de l'air, des sols, en se protégeant du bruit.

L'Eurométropole de Strasbourg porte une attention particulière sur ces sujets afin d'améliorer la qualité de vie de sa population. Sur le plan de la planification territoriale, les orientations en la matière porte notamment sur la qualité des sols, la qualité de l'air et les nuisances sonores.

La prise en compte de ces thématiques des la phase de planification vise à ne pas induire de graves risques de nuisances et à disposer des garanties suffisantes en la matière avant de procéder à tout changement d'usage du sol qui serait soumis à une évolution du PLU.

Qualité des sols et des sous-sols

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).

Qualité de l'air

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 des prescriptions ambitieuses en termes d'air, de climat et d'énergie.

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.

PROJET

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…

Exposition aux nuisances sonores

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.

L'exposition des populations aux nuisances sonores est prise en compte par le biais de différentes législations nationales et de documents comme le Plan d'exposition aux bruits (PEB) et le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) adopté en conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en février 2022.

A l'échelle du PLU, le Programme d'Orientations et d'actions (POA) « Déplacements » accompagne les initiatives locales conduisant au développement des zones apaisées en lien avec la hiérarchisation retenue des voies.

Les dispositions en faveur de la qualité de l'air, mises en œuvre dans le cadre de la modification n°3, adoptée en juin 2021, contribue également à réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores.

PROJET

12. Eurométropole de STRASBOURG – Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)

a. Présentation – Explications – Justifications

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 08/02/2007 ;
- 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 08/02/2007 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.

PROJET

La circulaire ministérielle du 08/02/2007 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.

L'article 1 du titre II du règlement écrit nécessite ainsi une précision pour cette modification.
L'ancienne écriture : « Est interdite l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée » est précisée de la manière suivante : « Est interdite l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site ».

Les buts de cette nouvelle formulation sont les suivants :

- s'assurer que le porteur de projet puisse démontrer :
    - 1) soit que l'infiltration se fait dans une zone non polluée donc sans risque pour l'environnement et notamment les eaux souterraines
    - 2) soit que des mesures de dépollution ont déjà été effectuées
    - 3) soit que des mesures de dépollution sont prévues dans le projet ;
- s'assurer que, le cas échéant, le principe d'interdiction de l'infiltration des eaux pluviales est maintenu là où les éléments de connaissance des pollutions sont insuffisants, afin de garantir la préservation des enjeux sanitaires et environnementaux.

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

PROJET

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.

A ce titre, 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°3 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 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.

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.

PROJET

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.

b. Traduction dans le PLU

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 profondément 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. Les numéros d'indice modifiés apparaissent en rouge sur la cartographie du plan vigilance.

Certains périmètres sont traités dans un point spécifique dédié à une requalification de site vers un usage plus sensible. Il s'agit des secteurs suivants :

- Requalification du site lohr à Hangenbieten ;
- Requalification du site à proximité du Pole d'échange multi-modal, à Hoenheim ;
- Requalification du site Crit Matériaux à Schiltigheim ;
- Requalification du site Gremmel à Strasbourg – Montagne verte ;
- Requalification de l'ancienne caserne Marcot à Strasbourg – Centre ;
- Requalification du site Mercure à Strasbourg – Wacken ;
- Requalification du site Stellantis, à Strasbourg Meinau ;
- Requalification du site au droit de la rue Paul Dopff à Strasbourg – Neuhof ;
- Requalification des sites au sein de la Zac des Deux Rives, à Strasbourg – Neudorf/Port du Rhin ;
- Relocalisation des crêches des Hopitaux Universitaires de Strasbourg (HUS) - Centre ;
- Création d'une centre de soins psychiatriques sur le site Neckermann

D'autres évolutions des restrictions d'usage sont proposées et sont détaillées ci-après. Elles concernent les sites suivants, à Strasbourg :

- Les jardins familiaux à proximité de la Maille Athéna ;
- Le Site de l'ancien hôpital militaire Lyautey ;

PROJET

Jardins familiaux « Athéna »

Le site des jardins familiaux « Athéna », **rue Thomas Mann à STRASBOURG**, qui présente une pollution aux métaux dans ses sols et une pollution au trichloroéthylène dans ces eaux souterraines a été fermé par arrêté municipal du 28 avril 2021.

Suite à l'examen des études effectuées (étude d'avril 2021 : diagnostic et EQRS – Antea Groupe réfA109388/A – étude de novembre 2017 : étude historique, documentaire et de vulnérabilité – Envireausol réf SSP_393/EMS071 – note de juin 2018 : prélèvements et analyses des eaux et sols – Envireausol réf SSP_393/EMS096) les restrictions d'usage 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 ;
  - 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 08/02/2007.

- 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.
  - 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 mètres. Des membranes géosynthétiques 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,

PROJET

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°18] 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.

Site de l'ancien hôpital militaire Lyautey

L'ancien hôpital militaire Lyautey, avenue du Neuhof à STRASBOURG, dont un changement d'usage prévoit l'accueil d'un établissement recevant du public sensible (collège). Le site a accueilli des installations potentiellement polluantes telles des cuves de fioul domestiques ou des transformateurs électriques. Il présente une pollution ponctuelle dans ses eaux souterraines et une pollution de ces gaz du sol.

Suite aux nouvelles études fournies (étude d'octobre 2021 : diagnostics environnementaux complémentaires – Envireausol réf 21.197A), le site a été divisé et la restriction d'usage sur les eaux souterraines pour un usage géothermique n'a été conservée que sur la portion ouest du site concernée par un impact dans les eaux souterraines localisé uniquement dans cette partie. La partie ouest peut faire l'objet d'une utilisation de la nappe à condition d'être réservé à un usage géothermique. Les restrictions d'usage suivantes peuvent être établies pour ce site :

- 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 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,

PROJET

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°6] 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.

PROJET

13. Eurométropole de STRASBOURG – Actualisation de la carte stratégique Air et ajustement du dispositif réglementaire

a. Présentation – Explications – Justifications

1. Rappel du dispositif actuel

Le renforcement du volet Air-climat-énergie dans la modification n° 3 du PLU a permis de prendre en compte les données de qualité de l'air du territoire 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 doit dorénavant 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 et réduire l'exposition des populations par des mesures d'éloignement des sources d'émissions.

Dans le plan de vigilance, l'un des outils utilisés pour la construction du zonage « Prise en compte de la qualité de l'air », est la carte stratégique air (CSA) réalisée par ATMO Grand Est.

Cette carte identifie pour rappel 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.

Utilisant des données relevées sur une période de 5 ans en PM10, PM2,5 et NO2, ces cartes s'affranchissent des variations météorologiques qui peuvent influencer les concentrations.

La modification n° 3 du PLU comporte la version 2015-2019 de la carte stratégique air.

2. Évolutions proposées dans la modification n° 4 du PLU – justifications

Évolutions proposées pour le règlement graphique – plan de vigilance

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.

Il est ainsi proposé d'intégrer une nouvelle version, plus actualisée, de cette carte stratégique : la version 2017-2021. Il s'agit ainsi des données de qualité de l'air actualisées pour les années 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021.

Même si en 2020 en zone urbaine, les concentrations de NO2 aux stations ne sont revenues à leurs niveaux à peu près habituels qu'à partir de septembre 2020 en raison de la crise sanitaire et des baisses de trafic associées, cette nouvelle version intègre l'année 2021 de manière exhaustive et permet de disposer des données les plus actualisées possibles, plus conformes à la situation actuelle du territoire.

PROJET

Une représentation cartographique de cette nouvelle carte stratégique air 2017-2021 est fournie (cf règlement graphique – extrait du plan vigilance (format A0)). Est également fournie en PJ (format A0), une représentation cartographique de la différence de surface entre la version 2015-2019 présente dans le plan de vigilance en vigueur et la nouvelle version 2017-2021 proposée.

Type de zonage	Couleur du zonage	Superficie (km²) CSA 2015-2019 (M3)	Superficie (km²) CSA 2017-2021 (M4)	Différence (Gain en km²)	Pourcentage (Différence)
Zonage complet	**Rouge & Orange**	**5,67**	**3,91**	**1,76**	**-31%**
Dépassement valeur limite	*Rouge*	*3,55*	*2,63*	*0,92*	*-26%*
Dépassement potentiel	*Orange*	*2,12*	*1,28*	*0,84*	*-40%*

Comme l'illustrent la carte et le tableau ci-dessus, la nouvelle carte stratégique air est plus favorable puisque la surface impactée diminue de 1,76 km^2.

Évolutions proposées pour le règlement écrit – justifications

- Écriture actuelle (Titre II, article 15, paragraphe 9) :

« Au titre de la qualité de l'air, dans les zones en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels, et dans les zones de surveillance aux abords des axes routiers repérées au « règlement graphique – plan vigilance », la conception des nouveaux bâtiments doit intégrer 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 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. »

Depuis l'approbation de la modification n°3 du PLU et notamment du renforcement du volet Air, plusieurs porteurs de projet ont questionné les services instructeurs des demandes d'autorisations d'urbanisme sur les dispositions ci-dessus. Il s'agit pour la plupart de demandes de clarifications.

Les questions ont porté sur :

- La localisation exacte des obligations de fermeture des espaces extérieurs en façade ;
- La localisation exacte des systèmes de ventilation pouvant filtrer a minima les particules PM 2,5 : dans tout le bâtiment ? uniquement dans la partie du bâtiment concernée par le plan de vigilance ?

Pour permettre de résoudre ces questions d'interprétation sur ces dispositions, une rédaction plus précise est proposée dans le cadre de la modification n°4.

PROJET

b. Traduction dans le PLU

➔ **Mise à jour du règlement graphique - Plan de vigilance**

- Remplacement de la carte stratégique air 2015-2019 par la carte stratégique air 2017- 2021.

➔ **Mise à jour du règlement écrit – précisions**

IL est proposé la réécriture suivante pour les dispositions qui sont inscrites au Titre II, article 15, paragraphe 9 :

« Au titre de la qualité de l'air, dans les zones en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels, et dans les zones de surveillance aux abords des axes routiers repérées au « règlement graphique – plan vigilance », la conception des nouveaux bâtiments doit intégrer les principes suivants :

- **Sur la partie du bâtiment située dans les zones repérées au « règlement graphique - plan vigilance »**, 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 installée sur la façade implantée au droit de l'axe routier** repéré au « règlement graphique – plan vigilance ». **Si toutes les façades sont implantées au droit d'axes routiers repérés, la prise d'air du système de ventilation sera installée sur la façade donnant sur l'axe de circulation automobile le moins emprunté ;**
- Les espaces extérieurs doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques **sur la façade implantée au droit d'un axe routier** repéré au « règlement graphique – plan vigilance ».

PROJET

BIODIVERSITÉ

La préservation de la biodiversité est traduite au sein du PLU au travers des différentes outils réglementaires : règlement et orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Trame Verte et Bleue ».

Cependant, les enjeux écologiques liés à l'éclairage sur le territoire impliquent un renforcement du dispositif réglementaire actuel qu'il est proposé de mettre en œuvre dans le cadre de la présente modification.

L'importance de garantir une continuité nocturne pour les écosystèmes et d'en mesurer les bénéfices est de mieux en mieux reconnue ; elle s'intègre dans un contexte général de transformation massive des pratiques d'éclairage et d'une reconnaissance des paysages nocturnes.

14. Eurométropole de STRASBOURG – Trame nocturne : Réduction des impacts de la pollution lumineuse

a. Présentation – Explications – Justifications

L'éclairage assure la sécurité des déplacements, la sureté urbaine, une valorisation patrimoniale et paysagère mais il appelle aussi à la consommation énergétique. Dans un contexte de grande tension, accompagné d'une augmentation du coût de l'énergie, la sobriété et la baisse des consommations électriques sont plus que jamais devenues un impératif. Avant le choc énergétique de 2021-2022, l'éclairage public représentait déjà, selon l'ADEME, 41 % des consommations électriques des collectivités territoriales françaises et 37 % de leur facture d'électricité pour un équivalent de près de 11 millions de points lumineux.

L'éclairage participe d'une pollution lumineuse qui se globalise et ne cesse d'augmenter : celle-ci s'est accrue en France de 89 % depuis 1990, selon l'ANPCEN, l'Association nationale pour la protection du ciel et de l'environnement nocturnes, et de 94 % pour le seul éclairage public ; une tendance généralisée, qui rend désormais impossible l'accès à la voie lactée pour un tiers de l'humanité.

Le vieillissement du matériel d'éclairage et l'évolution des techniques placent le parc national de luminaires dans une période de remplacement des lampes les plus énergivores (mercure et sodium) par des lampes à LEDs. Cette transition est à envisager comme une véritable opportunité pour réduire les principaux impacts de l'éclairage : son coût financier et énergétique autant que la pollution lumineuse et ses effets sur la biodiversité comme la santé humaine.

La pollution lumineuse désigne les effets néfastes de la lumière artificielle sur l'environnement et la santé. La notion est née dans les années 70, tandis que les astronomes n'avaient plus la possibilité d'observer les étoiles.

Elle dégrade la santé humaine en influant sur le sommeil et la production de mélatonine.

Elle affecte durablement et de manière irréversible la faune. Sachant que 28 % des vertébrés et 64 % des invertébrés sont nocturnes et dépendent donc de la nuit pour une part au moins de leur cycle de vie, c'est de fait une majorité du vivant qui est impacté par la pollution lumineuse. Celle-ci est notamment la deuxième cause de mortalité des insectes après les pesticides.

PROJET

Oiseaux, chauves-souris, poissons et insectes sont ainsi frappés, avec des effets immédiats et locaux comme l'éblouissement, la désorientation, des phénomènes d'attraction ou de répulsion, mais aussi à long terme et à grande échelle la modification des équilibres écosystémiques et la fragmentation des habitats.

L'éclairage induit différents phénomènes :
- le phototropisme ou phototactisme positif. Ex : les papillons de nuit attirés par la lampe ;
- la répulsion des lucifuges ou phototactisme négatif. Ex : certains chiroptères bloqués par des obstacles lumineux ;
- l'éblouissement qui peut bloquer certains comportements. Ex : l'Effraie des clochers tétanisée par les phares ;
- le dérèglement des équilibres veille/sommeil (aussi pour l'Homme) ;
- le dérèglement de la physiologie et du métabolisme liés à la photopériode. Ex : croissance et développement des végétaux ;
- le dérèglement des comportements. Ex : chasse de nuit des Faucons pèlerins à la lumière de l'éclairage urbain.

Ces phénomènes ont des conséquences importantes sur la biodiversité et le fonctionnement des écosystèmes :

- fragmentation de l'habitat nocturne ;
- modification des relations interspécifiques ;
- modification des aires de répartition ;
- banalisation des biocénoses par favorisation de généralistes au détriment des spécialistes.

Ex : Pipistrelle commune vs. Petit Rhinolophe.

Trame noire : définition

Une nouvelle démarche nationale, dite « trame noire », entend limiter les impacts environnementaux de cette pollution, en identifiant les secteurs à préserver de la lumière artificielle ou sur lesquels réduire son impact.

Cette trame souhaite proposer des réponses adaptées aux différents milieux d'un territoire qu'il soit urbain, péri-urbain ou rural, de même qu'à ses usages : confort des citadins, facilitation des déplacements doux, attention au sentiment d'insécurité, accessibilité de l'espace à toutes et tous (ex des personnes âgées, malvoyantes), etc...

La trame noire se définit comme un ensemble de corridors écologiques caractérisés par un niveau d'obscurité suffisant pour être utilisés par la faune nocturne.

Ces corridors sont délimités par des niveaux de pollution lumineuse, elle-même définie par des degrés différents d'intensité de luminosité artificielle pouvant freiner voire empêcher le déplacement d'espèces nocturnes lucifuges.

L'éclairage artificiel nocturne engendré par l'urbanisation et le développement exponentiel de l'étalement urbain a eu pour effet de contraindre progressivement les possibilités de déplacement de la faune nocturne. La pollution lumineuse générée par cet éclairage s'avère un véritable obstacle pour la mobilité ponctuelle des individus mais plus généralement pour les

PROJET

échanges à plus grande distance et les possibilités de brassage génétique garantissant de bons états de conservation des populations animales.

Le déplacement potentiel des espèces nocturnes lucifuges et plus largement les effets positifs de la trame noire sont de plus en plus étudiés et intégrés aux documents de planification, au même titre que les trames vertes et bleues. Le sujet, du fait de son caractère émergent, conserve encore cependant certaines interrogations, quant à la définition précise d'une trame noire et de ses espèces cibles ou au degré de tolérance des espèces à la pollution lumineuse.

Une réglementation nationale récemment renforcée

La notion de pollution lumineuse est progressivement intégrée par le législateur depuis une quinzaine d'années.

La loi de 2010 portant engagement pour l'environnement prévoit déjà des prescriptions pour prévenir ou limiter les dangers ou troubles excessifs aux personnes et à l'environnement dus à des émissions de lumière artificielle (article L. 583-1 du Code de l'environnement).

En 2016, la Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages marque une étape supplémentaire dans la prise en compte de la pollution lumineuse : elle prend en compte la notion de « paysage nocturne », reconnaît le devoir de protéger l'environnement nocturne et de gérer la lumière artificielle durant la nuit à l'échelle des trames verte et bleue (article L. 371-1 du Code de l'environnement).
De ce fait, elle introduit la notion de trame noire en reliant directement la lumière artificielle avec la préservation des corridors et réservoirs de biodiversité.

Plus récemment, l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses fixe des objectifs précis, selon les typologies d'espace, en se fondant sur les caractéristiques d'éclairage (orientation de la lumière, température de couleur, émission maximale) et de temporalité.

Une trame nocturne à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg

Depuis 2 ans, l'Eurométropole de Strasbourg a lancé une réflexion sur son territoire autour d'une stratégie de lutte contre la pollution lumineuse et de préservation d'une trame noire renommée « trame nocturne ».

Sur le territoire métropolitain, l'éclairage public est une compétence communale. Pour autant, la trame nocturne est une trame écologique, de compétence métropolitaine, au même titre que les trames vertes et bleues déjà identifiées.

Le sujet vaut ainsi d'être appréhendé à une double échelle, communale et métropolitaine.

Un travail technique expérimental a été initié en 2019 sur le territoire strasbourgeois selon une méthodologie développée par le Museum National d'Histoire Naturelle. Ont ainsi été engagées une identification des points de conflits, une série de premières actions ciblées et l'acquisition d'une image satellite nocturne de la Ville de Strasbourg.

PROJET

Par ailleurs, à compter de 2021, a commencé auprès de plusieurs communes volontaires de l'agglomération un travail d'accompagnement en vue d'élaborer une trame nocturne métropolitaine.

La mise en œuvre de la trame nocturne à travers le Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, dès son approbation en 2016, intégrait déjà des prescriptions en termes de trame verte et bleue et de nature en ville.

Rattachée à l'OAP « Trame Verte et Bleue », la trame nocturne a toute matière et pertinence à être aujourd'hui inscrite dans le PLU.

Le projet de ménager une trame nocturne rejoint les objectifs de préservation du réseau écologique du territoire, déjà présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ». Son inscription dans le PLU entre en cohérence avec l'évolution de l'article L. 371-1 du Code de l'environnement pour lequel la gestion de la lumière artificielle fait partie intégrante des trames vertes et bleues, au nom de la préservation de la biodiversité.

Ainsi, il est proposé d'intégrer, dans l'OAP « Trame Verte et Bleue » des principes d'aménagement visant la prise en compte de l'éclairage nocturne dans les projets situés au contact de la trame verte et bleue en milieu urbain, à urbaniser, naturel ou agricole.

Ces principes ont pour objectifs :

- la sobriété énergétique, en demandant un éclairage pertinent, et limité dans le temps et aux espaces devant être éclairés ;
- la réduction de l'impact de l'éclairage nocturne sur la faune, à travers sa localisation, son orientation et le choix des teintes d'éclairage.

b. Traduction dans le PLU

Afin d'intégrer dans le PLU les principes susmentionnés, attachés à la trame nocturne de l'Eurométropole de Strasbourg, l'OAP « Trame Verte et Bleue » est modifiée afin :

- d'une part, de préciser les fondements législatifs sur lesquels reposent ces principes via la mise à jour du texte de la loi de 2010 portant engagement pour l'environnement repris dans l'OAP ;
- d'autre part, sont ajoutées des orientations d'aménagement visant la prise en compte de l'éclairage nocturne dans les projets, dans les secteurs situés au contact de la trame verte et bleue en milieu urbain, à urbaniser, naturel ou agricole (partie 5.3).

PROJET

ÉNERGIE

L'Eurométropole de Strasbourg est pleinement engagée dans la transition énergétique de son territoire. Elle s'est dotée en décembre 2019 d'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) ambitieux et d'un Schéma Directeur des Énergies (SDE), feuille de route stratégique et opérationnelle permettant de mobiliser les acteurs du territoire sur des objectifs de court, moyen et long termes partagés et clarifiés.

Elle a, en outre, procéder à la traduction réglementaire des objectifs de ces documents stratégiques au sein de son Plan local d'urbanisme (PLU), lors de la précédente modification, renforçant ainsi le volet Air-Climat-Énergie du document d'urbanisme.

L'objectif de décarbonation du territoire d'ici 2050, s'inscrivant dans la lignée de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, impose une réduction de moitié des consommations énergétiques, par un effort sans précédent de sobriété et d'efficacité énergétique, ainsi que la mise en exploitation des ressources renouvelables locales. Il en résulte que chaque filière renouvelable devra être massivement développée et pérennisée pour atteindre une production pouvant assurer 50 % des besoins énergétiques, et des imports d'énergies renouvelables équivalents pour assurer la neutralité carbone du territoire.

Ces objectifs ambitieux constituent une réponse à l'urgence climatique et s'inscrivent dans un contexte d'accroissement attendu des besoins électriques, notamment du fait de l'électrification des mobilités et des besoins domestiques spécifiques.

Développement des installations solaires photovoltaïques sur le territoire :

Le développement de l'énergie solaire s'inscrit pleinement dans cette optique et est à cet égard un des leviers essentiels de la collectivité pour la transition énergétique de son territoire. La stratégie solaire de l'Eurométropole de Strasbourg, adoptée par une délibération du Conseil métropolitain de décembre 2021, fait état de la nécessité de solarisation du territoire afin de remplir l'objectif fixé par la collectivité en la matière à travers son Plan Climat et son Schéma Directeur des Énergies (SDE) d'atteindre 100 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire en 2050. L'énergie solaire représentant 18 % de ce mix énergétique, il est indispensable de dégager du foncier pour l'installation de systèmes solaires sur le territoire.

Toujours dans la recherche d'un déploiement massif de la production d'énergie solaire sur son territoire, l'Eurométropole de Strasbourg engage le déploiement d'une stratégie de « Sprint solaire », en priorisant toute une série de grands projets photovoltaïques, permettant d'amorcer véritablement la solarisation du territoire. Ces différents projets, évoqués ci-après, permettront à la collectivité de s'inscrire pleinement dans les objectifs fixés par le Plan Climat et le SDE, dans l'attente d'une mise en place des différents outils permettant de répondre pleinement aux besoins du territoire en matière d'énergies renouvelables :

- la création d'un guichet unique solaire avec l'Agence Locale du Climat pour les secteurs résidentiel et tertiaire.
- la solarisation des opérations prévues par le PPI sur le patrimoine ;
- l'étude d'opportunité concernant la création d'un outil d'investissement EnR ;

PROJET

- la solarisation du foncier public à usage énergétique.

Dans le cadre de la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg, quatre installations de centrales photovoltaïques sont projetées à court terme et nécessitent l'évolution du document d'urbanisme. Il s'agit :

- du site de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim ;
- de la ballastière d'Eschau ;
- du « lot 2 » de la raffinerie à Reichstett ;
- du site du Port aux pétroles à Strasbourg.

Ces évolutions du PLU se traduisent :

- soit par un élargissement des vocations de certaines zones, via la création de sous-secteurs indicés « PV », pour permettre plus largement l'installation de parcs solaires ; ceci est le cas pour les secteurs de l'aéroport d'Entzheim, le site de l'ancienne raffinerie à proximité de Butagaz à Reichstett, ainsi que le Port aux pétroles à Strasbourg ;
- soit, en ce qui concerne la ballastière d'Eschau, par un changement de zonage N7 vers un zonage N7b autorisant ce type d'installation, à l'instar des projets de parc solaire lacustre à Illkirch-Graffenstaden et Lingolsheim, dont le changement de zonage avait été effectué lors de la modification n° 3 du PLU.

Chacun de ces quatre projets sont présentés à la suite de ce chapeau introductif.

<u>Adaptations du volet Air-Climat-Énergie du PLU – Cas des rénovations</u> :

Le volet Air-Climat-Énergie du PLU, renforcé lors de la modification n° 3 du PLU, est opposable depuis quelques mois, et les premiers retours quant à son application aux nouvelles opérations nous arrivent.

Outre des ajustements mineurs, la formulation des règles du volet Air-Climat-Énergie relatives aux rénovations est révisée au regard de l'objectif de la collectivité de rénover 8000 logements par an.

Ces différents points de modification du PLU sont développés dans les parties ci-après.

PROJET

15. Commune d'ENTZHEIM – Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre du débat sur la Programmation pluriannuelle pour l'énergie (PPE), le Gouvernement a lancé la démarche « Place au Soleil » qui se veut être une mobilisation générale notamment des détenteurs de grands fonciers artificialisés inutilisés pour le développement photovoltaïque et le solaire thermique en France.

Dans le cadre de cette démarche initiée par le Gouvernement, le Ministère des Armées s'est engagé à mettre à disposition plus de 2 000 ha de terrains avant 2025 pour le développement de projets photovoltaïques[1].

Afin d'atteindre cet objectif de 2 000 ha, le Ministère des Armées lance depuis 2019 des Appels à manifestation d'intérêt (AMI) auprès de développeurs de projets photovoltaïques pour la mise à disposition de son foncier, en vue d'y implanter des centrales photovoltaïques.

Depuis 2019, cinq phases d'AMI ont été lancées pour un total de 820 ha mis à disposition. Pour chaque phase, différents sites sont identifiés par le Ministère des Armées et soumis à des AMI.

Le site de la zone de desserrement de Strasbourg fait partie des sites que le Ministère des Armées s'engage à mettre à disposition.

Le Ministère des Armées, par l'intermédiaire de l'Établissement du service infrastructures de la défense de Metz, a choisi EDF Renouvelables comme lauréat de son appel à manifestation d'intérêt lancé en 2021, afin de développer les parcs photovoltaïques dans le cadre du plan « Place au Soleil ».

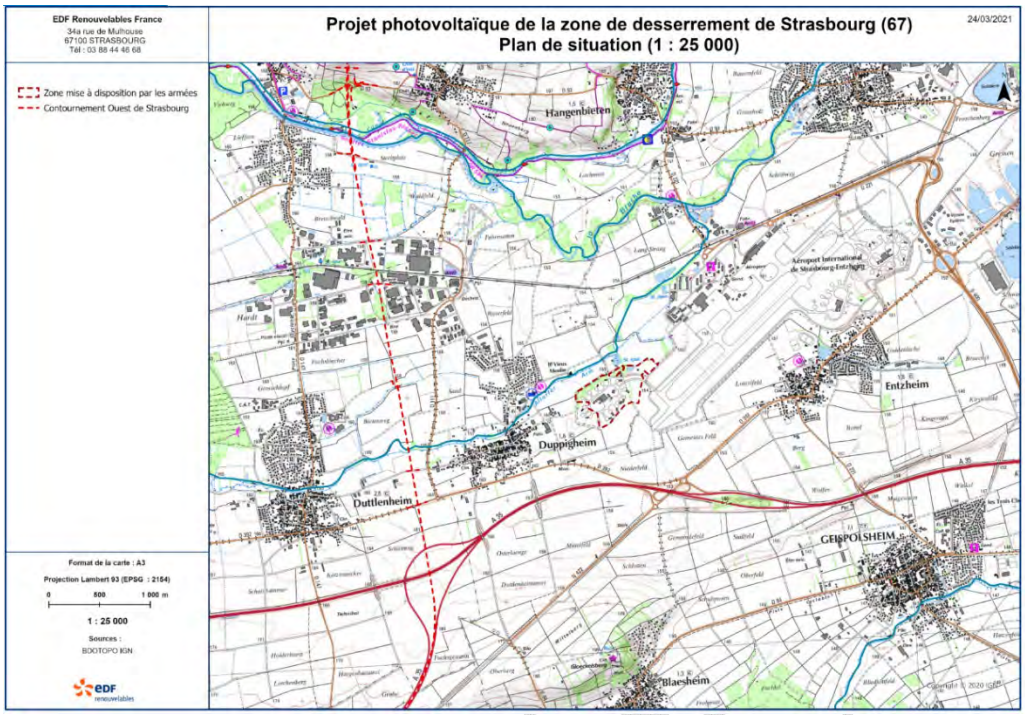
Présentation du site :

Le site de projet est situé sur l'emprise de la zone de desserrement de Strasbourg sur les communes d'Entzheim et de Duppigheim.

La zone de desserrement de Strasbourg fait partie de l'ancienne Base aérienne 124 de Strasbourg-Entzheim, fermée en 1994. Elle accueillait plusieurs escadrons de chasseurs de reconnaissance. D'une superficie totale d'un peu plus de 24 ha, le site est réparti sur 4 parcelles cadastrales distinctes. Implanté au sein de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim, le site est localisé entre le village de Duppigheim (à l'Ouest) et la piste de l'aéroport (à l'Est). Il est également bordé au Nord par une station d'épuration et la Tour radar primaire de l'aéroport.

[1] *Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire, Mobilisation pour accélérer le déploiement de l'énergie solaire - 2018.*

PROJET



Situation de la zone de desserrement de Strasbourg
(Source : EDF Renouvelables d'après IGN)

Le site est également caractérisé par sa proximité avec d'autres infrastructures de transports. On note notamment la présence de l'autoroute A352 à environ 500 m au Sud du site ainsi qu'une voie de chemin de fer à plus de 750 m au Nord. Le Contournement Ouest de Strasbourg (COS) est situé à plus de 1 500 m à l'Ouest du site, entre les communes de Duppigheim et de Duttlenheim.

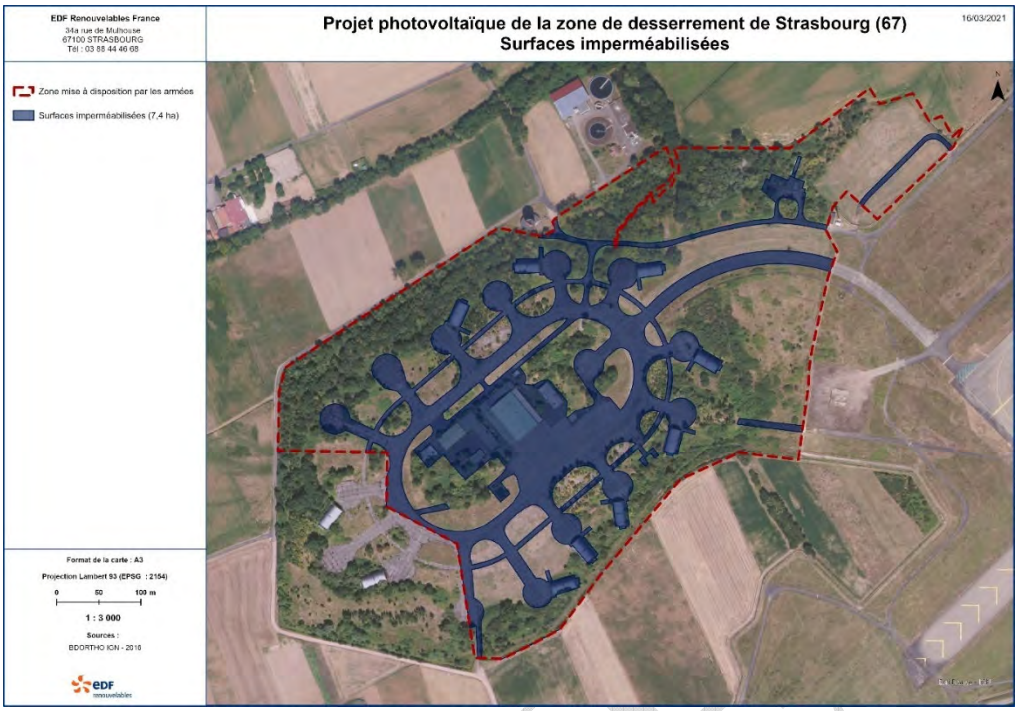
Le site de la zone de desserrement de Strasbourg est constitué de la « marguerite » 2 ES 1/33 et de l'ancien dépôt d'essence K3. À ce titre, de larges dalles de béton recouvrent le site et forment la « marguerite ».

La zone de projet abrite également :

- 8 hangars à avions ;
- une activité de stockage d'hydrocarbures aujourd'hui démantelée ayant induit des pollutions localisées et un suivi de la qualité de la nappe (3 piézomètres présents sur l'emprise) ;
- un banc d'essai réacteur ;
- des bâtiments centraux ;
- et un bassin incendie.

Le site est actuellement désaffecté et n'abrite aucune activité. Il est également enfriché et composé de végétations spontanées.

PROJET



Carte des zones artificialisées de la zone de desserrement de Strasbourg
(Source EDF Renouvelables)

Justification du choix de l'emplacement de la centrale photovoltaïque :

Le site de projet retenu est propice à accueillir d'une centrale photovoltaïque en raison de sa nature fortement artificialisée et de son historique. De plus, en qualité de délaissé aéroportuaire, ce site s'inscrit dans le cas n° 3 des appels d'offres de la Commission de régulation de l'énergie (CRE).

Critères en faveur du site	
Facteurs naturels du site	• Conditions climatiques favorables ; • Radiation globale satisfaisante ; • Topographie globalement plane ; • Ombrage limité du fait de la topographie et de l'absence de boisement au Sud du site ; • Terrain favorable : ancien terrain militaire, délaissé aéroportuaire en grande partie artificialisé (bâtiments, pistes/dalles béton, …) ; • Terrain non agricole.
Infrastructure énergétique	• Possibilité de raccordement au réseau public d'électricité à proximité (poste source d'Altorf à environ 4 km) ; • Capacité d'accueil du poste source suffisante.
Critères industriels	• Implantation d'une nouvelle activité économique ; • Accès existant.
Critères d'intérêts publics	• Conforme aux objectifs nationaux et territoriaux de développement des énergies renouvelables (en particulier en terme de photovoltaïque) ; • Conforme aux directives européennes de développement des énergies renouvelables ;

PROJET

	• Conforme aux critères d'éligibilité des appels d'offres de la CRE ; • Réponse concrète à l'urgence climatique et au contexte d'accroissement des besoins électriques.
Autres critères, dont parties prenantes locales	• En dehors de zone à fort risque/enjeux ; • Ne génèrera pas de nuisances et n'impactera pas directement et significativement la santé humaine ; • Site soumis à AMI des Armées dans le cadre du plan « Place au Soleil » ; • Projet soutenu par le territoire.

Le site d'implantation répond aux contraintes techniques d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol ainsi qu'aux critères d'éligibilités des appels d'offres de la CRE (délaissé aéroportuaire, cas 3 du cahier des charges).

La proximité du poste source d'Altorf, situé à environ 4 km du projet, renforce la pertinence de ce choix de site.

Le site de la zone de desserrement de Strasbourg, notamment sur le territoire d'Entzheim (Eurométropole de Strasbourg), constitue donc bien un secteur favorable pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol.

Présentation du projet de centrale photovoltaïque :

Le projet de centrale photovoltaïque est situé sur une surface totale d'environ 24 ha, dont 16,8 ha sur la commune de Duppigheim et 7,2 ha sur la commune d'Entzheim.

La centrale photovoltaïque sera constituée de structures de panneaux solaires fixes au sol, de cinq postes de conversion et de deux postes de livraison qui serviront à raccorder l'électricité produite au réseau national de transport d'électricité. Tous ces éléments seront situés à l'intérieur d'un terrain clôturé. L'ensemble des éléments qui constitueront la centrale photovoltaïque, occupera une surface utile (clôturée) d'environ 21 ha.

Le site est concerné par le risque inondation et couvert par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg. À cet égard, le projet devra respecter les prescriptions du PPRI, notamment en ce qui concerne la surélévation des structures de support de panneaux et des postes de conversion électrique.

Apports du projet :

Le projet de centrale photovoltaïque s'inscrit dans le cadre d'un dispositif vertueux de production d'énergies renouvelables sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Il constitue une réponse qui correspond aux besoins locaux en énergie puisque la centrale atteindra une puissance totale d'environ 28 mégawatts-crête (MWc), ce qui permettra d'alimenter près de 14 100 habitants par an et de réduire les émissions de gaz à effet de serre d'environ 660 tonnes annuellement.

PROJET

Il est à noter que le photovoltaïque représente une opportunité pour réhabiliter des sols détériorés ou inutilisés. Il s'agit ici de valoriser un ancien site militaire majoritairement artificialisé. Par ailleurs, un projet solaire de cette nature est une installation qui se veut totalement réversible avec le temps dans le respect de la notion d'énergie propre et renouvelable. La centrale photovoltaïque sera, à terme, démontée, et le site sera totalement remis en état et restitué à la nature dans un état aussi proche que possible de l'état initial avant implantation. Ce projet occupera donc l'espace de façon temporaire et transitoire.

Enfin, le projet n'occasionne aucune conversion d'espaces agricoles puisqu'il s'agit de l'emprise originelle de la « marguerite » 2 ES 1/33 et de l'ancien dépôt d'essence K3 de l'ancienne Base aérienne 124 de Strasbourg-Entzheim.

Prise en compte de l'environnement dans le projet :

Le projet s'inscrit dans la mise en œuvre de la séquence « Éviter - Réduire - Compenser » qui, à ce stade, n'est pas encore connue en raison de l'absence d'un projet d'installation de centrale photovoltaïque communiqué par le porteur de projet.

L'impact du projet sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation n'est à ce stade pas défini.

Il convient de préciser que le projet, lors de la phase de dépôt du permis de construire, sera soumis à évaluation environnementale comprenant une étude d'impact, et à enquête publique. C'est pourquoi des études sont toujours en cours sur le secteur.

Les études finalisées seront présentées dans une phase opérationnelle ultérieure du projet d'aménagement.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement par le porteur de projet.

Par ailleurs, le projet pouvant induire des nuisances visuelles par rapport aux zones habitées, il est proposé d'établir une bande boisée en bordure Sud-Est du site de projet sur la commune d'Entzheim, afin d'en limiter les impacts visuels.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas la réalisation du projet de centrale photovoltaïque sur la commune d'Entzheim.

Ainsi, afin de le rendre possible, il est proposé de créer un sous-secteur du zonage actuel afin d'y autoriser les installations massives de production d'énergie solaire photovoltaïque sur ce secteur.

PROJET

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de :

- classer le site du projet, qui va accueillir la centrale photovoltaïque aujourd'hui classé en UXe1, en UXe1PV ;
- introduire un espace boisé à conserver ou à créer le long de la limite Sud-Est du site de projet.

PROJET

16. Commune d'ESCHAU – Projet de création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière « HELMBACHER » située en entrée Nord de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Eschau et la société Ballastières Helmbacher souhaitent implanter un parc photovoltaïque flottant sur une carrière en eau correspondant à un site d'extraction arrivant en fin d'exploitation (gisement épuisé de matériaux alluvionnaires).

Le site concerné se nomme « Eschau II » et fait partie d'un complexe de gravières exploitées par la société Ballastières Helmbacher (image ci-dessous).

Vue satellite des sites Eschau 2, Eschau 3 et Illkirch-Graffenstaden (Source : société Helmbacher).

Le site de projet se situe sur la commune d'Eschau. Le site est localisé précisément au Nord d'Eschau et au Sud de l'échangeur entre la N353 et la M468 (ou Route du Rhin), et entre la M468 à l'Ouest et la rivière Schwarzwasser à l'Est.

Présentation du contexte environnemental du site

Contexte écologique du projet :

Le secteur de projet se situe en contexte péri-urbain, à proximité du Rhin. Le fleuve et ses abords concentrent la plupart des enjeux écologiques du secteur.

On compte notamment la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg », qui s'étend jusque sur le périmètre de projet, la Zone de protection spéciale (ZPS) « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim », l'Arrêté de protection de biotope (APB) « Plan d'eau de Plobsheim » qui borde le Rhin, la Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim », ou encore le site RAMSAR « Rhin Supérieur / Oberrhein ».

PROJET

Le site intercepte par ailleurs le site Natura 2000 « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin », qui borde le Rhin et la gravière d'Eschau II à l'Est, et dont l'enjeu écologique principal concerne les forêts alluviales qui bordent la rivière Schwarzwasser.

Il intercepte également la ZNIEFF de type II « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg ».

Une interaction fonctionnelle régulière peut être envisagée avec le site Natura 2000 le plus proche, ici la Zone spéciale de conservation (ZSC) « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin ».

En conséquence, une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 est requise pour ce projet.

Habitats naturels et flore :

Le site de projet s'inscrit dans un contexte fortement anthropisé. La majorité de sa surface ne possède pas de végétation. Autour de la zone en eau, les habitats sont influencés par l'exploitation de la ballastière et les perturbations qui en découlent. En dehors du site d'exploitation, une grande partie de la surface est occupée par des habitations et leurs jardins, ainsi que par des cultures intensives dans lesquelles serpentent la rivière Schwarzwasser et ses reliquats d'habitats forestiers.

19 types d'habitats naturels, semi-naturels et anthropiques ont pu être identifiés au sein du site. Deux habitats naturels présentent un intérêt communautaire. Il s'agit de la lisière xéro-thermophile, qui représente une très faible surface sur l'aire d'étude, et de l'Ormaie/Frênaie alluviale, jugée en état de conservation moyen du fait de sa faible surface et de la présence de Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*).

Au cours des investigations botaniques, 153 espèces végétales ont été recensées sur le site. 3 espèces patrimoniales ou protégées ont été relevées : l'Epipactis des marais (*Epipactis palustris*), l'Orchis incarnat (*Dactylorhiza incarnata*) et le Pâturin rigide (*Catapodium rigidum*). De plus, 7 espèces invasives sont présentes. Ces espèces, si elles sont favorisées, constituent une menace pour la préservation des milieux naturels locaux.

Au regard de ces éléments, les habitats, sur ce site, constituent un enjeu écologique faible. Cela se justifie en partie par la faible surface des habitats d'intérêt communautaire ; la majorité des habitats sont d'origine anthropique et sont colonisés par des espèces invasives. Seules les stations d'Epipactis des marais et d'Orchis incarnat sont à enjeu fort ; tandis que les prairies hygrophiles pâturées basiphiles et thermophiles, ainsi que le cours d'eau, sont à enjeu moyen.

Enfin, le site présente une surface totale en zones humides, sur la base des critères réglementaires « végétation » et « sols » de 4,15 ha (soit près de 8 % de sa superficie). Il faut néanmoins noter que sur certaines surfaces, la présence de zone humide n'a pas pu être déterminée, mais qu'en raison de leur proximité et même niveau topographique que les surfaces humides, elles sont potentiellement humides également.

PROJET

Expertise faune :

39 espèces d'insectes (dont 14 orthoptères, 15 odonates et 10 lépidoptères) sont présentes dans le site. Cette diversité est faible. Parmi ces espèces, aucune n'est protégée, mais plusieurs présentent un caractère remarquable : deux espèces constituent un enjeu écologique faible. Les principaux secteurs à enjeux pour les insectes au sein du site concernent les secteurs ouverts thermophiles et xérophiles, ainsi que les lisères (ourlets), qui sont à enjeu faible.

4 espèces de reptiles sont présentes sur le site. Ces 4 espèces sont protégées (seuls les individus -et non les habitats également- pour l'Orvet fragile). Une espèce constitue un enjeu écologique moyen : le Lézard des souches ; tandis que les 3 autres constituent un enjeu écologique faible. Au regard de ces éléments, le site présente un intérêt globalement faible pour les reptiles, à localement moyen.

2 espèces d'amphibiens protégées (individus uniquement pour la Grenouille rieuse, et contre la mutilation pour la Grenouille verte) sont présentes. Elles ont été observées essentiellement en dehors de l'enceinte de la gravière et constituent un enjeu écologique faible ou inférieur. Au regard de ces éléments, le site présente un intérêt considéré comme négligeable voire localement faible pour les amphibiens.

La gravière d'Eschau II, c'est-à-dire le plan d'eau en tant que tel, est un site artificiel proposant uniquement des milieux intéressants pour la faune aquatique au niveau des berges. Les secteurs d'herbiers aquatiques et les quelques berges graveleuses en pente douce sont les éléments les plus intéressants du site pour la vie des invertébrés aquatiques. Les arbres et souches immergés sont de bons supports pour le développement de spongiaires, de bryozoaires et d'hydraires. Le colmatage constaté, pouvant être lié à l'exploitation du site et/ou aux remontées phréatiques, ne favorise cependant pas la présence d'une richesse importante. Les enjeux liés aux invertébrés aquatiques sont donc faibles sur le site.

11 espèces de poissons sont présentes sur le site, parmi lesquelles 3 remarquables. La gravière est un milieu aquatique artificiel. Sa grande profondeur et son exploitation en cours limitent les possibilités de vie pour la faune piscicole. Les bordures immergées de plan d'eau (bande variable de quelques mètres à quelques dizaines de mètres), riches en hélophytes et hydrophytes amènent néanmoins une diversification permettant la présence et le maintien de plusieurs espèces remarquables. Parmi celles-ci, le Brochet réalise l'intégralité de son cycle biologique sur le site. Toutefois, le colmatage des herbiers en lien avec l'extraction de granulats ne favorise probablement pas la réussite de la reproduction de l'espèce. Les principaux secteurs à enjeux pour les poissons au sein du site concernent les berges du plan d'eau riches en hélophytes et hydrophytes.

Au total, 63 espèces d'oiseaux (28 espèces nicheuses, 35 espèces non nicheuses mais qui utilisent le site en transit et/ou pour se nourrir) sont présentes, parmi lesquelles 46 sont protégées et 14 sont remarquables. Les principaux secteurs à enjeu au sein du site concernent les berges du plan d'eau et la rivière Schwarzwasser, notamment utilisées par le Martin-pêcheur d'Europe ou le Fuligule morillon pour se reproduire. L'ensemble des boisements, les ripisylves et les jardins arborés au Nord du site sont également attractifs pour de nombreux passereaux, à toutes saisons confondues, notamment pour le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe qui s'y reproduisent possiblement. Enfin, les cultures à l'Est du site constituent des territoires de chasse favorables aux rapaces comme la Bondrée apivore, le Milan noir ou le Faucon crécerelle, qui n'y sont toutefois que de passage. Au regard de ces éléments, les berges du plan d'eau et la

PROJET

rivière Schwarzwasser constituent un enjeu fort, l'ensembles des boisements, les ripisylves et les jardins arborés du site constituent un enjeu globalement moyen, et le reste des habitats représente un enjeu faible.

2 espèces de mammifères terrestres sont présentes sur le site. Ces deux espèces sont protégées et présentent un enjeu écologique faible, car très communes. Les secteurs à enjeu (ici faible) pour les mammifères terrestres au sein du site concernent les secteurs boisés. Le reste de l'aire d'étude est d'un enjeu négligeable.

10 espèces de chiroptères sont présentes, ce qui représente plus de 40 % des espèces connues en Alsace. Toutes les espèces contactées sont protégées et une espèce est d'intérêt européen (le Grand Murin). Du fait de la présence de populations de chauves-souris montrant un statut de menace/rareté national et/ou régional défavorable et occupant le site, l'enjeu écologique est fort sur les secteurs à gîtes arboricoles potentiels, moyen au niveau des zones de chasse et d'abreuvage, et faible sur le reste de l'aire d'étude rapprochée pour le groupe des chiroptères.

Fonctionnalités écologiques :

L'aire d'étude éloignée (rayon de 5 km autour de la gravière) est traversée par 4 réservoirs de biodiversité, correspondant essentiellement à des cours d'eau, des milieux forestiers, ouverts humides et aquatiques ; ainsi que des corridors écologiques nationaux et régionaux. Les abords du Rhin correspondent à la fois à un corridor d'importance nationale et à des réservoirs de biodiversités régionaux. Les plus gros massifs forestiers du secteur constituent des réservoirs de biodiversité, de même que les principaux cours d'eau : le Rhin, l'Ill, le Rhin Tortu, la Schwarzwasser, etc. ; et le plan d'eau de Plobsheim.

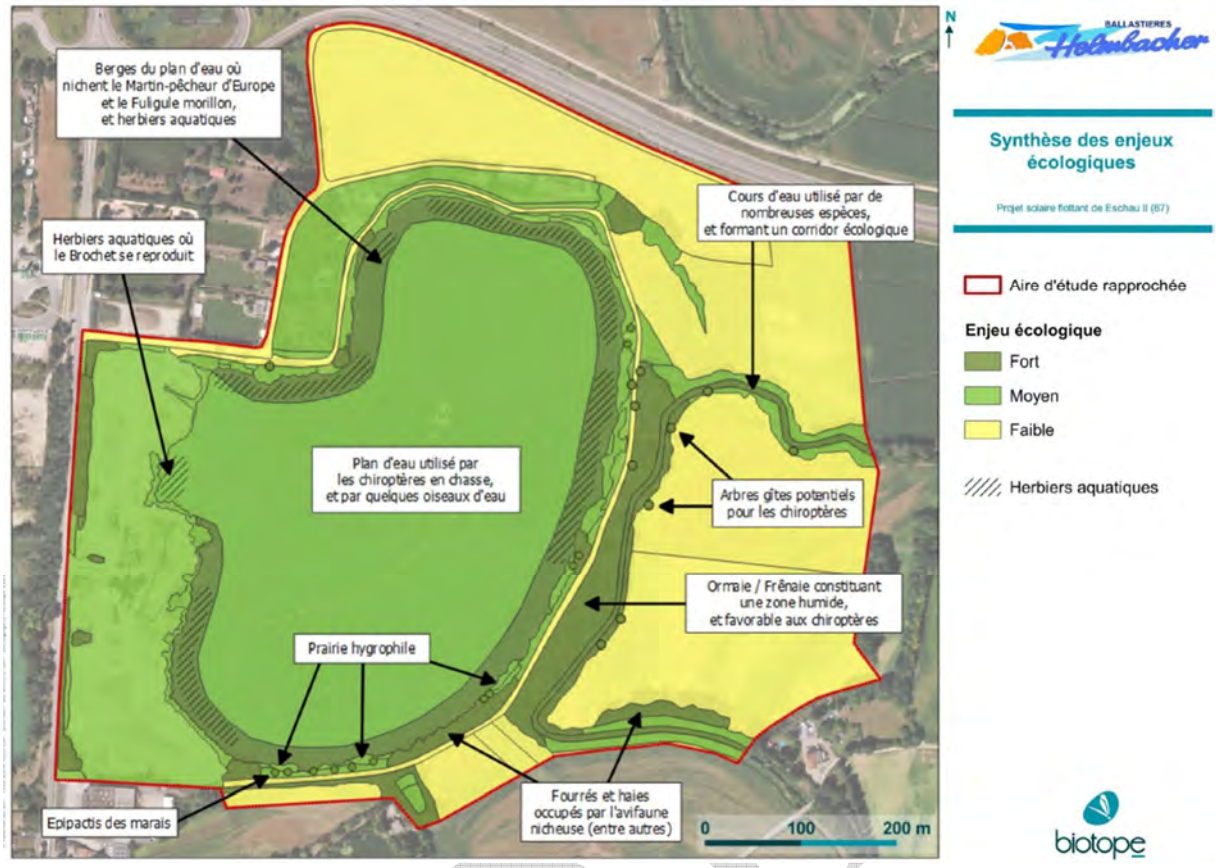
À l'échelle du site, la rivière Schwarzwasser et les éléments arborés qui la bordent ou en continuité avec celle-ci forment un corridor et un réservoir écologique en continuité avec l'extérieur de l'aire d'étude.

Enjeux spatialisés :

En synthèse, les enjeux sont forts au niveau des boisements, haies, fourrés et éléments arborés, ainsi qu'au niveau des stations d'Epipactis des marais et d'Orchis incarnat (flore patrimoniale), du cours d'eau (la Schwarzwasser) et des berges de la gravière.

Les enjeux sont faibles sur les cultures, les routes et chemins, et moyens sur le reste de l'aire d'étude, à savoir au niveau des secteurs ouverts naturels et semi-ouverts, des stations de Pâturin rigide (autre plante patrimoniale) et des zones de stockage utilisées par les insectes et reptiles essentiellement.

PROJET



Synthèse des enjeux écologiques sur le site Eschau II
(Source : société Helmbacher)

Prise en compte de l'environnement et du paysage dans le projet

Le projet s'inscrit dans la mise en œuvre de la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » qui, à ce stade, n'est pas encore connue en raison de l'absence d'un projet d'installation de centrale photovoltaïque communiqué par le porteur de projet.

L'impact du projet sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation n'est à ce stade pas défini.

Il convient de préciser que le projet, lors de la phase de dépôt du permis de construire, sera soumis à évaluation environnementale comprenant une étude d'impact, et à enquête publique. C'est pourquoi des études sont toujours en cours sur le secteur (étude paysagère et de co-visibilité notamment).

À ce stade, le projet ne présente pas d'incompatibilités avec les enjeux écologiques existants sur le site.

Les études finalisées seront présentées dans une phase opérationnelle ultérieure du projet d'aménagement.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement par le porteur de projet.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas la réalisation du projet de centrale photovoltaïque sur le site de la ballastière d'Eschau.

Ainsi, afin de le rendre possible, il est proposé de modifier le classement actuel du site Eschau 2, actuellement zoné en N7, zonage dédié aux activités d'exploitation et de gestion des gravières, ballastières ou carrières, et qui n'est plus approprié à l'usage actuel du site.

Il s'agit donc de le reclasser en zone N7b, à l'instar du projet de parc solaire lacustre réalisé sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden, afin d'y autoriser les installations massives de production d'énergie solaire photovoltaïque sur ce secteur.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer le site de projet qui va accueillir la centrale photovoltaïque aujourd'hui classé en N7, en N7b.

PROJET

17. Commune de REICHSTETT – Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de de l'entreprise Butagaz

a. Présentation – Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite autoriser l'installation d'un parc solaire d'une surface de moins de 7 hectares sur la friche industrielle située au Nord-Est du ban communal de Reichstett, à proximité du site de l'entreprise Butagaz.

Localisation envisagée pour l'installation d'une centrale photovoltaïque à Reichstett (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce terrain a été récemment acquis par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre des cessions de fin d'activité de la raffinerie. Le secteur est cohérent pour une production d'énergie renouvelable puisqu'il se situe :

- au sein du Plan de préventions des risques technologiques lié aux activités de Butagaz, approuvé par arrêté préfectoral le 21 juillet 2014. Le règlement écrit du document stipule que sont autorisés sous conditions :

    - les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'entreprise à l'origine des risques,
    - les constructions, installations ou ouvrages destinés à réduire les effets des phénomènes dangereux générés par l'entreprise à l'origine des risques,
    - les constructions, installations, ouvrages ou équipements liés à des activités sans fréquentation permanente (notamment ceux nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services d'intérêt général : réseaux d'eau et d'électricité, réservoir d'eau, transformateur électrique, …). A ce titre, l'aménagement d'une

centrale photovoltaïque pourrait être envisagée (sous condition de validation technique par la DREAL),
    - les infrastructures (voiries de desserte, aires de stationnement, etc.) liées à l'acheminement des secours, à l'acheminement des marchandises ou à l'activité industrielle de l'entreprise à l'origine des risques,
    - les aménagements des espaces non destinés à la fréquentation du public (plantations, clôtures, dépollution, etc.),
    - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et ceux nécessaires aux réseaux publics ;

- sur un secteur pollué, partiellement situé sur une ancienne décharge. La zone de projet est également classée comme zone d'impact potentiel. L'utilisation du site à des fins de production d'énergie renouvelable permettrait de donner au site un nouvel usage ;

- sur un site déjà artificialisé. Le secteur participerait donc également à la gestion économe et l'optimisation du foncier, cet objectif étant pleinement poursuivi par l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au sein du PADD.

Ce projet, d'une puissance de 5 MWc, participe pleinement à la politique de la métropole en termes d'objectifs de production d'énergie solaire, déclinés dans le PCAET et le SDE.

Par ailleurs, le projet de centrale photovoltaïque sur le ban communal de Reichstett permet de répondre aux besoins en électricité de 1 600 logements (hors chauffage). Cela correspond à près de 55 % de la commune de Reichstett.

Contexte écologique du projet :

Le secteur de projet s'inscrit dans un contexte fortement anthropisé et se situe à proximité de l'Ill. La rivière concentre la majeure partie des enjeux écologiques du secteur néanmoins, le site est entourée d'enjeux écologiques non négligeables.

Il est noté la présence sur site du début de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Ried Nord », qui s'étend ensuite jusqu'au Sud de la commune de Seltz. À proximité de la zone d'étude, une liaison écologique le ZNIEFF de type 2 « Ancien lit majeur du Rhin de Strasbourg à Lauterbourg » est identifiée, à l'Est.

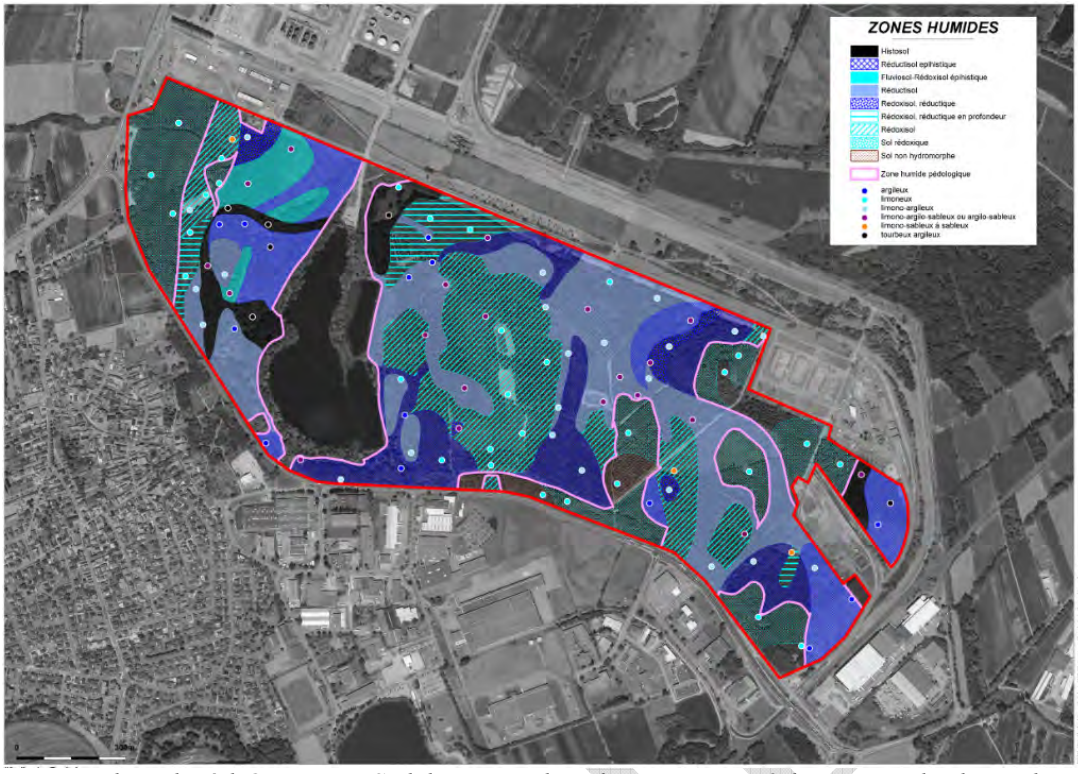
Par ailleurs, l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et bleue repère les abords du site en réservoir de biodiversité. Au Nord, un corridor écologique est également identifié (Le Landgraben).

Le secteur n'est en revanche pas concerné par un site Natura 2000.

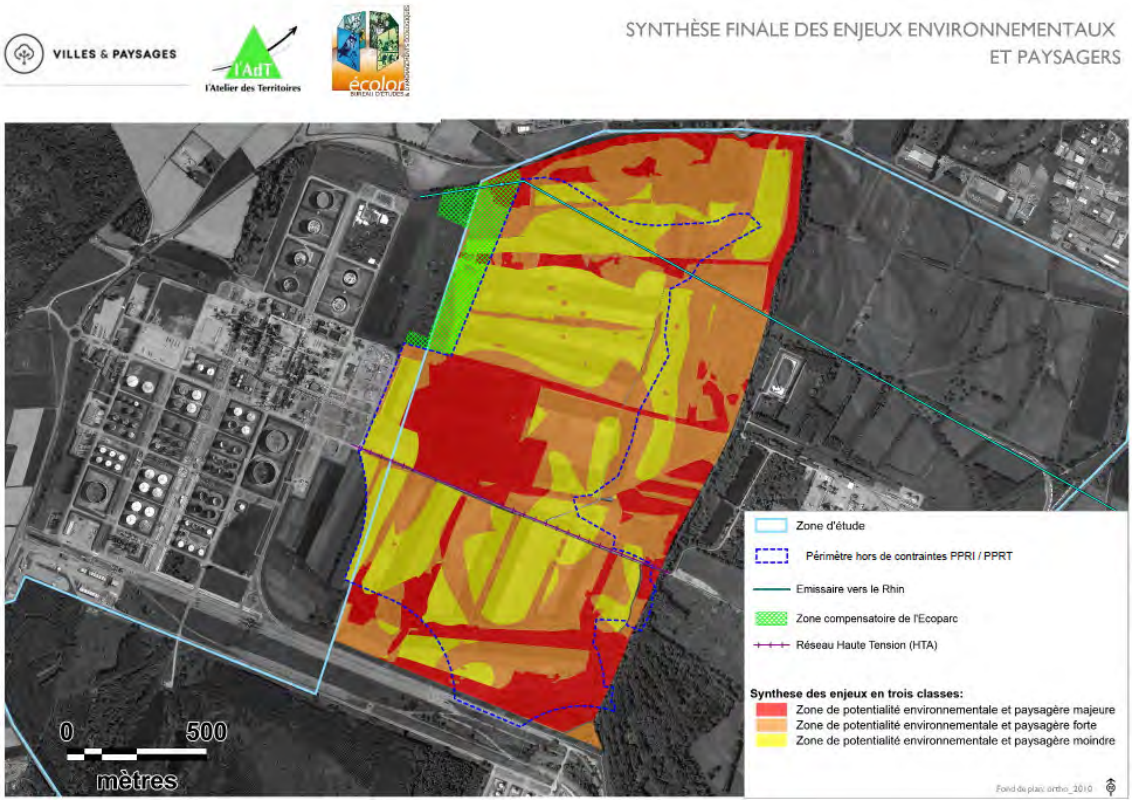
De part et d'autres du site d'études, des zones humides ont pu être mises en évidences, notamment par le biais de sondages pédologiques.

Les abords immédiats du secteur sont donc concernés par des enjeux environnementaux forts à majeurs. Aussi, ces enjeux devront être pris en compte par le porteur de projet.

PROJET



Enjeux zones humides à l'Ouest et au Sud du secteur d'implantation projeté d'une centrale photovoltaïque à Reichstett (Source : Ecolor)



Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers au Nord du site projeté pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque à Reichstett
(Source : Ecolor)

Prise en compte de l'environnement dans le projet :

Le projet s'inscrit dans la mise en œuvre de la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » qui, à ce stade, n'est pas encore connue en raison de l'absence d'un projet d'installation de centrale photovoltaïque communiqué par le porteur de projet.

L'impact du projet sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation n'est à ce stade pas défini. Il convient de préciser que le projet, lors de la phase de dépôt du permis de construire, sera soumis à évaluation environnementale comprenant une étude d'impact, et à enquête publique. C'est pourquoi des études sont toujours en cours sur le secteur.

Les études finalisées seront présentées dans une phase opérationnelle ultérieure du projet d'aménagement. En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement par le porteur de projet.

Par ailleurs, une étude de danger est actuellement en cours de réalisation pour déterminer si les usages projetés sur le site sont compatibles avec ceux actuellement existant ou s'ils seront envisageables sous conditions.

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet la réalisation du projet de centrale photovoltaïque sur la commune de Reichstett.

L'objectif de la présente modification est d'autoriser ce parc solaire car actuellement, seules sont admises dans le secteur en zone UXa1 :

- les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat, y compris les activités relevant de la directive SEVESO ;
- les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.

Ainsi, afin de le rendre possible, il est proposé de créer un sous-secteur du zonage actuel afin d'y autoriser les installations massives de production d'énergie solaire photovoltaïque sur ce secteur.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, le zonage UXa1 du « Lot 2 » à l'Ouest et au Nord du site Butagaz est modifié en zone UXa1.pv.

PROJET

18. Commune de STRASBOURG / NEUHOF – Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de l'aérodrome du Polygone

a. Présentation - Explications - Justifications

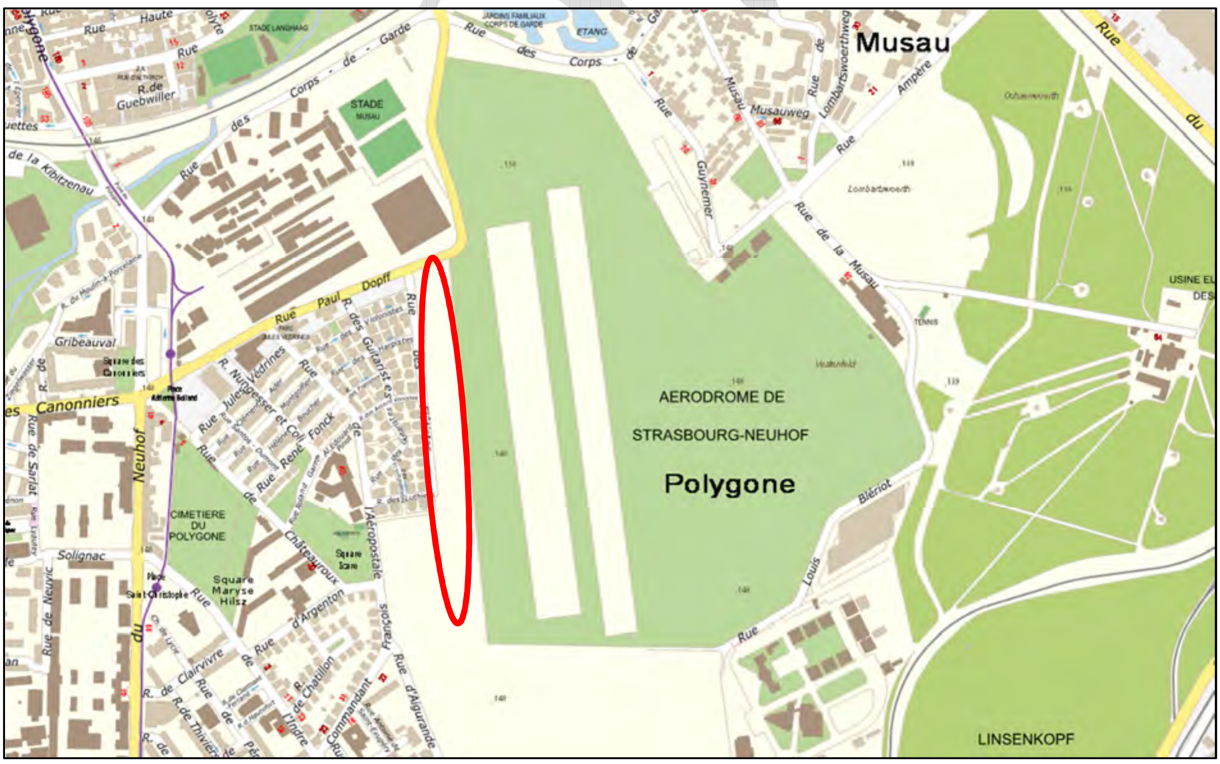
La « stratégie solaire » a été adoptée en Conseil eurométropolitain le 17 décembre 2021 en tant que feuille de route opérationnelle devant permettre l'atteinte des objectifs en matière d'énergie solaire, fixés par le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) et le Schéma directeur des énergies (SDE).

Les objectifs solaires de la collectivité sont ambitieux : 57 MWc de capacités photovoltaïques (PV) installés sur le territoire en 2030 et 376 MWc en 2050.

Afin d'atteindre ces objectifs, la collectivité a souhaité prioriser des grands projets photovoltaïques (> 1 MWc) sur son territoire, permettant d'amorcer véritablement la solarisation du territoire.

L'engagement de ce « sprint solaire » avec un potentiel de plus de 50 MWc sur du foncier public et parapublic permet de s'inscrire dans la trajectoire du PCAET et du SDE.

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg envisage l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le site d'une ancienne plateforme de relogement, dont elle est propriétaire, située rue de l'Aéropostale dans le quartier du Neuhof.



Plan de situation du site envisagé pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque, sur le site de l'aérodrome du Polygone à Strasbourg (source : Eurométropole de Strasbourg)

Présentation du site et du projet :

L'aérodrome du Polygone est localisé à 4 km au Sud-Est de Strasbourg. Son emprise totale est de 63 ha. Il se situe dans une enclave urbaine, bordée au Sud par la Réserve naturelle nationale du massif forestier de Strasbourg-Neuhof, et bordée à 1,5 km à l'Est par le Rhin.

La future centrale photovoltaïque prévoit le développement de presque 5 MWc qui permettraient d'approvisionner, dans son scénario le plus ambitieux, l'équivalent de plus 1 500 logements en électricité renouvelable par an.

Le projet est limité à une partie du site et est donc potentiellement compatible avec d'autres usages futurs.

Il fait, en outre, l'objet d'une participation citoyenne permettant aux citoyens (en particulier les riverains et les usagers du site) de participer financièrement au projet s'ils le souhaitent.

Justification du choix du site :

Le site envisagé pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque constitue le seul endroit sur le secteur de l'aérodrome en-dehors des servitudes aéronautiques, et en-dehors des périmètres de protection proche et éloigné du champ de captage d'eau potable.

Il constitue, en outre, le secteur le plus éloigné des zones à intérêt écologique situées à l'Ouest du site.

Enfin, des possibilités de raccordement se trouvent à proximité du site envisagé.

Prise en compte de l'environnement dans le projet :

Le projet devra s'inscrire dans la mise en œuvre de la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ».

Il convient de rappeler que le projet, lors de la phase de dépôt du permis de construire, sera soumis à évaluation environnementale comprenant une étude d'impact, et à enquête publique.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement par le porteur de projet.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas la réalisation du projet de centrale photovoltaïque sur le site de l'aérodrome du Polygone.

Ainsi, il est proposé de créer un sous-secteur du zonage actuel N1, zone naturelle inconstructible, afin d'y autoriser les installations massives de production d'énergie solaire photovoltaïque.

PROJET

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer le site du projet, qui va accueillir la centrale photovoltaïque aujourd'hui classé en N1, en N1PV.

PROJET

19. Commune de STRASBOURG / PORT DU RHIN – Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site du Port aux Pétroles du Port Autonome

a. Présentation - Explications - Justifications

La « stratégie solaire » a été adoptée en Conseil eurométropolitain le 17 décembre 2021 en tant que feuille de route opérationnelle devant permettre l'atteinte des objectifs en matière d'énergie solaire, fixés par le Plan climat air énergie territorial (PCAET) et le Schéma directeur des énergies (SDE).

Les objectifs solaires de la collectivité sont ambitieux : 57 MWc de capacités photovoltaïques (PV) installés sur le territoire en 2030 et 376 MWc 2050.

Afin d'atteindre ces objectifs, la collectivité a souhaité prioriser des grands projets photovoltaïques (> 1 MWc) sur son territoire, permettant d'amorcer véritablement la solarisation du territoire.

L'engagement de ce « sprint solaire » avec un potentiel de plus de 50 MWc sur du foncier public et parapublic permet de s'inscrire dans la trajectoire du Plan climat air énergie territorial (PCAET) et du Schéma directeur des énergies (SDE).

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg et le Port Autonome de Strasbourg envisagent l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol au sein du site du port aux pétroles, au Nord-Ouest de Strasbourg en bordure du bassin Albert Auberger (proche du Rhin) et à proximité de l'Allemagne.

Plan de situation du site envisagé pour une centrale photovoltaïque, au sein du port aux pétroles à Strasbourg. (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Présentation du site et du projet :
Le site envisagé pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque, d'une superficie de 64 ha environ, est situé au sein du port aux pétroles et est la propriété foncière du Port Autonome de Strasbourg.

Ce site est soumis à un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT), qui est un outil réglementaire participant à la prévention des risques engendrés par 7 sociétés implantés sur à Strasbourg, à proximité les unes des autres et classées « Seveso seuil haut ».

Développer du photovoltaïque sur le territoire permettrait un usage des friches impactées par le Plan de prévention des risques technologiques (PPRT), et d'enclencher la transition énergétique du port aux pétroles.

La production d'énergies renouvelables envisagée serait équivalente à la consommation électrique de 1300 logements hors chauffage (soit 8 % de la population de la Robertsau).

Prise en compte de l'environnement dans le projet :

Le projet devra s'inscrire dans la mise en œuvre de la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ».

Il convient de rappeler que le projet, lors de la phase de dépôt du permis de construire, sera soumis à évaluation environnementale comprenant une étude d'impact, et à enquête publique.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement par le porteur de projet.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas la réalisation du projet de centrale photovoltaïque sur le site du port aux pétroles, à Strasbourg.

Ainsi, il est proposé de créer un sous-secteur du zonage actuel UXa1, qui autorise les constructions relevant de la Directive SEVESO, afin d'y autoriser les installations massives de production d'énergie solaire photovoltaïque.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer le site du projet, qui va accueillir la centrale photovoltaïque aujourd'hui classé en UXa1, en UXa1PV.

PROJET

20. Eurométropole de STRASBOURG – Ajustements du dispositif réglementaire du volet Énergie du PLU

a. Présentation – Explications – Justifications

La modification n° 3 du PLU a renforcé les volets Air, Climat et Énergie du PLU. Approuvé en juin 2021, le PLU modifié a désormais quelques mois d'application, et certaines observations ont d'ores et déjà été remontées par les porteurs de projet.

Si le dispositif réglementaire a globalement été compris et intégré par les habitants et partenaires de la collectivité, des difficultés de mise en œuvre des règles sont mises en exergue, notamment en ce qui concerne les travaux de rénovation des bâtiments existants, les constructions temporaires et les travaux d'extension des équipements collectifs.

Adaptations des règles concernant les rénovations :

Les volets Air, Climat et Énergie portaient sur les constructions neuves mais également sur les rénovations, qui sont au cœur des enjeux du parc de logements en matière énergétique.
Si la collectivité souhaite toujours que les rénovations participent à l'effort de mise en œuvre des objectifs de transition énergétique du territoire, elle est aussi consciente des difficultés techniques et financières rencontrées par les porteurs de projet dans l'application des règles du PLU en la matière.

Ainsi, afin de garder une approche opérationnelle réaliste des règles qu'elle édicte, l'Eurométropole de Strasbourg propose une évolution du paragraphe 3 de l'article 15 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU, traitant des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Cette évolution prend en compte les difficultés d'application des règles aux travaux de rénovation des bâtiments existants, en matière d'approvisionnement énergétique (hors aménagement d'ensemble et hors zone verte repérée au « règlement graphique – plan vigilance Réseau de chaleur ») et de production d'énergie électrique.

L'obligation d'approvisionnement en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum (article 15 3.2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit) est maintenue, mais est désormais assortie de dispositions particulières tenant compte des difficultés techniques et financières du projet.

De la même façon et pour les mêmes raisons, l'obligation, contenue à l'article 15 6.2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit, d'installer un dispositif de production d'électricité renouvelable est maintenue, mais est désormais assortie de la condition que les travaux de rénovation portent sur la toiture du bâtiment.

Adaptations des règles concernant les travaux d'extension des équipements collectifs :

Certains équipements collectifs, notamment les équipements scolaires, disposant déjà d'un système d'approvisionnement collectif, se voient appliquer les règles de l'article 15 traitant de l'approvisionnement énergétique des bâtiments en chaleur renouvelables, lors de leur extension.

PROJET

Dans ces cas précis, et lorsque le système d'approvisionnement en chaleur n'est pas vertueux, l'application des règles de l'alinéa 3 de l'article 15 induisent l'installation d'un nouveau système vertueux d'approvisionnement en chaleur en sus du système collectif existant.

Cette situation, loin d'être idéale, conduit l'extension ou le nouveau bâtiment à fonctionner sur un système d'approvisionnement isolé plutôt que de se raccorder au système existant.
Alors qu'un système collectif non vertueux est aisément convertible en chaleur renouvelable, l'application de la règle à ces cas précis parait inefficace.

Ainsi, il est proposé d'introduire une disposition particulière au paragraphe 3 de l'article 15, traitant des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales, afin d'exclure de l'application des règles du même paragraphe les équipements d'intérêt collectif et services publics disposant déjà d'un système d'approvisionnement collectif.

Adaptations des règles concernant les constructions temporaires :

Ici également, les règles de l'article 15 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit doivent être adaptées en ce qui concerne les constructions temporaires.

L'article R.421-5 du Code de l'urbanisme exclue déjà de l'application des règles du PLU certaines constructions ayant vocation à exister dans un laps de temps donné, que ce soit pour une année scolaire, dans le cas de classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires, par exemple, ou encore pour la durée d'un chantier ou d'une manifestation culturelle.

Toutefois, d'autres constructions temporaires et non pérennes n'entrent pas dans le champ d'application de cet article du Code. Les installations solaires étant rentables au bout d'une dizaine d'années environ, les constructions temporaires n'ont donc pas vocation à se voir doter de tels dispositifs. Il est donc proposé d'exlcure de l'applocation des règles de production d'énergie électrique, portées par l'alinéa 6 de l'article 15 du règlement écrit, toutes les constructions temporaires et non pérennes.

Ainsi, une disposition particulière concernant les constructions temporaires et non pérennes est ajoutée à la liste des cas dans lesquels l'alinéa 6 de l'article 15 des dispositions applicables à toutes les zones ne s'applique pas.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement écrit du PLU est modifié, afin d'intégrer les ajustements et compléments des règles exposés ci-dessus, à l'article 15 (alinéas 3.3, 6.2 et 6.5) des dispositions applicables à toutes les zones.

PROJET

PARTIE II – PAYSAGE ET CADRE DE VIE

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg présente la particularité d'être doté, au-delà de la densité urbaine qui le caractérise, d'un maillage dense d'espaces naturels participant à la Trame verte et bleue (TVB) du territoire. 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.

La préservation des éléments de paysage et l'amélioration du cadre de vie des habitants constituent donc des enjeux prépondérants pour la collectivité, la diversité des paysages et la richesse du patrimoine bâti participant pleinement au rayonnement du territoire.

Ces enjeux se retrouvent de façon transversale dans le projet de territoire porté par la collectivité *via* le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de son plan local d'urbanisme (PLU), et peuvent être appréhendés à plusieurs échelles :

- l'amélioration du cadre de vie des habitants se traduit notamment par leur accès aux éléments de nature, relais de la TVB en ville, et la qualité d'habiter en lien avec le développement de la qualité urbaine dans les projets et la préservation du patrimoine bâti ;
- la préservation des éléments de paysage est en lien direct avec le maintien de la biodiversité et l'amélioration du fonctionnement écologique du territoire ;
- enfin, à l'échelle du grand territoire, ces enjeux se fondent dans la stratégie de limitation de la consommation foncière en tant qu'ils constituent un critère de définition des secteurs de développement.

Le PLU constitue un levier à part entière pour agir sur la préservation des éléments de paysage et l'amélioration du cadre de vie des habitants. Si les secteurs de zone traduisent et préservent, de façon globale, les spécificités de chaque quartier, les outils graphiques de préservation du bâti patrimonial et des éléments de paysage viennent affiner les objectifs poursuivis dans un secteur à l'échelle de la parcelle.
Ces outils, leur inscription et leurs ajustements réalisés dans le cadre de cette procédure de modification, sont développés ci-dessous.

En ce qui concerne particulièrement Strasbourg, dans la lignée de préserver le cadre de vie des habitants, la présence d'une ceinture verte héritée des anciens glacis des fortifications fait l'objet d'un point spécifique dans le présent dossier. Il s'agit ici de réaffirmer la lisibilité de la continuité paysagère et fonctionnelle de cet espace, et d'énoncer l'ambition de la Ville de Strasbourg de faire de la Ceinture Verte un élément fédérateur et moteur de son projet de transformation écologique en favorisant la mise en place d'une ceinture bioclimatique. Ce point est le second développé à la suite de cette introduction.

Les thématiques abordées dans cette deuxième partie sont les suivantes :

1. Préservation des éléments de nature et paysage.
2. Inscription de la Ceinture Verte de Strasbourg.
3. Préservation du patrimoine bâti des communes de l'Eurométropole de Strasbourg.
4. Renforcement de la qualité urbaine.
5. Inscription et évolution de périmètres en attente de projet d'aménagement global.

PROJET

PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE NATURE ET PAYSAGE

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de réaliser les évolutions suivantes :
- Inscription de nouveaux espaces et éléments à préserver au titre du patrimoine végétal ;
- Précision du dispositif réglementaire s'appliquant aux espaces de nature en ville ;
- Renforcement de la place des arbres existants sur le territoire métropolitain.

Chacune de ces évolutions est présentée ci-après et fait l'objet d'une motivation spécifique.

Les paysages de l'Eurométropole de Strasbourg résultent de spécificités géographiques participant à son caractère singulier, où sont étroitement mêlés espaces bâtis, naturels et agricoles.

Situé dans la plaine alluviale du Rhin et reposant sur une importante nappe phréatique, le territoire de l'Eurométropole s'inscrit dans un environnement géographique et naturel marqué par la présence de l'eau, avec un réseau hydrographique très présent : Rhin, Ill, Bruche et de nombreux autres cours d'eau, canaux, gravières et étangs.

Le territoire comporte également d'importants espaces agricoles et naturels, comme vient en témoigner la présence de nombreuses forêts, de prairies humides du Ried, de terrasses lœssiques etc.

Ainsi, le territoire est composé de milieux naturels riches en biodiversité (forêts alluviales, prairies humides, plans d'eau, pelouses sèches etc.), bien que fragiles. Souhaitant participer activement à leur préservation sur son territoire, l'Eurométropole de Strasbourg a prévu à 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. Le projet de territoire prend alors appui sur l'utilité urbaine et sociale de ces espaces qui forment dès lors, une part substantielle de la stratégie de développement du territoire.

Une autre spécificité du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg réside dans la présence d'éléments de patrimoine historique au sein des espaces naturels. C'est le cas, par exemple, de la ceinture des forts. Dans l'espace urbain, le territoire dispose de larges espaces végétalisés, notamment avec les abords des cours d'eau, les grands parcs (Orangerie, Citadelle, Heyritz, Deux Rives…) et la ceinture des glacis, qui apportent une réponse au besoin de nature des habitants.

Ce maillage d'espaces naturels à l'échelle du grand territoire constitue la trame verte et bleue de l'Eurométropole de Strasbourg. Si la TVB est aisément lisible par la présence de grands espaces naturels hors des zones urbaines, elle se retrouve également en ville où, par des éléments de nature et de paysage relais, elle participe au cadre et à la qualité de vie des habitants du territoire.

L'ensemble de ces éléments participe à la résilience du territoire et ces espaces sont aujourd'hui en grande partie préservés dans le PLU en vigueur.

PROJET

En effet, dans le règlement du PLU, les éléments de nature et paysage faisant l'objet d'une préservation sont de deux ordres : les espaces de nature à l'échelle du grand paysage, structurant la trame verte et bleue et couverts par l'outil « espaces contribuant aux continuités écologiques » (ECCE), et les espaces de nature en ville, relais de la trame verte et bleue en milieu urbain et couverts par un panel d'outils (espaces plantés à conserver ou à créer, arbre ou groupe d'arbres, alignements d'arbres à conserver ou à créer, jardins de devant).

Si les ECCE s'étendent généralement sur des grands ensembles naturels (forêts, cours d'eau...) bien identifiés et situés hors ou en bordure du milieu urbain, les autres outils de préservation suscités, qui servent également un intérêt paysager, sont principalement établis en milieu urbain.

Articulation de la modification n° 4 et les enjeux de fonctionnement écologique du territoire

La modification n°4 poursuit les engagements de limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles initiés dans le PLU.

À l'échelle du grand territoire comme à l'échelle de la parcelle, les espaces naturels de l'agglomération de la trame verte et bleue sont confortés, sans modifier les équilibres des grands réservoirs et les continuités écologiques.

Dans le PLU, la traduction des changements développés ci-après implique de modifier le règlement graphique du PLU. Il convient donc de se référer aux extraits de règlement graphique rangés par commune, afin de consulter les évolutions sur chaque secteur mentionné dans les pages suivantes.

PROJET

21. Eurométropole de STRASBOURG – Inscription et ajustements d'outils de préservation des espaces de nature à l'échelle du grand territoire

a. Présentation – Explications – Justifications

Les grands espaces de nature, constitutifs de la trame verte et bleue, représentent un élément essentiel de la lutte contre le réchauffement climatique et participent notamment à :

- améliorer la disponibilité et la qualité de l'eau ;
- décarboner le territoire ;
- réduire l'érosion des sols ;
- protéger la biodiversité.

Le PLU préserve ces espaces *via* l'outil « espaces contribuant aux continuités écologiques » (ECCE), représenté dans le règlement graphique du PLU par une trame graphique spécifique.

Rappels de l'outil ECCE :

L'ECCE est un outil de préservation de certains espaces de nature, régi par l'article R.151-43 4e du Code de l'urbanisme. Il apparait dans le règlement graphique du PLU et identifie principalement les éléments arborés et arbustifs susceptibles de servir des milieux relais entre les réservoirs de biodiversité.

Les éléments couverts par un ECCE se situent au sein des secteurs de corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, tels que définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et bleue. Les éléments identifiés sont les suivants :

- des ripisylves le long des cours d'eau ;
- des zones boisées, allant des grands massifs forestiers jusqu'aux boisements ponctuels et de taille limitée (par exemple les boisements liés aux forts) ;
- des bosquets et haies en plein champ ;
- des prés-vergers ;
- plus ponctuellement, des talus végétalisés en plein champ et parfois le long de certaines infrastructures.

Cet outil graphique est principalement utilisé :

- en zone agricole et naturelle ;
- en zone urbaine, dans les trames vertes et bleues les plus structurantes, en cohérence avec l'OAP Trame verte et bleue.

Il convient de préciser que la gestion de la diversité des milieux n'entre pas dans le champ d'application du PLU. Les milieux ouverts, herbacés, prairies permanentes ne peuvent être gérés par un PLU, contrairement aux boisements qui eux peuvent être protégés.
Ainsi, les espaces ouverts (comme les prairies, zones humides sans strate arborée ou arbustive) ne font pas l'objet de ce type de protection.

PROJET

À cet outil graphique sont associées des règles contenues dans le règlement écrit (article 1 3°, article 2 9°, article 13) et régissant les constructions, installations et aménagements, ainsi que les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces repérés.
À l'exception des opérations concernées par un emplacement réservé, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites dans ces espaces. Tout comme la coupe et l'abattage d'arbres, sauf dans certains cas définis au règlement écrit. En revanche, les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau y sont autorisés.

b. Traduction dans le PLU

Inscriptions d'ECCE portées par la modification n° 4 du PLU :

La modification n° 4 s'inscrit dans la lignée des procédures antérieures, et inscrit XX ha d'espace de nature en « espaces contribuant aux continuités écologiques » (ECCE).

Le repérage de ces espaces concerne les communes suivantes du territoire métropolitain : Eschau, Kolbsheim, La Wantzenau, Souffelweyersheim et Strasbourg.

Pour chaque commune susmentionnée, quelques précisions sont apportées ci-dessous.

Eschau
La commune d'Eschau souhaite préserver les vergers existants sur son territoire, pour la plupart, situés en zone agricole en bordure de zone urbaine. Seul un verger identifié se situe en zone IIAU, à proximité de la rue de la Brigade Alsace-Lorraine, au Sud-Ouest de la commune.
La commune souhaite préserver ces espaces au regard des bénéfices qu'ils offrent au cadre de vie des habitants, et de leur rôle important dans le maintien de la biodiversité et le déplacement des espèces.

Kolbsheim
Le long du canal de la Bruche, rive Nord, se trouve un secteur de grande valeur biologique peuplé d'arbres remarquables et d'essences de qualité (frêne, chêne, saules).
Un des arbres a une signification particulière pour les habitants du village car vu sa physiologie les enfants peuvent y grimper et jouer. Il est dénommé par les habitants « arbre de Tarzan »
La commune souhaite préserver ce secteur pour sa haute valeur biologique et symbolique.

La Wantzenau
La commune de La Wantzenau dispose de gravières au Nord de son ban communal. Une gravière est actuellement en activité néanmoins, l'étang du Wolfert, en zone N7 (autorisant l'exploitation du site sous forme de gravière) ne le sera qu'à partir de 2026. Afin de préserver au mieux cet espace naturel, la commune souhaite inscrire les berges de cet étang composés majoritairement de végétation ligneuse et arbustive dans le cadre de la modification n°4 du PLU. La commune met en avant la qualité de ce site naturel notamment via son rôle dans le maintien de la biodiversité, ainsi que l'image attrayante du secteur pour les habitants de la commune.

PROJET

Souffelweyersheim

La commune de Souffelweyersheim souhaite prolonger le corridor écologique localisé le long de la RM35, coté Est. À ce stade, un ECCE est déjà inscrit au PLU. Son emprise s'arrête au Nord de la rue de l'Industrie, il est proposé dans le cadre de la présente modification de prolonger l'emprise de l'ECCE au Sud de la rue de l'Industrie, jusque l'accès à la RM35 localisé encore plus au Sud. L'objectif est ainsi de prolonger le corridor écologique le long de la RM35. La nouvelle emprise couvrira des espaces qui sont d'ores et déjà végétalisés et inconstructibles, puisqu'ils sont localisés à l'intérieur d'une marge de recul, déjà inscrite au règlement graphique du PLU.

Strasbourg

Il s'agit d'apporter au règlement graphique des compléments ponctuels sur certaines berges le long de cours d'eau en milieu urbain non couvertes jusqu'alors, au titre de la trame verte et bleue.

Ainsi, à l'échelle du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, en prenant en compte les nouvelles inscriptions d'ECCE comprises dans la présente modification, ce sont XX ha d'espaces végétalisés qui sont aujourd'hui préservés par cet outil dans le PLU.

PROJET

22. Eurométropole de STRASBOURG – Inscription et ajustements d'outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville

a. Présentation – Explications – Justifications

En ville comme partout ailleurs, le changement climatique actuel est caractérisé par la hausse des températures. Toutefois, la ville présente des caractéristiques particulières liées à sa minéralité qui induit des problématiques de ruissellement des eaux de pluie et d'inondation, de pollution des sols et de l'air, d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols, et d'îlot de chaleur urbain et de limitation de la circulation de l'air. Dans ce contexte, la question de la place de la nature en milieu urbain est essentielle étant donné qu'elle constitue une réponse possible aux enjeux environnementaux et de santé publique.

A ce titre, la place de la nature en ville est une des dimensions du projet de territoire, indispensable à la réalisation des ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en termes d'attractivité, de proximité et de développement durable. Le renforcement de la trame verte et bleue (TVB), et son ouverture à des usages sociaux, constituent pour les habitants 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 à leur profit.

Le PLU comporte plusieurs outils de préservation de la nature en ville parmi lesquels on retrouve :

- les espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) ;
- les arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer ;
- les alignements d'arbres à conserver ou à créer ;
- les jardins de devant ;
- les parcs et espaces verts urbains.

Ces outils sont représentés dans le règlement graphique du PLU par une trame graphique spécifique ou un secteur de zone à part entière. Pour chacune des communes de l'Eurométropole de Strasbourg où un ou plusieurs de ces outils sont introduits dans le cadre de la présente modification, un point dédié est exposé à la fin de cette partie, à la suite de la présentation des outils.

<u>Rappels de l'outil « Espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC)</u> :

L'EPCC est un outil de préservation de certains espaces végétalisés, régi par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il apparait dans le règlement graphique du PLU pour identifier en milieu urbain :

- des espaces végétalisés ponctuels (espaces boisés) ou linéaires (trame boisée) ;
- des parcs ;
- des cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins.

PROJET

Ces espaces sont identifiés, d'une part, pour leur aspect paysager. Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie des habitants puisqu'ils bénéficient à la qualité des espaces publics, à la valorisation du patrimoine local et à l'attractivité du territoire.

D'autre part, les espaces couverts par des EPCC sont identifiés pour des motifs d'ordre écologique en ce qu'ils rendent un certain nombre de services écosystémiques. Ils contribuent ainsi à l'adaptation aux changements climatiques, à l'amélioration du confort thermique et au maintien et au renforcement de la nature en ville sous toutes ses formes dans le but de :

- renforcer et créer des oasis de fraîcheur au sein des zones urbanisées ;
- réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain qui crée des situations d'inconfort thermique concomitantes de pics de pollution ;
- préserver des espaces d'infiltration afin de prévenir les épisodes d'inondation et de préserver le cycle de l'eau ;
- augmenter la vitesse des vents ralentie par la morphologie du bâti, et ainsi améliorer 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 bien-être de la population et des usagers du territoire.

L'EPCC est un outil graphique auquel sont associées des règles contenues dans le règlement écrit (article 2 12°) et régissant les constructions, installations et aménagements dans ces espaces repérés. Y sont autorisés sous conditions :

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

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

Il convient de préciser que les règles relatives aux EPCC contenues dans le règlement écrit du PLU sont précisées. Cette modification fait l'objet d'un point spécifique développé à la suite de ce point, dans la partie « Eurométropole de STRASBOURG - Règlement écrit : Précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal (ECCE, EPCC, jardins de devant) ».

Rappels des outils « arbre ou groupe d'arbres » et « alignements d'arbres à conserver ou à créer » :

Comme expliqué précédemment, la nature dans la ville est indispensable à la qualité et au cadre de vie des habitants et usagers d'un territoire. A cet égard, l'arbre en ville occupe une place particulière. L'arbre seul joue un rôle important et remplit des services écosystémiques précis en termes :

- d'approvisionnement : production de bois, nature nourricière (culture fruitière...) ;
- de régulation : stockage du carbone, confort thermique via l'apport d'ombrage et l'évapotranspiration, infiltration des eaux pluviales, amélioration de la qualité de l'air... ;
- de protection de la biodiversité ;

PROJET

- d’enjeux culturels et sociaux : qualité du paysage urbain, éducation à l’environnement...

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

Les arbres repérés le sont en priorité pour des raisons patrimoniales, même si ces arbres participent également à d'autres objectifs poursuivis par le PLU, par ailleurs (par exemple, le maintien et le renforcement de la place de la nature en ville sous toutes ses formes).

À ces outils graphiques sont associées des règles contenues dans le règlement écrit (article 13) et régissant la suppression d’arbres au sein de ces espaces et la conditionnant à une compensation par la plantation de nouveaux individus.

Rappels de l’outil « jardin de devant » :

L’outil « jardin de devant » participe à la qualité de la rue et à la cohérence d'ensemble d'un espace public par la préservation des espaces verts situés à l’avant des constructions, sur les parcelles privées. Il est régi par l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme.

Le jardin de devant ne constitue pas simplement le jardin autour d'une construction, mais est une forme spécifique participant à la définition de la forme urbaine : il sous-tend une relative régularité des dimensions du jardin et de la clôture entre espace public et espace privé.

Par ailleurs, lorsque ce symbole ne couvre pas un jardin de devant existant, son inscription est destinée, en cas de nouvelle construction, à prévoir sa création. Cette disposition doit permettre, soit de compléter les continuités existantes, soit d'atténuer le caractère minéral de la rue.

À cet outil graphique sont associées des règles dans le règlement écrit (articles 11 et 13) régissant les clôtures (démolition et réalisation) et imposant la préservation ou l’aménagement des espaces repérés en jardin.

Les parcs et espaces verts urbains :

Les parcs et espaces verts urbains, qu’ils soient situés au cœur des villes ou à leur périphérie, sont protégés dans le PLU par un zonage naturel, apparaissant au règlement graphique.

Il s’agit de parcs publics importants de l'agglomération, de par leur superficie, leur caractère historique et/ou le rôle central et social qu'ils peuvent jouer à l'échelle d'un quartier.

Ces parcs sont le plus souvent localisés le long d'un cours d'eau : ils participent donc pleinement des continuités naturelles en ville et doivent être pérennisés comme telles, ce qui justifie leur classement en zone naturelle.

PROJET

Il est à noter que ce classement en zone naturelle est également prévu pour des parcs à créer.

Les autres parcs et espaces verts urbains de moindre importance n'ont pas été identifiés par un secteur de zone spécifique. Ils ont été directement rattachés à la zone urbaine adjacente, et la préservation de leurs boisements est généralement assurée par la trame graphique « espace planté à conserver ou à créer ».

Souhaitant appuyer sur la conservation des arbres ponctuels, la Ville de Schiltigheim a souhaité superposer un zonage naturel et une trame graphique « espace planté à conserver ou à créer » sur ses parcs.

A un zonage N est associé un règlement de zone écrit qui conditionne les aménagements, installations et constructions à leur nécessité par rapport à la vocation de la zone.

b. Traduction dans le PLU

La modification n° 4 du PLU s'inscrit dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg qui souhaite garantir la préservation des espaces de nature en ville et d'en garantir le caractère non artificialisé, conformément aux objectifs de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et de ses décrets d'application.

Inscriptions d'éléments de nature en ville portées par la modification n°4 du PLU :

A cette occasion, et dans le respect des ambitions et objectifs présentés dans cette partie, sont inscrits dans le PLU :

- XX ha de parcs publics, espaces collectifs et de jardins privés supplémentaires en « espaces plantés à conservés ou à créer » (EPCC) ;
- XX arbres ou groupe d'arbres ;
- XX arbres d'alignement ;
- XX ha de jardins de devant ;
- XX ha de parcs et espaces verts urbains qui sont aujourd'hui protégés par les secteurs de zone N3 et N5 ;

L'inscription d'éléments de nature en ville dans la modification n°4 du PLU, que ces espaces végétalisés soient ponctuels, sur des parcelles privées et/ou publiques, ou repérés massivement à l'échelle d'une commune, concerne les communes suivantes du territoire eurométropolitain : Bischheim, Breuschwickersheim, Eckbolsheim, Entzheim, Eschau, Geispolsheim, Illkirch-Graffenstaden, Kolbsheim, Lampertheim, La Wantzenau, Lingolsheim, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Osthoffen, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg et Vendenheim.

Pour chaque commune susmentionnée, quelques précisions sont apportées ci-dessous.

Bischheim :
La commune souhaite poursuivre l'identification de ce patrimoine dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, et propose d'ajouter de nouveaux objets à l'arrière du garage

PROJET

Volkswagen, de la route de Brumath, sur le cœur d'ilot situé au niveau du n° 69 de la route de Bischwiller et sur les cinq cœurs d'îlot situés entre les rues des Pigeons, des Alouettes et des Faisans. La commune de Bischheim avait été une des premières communes à instaurer des EPCC dans son espace urbanisé pour répondre aux enjeux de la nature en ville et de la qualité du cadre de vie.

Breuschwickersheim :
La commune de Breuschwickersheim souhaite repérer de nouveaux espaces contribuant au développement de la nature en ville et de la qualité de vie des habitants car aujourd'hui seul un espace de nature à l'Ouest du village a été répertorié au PLU.
Les 5 nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer sont distribués dans l'entièreté du secteur selon la qualité biologique des lieux et leur participation au maintien de la qualité du cadre de vie. Ils ont une superficie globale d'environ 2,3 ha.

D'autre part, la commune a souhaité également repérer des arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer car aucun n'est signalé au PLU actuel. Six arbres remarquables, soit par leur essence, soit par leur hauteur, soit encore par leur position stratégique ou symbolique (arbre de la liberté) ont ainsi été repérés dans l'entièreté du village.

Eckbolsheim :
La commune d'Eckbolsheim souhaite instaurer des espaces végétalisés en majorité au centre de la commune (zone UAA et UCA). Ces derniers constituent pour la majorité des cœurs d'îlots permettant d'assurer aux habitants des espaces végétalisés en cœur de ville. L'objectif est donc de pérenniser la présence d'îlots de fraicheur sur la commune.

Entzheim :
La commune d'Entzheim souhaite préserver deux espaces végétalisés que constituent le Kingerstenweg, et l'ancien Tramweg, situés au Sud du village.

Le Kingerstenweg est aujourd'hui classé en zone naturelle N1 au PLU et accueille un alignement d'arbres qui longe le chemin des Vergers et la rue des Tilleuls. Propriété de la commune d'Entzheim, cette dernière demande la préservation de cet espace qui, contrairement au reste de la zone naturelle, n'est pas couvert par un EPCC.

L'ancien Tramweg, vestige de l'ancienne ligne de tramway qui reliait Strasbourg à Ottrott, est aujourd'hui un tunnel de fraîcheur végétal dédié aux modes actifs (piétons, cycles). La commune souhaite y préserver les haies et arbres longeant le cheminement.

Eschau :
La commune d'Eschau souhaite préserver, sur son territoire, certains espaces végétalisés. Ces espaces végétalisés sont de nature différente – ce sont des arbres isolés, des espaces de respiration ou encore un parc public –, mais présentent la particularité d'être au sein ou à proximité du milieu urbain. L'instauration d'outils sur ces espaces végétalisés sont détaillés ci-dessous.

- Rue des Cosaques – Groupe d'arbres à conserver ou à créer :

La commune souhaite préserver un groupe d'arbres situé rue des Cosaques (parcelles Section 51 n°177 et Section 37 n°1), en zone agricole, à l'Est de la commune. Ces arbres participent à la qualité du paysage dans ce secteur et s'inscrivent en continuité de la ripisylve longeant le

PROJET

Schwarzwasser. Ils font à ce titre partie intégrante d'un corridor écologique au sein de la Trame Verte et Bleue.

Ainsi, l'outil « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » est introduit sur ces arbres.

- Impasse des Bouleaux – Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) :

La commune souhaite instaurer un EPCC sur la parcelle cadastrée Section 31 n°216 située dans l'impasse des Bouleaux, à l'intérieur du quartier d'habitation du Hetzlader. Cet espace non bâti d'environ 540 m², propriété de la commune d'Eschau, fait actuellement l'objet d'un reboisement mené en lien avec l'association Eschau Nature.

Ainsi, afin de préserver cet espace de respiration en milieu urbain, un EPCC est instauré sur cette parcelle.

- Parc aux Frênes :

Le Parc aux Frênes, situé rue des Alliés, en entrée Nord de la commune d'Eschau, constitue une zone tampon entre le quartier du Hetzlader et la gravière.

Ouvert au public, le parc accueille depuis 2019 des jardins familiaux issus d'un projet mené par la commune et l'association Eschau Nature.

La commune d'Eschau souhaite étendre le zonage N 5, qui couvre aujourd'hui uniquement la partie Est du parc, sur sa partie Ouest.

Cette dernière fait toujours l'objet d'un zonage N 7 dédié aux activités d'exploitation et de gestion des gravières, ballastières ou carrières, zonage qui n'est plus approprié à l'usage actuel du site.

Ainsi, le zonage N 5 est étendu sur la partie Ouest du parc aux Frênes, afin de rendre plus lisible la vocation du secteur dans sa globalité.

Geispolsheim :

- Zones UCA :

La commune de Geispolsheim souhaite préserver certains espaces végétalisés au sein des zones UCA, sur son territoire. Les zones UCA disposant en effet d'un potentiel constructible conséquent en densification, la commune a pour objectif d'y maintenir des espaces de respiration.

Ainsi, dans les zones UCA à Geispolsheim-Village comme à Geispolsheim-Gare, des EPCC sont instaurés en cœur d'îlot, en bordure de zone AU et en fond de jardin.

Il convient de préciser que, dans le quartier de la Gare, au sein de deux zonages UCA3, présentant une hauteur de 5mET et couvrant des cœurs d'îlot situés rue du Vieux Moulin et rue des Vosges, la hauteur indiquée dans le règlement graphique est modifiée. Si le zonage UCA3 est inchangé sur ces espaces, et bien que la hauteur y soit augmentée (7m ET), des EPCC y sont introduits sur la majorité de leur emprise, limitant ainsi fortement leur constructibilité.

Il convient également d'indiquer que le cœur d'îlot situé rue des Suédois, le long du fossé, fait l'objet d'un changement de zonage. Aujourd'hui zoné en UCA3 et présentant une hauteur de

PROJET

5m ET, il est proposé de classer ce secteur en UCA6 5m ET. En effet, cet espace végétalisé situé le long du fossé, est localisé au sein d'un corridor écologique, justifiant ainsi cette évolution de zonage.

- Route de Lyon :

La commune souhaite préserver des espaces végétalisés, appartenant à la Collectivité Européenne d'Alsace et à l'Eurométropole de Strasbourg, situés en bordure des rues de Lyon et de l'Ill, le long de l'Ill. Ces espaces font partie d'un corridor écologique et accueillent quelques boisements. Correspondant à des délaissés de voirie et bien que classés en zone constructible (UXb4), ils n'ont pas vocation à accueillir des constructions.

Afin de préserver ces espaces, il est proposé d'y inscrire des EPCC.

Illkirch-Graffenstaden :
La commune d'Illkirch-Graffenstaden a complété son dispositif existant en instaurant des espaces végétalisés de manière éparse sur la commune et principalement en zone UAA, UB et UCA. Ces derniers constituent pour la majorité des cœurs d'îlots permettant d'assurer aux habitants des espaces végétalisés en cœur de ville. L'objectif est donc de pérenniser la présence d'îlots de fraicheur sur la commune.

Kolbsheim :
La commune de Kolbsheim souhaite préserver proche de son centre un large espace de respiration verdurisée à l'arrière du 19 rue Principale. Ce site est boisée dans sa partie nord et permet de conserver un cœur d'ilot de qualité dans la partie ouest du village et de ses zones résidentielles.

Lampertheim :
La commune de Lampertheim souhaite préserver 6 espaces végétalisés, ces derniers étant majoritairement situés au centre de la commune (zone UAA et UCA). Ces derniers constituent pour la majorité des cœurs d'îlots et de fonds de jardin permettant d'assurer aux habitants de la commune des espaces végétalisés en cœur de village. L'objectif est donc de pérenniser la présence d'îlots de fraicheur sur la commune, et notamment dans le noyau villageois.

À noter qu'en complément de la préservation de ces cœurs d'îlots, la commune de Lampertheim a souhaité inscrire des sous-secteurs de zone UCA6 réduisant la constructibilité des terrains mais laissant tout de même l'opportunité à la commune de s'inscrire dans une intensification douce des usages (cf. point Commune de LAMPERTHEIM – Encadrement de la constructibilité des cœurs d'îlots situés au sein du noyau villageois).

La Wantzenau :
La commune de La Wantzenau souhaite préserver X espaces végétalisés, la plupart sous propriété communale. Ces secteurs sont localisés sur l'ensemble de la commune de La Wantzenau, du Lotissement du Golf avec la préservation d'espaces de part et d'autres de l'allée de Strasbourg, jusqu'au Sud de la commune avec la préservation des berges de l'Altwasser.

Les espaces naturels situés dans le noyau villageois ont également bénéficié d'un classement en EPCC. C'est notamment le cas des berges de l'Ill bénéficie, ceci afin d'assurer à la commune la préservation de ces espaces naturels et de son cadre paysager très recherché. Ces éléments de préservation constituent une première phase de repérage d'espaces végétalisés dans la commune.

PROJET

La commune a également procédé au repérage de 22 arbres remarquables à conserver ou à créer. Ces derniers sont pour la grande majorité situés dans le cœur de la commune néanmoins, 6 arbres ont été repérés au sein du Lotissement du Golf, au Nord-Ouest de la commune.

Lingolsheim :
Lingolsheim possède de nombreux espaces non-bâtis au sein de son tissu urbain.

La commune bénéficie de plus de 200 trames graphiques identifiant des espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC), répartis sur l'ensemble de son agglomération.

Ces EPCC contribuent aux objectifs de développement de la nature en ville, mais aussi aux objectifs de lutte contre les îlots de chaleur ou d'amélioration du cadre de vie des habitants.

La commune est particulièrement sensible à la préservation de ce patrimoine et poursuit l'identification des espaces plantés dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.

Mundolsheim :
La commune de Mundolsheim possède plusieurs espaces végétalisés. Dans le cadre de la présente procédure, la commune a procédé à un premier repérage qui a permis d'identifier 7 cœurs d'îlot végétalisés qu'elle souhaite préserver.

Afin de garantir leur préservation, il est proposé de les inscrire en EPCC. Ces espaces sont localisés à plusieurs endroits de la commune : à l'arrière de la rue du Cerf, de la rue du Climont, de la rue de la Gare, de la rue de la Poste, de la rue Saint-Thomas et de la rue du Strengfeld.

La préservation de ces cœurs d'îlot permet de garantir le maintien d'espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune.

Niederhausbergen :
La commune de Niederhausbergen possède plusieurs espaces végétalisés. Dans le cadre de la présente procédure, la commune a procédé à un premier repérage qui a permis d'identifier plusieurs arbres qu'elle souhaite préserver.

Ils correspondent à des arbres dont la hauteur est de 20 mètres minimum et dont la canopée représente une surface de 2m² minimum. Ce repérage a été fait grâce à la méthode de télédétection LiDAR.

Il est proposé dans le cade de la présente procédure d'inscrire ces arbres en « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » au règlement graphique du PLU.

Oberhausbergen :
Dans la continuité du repérage effectué dans le cadre de la modification n°3 du PLU, la commune d'Oberhausbergen souhaite préserver d'autres espaces végétalisés.

Ces espaces ont notamment été identifiés en partenariat avec les habitants, dans le cadre de la démarche de participation citoyenne portée par la commune pendant l'hiver 2021-2022.

Ils correspondent principalement à des cœurs d'îlot ou a des arrières de jardins végétalisés. Il est proposé d'inscrire ces espaces en EPCC, ils sont localisés à plusieurs endroits de la

PROJET

commune : à l'arrière de la rue des Vignes, du chemin des Sarments, de la rue de la Schlitte, de la rue de la Colline, de la rue du général de Gaulle, de la rue Albert Camus, de la route de Saverne etc.

D'autres types d'espaces ont été repérés particulièrement dans le secteur des « Coteaux d'Hausbergen ». Il s'agit de jardins de devant, d'arbres remarquables (histoire, hauteur, canopée, espèce etc.) ou d'alignements d'arbres existants. Il est proposé, au même titre que les EPCC, de les préserver dans le cadre de la modification n°4 avec les outils adaptés : « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer », « alignement d'arbres à conserver ou à créer » et « jardin de devant à conserver ou à créer ».

Tous ces espaces végétalisés, mis bout à bout, permettent de renforcer les continuités écologiques au sein de la commune et de maintenir des espaces de respiration, des oasis de fraicheur, dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Oberschaeffolsheim :
La commune d'Oberschaeffolsheim souhaite repérer de nouveaux espaces contribuant au développement de la nature en ville et de la qualité de vie des habitants car aujourd'hui seul des espaces en franche d'urbanisation ont été répertoriés au PLU.

Trois des quatre nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer sont situés en cœur d'ilots à l'arrière des rues du Général de Gaulle et du Ried, rue du Canal. Le quatrième est situé le long du chemin des Tourterelles et constitue un espace de potagers et végétalisés dans un quartier résidentiel dense.

La préservation de ces cœurs d'îlot permet de garantir le maintien d'espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune.

Osthoffen :
La commune d'Osthoffen souhaite repérer deux nouveaux espaces contribuant au développement de la nature en ville et de la qualité de vie des habitants car aujourd'hui aucun espace de nature n'a été répertorié au PLU.

Le premier espace à l'arrière du 11 rue Principale est le jardin dit « de la synagogue » et constitue un espace de respiration vert au sein du tissu ancien du centre de village.
Le second espace repéré est un espace d'arbres fruitiers et de potagers de qualité qu'il y a lieu de protéger de toute constructibilité pour la qualité paysagère et biologique du lieu.

D'autre part, la commune a souhaité également repérer des arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer car, ici aussi, aucun n'est signalé au PLU actuel. 3 arbres remarquables, soit par leur essence, soit par leur hauteur, soit encore par leur position stratégique et historique (alignement d'arbres menant au château) ont ainsi été repérés proche du château.

Ostwald :
La commune d'Ostwald a largement complété son dispositif existant en instaurant des espaces végétalisés de manière relativement fine sur l'ensemble de la commune et principalement dans les zones pavillonnaires. Ces derniers constituent pour la majorité des cœurs d'îlots permettant d'assurer aux habitants des espaces végétalisés en cœur de ville. L'objectif est donc de pérenniser la présence d'îlots de fraicheur sur la commune.

PROJET

Plobsheim :
La commune de Plobsheim souhaite préserver deux espaces végétalisés dont elle est propriétaire. Ces deux espaces sont situés rue du Général Leclerc et rue de la Chasse.

L'espace situé rue du Général Leclerc, densément boisé, accueille aujourd'hui un parc et une aire de jeux ouverts au public. La demande de la commune vise ainsi à rendre lisible et pérenniser cet espace boisé, aujourd'hui classé en zone urbaine UCA5.

L'espace situé rue de la Chasse concerne un cœur d'îlot non bâti et accueillant peu d'essences arbustives. La commune souhaite préserver une partie de ce cœur d'îlot afin de garantir dans ce secteur résidentiel un espace de respiration *via* un espace vert public.

Reichstett :
La commune de Reichstett a souhaité procéder au repérage de 4 espaces végétalisés, pour différentes raisons :

- Rue du Général de Gaulle et rue de Mundolsheim :

Tous deux situés en zone UCA2, ces espaces végétalisés en cœur d'îlot ou en fond de jardin permettent de préserver l'ambiance paysagère et les formes urbaines de la commune. Par ailleurs, ces espaces naturels sont également repérés afin de préserver des espaces de respiration pour les habitants.

- Rue de La Wantzenau :

Dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°3 du PLU, des particuliers résidents dans la commune de Reichstett avaient émis une demande concernant l'agrandissement d'un EPCC rue de La Wantzenau, en fond de jardin. La commune a souhaité répondre favorablement à la demande de ses habitants en renforçant l'EPCC déjà en place.

- Rue du Rail :

L'entreprise Go ! Formation, située rue du Rail dans la zone d'activité du Rammelplatz, souhaite acquérir la parcelle n°563, Section 8 afin d'y aménager un espace pour ses exercices de manœuvres avec des engins de TP. La parcelle étant composée d'une rangée d'arbre, la commune souhaite s'assurer de la préservation de cet espace naturel, sans pour autant bloquer le projet de l'entreprise.

Schiltigheim :
La commune de Schiltigheim a également souhaité poursuivre sa démarche de classement des espaces végétalisés de la commune en inscrivant des EPCC dans le cadre de cette procédure. Ces repérages concernent majoritairement des secteurs au centre de la commune. Le parc du site Caddie, en grande partie déjà préservé dans le cadre d'une procédure de modification antérieure, a fait l'objet d'un complément lors de cette modification. La ville de Schiltigheim compte parmi les communes les plus denséments peuplés de l'Eurométropole de Strasbourg. A ce titre, la préservation de ces espaces de nature et de fraîcheur est essentielle pour les habitants de la ville de Schiltigheim.

Par ailleurs, dans le cadre de la protection de ces parcs, la commune souhaite classer le parc de la résistance, située route de Bischwiller, en zone N3, à l'instar du parc du Château ou du parc de la Roseraie.

PROJET

Souffelweyersheim :
La commune de Souffelweyersheim possède plusieurs espaces végétalisés. Dans le cadre de la présente procédure, la commune a procédé à un premier repérage qui a permis d'identifier 7 secteurs qu'elle souhaite préserver.

Ils correspondent principalement à des cœurs d'îlot ou a des arrières de jardins végétalisés. Afin de garantir leur préservation, il est proposé de les inscrire en EPCC. Ces espaces sont localisés à plusieurs endroits de la commune : rue du Rossignol, rue des Lilas, rue du Chemin de Fer, route de Bischwiller etc.

Tous ces espaces végétalisés, mis bout à bout, permettent de renforcer les continuités écologiques au sein de la commune et de maintenir des espaces de respiration, des oasis de fraicheur, dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Strasbourg :
La Ville de Strasbourg a engagé dans le cadre de la présente modification n°4 du PLU une démarche spécifique aux éléments de nature en ville, pour l'ensemble des raisons présentées ci-avant, et pour venir compléter le dispositif déjà existant mais parfois déséquilibré ou incomplet dans les différents quartiers de la ville.

- Repérage d'EPCC :

Dans cette mesure, chaque quartier de Strasbourg a fait l'objet d'un repérage, tenant compte des trames graphiques déjà existantes dans le PLU, pour venir les compléter le cas échéant. La démarche engagée s'est concentrée plus particulièrement sur les cœurs d'îlots, espaces de natures spécifique à un milieu urbain relativement dense que l'on retrouve en grande quantité dans les différents quartiers.

La Ville de Strasbourg a ainsi souhaité mieux prendre en compte certains cœurs d'ilots de taille significative encore non concernés par une trame graphique spécifique.

Ce repérage complémentaire d'espaces de nature en ville ayant fait l'objet de nouvelles inscriptions en EPCC s'est fait en tenant compte des bâtiments principaux à usage d'habitation, en ménageant des reculs par rapport au bâti existant afin de conserver une certaine souplesse et des possibilités constructibles, pour permettre notamment les extensions mesurées (terrasses, vérandas, pièce supplémentaire etc.).

Au-delà des bâtiments principaux à vocation d'habitation, la Ville de Strasbourg a parfois fait le choix d'inscrire, dans les quartiers les plus denses, certains cœurs d'îlots aujourd'hui minéralisés ou artificialisés (notamment par des cours pavées, des boxes de garages etc.), afin de leur permettre à moyen et long terme de redevenir principalement des espaces de nature en cœur de ville.

Si les cœurs d'îlots ont été les principaux espaces concernés par ce repérage complémentaire, d'autres espaces de nature en ville ont pu faire l'objet de la démarche, sur des terrains de dents creuses, des parcelles de très grandes emprises partiellement végétalisées, en front de rue, sur des jardins ou des vergers qui ne sont pas systématiquement constitutifs de cœurs d'îlots.

- Repérage de jardins de devant et d'arbres :

Ponctuellement, certains jardins de devant, arbres isolés ou alignements d'arbres ont également été repérés au titre de l'outil spécifique du PLU, du fait de leur importance dans le paysage de

PROJET

rue et dans le but de ménager des espaces de respiration dans la rue avec un espace public parfois contraint.

- Parc de la Bergerie à Cronenbourg :

Le chemin des Villages est une large bande arborée au nord-ouest du parc de la Bergerie, venant de la rue du Rieth et constituant une des entrées du parc. Dans la situation de fait, cette entrée fait partie intégrante du parc et est aménagée tel quel. La situation réglementaire de ce chemin des Villages le classe en zone UCB1, zone urbaine à vocation résidentielle.
La collectivité souhaite régulariser cette situation de fait en la classant en zone de parc (N5).

Vendenheim :
La commune de Vendenheim a souhaité poursuivre sa démarche de préservation des espaces naturels de la commune d'ores et déjà inscrits lors du Plan d'occupation des sols (POS) de Vendenheim, en inscrivant 8 nouveaux EPCC. Majoritairement situés au sein du noyau villageois (UAA1), à proximité de la rue du Général Leclerc, ces derniers permettent de préserver la forme urbaine du village, tout en permettant aux habitants de Vendenheim de conserver des espaces de fraîcheur et de respiration, même au centre de la commune.

À noter que la ripisylve autour du Muhlbaechel et traversant l'îlot entre la rue des Bergers et la rue des Champs fait également l'objet d'un repérage en EPCC.

Ajustements d'éléments de nature en ville portés par la modification n°4 du PLU :

Les ajustements du périmètre ou la suppression d'éléments de nature en ville sur le territoire eurométropolitain concerne les communes suivantes : Bischheim, Lingolsheim, Oberhausbergen, Schiltigheim.

Bischheim :
Avec un retour d'expérience de plusieurs années, il s'avère que certains EPCC ont été instaurés trop proche des constructions. Cela a pour effet de ne pas pouvoir leur permettre des évolutions mesurées.

Aussi, les EPCC situés des cœurs d'îlots situés entre la rue des Rossignols et la rue des Merles, ainsi que celui au droit de la rue des prés sont re-calibrés. Les deux EPCC situés entre la rue des Merles et la rue des Mouettes sont supprimés car ils compromettent toutes évolutions mesurées des constructions de ces îlots.

Lingolsheim :
L'EPCC, situé rue de Koenigshoffen, le long de la voie ferrée, nonobstant son intérêt, est de nature à compromettre les enjeux de développements des mobilités, nécessaires à la vie, notamment économique, de la commune.

Il est proposé dans le cadre de cette procédure de supprimer l'EPCC situé rue de Koenigshoffen, dans le but d'agrandir l'aire de stationnement existante et de libérer ainsi des places de stationnement dans la rue du Maréchal Foch, principal secteur où sont regroupés les commerces de la commune.

Oberhausbergen :

PROJET

La commune d'Oberhausbergen souhaite ajuster l'emprise d'un EPCC entre la rue du Moulin et la rue Voltaire. Cet EPCC avait été inscrit dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU.

Plusieurs propriétaires de terrains grevés par l'emprise de l'EPCC estiment qu'elle est trop importante et qu'elle a un impact significatif sur la valeur du foncier de leurs terrains. Pour répondre à la sollicitation de ses habitants, la commune souhaite ajuster l'emprise de l'EPCC.

Par souci d'équité, il est proposé d'ajuster l'emprise de l'EPCC sur l'ensemble des terrains qu'elle grève et pas seulement sur les terrains des propriétaires qui se sont exprimés. Cet ajustement ne remet pas en question la volonté première de l'inscription de l'EPCC, à savoir créer un corridor de trame verte entre la rue du Moulin et la rue Voltaire.

Schiltigheim :
Il convient de préciser que sur la demande d'un particulier, un EPCC situé en cœur d'îlot rue de Saverne fait l'objet d'un ajustement afin d'en réduire son emprise, trop proche d'une habitation et bloquant de fait la volonté des habitants d'y aménager une place de stationnement. Néanmoins, les demandeurs ont procédé à des aménagements végétalisés au sein de leur cour.

Ainsi, à l'échelle du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, en prenant en compte les nouvelles inscriptions d'EPCC comprises dans la présente modification, ce sont XX ha d'espaces végétalisés en milieu urbain qui sont aujourd'hui préservés par cet outil dans le PLU.

PROJET

23. Eurométropole de STRASBOURG - Règlement écrit : Précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal (ECCE, EPCC, jardins de devant)

a. Présentation – Explications – Justifications

Comme expliqué ci-dessus, le PLU dispose de nombreux outils de préservation des éléments de nature et de paysage apparaissant dans le règlement graphique, et faisant l'objet de règles contenues dans le règlement écrit.

Ces dernières régissent les constructions, travaux et aménagements projetés dans ces espaces identifiés. Cela signifie qu'elles ont un impact sur les autorisations d'urbanisme auxquelles toute personne ayant un projet d'urbanisme est soumise.

Précision de l'application des règles relatives aux éléments de paysage et de patrimoine végétal :

Ce lien entre PLU et autorisation d'urbanisme en ce qui concerne les arbres, ECCE, EPCC et jardins de devant n'étant pas explicite dans le PLU, puisque porté par le Code de l'urbanisme, l'Eurométropole de Strasbourg a fait le choix de le rendre plus lisible au sein de son document d'urbanisme.

D'une part, conformément à l'article R.121-23 h) du Code de l'urbanisme, la règle régissant les ECCE, EPCC et jardins de devant est donc précisée afin de rappeler la nécessité du dépôt d'une autorisation d'urbanisme lors de la réalisation de travaux, aménagements ou installations entrainant la suppression d'un ou plusieurs éléments couverts par ces outils.

D'autre part, conformément à l'article R.121-23 g) du Code de l'urbanisme, la règle régissant les arbres (« arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » et « alignement d'arbres à conserver ou à créer ») est précisée afin de rappeler la nécessité du dépôt d'une autorisation d'urbanisme lors des coupes et abattages d'arbres couverts par ces outils.

Évolution mineure des dispositions relatives aux EPCC :

Les règles de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit, régissant les EPCC, font par ailleurs l'objet d'une évolution mineure.

Dans le cadre de la présente modification du PLU est intégrée la reformulation d'une disposition contenue dans cet article et autorisant, au sein des EPCC, la réalisation d'espaces de circulation réservés aux piétons.

Si la réalisation de ces espaces de circulation sont bien souhaités dans les EPCC, ceux-ci ne se limitent pas qu'aux piétons, mais plus généralement aux modes actifs (piétons et cycles).

Ainsi, il est proposé de remplacer les termes « circulations réservées aux piétons » par « cheminements », terme désignant plus largement les espaces de circulation dédiés aux modes actifs (piétons et cycles).

PROJET

b. Traduction dans le PLU

Reprenant la rédaction de l'article R.421-23 g) et h) du Code de l'urbanisme, il est précisé, au sein de l'article 13 des dispositions applicables à toutes les zones (règlement écrit), que :

- Une autorisation d'urbanisme est demandée pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au règlement graphique du PLU comme « espace contribuant aux continuités écologiques », « espaces plantés à conserver ou à créer » ou « jardins de devant » ;
- Une autorisation d'urbanisme est demandée lors des coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace couvert par les outils (« arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » ou « alignement d'arbres à conserver ou à créer »).

L'article 2 alinéa 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit est également modifié pour intégrer le terme « cheminements » à la place des termes « circulations réservées aux piétons ».

PROJET

CEINTURE VERTE

24.Renforcement de la Ceinture Verte

Le dispositif de renforcement et de mise en valeur de la Ceinture Verte fait l'objet d'un fascicule séparé, contenu dans le présent dossier de modification du PLU.

Les évolutions concernant les points suivants sont traitées dans la présente note, au regard de la nature des évolutions proposées :

- Projet de requalification du site Mercure au Wacken : point 118 de la présente note ;
- ZAC Deux Rives : Evolution du plan guide et des restrictions d'usage : point 119 de la présente note.

S'agissant de projets urbains compris pour tout ou partie dans la ceinture verte, les OAP sectorielles sont consultables dans le dossier spécifiques à la ceinture verte. La pièce « Règlement graphique » permet de présenter plus dans le détail les évolutions du plan de zonage sur ces sites.

PROJET

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Le renforcement du dispositif de préservation du patrimoine bâti 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°4, 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.

En effet, le paysage architectural et urbain constitue 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.

L'ensemble d'intérêt urbain et paysager (EIUP), est 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, leur modénature ou encore leur architecture, 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 ;

Le bâtiment exceptionnel est 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.

Le bâtiment intéressant est 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

PROJET

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 ;

L'ensemble de façades remarquables est 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.

PROJET

25. Renforcement du dispositif réglementaire : travaux sur l'existant et définition du lexique

Les règles applicables aux « ensemble d'intérêt urbain et paysager » et/ou repéré par le symbole « bâtiment exceptionnel », « bâtiment intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables », méritent d'être étayées de manière à ce que les porteurs de projets comprennent mieux ce qu'il convient de préserver, voire de mettre en valeur, et ce qui est possible d'autoriser.

Jugées trop génériques ou floues, ces dispositions sont parfois difficiles à comprendre et nécessitent une évaluation, une interprétation, de la part des porteurs de projet ou des personnes en charge de l'instruction des autorisations du droit des sols.

Aussi, il est proposé dans le cadre de cette modification n° 4, de préciser ce qu'il convient de préserver lorsque les outils graphiques précédemment cités, sont utilisés.

Les dispositions générales de l'article 11, concernant les dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit est complété, de manière à ce que l'aspect extérieur des constructions, des « ensembles d'intérêt urbain et paysager », des « bâtiments exceptionnels », des « bâtiments intéressants » et/ou des « ensemble de façades remarquables », ne soit pas altéré et que soient notamment préservés :

- l'alignement des constructions existantes, même s'il qui n'est pas uniforme dans toute la rue ;
- les décorations de façade, les pilastres d'angle, les corniches, les bandeaux, les débords de façade, les encadrements des fenêtres, les oriels, les marquises, les colombages, les socles de maçonneries, les volets battants ;
- les caractéristiques générales des pentes de la toiture : toiture à la mansarde, toiture bombée, les coyaux, les demi – croupes, les débords des toitures, les retours de toiture.
- les clôtures maçonnées et /ou en fer forgé, les jardins de devant.

En outre, sont interdits sur la façade donnant sur la voie publique :

- les volets roulants à caissons extérieurs ;
- les caissons techniques liés aux pompes à chaleur et aux climatiseurs.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Par ailleurs, dans l'objectif de préciser et de renforcer les outils de préservations : « bâtiment exceptionnel » et « bâtiment intéressant », les définitions du glossaire ont été reformulées dans le cadre de cette procédure.

Il est proposé, en ce qui concerne les bâtiments exceptionnel de remplacer la définition : « Protection patrimoniale visant un bâtiment a la qualité architecturale exceptionnelle pour sa valeur intrinsèque, qui témoigne d'une période historique précise et qui pourrait faire l'objet d'un classement « Monument Historique », par : « Protection patrimoniale visant un bâtiment à la qualité architecturale exceptionnelle, pour sa valeur intrinsèque, son architecture, son histoire et qui témoigne d'une période historique, sa volumétrie, sa modénature, ses prospects, mais aussi pour sa situation et son insertion particulière dans le tissu bâti, en faisant un élément marquant du paysage urbain, participant à l'ambiance de rue ».

PROJET

Il est proposé, en ce qui concerne bâtiments intéressants de remplacer la définition : « Protection patrimoniale visant un bâtiment pour sa valeur relative, qui tient a sa situation et son insertion particulière dans le tissu en faisant un élément marquant du paysage, autant que pour sa qualité et son originalité architecturale (volumétrie, modénatures) ou son histoire » par : Protection patrimoniale visant un bâtiment à la qualité relative, pour sa situation et son insertion particulière dans le tissu bâti en faisant un élément marquant du paysage urbain, participant à l'ambiance de rue mais aussi pour sa valeur architecturale.

PROJET

26. Préservation du patrimoine bâti et évolution du dispositif règlementaire

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

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

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

La démarche d'identification du patrimoine bâti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROJET

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

Le patrimoine postérieur à la deuxième moitié du 20° siècle n'est pas pris en compte car trop récent.

Le fait de ne pas pouvoir entrer sur les propriétés privées, car cela nécessite une autorisation, implique que les enquêtes de terrain soient faites depuis l'espace public. La prise de connaissance du patrimoine situé en fond de parcelles est réduite.

Les critères d'évaluation du patrimoine bâti

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

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

- L'intérêt historique : L'ancienneté du bâti est un critère important pour l'Inventaire régional. Certains bâtiments relativement simples, voire pauvres, sont repérés par l'Inventaire pour des raisons d'ancienneté du bâti. L'ancienneté du bâti est, dans la plupart des cas, informée à l'Inventaire. En l'absence de datation, il peut être déduit en fonction du mode constructif du bâti ou par les dates inscrites sur les façades. Est considéré comme ayant un « intérêt historique », le bâti antérieur à la 2° moitié du 19ème siècle ou ayant marqué l'histoire locale (valeur de mémoire).

- L'intérêt dans le paysage urbain : Il s'agit d'un critère important, car il influe sur l'ambiance urbaine. Un bâtiment ancien de bonne facture, très visible dans l'espace public, qui par exemple ferme une perspective de rue ou s'inscrit à un angle de rues, avec un impact fort dans le paysage urbain, pourra être préservé à ce titre. Sa préservation peut être justifiée sur ces aspects-là, comme par exemple des corps de ferme tardifs de bonne facture, qui peuvent être préservés pour leur grande visibilité depuis l'espace public. À noter qu'un élément végétal peut tout autant jouer un rôle qualitatif dans le paysage urbain.

- L'intérêt architectural : La qualité architecturale dépend notamment de la forme du bâti, des détails constructifs ou de décors. Ces aspects sont pris en compte pour apprécier l'intérêt architectural d'un bâtiment.

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

- Les dégradations : Au fil du temps, les bâtiments peuvent avoir subi des modifications significatives telles que rénovations, extensions, surélévations, etc. Certaines peuvent porter préjudice à la qualité du bâtiment, voire contrarier la valeur patrimoniale initiale du bâtiment.

- Le mauvais état du bâtiment : Le bâtiment peut avoir subi des dégradations liées à un déficit d'entretien. Certains bâtiments peuvent être en friche, menaçant ruine.

PROJET

L'identification du patrimoine bâti réalisée à l'échelle de la commune :

- Blaesheim : La commune de Blaesheim dispose d'un patrimoine bâti riche, dont la tour du Gloeckelsberg datant du XIème siècle est son plus ancien témoin.

  La tour, au titre de son classement en tant que monument historique, génère un périmètre de protection géré par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) couvrant la partie Nord des espaces bâtis de la commune.

  De nombreuses maisons d'architecture alsacienne traditionnelle existant sur le ban communal, la commune a souhaité compléter le dispositif étatique de protection du patrimoine par un repérage de son patrimoine ancien dans le PLU.

  Ainsi, à l'échelle du territoire communal ont été repérés les clôtures, logis et annexes présentant un intérêt patrimonial.

- Breuschwickersheim : 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 nombreux bâtiments intéressants concentrés sur la rue Principale et quelques-uns sur la rue d'Osthoffen à l'Ouest de la rue des Vignes.

  L'identification concerne principalement les corps de fermes traditionnels, organisés en forme de L ou U.

  Ce nouvel inventaire s'est concentré sur les rues d'Ittenheim, du Verger, du Schlittweg et de Bitzen, car ces rues font partie du tracé historique de fondation du village comme le témoigne la carte du cadastre napoléonien du début du XIXème siècle.

- Eckbolsheim : La commune comporte de nombreuses maisons à colombage et anciens corps de ferme entretenus dans son centre ancien.

  Ainsi, sur la commune d'Eckbolsheim, près de cent cinquante bâtiments ont été retenu et classé bâtiments exceptionnels ou bâtiments intéressants dans son centre ancien, et notamment dans les rues du Général de Gaulle, Charles Schweitzer, des Cerises, du Canal, du Coq et de l'Église.

- Geispolsheim : La commune de Geispolsheim présente une configuration originale composée de deux quartiers distincts et distants de 3 km, le Village et le quartier de la Gare. Si le Village présente un aspect rural avec la présence de nombreux bâtis traditionnels alsaciens issus de son passé de village fortifié, le quartier de la Gare présente un aspect plus urbain avec la présence d'un patrimoine bâti datant du début du XXème siècle.

  Le Village fait d'ores-et-déjà l'objet d'un périmètre de protection géré par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en raison de la présence de deux éléments de

PROJET

patrimoine, respectivement classé et inscrit en tant que monuments historiques : le calvaire datant de 1770 situé rue de l'Église et l'Église catholique Sainte-Marguerite datant de 1171 situé place Sainte-Marguerite. Cette partie de la commune est également couverte par un outil du PLU, l'ensemble d'intérêt urbain et paysager.

Le quartier de la Gare, bien qu'intéressant d'un point de vue patrimonial en raison du grand nombre de bâtiments datant de la fin du XIXème siècle au début du XXème siècle, ne fait pas l'objet d'une identification au titre du patrimoine bâti à ce jour. La commune de Geispolsheim a donc souhaité procéder à l'inventaire et au repérage dans le PLU du patrimoine bâti du quartier de la Gare.

Ainsi, à l'échelle du quartier de la Gare, ont été repérés les clôtures, logis et annexes présentant un intérêt patrimonial.

- Illkirch – Graffenstaden : La commune comporte un patrimoine bâti important et notamment de nombreuses maisons à colombage, d'anciens corps de ferme, des bâtis de l'époque allemande et de l'entre deux guerre mondiale, du bâti industriel, militaire et communal.

  Ainsi, sur la commune d'Illkirch – Graffenstaden, près de trois cent bâtiments ont été retenu et classé bâtiments exceptionnels ou bâtiments intéressants, tandis que plus d'une vingtaine d'ensemble d'intérêt urbain et paysager ont été identifiés. Un ensemble d'intérêt urbain et paysager a été instauré sur le secteur dit du village expo, situé au droit de la rue d'Alsace et de la rue de Lorraine, au regard de sa forme urbaine caractéristique, composé majoritairement de pavillons, accolés, avec des toitures à deux pans, des jardins de devant et des voiries en impasse avec des places de retournement.

- Kolbsheim : La commune comporte un patrimoine bâti important et un château classé aux monuments historiques.

  Ainsi, sur la commune de Kolbsheim 3 bâtiments exceptionnels, 73 bâtiments intéressants, ainsi que de 12 clôtures concentrés dans le centre du village ont été identifiés.

  L'identification concerne principalement les corps de fermes traditionnels, organisés en forme de L ou U.

- Lampertheim : La commune comporte un patrimoine bâti de qualité, avec de nombreuses maisons à colombage et anciens corps de ferme entretenus dans son centre ancien.

  Ainsi, sur la commune de Lampertheim, 109 bâtiments ont été classés en bâtiment intéressant, et 96 autres ont été retenus et classés en bâtiments exceptionnels dans son centre ancien, notamment dans les rues de Pfettisheim, du Boucher, et de Mundolsheim, Etroite et Principale.

  Afin de préserver également la forme urbaine de Lampertheim, la commune a également utilisé d'autres outils de préservation du centre ancien, avec 4 ensembles de façades remarquables rue de Pfettisheim, de Mundolsheim et Place des Tilleuls, une clôture

PROJET

soumise à disposition particulière rue de Mundolsheim et un EIUP dans le quartier Lampertheim Gare.

- Lingolsheim : Cette commune ne compte pas de monument historique sur son territoire, mais dispose d'un patrimoine architectural ancien de qualité. En effet, la commune comporte encore plusieurs maisons à colombage et d'anciens corps de ferme entretenus.

  Deux rues comprennent deux bâtiments protégés au sein du PLUi actuel. Ils sont situés rue du Maréchal Foch et rue de Molkenbronn.

  Ainsi, sur la commune de Lingolsheim une quinzaine de bâtiments été retenu dans l'étude et classé bâtiments exceptionnels ou bâtiments intéressants. Des ensembles de façades remarquables ont été instaurés dans les rues des Lilas, du Général Leclerc et Georges Wodli. Une clôture soumise à disposition particulières a été instauré rue Scheider.

- Lipsheim : La commune de Lipsheim, bien qu'elle ne compte pas de monument historique sur son territoire, dispose d'un patrimoine architectural ancien de qualité.

  En effet, la commune comporte encore plusieurs maisons à colombage et anciens corps de ferme entretenus, principalement situés de part et d'autre des rues du Général de Gaulle et Jeanne d'Arc.

  Ainsi, sur la commune de Lipsheim, un ensemble d'intérêt urbain et paysager a été instauré autour des deux rues principales de la commune, les rues du Général de Gaulle et Jeanne d'Arc, caractérisées par la présence de formes urbaines cohérentes constituées ou reprenant les marqueurs du bâti traditionnel alsacien.

- Mundolsheim: La commune de Mundolsheim dispose d'un patrimoine bâti de qualité : maisons à colombages, anciens corps de ferme et clôtures etc. principalement localisés dans son centre ancien.

  La commune dispose également de deux quartiers dont l'identité paysagère (implantation des constructions, architecture des bâtiments, période de construction etc.) en font des ensembles urbains à part entière. C'est le cas par exemple du quartier de la gare.

  Ainsi, sur la commune de Mundolsheim,
    - 56 bâtiments ont été classés en bâtiments intéressants et 149 autres ont été retenus et classés en bâtiments exceptionnels. Ces bâtiments sont notamment localisés rue du Général de Gaulle, rue Schreiber, rue de la Haul, rue Petite, rue de la Gare, rue des Roses etc. ;
    - 7 ensembles de façades remarquables localisés rue du Général de Gaulle, rue Schreiber, rue de la Haul et rue des Acacias ;
    - 7 clôtures soumises à disposition particulière localisées rue du Général de Gaulle, rue Schreiber, rue Petite, rue Furchgaessel et rue des Roses ;
    - 2 ensembles d'intérêt urbain et paysager dans le quartier de la gare et dans le quartier de l'église Notre-Dame du Perpétuel Secours.

PROJET

- Osthoffen : La commune comporte un patrimoine bâti important et un château classé aux monuments historiques.

  L'identification concerne principalement les corps de fermes traditionnels, organisés en forme de L ou U.

  Ainsi, sur la commune d'Osthoffen, 3 bâtiments exceptionnels, 28 bâtiments intéressants, ainsi que de 4 clôtures ont été identifié.

- Ostwald : La commune comporte des maisons à colombage et anciens corps de ferme entretenus dans son centre ancien, et notamment dans les rues de Normandie, de Lorraine, du Général Leclerc et du quai Heydt.

  Ainsi, sur la commune d'Ostwald, près d'une cinquantaine de bâtiments ont été retenu et classé bâtiments exceptionnels ou bâtiments intéressants.

L'identification ponctuelle du patrimoine bâti au sein de communes qui en ont fait la demande :

De manière plus ponctuelle, des bâtiments ont été repéré pour leur valeur intrinsèque et / ou relative, dans les communes ci - dessous :

- Achenheim : La commune présente un patrimoine bâti important déjà répertorié au PLU par l'inscription de plus de 40 bâtiments intéressants ou exceptionnels. Elle a souhaité poursuivre dans sa démarche de classement par la mise en place d'un nouvel objet au titre du patrimoine bâti et plus précisément les bâtis du 18 rue de la Montée.

  Sur la base d'une consultation auprès d'un expert historien de la Direction Culture, Patrimoine et Mémoire de la région du Grand-Est, le bâtiment du 18 rue de la Montée s'est révélé intéressant de par son caractère historique d'usage, de la qualité de ses volumes bâtis et de la modénature de la façade de logement, et de sa représentativité du passé industriel du village (ancienne briqueterie et maison de fonction y afférente).

  Cela justifie le repérage du bâtiment de fonction datant de 1906 et le bâtiment principal de l'ancienne briqueterie en bâtiment intéressant.

- Bischheim : La commune souhaite préserver, dans l'attente d'une approche à l'échelle de la commune, les bâtiments de la cour des Boecklin, qui comprend la bibliothèque, la cosythèque et le musée du Bain Rituel Juif, dont le bain est l'un des plus anciens bains rituels juifs connus en Alsace, classé monument historique en 1977**,** et ceux d'Alsace habitat, situés entre la rue des cigognes et la rue des chantiers.

  Ces bâtiments témoignent d'une période précise et marque fortement le paysage urbain. Il est proposé de les repérer, en bâtiment intéressant.

  L'Hôtel de ville présente une valeur intrinsèque remarquable tout comme l'église Saint-Laurent. Il est proposé de les repérer en bâtiment exceptionnel.

PROJET

- Entzheim : Lors des modifications n° 2 et 3 du PLU, la commune d'Entzheim a souhaité réaliser un travail de repérage de son patrimoine bâti, à l'issue duquel un certain nombre de bâtiments et clôtures ont été identifiés sur son territoire.

  Dans la lignée de ce travail de repérage, la commune d'Entzheim souhaite ajouter la grange située au 38 route de Strasbourg, qui fait partie d'un ensemble dont l'habitation et le portail sont déjà identifiés dans le PLU au titre du patrimoine bâti. Elle date de la fin du XVIIème ou du début du XVIIIème siècles. Elle possède une belle toiture en croupe et un édicule à pan de bois qui justifient son identification au titre du patrimoine bâti en tant que bâtiment intéressant.

- La Wantzenau : La commune de La Wantzenau dispose actuellement d'une identification du patrimoine dans le PLU via l'identification au règlement graphique de bâtiments intéressants et exceptionnels. Dans une optique de maintien de la qualité urbaine et du cadre de vie, la commune souhaite poursuivre cette démarche de classement, par la mise en place d'un Ensemble d'intérêt urbain et paysager sur trois maisons de pêcheurs (EIUP).
  La construction de ces maisons intervient au cours du XVIIème siècle. À cette période, La Wantzenau est considérée comme un village de pêcheurs. Ces constructions ont plusieurs caractéristiques communes :

  - Forme urbaine ;
  - Implantation et ordonnancement (implantation sur limite d'emprise publique) ;
  - Constitutives de l'histoire et du passé de la commune.

- Schiltigheim : La commune souhaite utiliser l'outil bâtiment exceptionnel pour deux bâtiments, liés à l'activité de l'ancienne tonnellerie Fruhinsholz : l'atelier de production, situé avenue Pierre Mendès France / rue de la Glacière et la villa Fruhinholz construite par le gérant de la société Fruhinsholz au niveau de l'ancien site d'activité, rue du Barrage. Ces deux bâtiments ont été repérés puisqu'ils sont des témoins des activités particulièrement vives liées à l'industrie de la bière à Schiltigheim lors de la deuxième moitié du XIXème siècle.

  Par ailleurs, un EIUP est inscrit rue / place de Lattre de Tassigny afin de conserver l'aspect architectural des bâtiments et la forme urbaine du secteur, ces éléments étant particulièrement appréciables dans ce secteur.

- Strasbourg : Dans le quartier de Koenigshoffen, la commune souhaite repérer cinq bâtiments typiques des artères de faubourg, qui présentent un caractère patrimonial singulier de peur leur histoire, leur emplacement dans le quartier (entrée de quartier), ou encore qui constituent des objets singuliers par rapport aux alignements existants. A ce titre, la commune souhaite inscrire en bâtiment intéressant les n° 4, 6, 43, 167 et 169 route des Romains.

De manière plus ponctuelle encore, des bâtiments, qui avaient été repéré pour leur valeur intrinsèque et / ou relative, ne sont plus identifiées sur les plans de zonage du PLU, dans les communes ci - dessous :

PROJET

- Holtzheim : La commune souhaite déclasser plusieurs dépendances repérées en tant que "bâtiment intéressant" respectivement sur les parcelles suivantes : section 2 n° 416 (28 rue du Lt Lespagnol), section 2 n° 94, 223 (5 et 7 rue de Wolfisheim).

  En effet, leur état général ne nécessite plus de maintenir ces bâtiments selon cette configuration et un travail avancé entre les propriétaires et la commune donne des garanties sur un projet qualitatif pour le centre urbain.

  Les maisons principales, pièces majeures des ensembles, seront eux bien conservés en bâtiments intéressants et réhabilités.

- Wolfisheim : La commune demande de supprimer la protection de la propriété sise 25 rue de la Mairie vu que, suite à un arrêté de péril, les bâtiments ont été totalement démolis.

A l'issue de cette procédure de modification, les deux tiers des communes de l'Eurométropole de Strasbourg auront fait l'objet d'une identification du patrimoine bâti de leurs agglomérations.

Il convient de rappeler que l'ensemble des biens repérés n'ont pas forcément l'objet d'un repérage graphique, pour de diverses raisons, comme par exemple l'état de délabrement trop avancé des constructions, des constructions qui ont été trop transformées ou des permis de démolir et de construire qui ont été accordés.

Par ailleurs, tous les patrimoines bâtis ne sont pas encore abordés.

La prise en compte du patrimoine bâti de l'époque allemande et de l'entre deux guerre mondiale, correspondant à l'époque de 1870 à 1940 environ, a été développé dans le cadre de cette procédure, sur les communes d'Illkirch – Graffenstaden, de Lingolsheim, d'Ostwald et de Geispolsheim.

Le patrimoine bâti industriel, militaire et communaux sont désormais davantage pris en considération.

PROJET

QUALITÉ URBAINE

Le ressenti d'un habitant peut être affecté, positivement ou négativement, par le paysage de rue : végétalisation, organisation du bâti, transition entre espace privé et espace public, typologie des bâtis, etc.

Préserver un cadre de vie de qualité pour les habitants d'un territoire relève de la mise en place d'actions complémentaires. Le PLU permet d'organiser ces actions au travers de son dispositif règlementaire : règlement écrit, zonage, OAP, outils de préservation du bâti et des espaces végétalisées etc. Il fixe par exemple la hauteur et l'emprise au sol des bâtiments, le pourcentage d'espaces de pleine terre végétalisés, le recul des bâtiments par rapport à l'espace public etc. Ces outils, mis bout à bout, vont définir l'aménagement et l'identité paysagère d'un quartier ou d'un ensemble de quartiers.

Dans le cadre de la présente procédure, plusieurs évolutions du PLU viennent s'inscrire dans cette ambition de préservation du cadre de vie des habitants et d'amélioration de la qualité urbaine. Ces évolutions sont listées ci-après.

Cette partie comprend également une sous-partie dédiée aux évolutions réglementaires mineures relevant de précisions des règles existantes afin de réduire les problématiques d'instruction liées à des interprétations divergentes des dispositions réglementaires.

PROJET

27. Eurométropole de STRASBOURG – Encadrement de la constructibilité dans les tissus de faubourg et pavillonnaires diffus

a. Présentation – Explications – Justifications

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg divise le territoire eurométropolitain en grandes zones, régies par des règles encadrant l'occupation des sols, l'implantation et la volumétrie des bâtiments, ainsi que le traitement des espaces libres de constructions.

Parmi les zones principalement dédiées à l'habitat, la zone UB correspond aux quartiers de faubourgs de Strasbourg et des communes de l'espace métropolitain, ainsi que des secteurs situés le long des axes routiers principaux, y compris dans certaines communes de seconde couronne.

La zone UB est l'expression et la rencontre de plusieurs axes politiques du PADD. S'expriment notamment à travers cette zone la volonté :

- de densification et d'accroissement de l'offre en logements à proximité des centralités urbaines... ;
- ...elle-même favorable au renforcement des commerces et des services de proximité dans ces centralités du fait de l'atteinte d'une masse critique (cf. carte n° 5) ;
- de privilégier l'urbanisation aux abords des dessertes actuelles ou potentielles en transports collectifs, comme le préconise par ailleurs le SCOTERS ;
- d'assurer la qualité urbaine et paysagère des axes structurants et des entrées de ville, notamment à travers la constitution ou le renforcement d'un front bâti structurant l'espace public ;
- d'économiser le foncier, en favorisant le réemploi des terrains déjà urbanisés et dont la structure parcellaire qui caractérise en général les tissus urbains de la zone UB, est souvent favorable à cette densification.

Les règles d'urbanisme de cette zone ont donc pour objectif d'encourager le renouvellement urbain et une densification des tissus bâtis, tout en la modulant pour s'adapter au contexte urbain de chaque quartier. Cela se traduit par les secteurs de zones :

- UB 1 : y sont principalement classées des formes urbaines denses qui présentent des caractéristiques intermédiaires entre les îlots fermés (UAB) et le tissu de faubourg. On les retrouve exclusivement en périphérie immédiate du centre de Strasbourg ;

- UB 2 et UB 3 : y sont principalement classés des tissus relativement denses au global, présentant une diversité de formes architecturales et urbaines (du bâti collectif dense peut y côtoyer des constructions individuelles), même si le modèle dominant reste l'habitat implanté à proximité de la rue, en ordre continu ou semi-continu. Ces tissus comportent également une mixité des fonctions, notamment par la présence d'un tissu commercial et d'activités. Ces secteurs correspondent souvent aux faubourgs de Strasbourg et à leurs prolongements en première couronne, ainsi que le long des axes structurants « historiques » organisés principalement de façon radiale depuis le centre de Strasbourg ;

- UB 4 et UB 5 : y sont principalement classés des tissus présentant actuellement une moindre densité et que l'on retrouve dans trois grands cas de figure :

PROJET

- des secteurs de faubourgs plus périphériques (Robertsau, Neuhof village, parties situées en-dehors des axes principaux de certains faubourgs tels que Neudorf, Cronenbourg etc.) ;
- des secteurs situés le long d'axes structurants dans certaines communes de première et de seconde couronne ;
- et des secteurs en périphérie des noyaux historiques de ces communes, à l'échelle d'une rue ou d'un îlot (ce troisième cas est toutefois peu fréquent car généralement, la transition entre bâti rural et lotissements pavillonnaires est immédiate).

Adaptation des règles permettant l'implantation des nouveaux bâtiments contre un pignon existant en attente :

Les tissus de faubourg, couverts par le zonage UB, comportent des bâtiments présentant une ou plusieurs façades latérales, généralement peu larges, implantées en limites séparatives. Ces façades constituent des murs pignons dits « en attente ». Cela signifie que ces murs pignons ont été construits dans l'optique de se voir adosser une construction future.

Dans le règlement actuel des zones UB1 à UB5, cette possibilité d'implantation des nouveaux bâtiments contre un pignon en attente est conditionnée, dans la bande constructible secondaire (au-delà de 13 mètres), au respect du volume du pignon existant ; la mention « sans dépassement dans aucun sens », à l'article 7 du règlement de zone, porte cette condition.

Les secteurs UB1 à UB5 correspondent à un tissu de faubourg, où une densification du tissu urbain est opportune. Dans ces secteurs, le respect du volume du mur pignon existant restreint la densification possible en second rang, puisqu'il oblige le nouveau bâtiment à présenter la même forme bâtie que le bâtiment existant.

Afin de permettre de nouvelles possibilités de construction et l'introduction de formes bâties variées tout en s'assurant d'une bonne insertion du nouveau bâtiment dans son environnement, il est proposé d'autoriser que les façades du nouveau bâtiment implanté en limites séparatives contre un pignon existant en attente dépassent le volume de la construction existante.

Ce dépassement est toutefois encadré : une hauteur supérieure au pignon en attente existant est autorisée sur une longueur augmentée de 50% du pignon existant en attente sans pour autant pouvoir dépasser 18m de long.

Cette limitation de la longueur à 18 mètres correspond à la longueur nécessaire à la réalisation d'une cage d'escalier desservant deux appartements.

L'encadrement du dépassement autorisé est nécessaire pour garantir le bon fonctionnement climatique des îlots. En effet, il s'agit de s'assurer d'une part que la circulation des vents puisse toujours s'opérer avec l'implantation d'un nouveau bâtiment, et d'autre part, que les constructions existantes, qui se voient adosser un nouveau bâtiment, aient un apport suffisant en soleil.

Adaptation du zonage et des règles associées pour les tissus pavillonnaires diffus :

Parmi les territoires couverts par les zones UB4 et UB5 existent des secteurs en périphérie des centres anciens des communes, dont le découpage foncier a été réalisé en longues lanières caractéristiques du foncier agraire hérité des siècles précédents.

PROJET

Dans ces secteurs particuliers, les règles des zonages UB existants entrainent un potentiel constructible conséquent et une densification importante en raison de la configuration des parcelles, plus longues que larges du fait de leur forme en lanière, mais présentant également une largeur conséquente.

Situés en périphérie, ces secteurs s'inscrivent dans un contexte pavillonnaire et paysager qu'il convient de préserver in situ.

Afin d'adapter au mieux les règles du PLU à ces secteurs, il est proposé la création d'un nouveau sous-secteur de zone UB 6 qui, s'il tend vers les objectifs de la zone UB en termes de densification, recherche une qualité urbaine laissant une plus grande place à la nature.

Cela passe notamment par le maintien et le développement de la végétation au niveau du paysage de la rue mais également à l'intérieur du cœur d'îlot, qui a vocation à être urbanisé dans une logique de dé-densification par rapport aux bâtis en premier rang.

Ainsi, les évolutions suivantes sont intégrées au règlement écrit :

- au sein de l'article 6 traitant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il est précisé que dans la zone UB 6, les avant-corps surplombant les voies et emprises publiques sont interdits.
  Sur le territoire, les avant-corps surplombant les voies et emprises publiques se situent principalement dans les quartiers de faubourgs couverts par les sous-secteurs de zone UB 1 à 3, dans des secteurs urbains plus denses. C'est pourquoi ils sont interdits dans la zone UB 6.
  Cette interdiction de réaliser des avant-corps surplombant les voies et emprises publiques est également proposée sur l'ensemble de la commune de Fegersheim, à la demande de la commune. En effet, les avant-corps n'étant pas caractéristiques des tissus urbains que comporte la commune, celle-ci souhaite introduire une interdiction globale sur son territoire afin de conserver une cohérence architecturale au sein de son tissu bâti ;

- au sein de l'article 7 traitant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est précisé que l'implantation des constructions peut se faire en retrait ou sur une des deux limites séparatives latérales.
  Deux bandes constructibles s'appliquent dans la zone UB 6 :
  - la bande constructible principale allant de l'alignement, ou la ligne qui s'y substitue, à 13 m, limite graphiquement la hauteur des constructions et impose un retrait par rapport aux limites séparatives égal à 3 m minimum ;
  - la bande constructible secondaire, au-delà de 13 m, limite la hauteur des constructions implantées sur une des deux limites latérales à 3,50 m et impose un retrait par rapport aux limites séparatives égal à 5 m minimum ;

  Ces dispositions répondent à une logique de dé-densification du cœur d'îlot, sans pour autant en interdire son urbanisation ;

- au sein de l'article 8 traitant de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, il est précisé que, dans la zone UB 6, les bâtiments non contigus doivent observer une distance entre eux égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

PROJET

L'objectif ici est de préserver une distance minimale, particulièrement par rapport aux habitations, afin de limiter la proximité entre deux bâtiments et éviter les vis-à-vis importants ;

- au sein de l'article 9 traitant de l'emprise au sol des bâtiments, il est proposé de la limiter à 45 % de la superficie de l'unité foncière ;

- au sein de l'article 10 traitant de la hauteur maximale des constructions, il est précisé que la hauteur hors tout des constructions situées en zone UB 6 est limitée à 5 m au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de toiture indiquée graphiquement.
  Là encore, l'objectif ici est de limiter les volumes importants afin de rester dans ceux des bâtis environnants, principalement caractéristiques des tissus pavillonnaires ;

- au sein de l'article 13 traitant des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations, il est proposé de réserver 50 % de la superficie de l'unité foncière à des espaces végétalisés en pleine terre.
  Ce pourcentage est le plus élevé des zones UB ; en raison de l'importance de la superficie des parcelles constitutives de la zone UB 6, un pourcentage de 50 % de pleine terre, ainsi qu'un coefficient de biotope par surface de 60 % assurent tout de même une emprise constructible conséquente aux porteurs de projet.
  En outre, en sus du respect de ces pourcentages, 1/3 de la superficie de la parcelle doit être réservé à un espace végétalisé d'un seul tenant en pleine terre, et localisé à l'arrière de la parcelle. Cette disposition assure le maintien du fond de parcelle en un espace végétalisé, et répond à nouveau à une logique de dé-densification du cœur d'îlot.

  Il convient de préciser qu'une disposition s'appliquant à tous les sous-secteur de zones UB est ajoutée au sein de l'article 13. Cette disposition impose la végétalisation du recul du bâtiment par rapport à l'alignement s'il existe.
  Si les zones UB portent les objectifs de densification du territoire, le cadre de vie doit y être préservé. Les espaces végétalisés en front de rue participent pleinement au maintien de ce cadre de vie.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement écrit est modifié afin d'intégrer, dans le règlement de la zone UB, les dispositions exposées ci-dessus ;
- le règlement graphique est modifié afin d'instaurer le sous-secteur UB 6 sur les communes suivantes : Fegersheim, Mundolsheim, Oberhausbergen, Souffelweyersheim, Strasbourg.

PROJET

28. Commune de BLAESHEIM – Encadrement de la constructibilité du cœur d'îlot situé derrière le Château

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Blaesheim possède principalement un tissu de centre ancien traditionnel, composé de maisons alsaciennes avec granges le long de la rue principale du village, la rue du Maréchal Foch.
Typiques de ce tissu urbain, les cœurs d'îlots végétalisés sont peu visibles depuis l'espace public et constituent un potentiel constructible non négligeable pour la commune.

Fortes de la volonté d'encadrer la densité dans ces espaces, la commune de Blaesheim et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent modifier le zonage du cœur d'îlot situé derrière le Château de Blaesheim.
Ce cœur d'îlot, d'une superficie de 4 000 m², constitue en effet le potentiel constructible le plus important au sein du tissu constitué du village.

Ainsi, dans le but de maîtriser la constructibilité du secteur et garantir une urbanisation aérée et restreinte, il est proposé de modifier le zonage de ce cœur d'îlot en un zonage UCA6.

Ce zonage UCA6 vise à conserver un tissu pavillonnaire très peu dense, généralement implanté de manière spontanée (c'est-à-dire, construit en dehors d'opérations d'ensemble homogènes), sur des parcelles non remaniées et de taille souvent importante. Deux principaux types de secteurs sont concernés :

- l'habitat pavillonnaire très peu dense implanté sur de grandes parcelles et s'inscrivant dans un contexte paysager remarquable, tels que les coteaux de Hausbergen ou les trames vertes et bleues ;
- les cœurs d'îlots et dents creuses, pas ou peu bâtis, dont le parcellaire est souvent en lanière et relié aux constructions situées en premier rang : cette situation se retrouve généralement à l'arrière des corps de ferme des centres anciens de villages. Le cœur d'îlot situé derrière le Château de Blaesheim correspond à ce type de secteur.

Zonage du PLUi et orthoplan (2015) de l'îlot du Château à Blaesheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Il convient de préciser que cette modification de zonage engendre un micro-zonage sur la parcelle section 65 n° 266.
Ainsi, afin de rendre le zonage plus cohérent et conserver l'esprit des règles d'urbanisme initiales régissant cette parcelle, il est proposé de la rattacher au zonage adapté le plus proche.

PROJET

Cette parcelle bénéficiera donc toujours d'un zonage UCA2, à l'instar de son zonage initial, et présentera une hauteur moins élevée que son zonage d'origine, passant à 5m HT plutôt que 7m HT.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique la modification, dans le règlement graphique du PLU, du zonage du cœur d'îlot situé derrière le Château de Blaesheim, afin de passer d'un zonage UCA2 à un zonage UCA6.

PROJET

29. Commune d'ESCHAU – Encadrement de la constructibilité du secteur d'urbanisation future de la rue de la Liberté

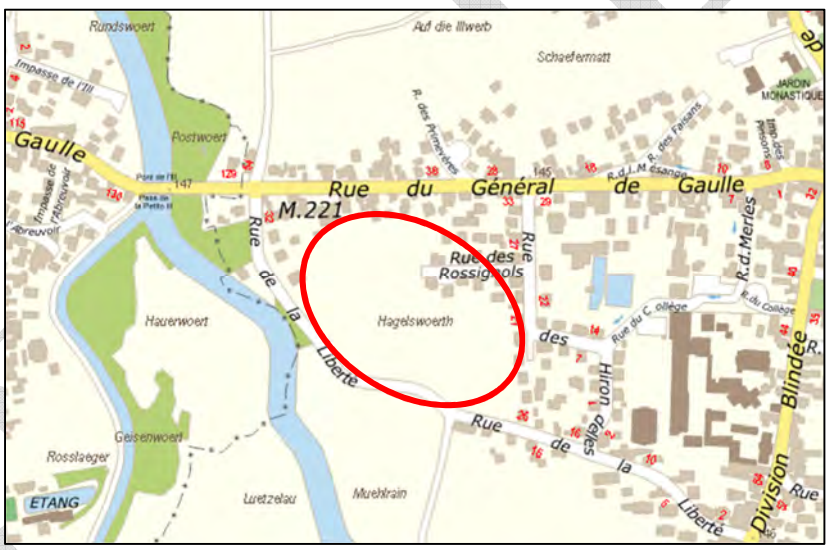
a. Présentation - Explications - Justifications

Le secteur d'environ 4 ha, 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 sociaux.

Le site de la rue de la Liberté, couvert par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Liberté », s'inscrit dans un contexte paysager alliant des éléments de grand paysage que constituent l'Ill à l'Ouest et les prairies au Sud du site, et des éléments de nature en ville, avec la présence d'un verger et de quelques arbres d'intérêt au Nord du site.



Situation du secteur d'urbanisation future de la rue de la Liberté
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur de la rue de la Liberté fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement. Au regard de ce projet, quelques modifications des pièces du PLU couvrant ce secteur peuvent être précisées.

Tout d'abord, les difficultés d'acquisition foncière de certaines parcelles du site ont conduit le porteur de projet à déposer deux permis d'aménager (PA) sur ce secteur : un PA couvrant la partie Sud et un autre la partie Nord.

Ces deux permis participant de façon conséquente à l'objectif de production de logements de la commune, il est proposé de tenir compte de la réalité opérationnelle et foncière du projet, et

de réduire le seuil à l'urbanisation, aujourd'hui d'1 ha à 0,5 ha, pour permettre la réalisation desdits permis sur le secteur.

Ensuite, afin de préserver les éléments de nature existants sur le site, il est proposé de préserver les arbres fruitiers et le verger situés au Nord du site, via une identification de ces éléments au règlement graphique, en mobilisant les outils « arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » et « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC).

Enfin, dans l'objectif de recréer une cohérence d'ensemble entre le projet d'aménagement et les parcelles non maîtrisées et situées à l'Ouest du site, il est proposé de déclasser ces parcelles et de les inclure dans un zonage naturel, afin de renforcer le cadre paysager dans lequel se situera le projet.

En effet, ces parcelles sont en partie constitutives d'un corridor écologique au regard de la Trame Verte et Bleue, et sont concernées par le risque inondation.

Dans ce contexte et dans une logique de réduction de l'exposition des personnes aux risques, le classement de ces parcelles en zone naturelle est adapté.

Cartes du secteur de la rue de la Liberté à Eschau, illustrant la Trame Verte et Bleue et le risque Inondation (Eurométropole de Strasbourg).

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin :
  - d'instaurer l'outil EPCC sur le verger situé au Nord du site ;
  - d'instaurer l'outil « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » sur les fruitiers situés au Nord du site ;
  - d'inscrire les parcelles situées à l'Ouest du site de projet en zone naturelle N1 ;
- l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » afin de réduire le seuil d'ouverture à l'urbanisation du secteur de la rue de la Liberté à 0,5 ha.

PROJET

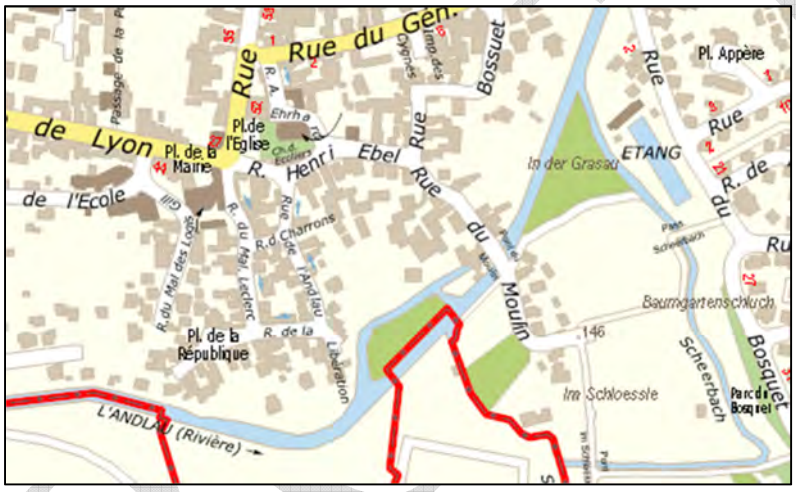
30. Commune de FEGERSHEIM – Encadrement de la constructibilité du cœur d'îlot de la rue du Moulin

a. Présentation – Explications – Justifications

Entre la rue du Moulin et la rue de l'Andlau se situe un cœur d'îlot, d'une superficie d'environ 0,6 ha et faiblement bâti, bénéficiant d'un contexte paysager remarquable en raison de la présence de l'Andlau, en bordure immédiate du secteur.

Celui-ci est caractérisé par un tissu ancien, représentatif du patrimoine traditionnel alsacien. En témoigne la présence de nombreux logis à colombage et corps de ferme le long des rues du Moulin, Henri Ebel et de l'Andlau.

Pour cette raison, le cœur d'îlot est actuellement classé au PLU en zone UAA1, dédié aux centres anciens des communes.



Situation du cœur d'îlot du Moulin à Fegersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Mobilisable immédiatement et sans conditions d'urbanisation, la commune de Fegersheim a souhaité encadrer la constructibilité de ce cœur d'îlot.

Pour ce faire, plusieurs changements peuvent être opérés dans le PLU.

<u>Création du zonage IAUA3</u> :

Tout d'abord, il est proposé de reclasser ce cœur d'îlot en zone d'urbanisation future à court terme (IAU), plus adapté à l'état actuel non bâti du secteur.

Dans l'objectif de préserver le cadre paysager du site et de laisser une place à la nature, il est également proposé de créer un zonage IAUA3, présentant, par rapport aux autres zonages IAUA, un pourcentage d'emprise au sol moindre, de l'ordre de 30 %, et d'un pourcentage de pleine terre et un coefficient de biotope par surface plus élevés, respectivement de l'ordre de 45 % et 55 %.

PROJET

Création de l'OAP « Secteur du Moulin » :

Il est ensuite proposé de créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'établir des principes d'aménagement encadrant l'urbanisation du secteur.

Il convient de préciser, en premier lieu, que le périmètre de l'OAP est plus large que le zonage IAUA3 couvrant le cœur d'îlot au règlement graphique. En effet, il intègre, dans son ensemble, l'îlot compris entre les rues Henri Ebel, du Moulin et de l'Andlau.

Ce périmètre élargi permet un propos sur le paysage de rue et le bâti existant, représentatifs de la tradition alsacienne, afin d'en préserver les principales caractéristiques.

Les principes d'aménagement intégrés dans l'OAP sont donc les suivants :

- en terme de desserte, l'aménagement du secteur devra prévoir une voirie traversante d'Ouest en Est et une liaison piétons-cycles séparée de la chaussée.
  La liaison viaire a été pensée dans une logique de sens unique, visant à désengorger les rues du Moulin et de l'Andlau.
  La liaison piétons-cycles vise à développer et renforcer le maillage des cheminements des modes actifs depuis la Scheer jusqu'au centre-bourg ;

- en terme d'insertion du projet dans son environnement, l'aménagement du secteur intégrera un maximum d'éléments de paysage existants (arbres notamment), n'entravera pas les vues vers l'Andlau, et devra tenir compte du bâti environnant afin de rechercher une cohérence en termes de volumétrie et de hauteur.
  Ici encore, il s'agit de défendre le cadre paysager dans lequel devra s'inscrire le projet en veillant à rechercher la meilleure intégration possible du projet dans son environnement.
  Il convient de préciser qu'un certain nombre d'arbres de haute tige ont été préservés au règlement graphique via l'outil « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer ». Il s'agit des arbres situés dans la marge de recul inconstructible par rapport à l'Andlau, ainsi que quelques arbres longeant un cheminement existant sur le site ;

- en terme de programmation, le projet devra proposer des formes d'habitat variées, afin de proposer une offre diversifiée aux futurs habitants du secteur.
  Il devra également prendre en compte et valoriser les éléments de Trame Verte et Bleue présents dans le secteur. Il s'agit ici de rechercher une amélioration du fonctionnement écologique du site ;

- en termes de formes urbaines, le projet devra conserver l'esprit villageois du secteur et respecter les éléments participant à la qualité des villages traditionnels alsaciens, à savoir la présence de jardins de devant ou encore la recherche d'un paysage de rue rythmé par la variation des hauteurs de bâti.

À cette OAP est associé un seuil d'ouverture à l'urbanisation de 0,5 ha. Ce seuil est établi au regard de la superficie du cœur d'îlot couvert par la zone IAUA, qui a vocation à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble.

PROJET

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement écrit est modifié afin d'y ajouter les règles relatives à la nouvelle zone IAUA3 couvrant le cœur d'îlot de la rue du Moulin ;
- le règlement graphique est modifié, afin :
  . de classer le secteur du cœur d'îlot en zone IAUA3 ;
  . d'instaurer l'outil « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » sur certains arbres de haute tige présents dans la marge de recul inconstructible par rapport à l'Andlau, et le long d'un cheminement existant sur le site ;
- l'OAP « Secteur du Moulin » est créée et intègre les principes d'aménagement présentés ci-dessus ;
- l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » est modifiée afin d'intégrer un seuil de 0,5 ha pour le secteur du Moulin.

PROJET

31. Commune de LAMPERTHEIM – Encadrement de la constructibilité des cœurs d'îlots situés au sein du noyau villageois

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, la commune de Lampertheim a souhaité s'inscrire dans une démarche de préservation de son patrimoine naturel. Ainsi, des Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) ont été repérés afin de préserver certains espaces végétalisés au sein de la commune (cf. point n°22 relatif à la préservation des éléments de nature en ville).
Ces derniers présentent des sensibilités environnementales importantes et constituent des îlots de fraîcheur pour les habitants.

Lorsque la volonté est de préserver un cœur d'îlot par une urbanisation à faible densité, cette dernière se traduit par un sous-secteur de zone UCA6. Ce dernier exige 60 % de pleine terre et un maximum de 20 % d'emprise au sol, réduisant de fait la constructibilité du secteur visé.

Ainsi, la commune a fait le choix de limiter fortement la constructibilité de certains cœurs d'îlots, mais de laisser la possibilité à une densification douce de ses zones urbaines.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans l'utilisation raisonnée et optimisée des ressources foncières disponibles, et de la densification souhaitée par l'Eurométropole de Strasbourg (objectif de développement à 40 % au sein de l'enveloppe urbaine, 60 % pour Lampertheim).

Ainsi, certains espaces présentent un intérêt en termes d'urbanisation et de constructibilité. C'est le cas du :

- cœur d'îlot entre la rue Derrière les Cours et la rue Principale ;
- cœur d'îlot entre la rue de Pfulgriesheim et la place des Tilleuls ;
- cœur d'îlot entre la rue Étroite et la rue de Mundolsheim.

PROJET

Localisation des sous-secteurs UCA6 inscrits au centre de la commune de Lampertheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, la commune a souhaité réduire la constructibilité du secteur entre la rue de Pfulgriesheim et le Kolbsenbach. Ce secteur présente de nombreuses parcelles profondes, où une constructibilité plus importante aurait pu être envisagée.

Zone UCA2 modifiée en UCA6, au Sud de la rue de Pfulgriesheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Afin de limiter la constructibilité du secteur d'habitation tout en laissant la possibilité à une intensification douce des usages de se réaliser, la commune souhaite encadrer davantage les possibilités d'urbanisation du secteur.

Ainsi, il est proposé d'inscrire des sous-secteurs de zones UCA6 sur l'ensemble des secteurs visés ci-avant.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, des sous-secteurs de zone UCA6 sont inscrits au règlement graphique du PLU sur les secteurs suivants :

- le cœur d'îlot entre la rue Derrière les Cours et la rue Principale ;
- le cœur d'îlot entre la rue de Pfulgriesheim et la place des Tilleuls ;
- le cœur d'îlot entre la rue Étroite et la rue de Mundolsheim ;
- le secteur d'habitation entre la rue de Pfulgriesheim et le Kolbsenbach.

PROJET

32. Commune de LA WANTZENAU – Encadrement de la constructibilité le long du quai de l'Ill

a. Présentation – Explications – Justifications

Ancien village de pêcheurs, la commune de La Wantzenau profite d'une situation géographique favorable puisqu'elle se situe aux abords de Strasbourg (14 minutes en train, 25 minutes en voiture) tout en offrant à ses habitants un cadre de vie agréable (noyau villageois conservé, espaces naturels, équipements et commerces de proximité, etc.). La commune attire de ce fait une population nouvelle souhaitant profiter de ces aménités.

Localisation du Quai de l'Ill, La Wantzenau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le quai de l'Ill, situé au Sud du cœur villageois n'échappe pas à cela étant donné la qualité paysagère que peuvent offrir les habitations faisant face à l'Ill.

Néanmoins, la commune relate des velléités d'extensions vers l'avant, menaçant de fait la forme urbaine, architecturale et l'ambiance paysagère le long du quai.

Ainsi, et en vue de préserver la forme urbaine et architecturale de la commune le long du quai de l'Ill, il est proposé d'ajouter une disposition particulière au sein de l'article 6 des dispositions applicables aux UCA et UAA interdisant l'extension des constructions vers l'avant. Cette règle sera appliquée uniquement sur la commune de La Wantzenau, le long du quai de l'Ill.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, une règle est ajoutée au sein de l'article 6 des dispositions applicables aux UAA, alinéa 2.4 et UCA alinéa 2.2, au sein des dispositions particulières :

« En outre :
Dans la commune de La Wantzenau, le long du quai de l'Ill, les extensions vers l'avant sont interdites. »

PROJET

33. Commune de LIPSHEIM – Encadrement de la constructibilité de la partie habitée de la Niedermatt

a. Présentation - Explications - Justifications

La Niedermatt est un secteur d'environ 7 ha, situé en entrée d'agglomération, entre la voie ferrée et la RM1083, à l'Est de la commune de Lipsheim.

Le secteur est déconnecté du reste du village en raison de la présence de la voie ferrée. En dehors de la partie Nord-Est comportant des habitations, il est majoritairement occupé par des activités économiques, notamment par des entreprises liées aux transports routiers et une armurerie.

Sur la partie Est du secteur, non ou faiblement bâtie, la commune de Lipsheim a pour objectif de créer un quartier mixte à dominante d'habitat, s'appuyant sur la proximité immédiate de la gare et la requalification de la RM83.

Cette partie est aujourd'hui classée en zone urbanisée à dominante d'habitat pavillonnaire UCA 2 et peut donc être urbanisée immédiatement, sans autres conditions que celles du règlement écrit s'appliquant à la parcelle.

Plan de situation du secteur de la Niedermatt habitée à Lipsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

La commune de Lipsheim, soucieuse de la qualité de l'urbanisation dans ce secteur au regard, notamment, de sa proximité avec la RM83 et des nuisances afférentes, souhaite encadrer davantage sa constructibilité.

Elle aimerait, pour cela, que l'urbanisation de la partie non bâtie du secteur de la Niedermatt soit réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est donc proposé :

- que la partie Est non bâtie du secteur de la Niedermatt, aujourd'hui classée en zone UCA2, soit reclassée en zone d'urbanisation future IAUA2. Ce secteur de zone correspond à la nature du secteur qui est non bâti mais est desservi par les réseaux viaires et d'assainissement, et permet de conserver une volumétrie cohérente avec les habitations environnantes ;
- d'introduire un seuil d'ouverture à l'urbanisation sur cette zone, correspondant à la totalité de la zone.

Les principes d'aménagement ne se trouvant pas altérés par ce reclassement, l'OAP « Secteur Niedermatt » n'est donc pas modifiée.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

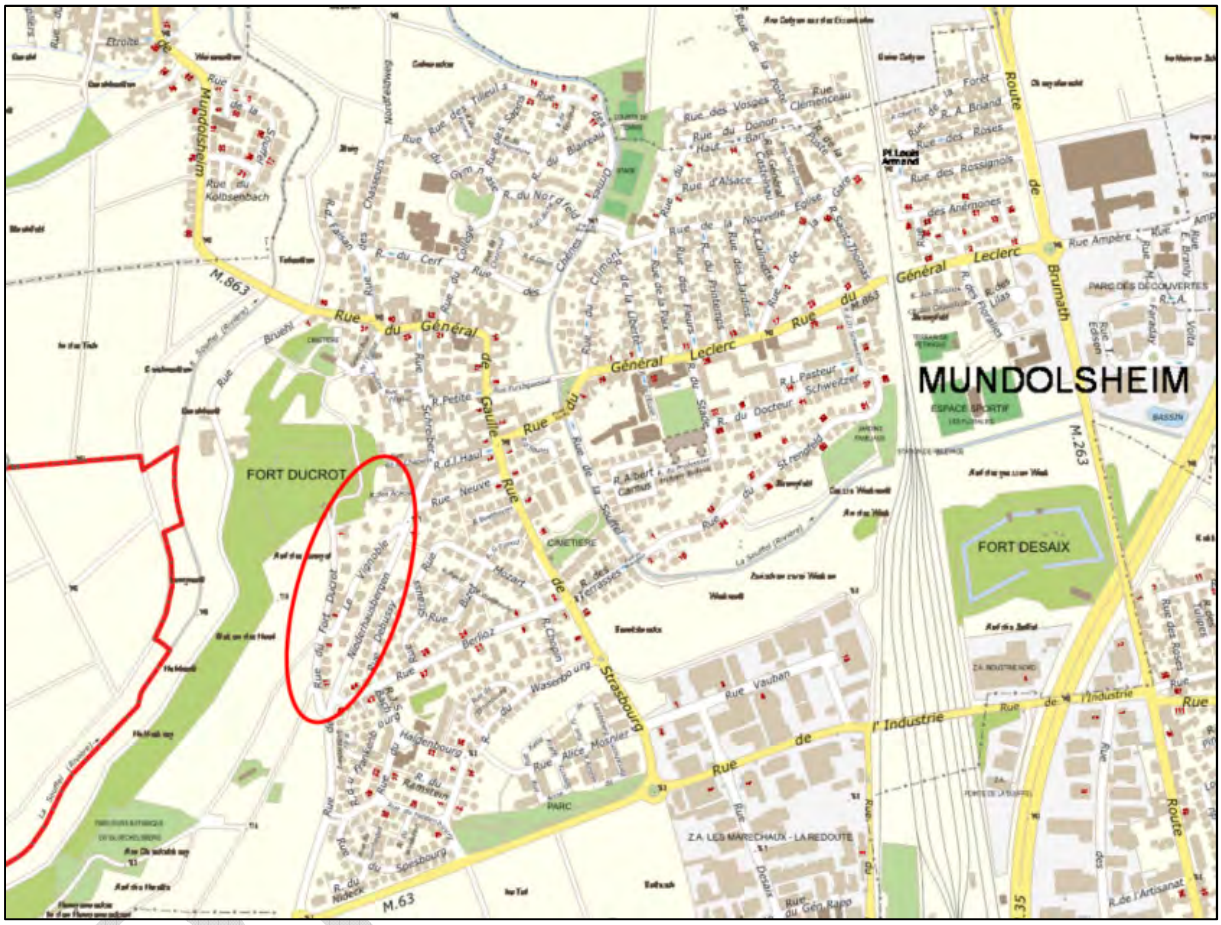
- le règlement graphique est modifié, afin de reclasser la partie Est non bâtie du secteur de la Niedermatt en zone d'urbanisation future IAUA2 ;
- l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » est modifiée afin d'introduire, sur la zone IAUA2 nouvelle créée, un seuil correspondant à la totalité de la zone.

PROJET

34. Commune de MUNDOLSHEIM– Encadrement de la constructibilité du tissu urbain sur les coteaux d'Hausbergen

a. Présentation - Explications – Justifications

La partie Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine de la commune de Mundolsheim est localisée sur les coteaux d'Hausbergen.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Identifiés au Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS) comme un « espace et site naturel à préserver et à protéger », ces coteaux constituent un paysage remarquable et un belvédère sur l'agglomération de Strasbourg.

À ce stade, ce secteur est classé au règlement graphique du PLU en zone urbanisée à vocation d'habitat « UCA3 ».

Forte de la volonté de préserver son caractère naturel et limiter son artificialisation, la commune de Mundolsheim souhaite modifier le zonage sur ce secteur.

Le secteur est composé d'un tissu pavillonnaire très peu dense, avec des constructions généralement implantées de manière spontanée, c'est-à-dire construit en dehors d'opérations d'ensemble, et sur des parcelles non remaniées et de taille souvent importante.

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé de reclasser ce secteur en zone urbanisée à vocation d'habitat « UCA6 ». Concrètement, ce nouveau zonage permettra l'aménagement de nouvelles constructions avec une emprise au sol moindre et il donnera plus de place aux aménagements de pleine terre végétalisés.

b. Traduction dans le PLU

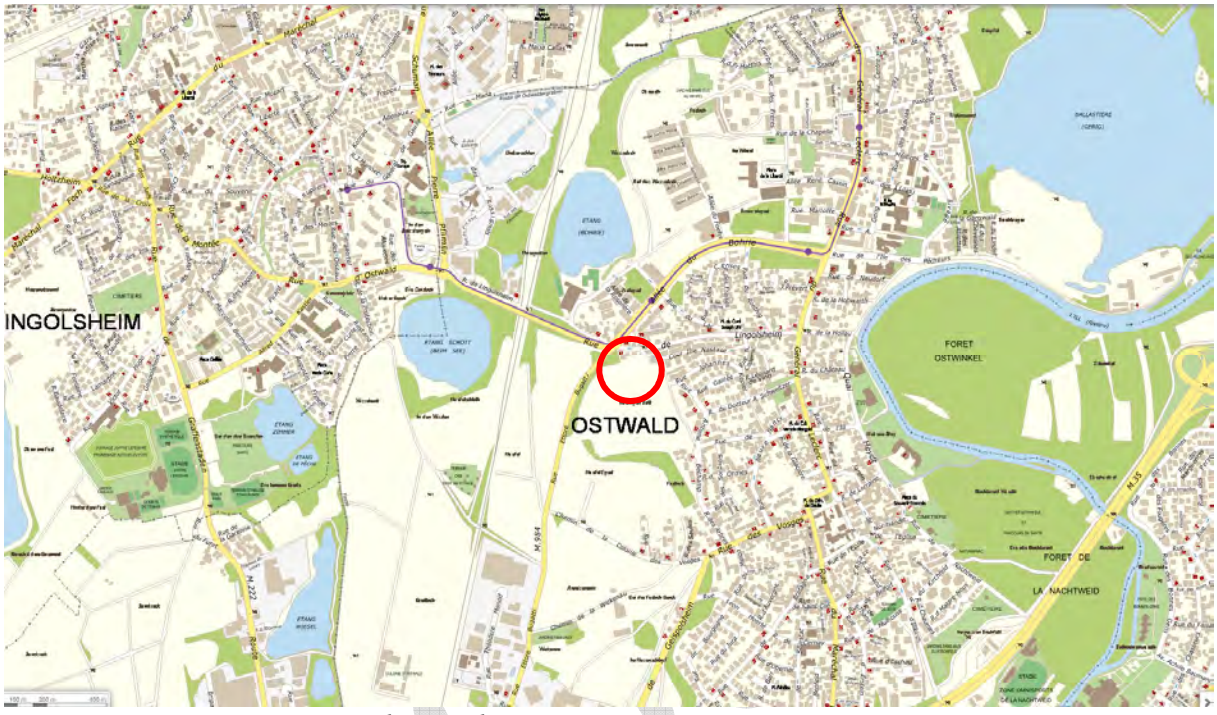
Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser une partie de la zone « UCA3 » existante en zone « UCA6 ».

PROJET

35. Commune d'OSTWALD – Encadrement de la constructibilité du secteur du Krittweg, rue Ettore Bugatti

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur du Krittweg est situé au Sud de la rue de Lingolsheim, à l'est de la rue Ettore Bugatti.



Localisation du secteur Krittweg, rue Ettore Bugatti
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune d'Ostwald demande à ce que la partie Nord – est de la zone d'urbanisation du Krittweg, puisse être urbanisée avant la partie sud est.

Elle souhaite également que la densité de logements soit réduite par rapport à ce que les orientation d'aménagement et de programmation : « secteur Sud - Ouest » et « secteur du Krittweg » prévoyaient.

En conséquence, il est proposé d'adapter les orientations d'aménagement est de programmation suivantes : « secteur Sud - Ouest » et « secteur du Krittweg » de manière à reprendre le phasage d'ouverture à l'urbanisation des divers secteurs de l'opération et de supprimer la référence aux hauteurs importantes et à celle concernant la dominante habitat collectif.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier les OAP : « secteur Sud - Ouest » et « secteur du Krittweg ».

36. Commune de BISCHHEIM – Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, entre la route de Bischwiller et la rue du Nord.

a. Présentation - Explications – Justifications

Au Nord du ban communal de Bischheim, les hauteurs maximales autorisées des constructions sur les plans de zonage du PLU des deux secteurs de zones urbaines à vocation mixte identifiant des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation situées aux abords de la route de Bischwiller et de la rue du Nord sont différentes.

Les hauteurs maximales autorisées du côté de la route de Bischwiller sont de 20 mètres hors tout, tandis que celles de la rue du Nord sont de 7 mètres, sauf du côté Ouest.

Cette différence de hauteurs maximales autorisées des constructions de part et d'autre de la rue du Nord pose la question du maintien de sa morphologie urbaine.

Il est donc proposé d'uniformiser les hauteurs maximales autorisées des constructions dans l'ensemble de la rue du Nord est d'autoriser des constructions avec des hauteurs maximums de 7 mètres à l'égout de la toiture.

Localisation des secteurs dont les hauteurs doivent être modifiées, route de Bischwiller
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les limites du secteur de zone UB2 et UB1, entre la route de Bischwiller et la rue du Nord sont redéfinis.

37. Commune d'ECKBOLSHEIM – Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel à la morphologie urbaine existante, rue du Collège

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur de zone à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel situé à l'Est de la rue du Collège, est inscrit dans un secteur de zone où l'emprise au sol bâtiments ne peut excéder le pourcentage de 20 % et le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre est de 60 %.

Or, la morphologie urbaine de ce secteur correspond davantage à celle du secteur de zone où l'emprise au sol des bâtiments est égale, voire supérieure, à un pourcentage de 40 % et le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre est de l'ordre de 40 %.

Localisation du secteur autour de la rue du collège
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, le secteur de zone UCA6 est remplacé par le secteur de zone UCA3.

38. Commune d'ECKBOLSHEIM – Ajustement de la zone urbaine à vocation mixte, rue du Général Leclerc

a. Présentation - Explications – Justifications

La maison alsacienne située au n° 25 rue du Général Leclerc figure sur les plans de zonage du PLU dans une zone urbaine spécifique, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite réhabiliter cette construction qui présente une valeur patrimoniale et y créer des logements.

Pour ce faire, il est proposé d'intégrer cette construction dans la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels limitrophe.

En outre, de manière à ce que l'élargissement de la rue du Général Leclerc, prévu par l'emplacement réservé EKB 32, puisse être réalisé, cette construction à pans de bois sera démontée puis réimplantée avec davantage de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Localisation du secteur rue du Général Leclerc
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

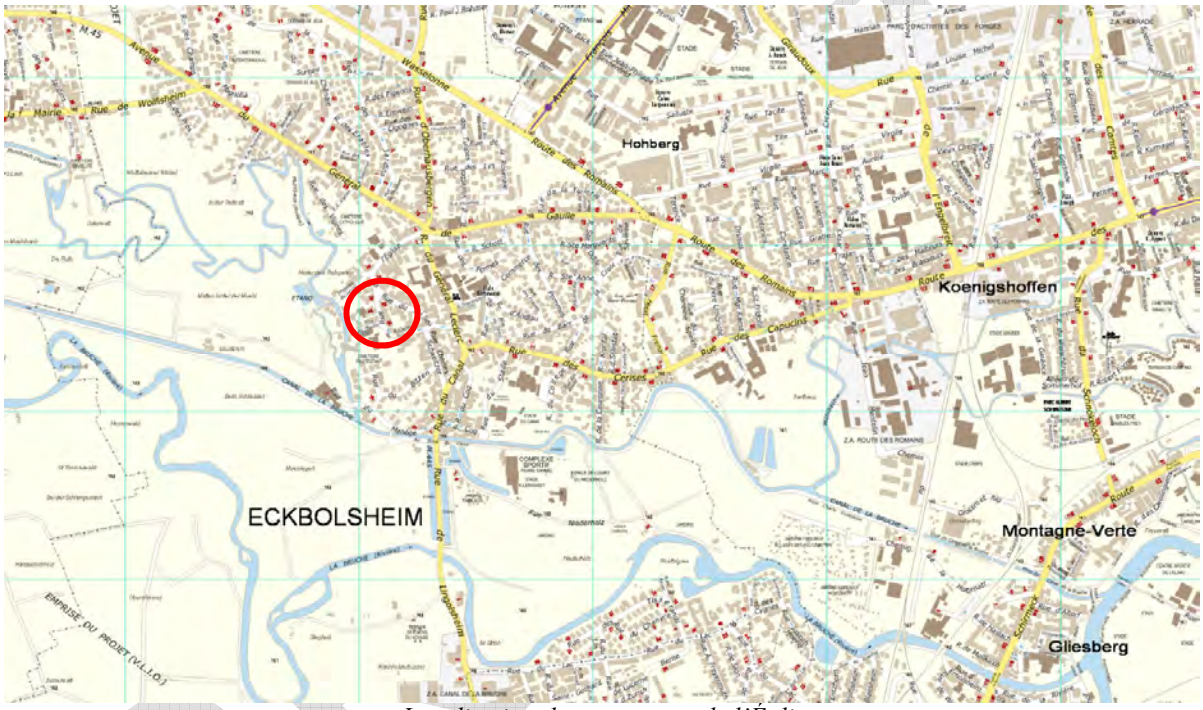
En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'agrandir la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels (UAA1) sur la zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (UE1).

39. Commune d'ECKBOLSHEIM – Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel à la morphologie urbaine existante, rue du Collège

a. Présentation - Explications – Justifications

Les bâtiments situés au 15 et 15a rue de l'Église, ont une valeur patrimoniale et participe à la forme urbaine caractéristique des tissus anciens villageois traditionnels.

Il est proposé d'intégrer ces constructions dans la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels limitrophe et de les sortir de la zone à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel.



Localisation du secteur rue de l'Église
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'agrandir la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels (UAA1) en une zone à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel (UCA6).

40.Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, quartiers Vignes et Libermann.

a. Présentation – Explications – Justifications

Les quartiers de grands ensembles d'immeubles collectifs situés de part et d'autre de la rue des Vignes, y compris le quartier Libermann, ont des hauteurs maximales de constructions autorisées figurant sur les plans de zonage du PLU, qui ne correspondent pas à la réalité des constructions existantes.

Dans le but de préserver la forme urbaine existante, il est proposé de faire coïncider les hauteurs maximales autorisées des constructions avec les hauteurs généralement observées sur ces secteurs.

Localisation du secteur dont les hauteurs doivent être modifiées, quartiers Vignes et Libermann (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique les hauteurs maximales autorisées des constructions sur les quartiers Vignes et Libermann à 20m HT au lieu des 25m HT dans les secteurs de zone correspondant aux grands ensembles d'immeubles collectifs, nommés : UD2.

41. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, avenue de Strasbourg et reclassement d'une partie de ce secteur en une zone à dominante d'habitat individuel.

a. Présentation – Explications – Justifications

La zone urbaine à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs située au Nord du ban de la commune d'Illkirch – Graffenstaden, au droit de l'avenue de Strasbourg, jusqu'à la rue fin de banlieue permet d'autoriser des constructions avec des hauteurs de 20 mètres à l'égout de la toiture.

Localisation du secteur autour de l'avenue de Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Considérant que la hauteur maximum des immeubles existants dans ce secteur est d'environ 15 mètres, il est proposé de réduire la hauteur mentionnée sur les plans de zonage qui est de 20 mètres actuellement, pour améliorer la couture urbaine avec la zone à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel limitrophe, dont les hauteurs maximales autorisées sont de 7 mètres à l'égout de la toiture.

La partie Sud de cette zone urbaine, au niveau du n° 15 de l'avenue de Strasbourg, actuellement identifiée au PLU sous la forme d'immeubles collectifs, est reclassée en une zone à dominante d'habitat individuel limitrophe avec des hauteurs de 7 mètres à l'égout de la toiture conformément aux hauteurs des constructions existantes.

L'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur d'enjeu d'agglomération « Baggersee » prévoit une gradation des hauteurs maximales des constructions depuis la zone à dominante d'habitat individuel précitée.

Par ailleurs, il est proposé d'instaurer un secteur de mixité sociale n°2, correspondant à la production de 35 % de logements locatifs sociaux sur la zone urbaine à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs, qui en était dépourvu.

L'objectif poursuivi est de maintenir l'effort engagée par la commune dans ce domaine. Ce point est détaillé dans la partie : « habitat » du présent dossier. (Point n°106)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique de manière à réduire les hauteurs maximales autorisées du secteur de zone à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs (UCB1) à 15 mètres, située au Nord du ban de la commune d'Illkirch – Graffenstaden, d'y instaurer un secteur de mixité sociale n° 2 et d'élargir la zone à dominante d'habitat individuel (UCA4) jusqu'au niveau du n° 15 de l'avenue de Strasbourg.

PROJET

42. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel entre la rue du raisin et la rue Laure Diebold

a. Présentation – Explications – Justifications

Les unités foncières situées entre la rue du Raisin et la rue Laure Diebold, sont situées dans deux secteurs de zone différents.

Cette situation peut s'avérer problématique en matière d'autorisation du droit des sols.

Il est proposé de classer l'ensemble de ces unités foncières dans une seule est même zone, la zone à dominante d'habitat individuel, puisque les constructions qui y sont présentes sont des pavillons.

Localisation des unités foncières à reclasser, entre la rue du Raisin et la rue Laure Diebold (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, il est proposé d'instaurer un secteur de mixité sociale n° 2, correspondant à la production de 35 % de logements locatifs sociaux sur la zone urbaine à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs, qui en était dépourvu.

L'objectif poursuivi est de maintenir l'effort engagée par la commune dans ce domaine. Ce point est détaillé dans la partie : « habitat » du présent dossier. (Point n°106)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'agrandir la zone à dominante d'habitat individuel sur la zone urbaine correspondant à des immeubles collectifs entre la rue du Raisin et la rue Laure Diebold. Un secteur de mixité sociale n° 2 est instauré sur le secteur de zone à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs (UCB1) au niveau de la rue sous les platanes.

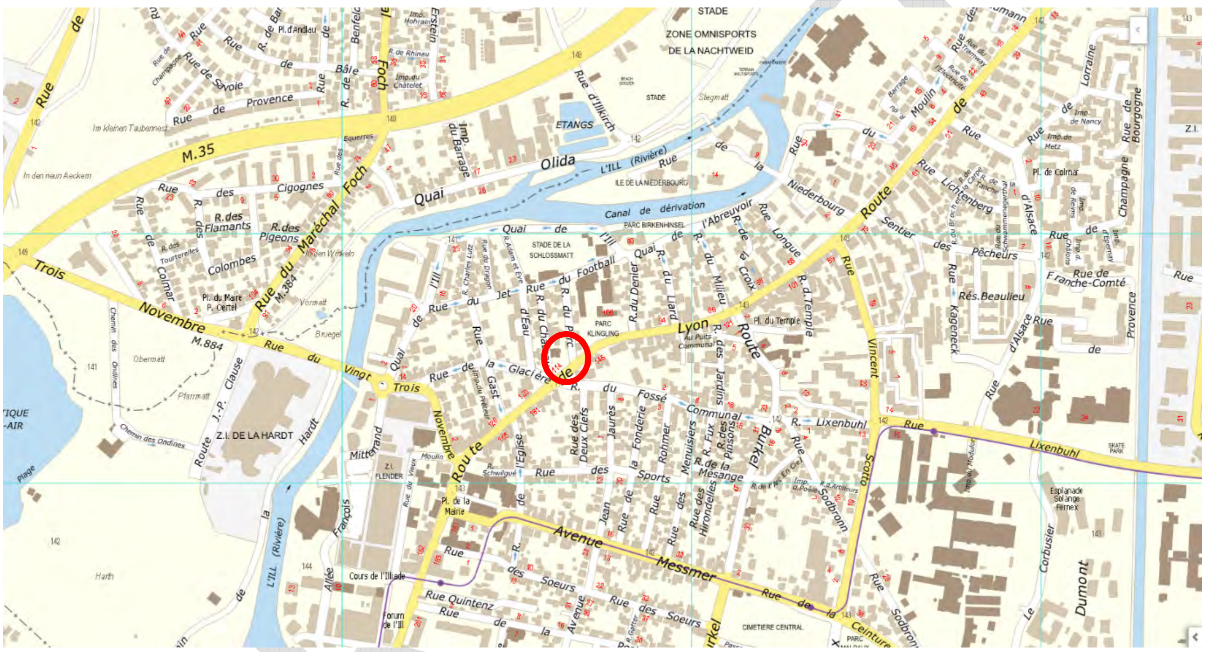
PROJET

43. Commune d’ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Ajustement de la zone urbaine à dominante d’habitat individuel, rue du parc

a. Présentation – Explications – Justifications

La maison individuelle située à l’intersection entre la rue du Parc et de la route de Lyon présente les mêmes prospects que les autres constructions de la rue du Parc. Elle participe à la cohérence d’ensemble de cette rue.

De plus, cette maison, comme les trois autres maisons situées dans son alignement, sont historiquement issues d’un redécoupage foncier d’une partie du Parc Klinglin adjacent.



Localisation du secteur rue du Parc
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Or, cette construction figure dans une zone urbaine à vocation mixte qui identifie des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d’implantation.

En conséquence, il est proposé de classer cette unité foncière dans la zone à dominante d’habitat individuel limitrophe, puisque cette construction est une maison individuelle.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d’agrandir la zone à dominante d’habitat individuel : UCA4 sur la zone urbaine identifiant des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d’implantation : UB3.

44.Commune d’ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Ajustement de la zone urbaine identifiant des tissus bâtis hétérogènes, route de Lyon

a. Présentation – Explications – Justifications

Les unités foncières, section 7 parcelles 159 et 236, situées au niveau du n° 167 route de Lyon, sont situées dans deux zones différentes.

Localisation des unités foncières à reclasser, route de Lyon
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L’une correspond à des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d’implantation et l’autre à une zone à dominante d’habitat individuel.

Cette situation peut s’avérer problématique en matière d’autorisation du droit des sols.

Il est proposé de classer l’ensemble de ces unités foncières dans une seule est même zone, la zone correspondant à des tissus bâtis hétérogènes, puisque les constructions qui y sont présentes sont disparates tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d’implantation.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique pour agrandir le secteur de zone UB2 sur le secteur de zone UCA4 au niveau du numéro 167 de la route de Lyon, à savoir les deux parcelles cadastrées section 7 n° 159 et 236.

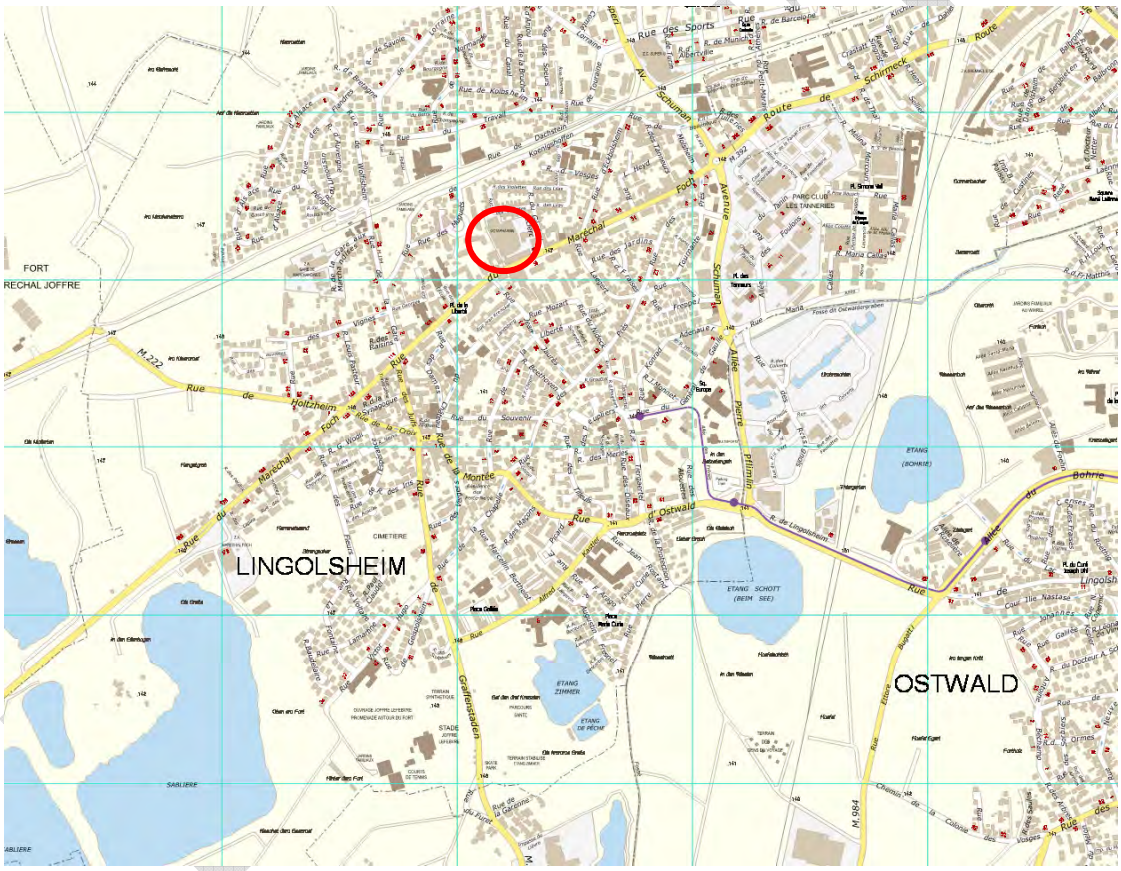
45. Commune de LINGOLSHEIM – Instauration d'une hauteur limite sur le site d'Octapharma

a. Présentation - Explications – Justifications

L'entreprise Octapharma est un acteur important de la commune. Située rue du Maréchal Foch, le bâtiment, qui donne sur les emprises publiques, entièrement vitrée, structure fortement le paysage urbain.

A la différence des autres zones urbaines, les hauteurs maximales autorisées des constructions de cette unité foncière, ne sont pas mentionnées sur les plans de zonage.

Il est donc proposé d'instaurer des hauteurs maximales des constructions sur ce secteur à 18 mètres hors tout, ce qui correspond environ à la hauteur des constructions existantes.



Localisation du site Octapharma, rue du Maréchal Foch
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est mentionné sur le plan de zonage, une hauteur maximum des constructions de 18 mètres hors tout sur le secteur à vocation d'activité.

46. Commune de MUNDOLSHEIM– Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitat pavillonnaire dans toute la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Mundolsheim est majoritairement composée de secteurs d'habitats pavillonnaires.

Localisation des secteurs d'habitats pavillonnaires sur la commune de Mundolsheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce stade, ces secteurs sont classés au règlement graphique du PLU en zones urbanisées à vocation d'habitat « UCA3 ».

Principalement supports de maisons individuelles, ces secteurs font de plus en plus face à l'arrivée de nouveaux projets d'habitats collectifs composés de constructions dont le gabarit et l'emprise créent des différences de typologies entre bâti existant et nouvelles constructions.

Dans l'objectif de réduire ces différences, la commune de Mundolsheim souhaite modifier le zonage sur ces secteurs.

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé de reclasser ces secteurs en zones urbanisées à vocation d'habitat « UCA5 ». Concrètement, ce nouveau zonage permettra l'aménagement de nouvelles constructions avec une emprise au sol moindre.

Ce reclassement ne concerne pas le secteur localisé au Sud-Ouest de la commune, à l'Ouest de la rue de Niederhausbergen, pour lequel il est proposé en parallèle un autre type de reclassement (cf. point n°34 de la présente note de présentation).

b. Traduction dans le PLU

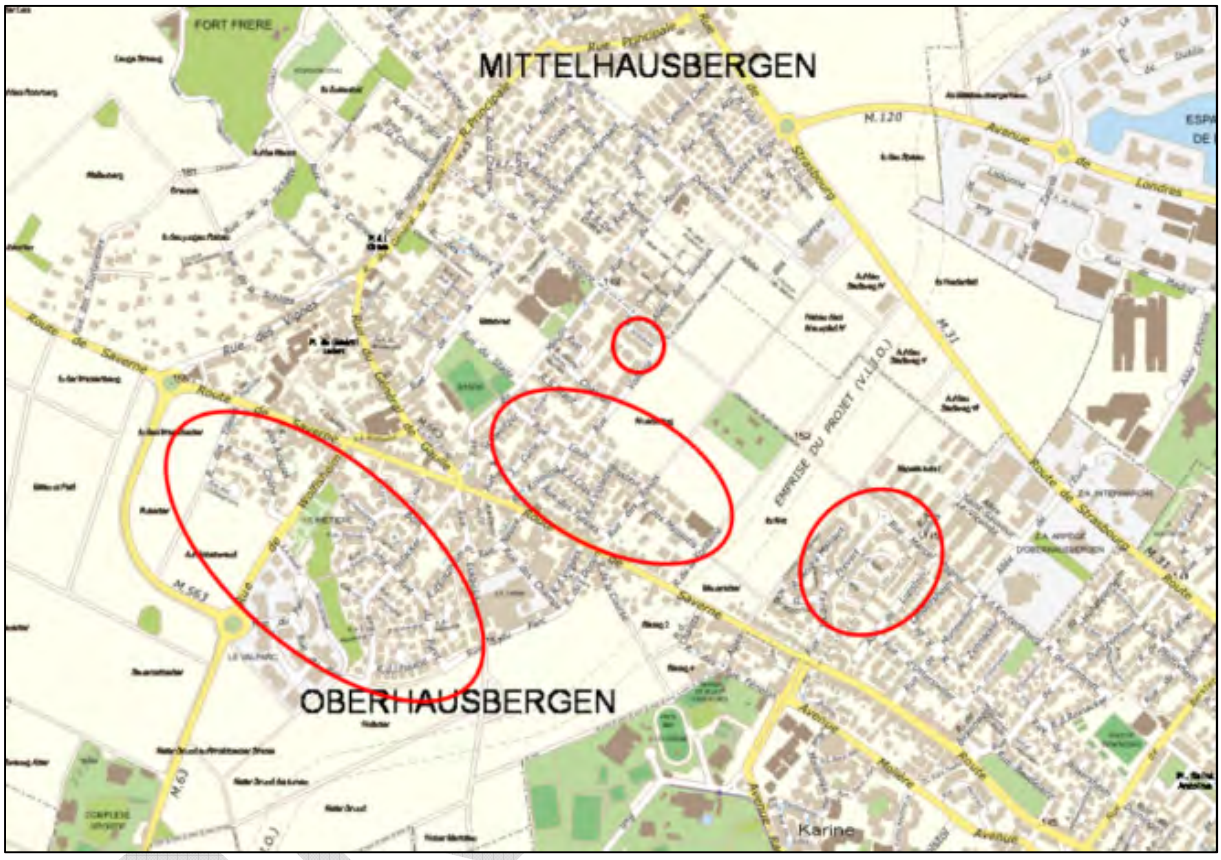
Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser les zones « UCA3 » existantes en zones « UCA5 ».

PROJET

47. Commune d'OBERHAUSBERGEN– Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitat pavillonnaire dans toute la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen est majoritairement composée de secteurs d'habitats pavillonnaires.



Localisation des secteurs d'habitats pavillonnaires sur la commune d'Oberhausbergen (Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce stade, ces secteurs sont classés au règlement graphique du PLU en zones urbanisées à vocation d'habitat « UCA2 ».

Principalement supports de maisons individuelles, ces secteurs font de plus en plus face à l'arrivée de nouveaux projets d'habitats collectifs composés de constructions dont le gabarit et l'emprise créent des différences de typologies entre bâti existant et nouvelles constructions.

Dans l'objectif de réduire ces différences, la commune d'Oberhausbergen souhaite modifier le zonage sur ces secteurs.

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé de reclasser ces secteurs en zones urbanisées à vocation d'habitat « UCA4 ». Concrètement, ce nouveau zonage permettra l'aménagement de nouvelles constructions avec une emprise au sol moindre.

Ce reclassement ne concerne pas le secteur localisé à l'Ouest de la commune, sur les coteaux d'Hausbergen, classé au règlement graphique du PLU en zone urbanisée à vocation d'habitat « UCA6 ».

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser les zones « UCA2 » existantes en zones « UCA4 ».

PROJET

48. Commune d'OBERHAUSBERGEN– Encadrement de la constructibilité du tissu urbain de part et d'autre de la route du Général de Gaulle

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen souhaite uniformiser la règle sur la hauteur des constructions dans ses zones urbanisées à vocation d'habitat.

À ce stade, la hauteur des constructions de ces zones est fixée à « 7m ET » sur l'ensemble de la commune sauf de part et d'autre de la route du Général de Gaulle (cf. carte de localisation ci-dessous).

Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

En effet la limite de hauteur dans ce secteur, classé au règlement graphique du PLU en zone urbanisée à vocation d'habitat « UB4 », est de « 10m ET » alors qu'il est entouré de zones urbanisées à vocation d'habitat « UCA » où la hauteur est limitée à « 7m ET ».

Afin d'éviter des différences de hauteurs trop importantes entre deux bâtiments juxtaposés, et pour répondre à la demande de la commune, il convient d'homogénéiser la règlementation sur la hauteur des constructions dans ce secteur.

Ainsi, il est proposé de conserver le zonage « UB4 » mais de passer la limite de hauteur à « 7m ET » en lieu et place de « 10m ET ».

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser le zonage « UB4 10m ET » vers un zonage « UB4 7m ET » sur le secteur mentionné ci-dessus.

PROJET

49. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Encadrement de la constructibilité du site de la maison de santé « BETHEL »

a. Présentation - Explications – Justifications

La maison de santé « BETHEL » est une maison de retraite accueillant environ 300 résidents et localisée au centre de la commune d'Oberhausbergen, à l'angle entre la rue du Moulin et la rue de la Victoire.

La commune d'Oberhausbergen souhaite conforter cet équipement d'intérêt collectif, tout en préservant l'identité urbaine et paysagère de l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'emprise de la maison de santé est actuellement classée au PLU en zone urbaine à vocation d'équipements « UE1 » avec des hauteurs de bâtiments qui ne sont pas règlementées.

La commune d'Oberhausbergen souhaite que la hauteur au sein de la zone « UE1 » soit règlementée à 16 mètres hors-tout. Cette nouvelle règlementation permettra à la maison de santé « BETHEL » de s'agrandir avec un étage supplémentaire, tout en garantissant l'insertion du site dans son environnement proche.

La limite de hauteur de 16 mètres hors-tout est cohérente avec les limites de hauteur des secteurs de zone localisés à proximité, comprises entre 15 mètres hors-tout et 12 mètres à l'égout de toiture.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de compléter le règlement graphique du PLU pour inscrire une hauteur de « 16 m HT » en zone « UE1 ».

PROJET

50. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Encadrement de la transition et de la mutation du tissu urbain résidentiel au Nord-Ouest de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune souhaite encadrer la constructibilité des zones les plus sensibles d'évolution de son ban communal. L'objectif est de conserver des espaces de respiration et une densification équilibrée de sa commune.

Secteur Nord-Ouest, évolution d'un zonage résidentiel pour une moindre densité de bâti

Le centre de la commune est caractérisé par un tissu d'habitat traditionnel qui compose le cœur du village.
Ce cœur est entouré par des zones de type pavillonnaire plus récents.

Au Nord de l'avenue du Général de Gaulle, entre la rue de la Chapelle et la rue de la Musau, le tissu résidentiel est divisé en deux zonages différents par leurs prescriptions en matière d'emprise au sol, d'implantation sur les limites séparatives, d'aménagements paysagers de pleine terre et de coefficient de biotope par surface.

Le zonage du secteur Nord est caractérisé par une emprise au sol de 40% maximum, une implantation maximale sur limite séparative de 30% sur une hauteur de 3,5 mètres de hauteur.

Le zonage du secteur Sud est caractérisé par une emprise au sol de 20% maximum, une implantation maximale sur limite séparative de 10% sur une hauteur de 2,6 mètres de hauteur.

Afin d'obtenir une urbanisation plus cohérente sur ce secteur, il ressort d'une analyse des typologies présentes sur le terrain qu'une extension du zonage du Sud au Nord est opportune. En effet, cela correspond à l'ambition de la commune d'avoir sur cette zone étendue une transition douce du cœur de village vers ses franches.

Zonage du PLUi actuel en couleur et extension
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

PROJET

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les modifications suivantes sont nécessaires au règlement graphique :

- extension de la zone UCA2 (en lieu et place d'une zone UCA6) dans un périmètre au Nord de l'avenue du Général de Gaulle.

PROJET

51. Commune d'OSTHOFFEN – Préservation de perméabilités visuelles dans le secteur IAU Sud

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de l'urbanisation du site de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) IAU Sud, la commune souhaite que soient préservées des vues sur le paysage des cimes des arbres de la Bruche à partir du carrefour entre la rue du Parc et de la rue Principale.

Dans l'OAP, plusieurs perméabilités visuelles sont déjà prescrites dans les orientations et sur le schéma mais aucune à partir de ce point spécifique.
Il y a lieu de rajouter une perméabilité visuelle de l'angle de la rue du Parc et de la rue Principale.

Plan local d'urbanisme de la commune (Source : Eurométropole de Strasbourg), Photo de l'angle rue des Parc et rue Principale vers le terrain à urbaniser (Source : Google Street View)

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 :

- Modification l'OAP IAU Sud en y insérant des perméabilités visuelles supplémentaires à partir du carrefour entre la rue du Parc et de la rue Principale

PROJET

52. Commune d'OSTHOFFEN – Renforcer la cohérence du tissu urbain en termes de formes urbaines au Sud-Est de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de la révision du PLU du 27 septembre2019, le plan avait classé les numéros 12, 19 et 21 rue des Prés dans un secteur de type pavillonnaire alors que le reste de la rue à l'Ouest appartient à un secteur d'habitat traditionnel.
La commune demande que le zonage des parcelles soit requestionné.
Après analyse, il s'avère qu'une typologie du tissu ancien et qu'un changement de zonage seraient positif pour la cohérence d'urbanisation de ce secteur et la perspective harmonieuse de la rue.

Capture d'écran du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Photo de l'angle rue des Prés
(Google Street View)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique et de :

- Reclasser partiellement la zone UCA2 en zone UAA2 le long de la rue des Prés 12, 19 et 21

PROJET

53. Commune d'OSTWALD – Ajustement de la zone urbaine identifiant les tissus anciens villageois traditionnels avec le tissu bâti existant, place du Général de Gaulle

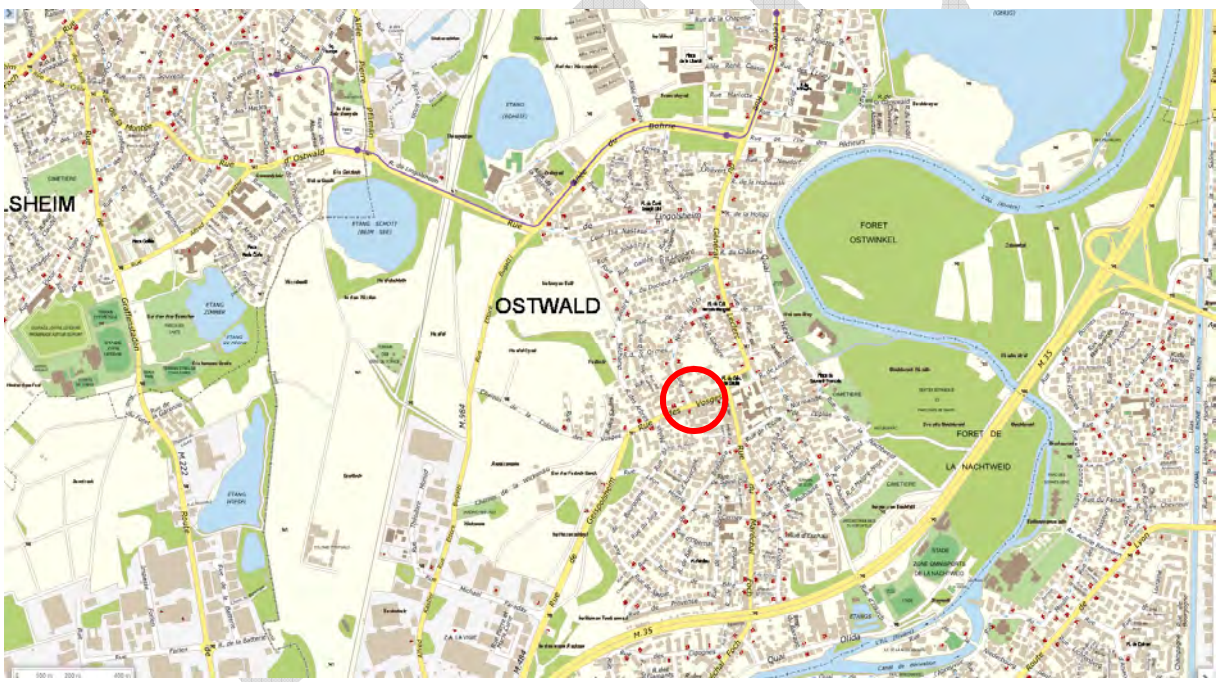
a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur situé place du Général de Gaulle est classé au règlement graphique du PLU en une zone à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Or, la typologie urbaine de ce secteur correspond davantage à une zone urbaine à vocation mixte, identifiant les tissus anciens villageois traditionnels.

Il est proposé d'intégrer ce secteur dans la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels limitrophe et de créer une continuité de ce secteur de zone spécifique UAA1 au niveau de la place du Général de Gaulle.

À noter que le secteur de zone d'équipement au Sud de la rue des Vosges, comprend plusieurs bâtiments qui ont été identifiés avec une trame graphique dans le but de les préserver pour leur valeur patrimoniale.



Localisation des secteurs à ajuster, rue du Maréchal Foch
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

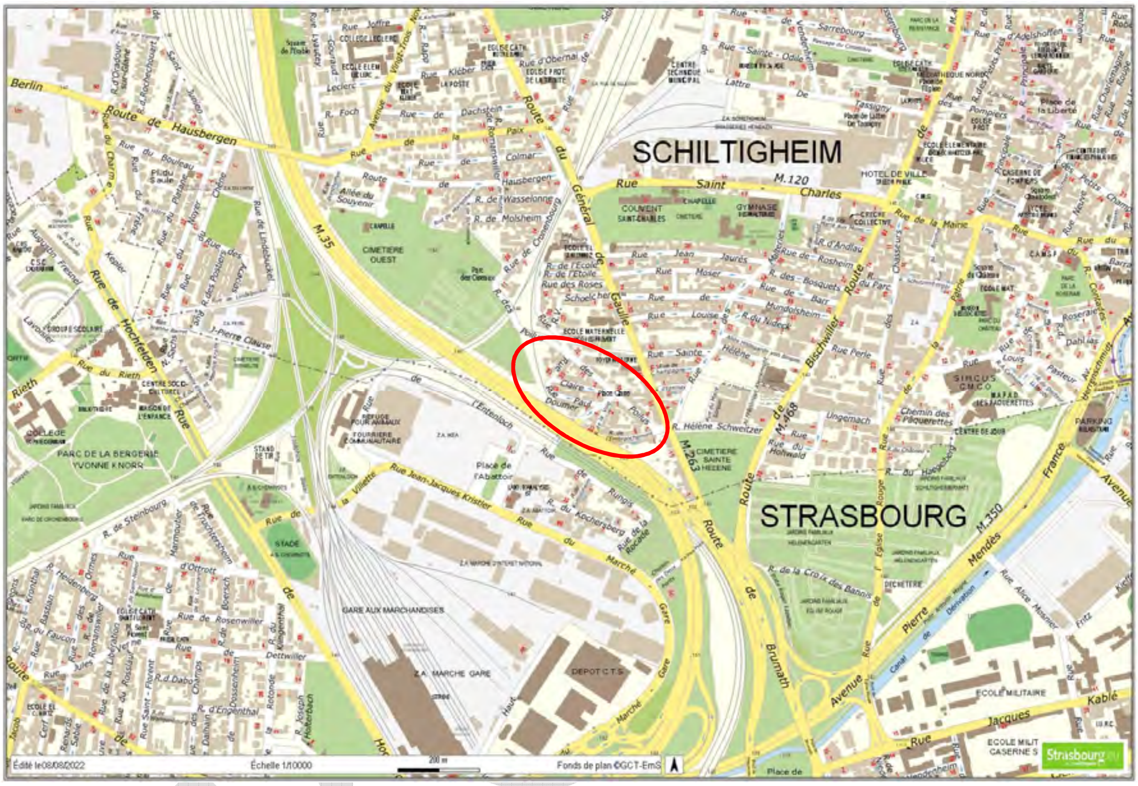
b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'agrandir la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels (UAA1) sur zone urbaine a vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel (UCA3) au niveau de la place du Général de Gaulle.

54. Commune de SCHILTIGHEIM – Ajustement des hauteurs afin de s’adapter aux formes urbaines existantes

a. Présentation – Explications – Justifications

La rue des Poilus se situe à proximité immédiate de l’entrée Sud-Ouest de la commune de Schiltigheim, caractérisée par la route du Général de Gaulle. Cet axe de faubourg est constitutif d’un tissu urbain hétérogène qui a évolué et s’est structuré au fil du temps.



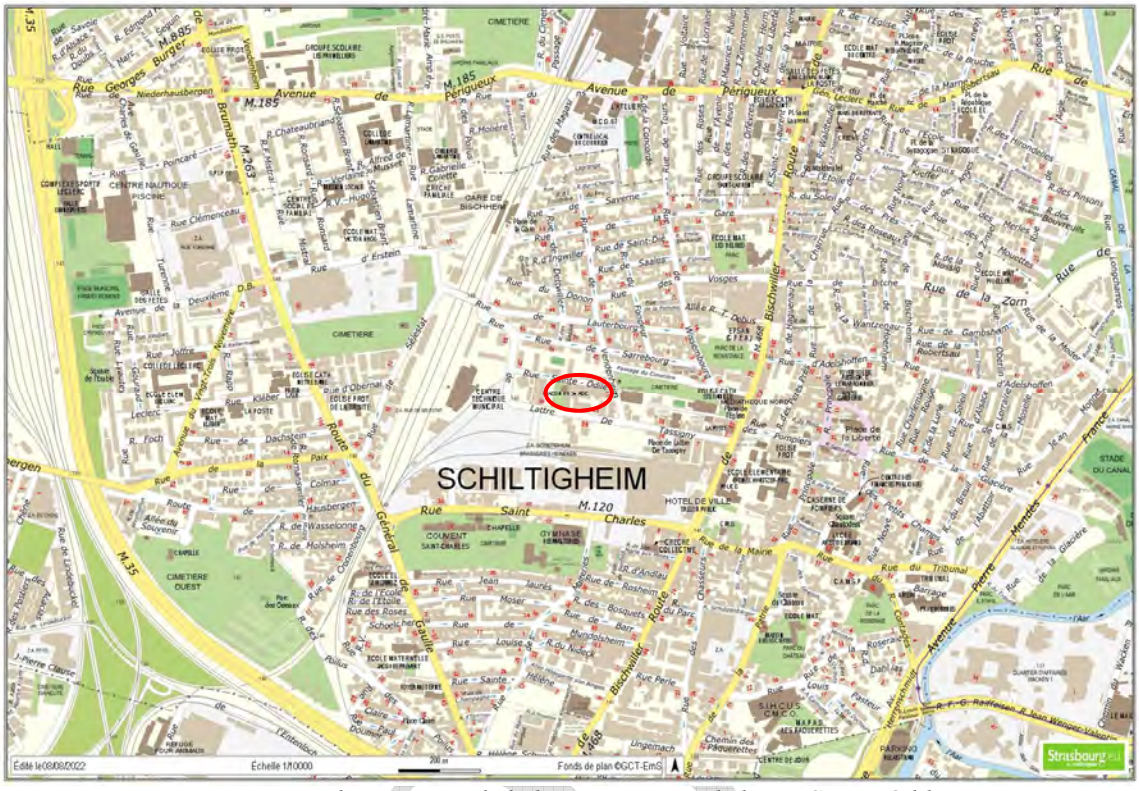
Proposition d’ajustement de la hauteur, autour de la rue des Poilus
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce dernier est également marqué par un ensemble d’immeubles de taille modeste (R+1 à R+2 pour la grande majorité). L’Eurométropole de Strasbourg souhaite rendre plus cohérente 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+2 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.

La rue Sainte-Odile est située au centre de la commune de Schiltigheim, au Nord de la friche Caddie, aujourd’hui en cours de requalification. Elle est constituée, pour sa partie Est, d’immeubles de taille relativement importante (R+4 / R+5) et pour sa partie Ouest, d’immeubles de taille importante (R+8 / R+9). Par ailleurs, une maison du troisième âge est

située au centre de la rue, d'une taille bien plus modeste (R+1) en comparaison avec les autres formes urbaines présentes dans la rue.



Proposition d'ajustement de la hauteur, autour de la rue Sainte-Odile
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

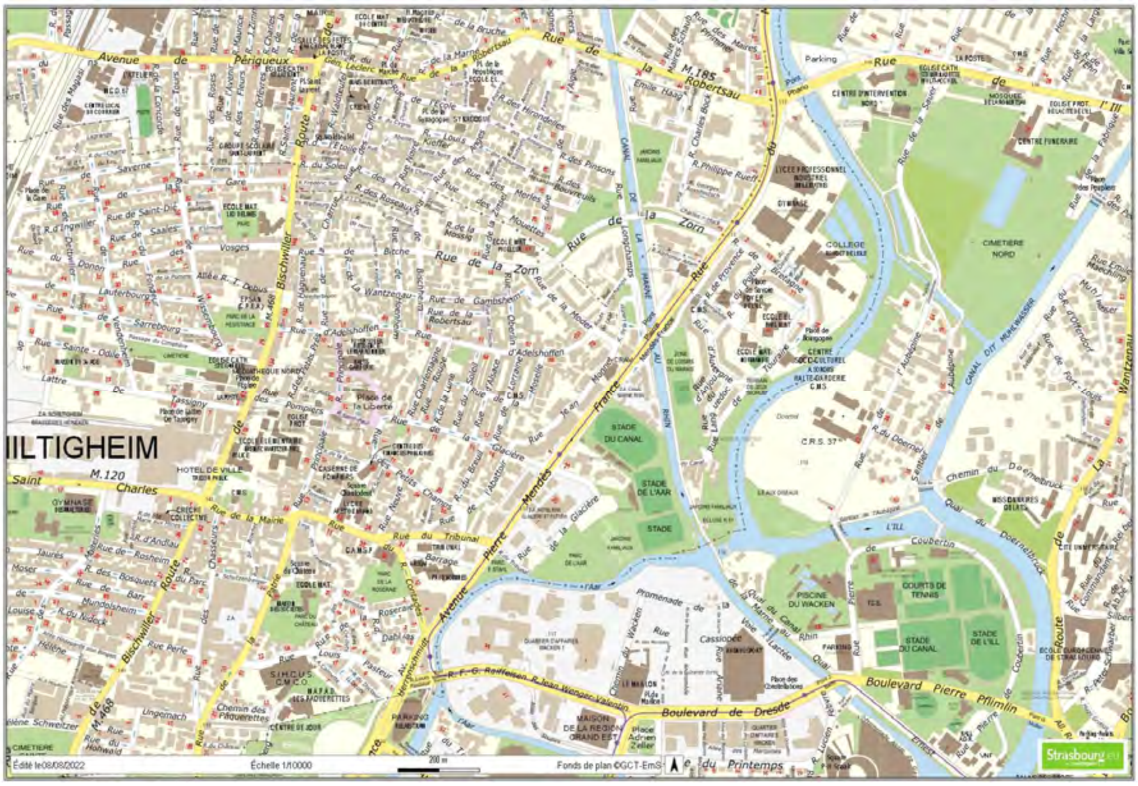
L'entrée Est démontre l'ambiance urbaine étroite qui existe le long de la rue, justifiée par la largeur restreinte de la rue (8 m, avec du stationnement, un sens unique de circulation pour les voitures, une bande cyclable et un trottoir) combinée avec la taille relativement importante des bâtiments et leur implantation (notamment en limite d'emprise publique pour le bâtiment à l'angle avec la rue Sainte-Odile et la rue de Vendenheim).

La rue Sainte-Odile est inscrite au PLU en zone UD2 18 m HT. Cette hauteur ne permet pas aujourd'hui de garantir à la collectivité la possibilité d'accroître la qualité de l'ambiance urbaine, l'évolution du tissu existant pour la partie Est de la rue, et la préservation de la maison du troisième âge au centre.

PROJET

Capture d'écran entrée Est de la rue Sainte-Odile
(Source : Google Street View)

La rue Jean Monnet et la rue de la Moselle sont situées à l'Est de la commune de Schiltigheim, à proximité d'un des axes structurants de la commune, l'avenue Pierre Mendès France. Cet axe est marqué par un ensemble d'immeubles de taille relativement importante (R+4 à R+5). Les espaces bâtis entre la rue Jean Monnet et la rue de la Moselle présentent quant à eux des hauteurs bâties peu élevées, dues à leur typologie (garages).



Proposition d'ajustement des hauteurs rue de la Moselle
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La hauteur aujourd'hui admise dans le secteur UB2 du PLU est de 18 m, que l'on soit situé sur l'avenue Pierre Mendès France ou en second rang, dans les rues Jean Monnet et de la Moselle.

À ce titre, et afin de bénéficier en second rang de hauteurs bâties autorisées plus réduites, l'objectif serait de réduire la hauteur autorisée actuellement au PLU, ceci dans le but d'obtenir un gradient de hauteurs entre le premier et le second rang, sans pour autant interdire toute possibilité d'évolution du tissu urbain existant.

Enfin, l'îlot d'habitation entre la rue de l'Aar et la rue de la Lauter, est situé au Nord de la rue Jean Monnet, à l'Ouest de l'avenue Pierre Mendès France.

Proposition d'ajustement des hauteurs rue de l'Aar
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il est composé de 3 maisons individuelles et de deux immeubles d'habitation de taille modeste (de type R+1 + combles). Ces formes urbaines se trouvent être assez peu communes dans ce secteur où les bâtiments sont des immeubles de taille relativement importante (R+4 minimum).

La hauteur notamment admise aujourd'hui dans le secteur de zone UD2 du PLU à 18 m hors tout ne permet pas de garantir le maintien du tissu existant.

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 mieux s'adapter à la morphologie urbaine existante et la préservation de cette dernière.

Il est donc proposé, et ce pour l'ensemble des secteurs décrits ci-avant, de modifier le PLU, en réduisant la hauteur maximale constructible.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de faire évoluer la hauteur maximale autorisée dans plusieurs secteurs de la commune :

- le zonage et la hauteur rue de l'Aar sont modifiés en passant de UD2 18mHT à UCA2, 7mET ;
- la hauteur rue Sainte-Odile est réduite, passant de 18mHT à 10mHT ;
- la hauteur rue Jean Monnet est réduite, passant de 18mET à 12mET ;
- la hauteur rue des Poilus est réduite, passant de 15mET à 10mET.

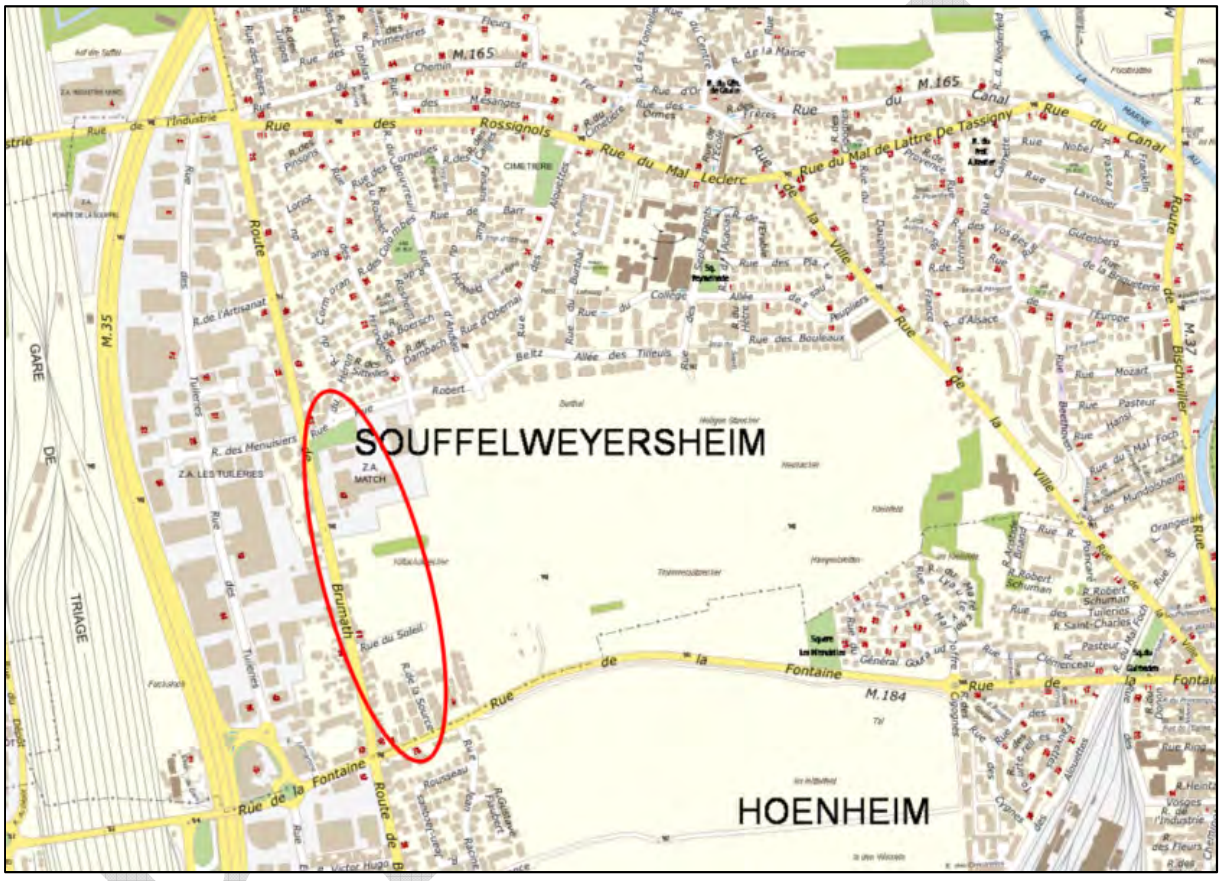
PROJET

55. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM– Encadrement de la constructibilité du tissu urbain à l'Est de la route de Brumath

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Souffelweyersheim souhaite uniformiser la règlementation sur la hauteur des constructions sur la partie Est de la route de Brumath.

À ce stade, la hauteur des constructions à l'Est de la route de Brumath est limitée à 7mET sur la partie Nord et à 10m ET sur la partie Sud (cf. carte de la localisation ci-dessous).



Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ainsi, la commune souhaite que la hauteur des constructions soit limitée à 7mET sur l'ensemble de la partie Est de la route de Brumath.

Actuellement classé en zone urbanisée à vocation d'habitat « UB4 » avec une limite de hauteur fixée à « 10m ET », il est proposé de conserver le zonage « UB4 » mais de passer la limite de hauteur à « 7m ET » pour répondre à la demande de la commune.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser le zonage « UB4 10m ET » vers un zonage « UB4 7m ET » sur le secteur mentionné ci-dessus.

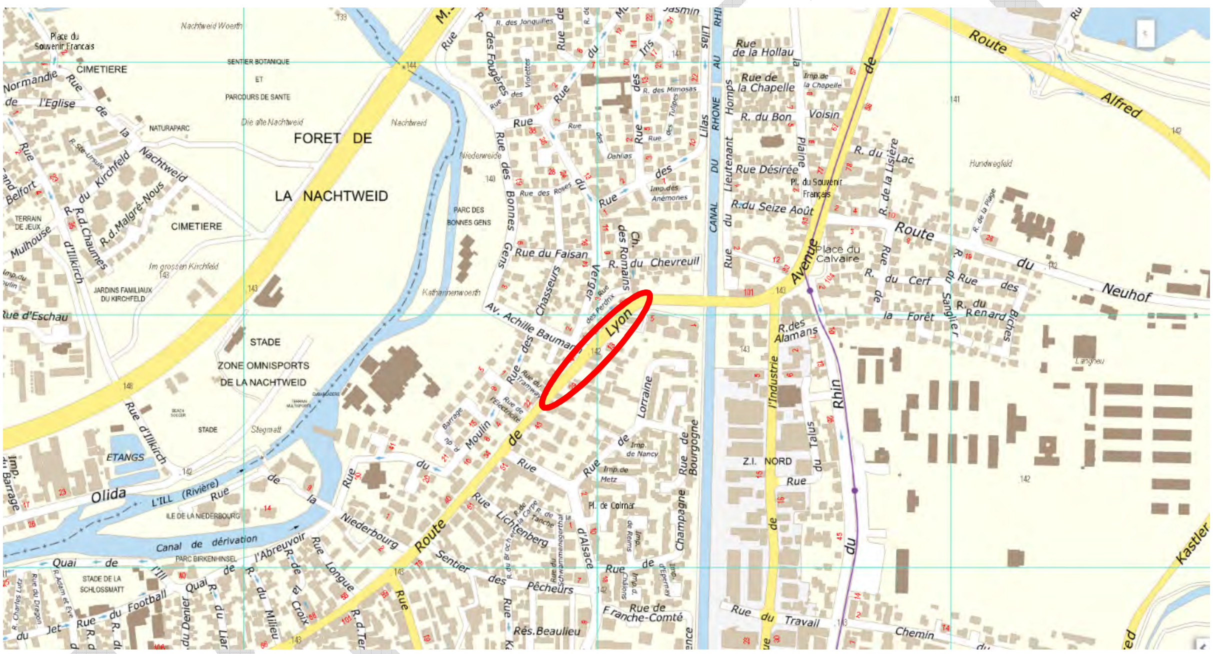
56. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Pérennisation de l'ambiance urbaine, route de Lyon

a. Présentation – Explications – Justifications

Au Nord de la route de Lyon, les constructions existantes sont disparates. On y observe des collectifs, des maisons individuelles, des constructions de l'époque allemande ou de l'entre deux guerres mondiales.

Les prospects ne présentent pas de cohérence particulières, des constructions disposent de jardin de devant, d'autres sont implantées avec des reculs, tandis que d'autres sont tout ou partie implantées sur les voies et emprises publiques.

Pourtant, sur la partie Sud de cette portion de la route de Lyon, une ligne de construction a été institué au règlement graphique.



Localisation de la ligne de construction à supprimer, route de Lyon
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette ligne de construction ne se justifie pas au regard des constructions et est de nature à compromettre la diversité des formes urbaines existantes, au détriment de l'ambiance de rue.

Il est donc proposé de supprimer la ligne de construction du règlement graphique située au Nord de la route de Lyon.

Le règlement de la zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), qui identifie des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation est tout à fait à même de règlementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but de supprimer cette ligne de construction du règlement graphique située au Nord de la route de Lyon.

PROJET

57. Commune de LA WANTZENAU – Ajout d'une disposition règlementaire relative aux clôtures dans les espaces naturels et agricoles

a. Présentation – Explications – Justifications

Près de 80 % de la superficie de la commune de La Wantzenau est composée de surfaces agricoles et naturelles. La commune est ainsi traversée par de nombreux chemins ruraux (plus de 160 kilomètres de chemins ruraux desservent ces zones).

Néanmoins, ces chemins se retrouvent par nature assez étroits et l'accessibilité des engins agricoles aux exploitations est fortement contrainte. De ce fait, l'apposition de clôtures le long de ces chemins, en limite d'emprise publique, rend la circulation des véhicules agricoles plus complexe. Les agriculteurs rencontrent alors de réelles difficultés pour se déplacer au sein des chemins ruraux et d'exploitation.

Ainsi, et en vue d'améliorer l'accessibilité de ces derniers, il est proposé d'ajouter une disposition particulière au sein de l'article 6 des dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles obligeant un recul des clôtures d'au-moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation. Cette règle sera appliquée uniquement sur la commune de La Wantzenau.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, une règle est ajoutée au sein de l'article 6 des dispositions applicables aux zones agricoles A et naturelles N, au sein des dispositions particulières :

« Dans la commune de La Wantzenau, le recul des clôtures à respecter est d'au-moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation. »

PROJET

58. Commune de VENDENHEIM – Sécurisation de la voie piétonne, rue du Général de Gaulle

a. Présentation – Explications – Justifications

Le site est localisé au sein du centre-villageois de la commune de Vendenheim, rue du Général de Gaulle, à proximité de l'intersection avec la rue des Fleurs.

Localisation de la ligne de construction à implanter, rue du Général de Gaulle (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Au n° 11, la façade sur rue est située plus en avant, réduisant de fait la largeur disponible pour le trottoir à 0,90 m contrairement au reste de la rue, à 1,80 m de largeur (1,50 m entre le mur et la rambarde de sécurité). Ainsi, l'accessibilité y est fortement réduite, notamment pour les personnes à mobilité réduite, ces dernières devant disposer au minimum d'1,40 m (Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Par ailleurs, le secteur étant situé dans le noyau villageois, de nombreux commerces se situent à proximité du site, à l'Ouest de ce dernier :

- boulangerie ;
- restauration ;
- supermarché ;
- pharmacie.
- etc.

De plus, une école maternelle et élémentaire est située au Sud-Ouest du secteur. À ce titre, une largeur trop étroite du trottoir peut présenter un risque pour la sécurité des habitants lors de leurs déplacements.

Capture d'écran – bâti réduisant l'accessibilité piétonne, rue du Général de Gaulle (Google Street View)

Ainsi, en cas de démolition-reconstruction du bâtiment, il est souhaité d'élargir ce trottoir et d'aligner sa largeur à celle du reste de la rue afin d'améliorer le confort, la sécurité des habitants et d'accroître l'accessibilité des PMR. Pour cela, il est proposé d'inscrire une ligne de construction au n° 11 rue du Général de Gaulle, prenant comme référence le bâtiment situé 9 rue du Général de Gaulle.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, une ligne de construction est apposée au sein du règlement graphique au 9 et 11 rue du Général de Gaulle.

PROJET

59. Eurométropole de STRASBOURG – Précisions des règles relatives aux abris de jardin, carports et clôtures, clarification de l'application de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones et correction d'erreurs matérielles

a. Présentation – Explications – Justifications

Le PLU a un impact direct sur les autorisations d'urbanisme et donc les projets. En effet, les pièces règlementaires (règlement écrit et graphique, OAP…) comportent des prescriptions encadrant la constructibilité des parcelles et édictant certaines règles de construction s'appliquant aux bâtiments.

L'instruction des autorisations d'urbanisme, réalisée sur la base des pièces réglementaires, soulève parfois des difficultés dans l'interprétation des règles édictées.

Afin de limiter ces problématiques d'instruction, il est proposé d'apporter, de compléter, voire reformuler les règles s'appliquant aux annexes, aux carports et aux clôtures, suite à de nombreuses observations remontées par les communes et le service instructeur de l'Eurométropole de Strasbourg.

Traitement des abris de jardin :

Le zonage UCA couvre les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Le parti retenu pour cette forme urbaine vise à permettre à ces formes pavillonnaires d'évoluer sans remise en cause des fondamentaux réglementaires ayant concouru à leur réalisation. Cette approche répond à différentes orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en particulier :

- proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous. L'habitat pavillonnaire permet de répondre aux attentes d'une partie des ménages, en particulier aux familles, que l'agglomération doit continuer de pouvoir accueillir ;
- s'enrichir de la diversité des territoires et y préserver le cadre de vie pour demeurer attractifs pour la population. L'objectif de la zone UCA est de préserver le caractère aéré qui constitue majoritairement les quartiers d'habitat pavillonnaire et d'y limiter les possibilités de densification par rapport à d'autres secteurs de l'agglomération.

La zone UCA combine donc des enjeux d'urbanisation et de préservation du cadre de vie des habitations.

Suite à l'interpellation de plusieurs de ses habitations, la commune de Fegersheim souhaite revoir, à l'intérieur de ses zones UCA, l'implantation des abris de jardin.

Dans le PLU actuel, sauf dispositions particulières énoncées dans le règlement de zone UCA, les abris de jardin doivent s'implanter soit sur une des deux limites séparatives et présenter une hauteur limitée précisée dans le texte, soit en retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 m.

Les abris de jardin étant des constructions de moindre ampleur, il est proposé de revoir leurs règles d'implantation, afin de leur permettre de s'implanter à une distance plus faible des limites séparatives.

PROJET

Ainsi, suite à la demande des habitants, il est proposé d'autoriser, sur la commune de Fegersheim, l'implantation des abris de jardin :

- soit sur une des deux limites séparatives et présenter une hauteur limitée précisée dans le texte ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1 m.

Traitement des carports :

Dans les zones UCA, les constructions doivent présenter un recul inconstructible par rapport aux voies et emprises publique. Ces reculs peuvent toutefois comporter des places de stationnement aériennes.

Les communes d'Eckbolsheim, de Fegersheim et d'Ostwald souhaitent modifier cette règle sur leur territoire, afin d'autoriser, dans ces reculs, les carports.

Cette demande intervient suite à la sollicitation de ces communes de la part de leurs habitants qui souhaitent rendre possible la couverture des places de stationnement se situant dans ces espaces.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 6 du règlement de zone UCA du règlement écrit, afin d'introduire une disposition particulière autorisant les carports dans les reculs des bâtiments exigés, spécifiquement dans les communes d'Eckbolsheim, de Fegersheim et d'Ostwald.

Traitement des clôtures :

Les clôtures, et les règles afférentes, font régulièrement l'objet de remarques, que ce soit de la part des porteurs de projet, des communes ou du service instructeur de l'Eurométropole de Strasbourg.
Cela s'explique par l'importance des clôtures dans le paysage de la rue et sa structuration.

Concernant les clôtures, les évolutions suivantes sont proposées :

- Le traitement différencié du portail dans la clôture.
  Actuellement, le portail fait l'objet des mêmes règles que le reste de la clôture. Toutefois, afin d'introduire plus de souplesse dans l'application de la règle, il est précisé, au sein du tome 4 du rapport de présentation du PLU comportant l'exposé des motivations des pièces réglementaires, que le portail est à distinguer de la clôture en terme d'aspect bien qu'il doive rester en cohérence avec celle-ci.

- Les extensions et rénovations de clôture et l'insertion des clôtures dans leur environnement.
  Afin de tenir compte des clôtures existantes, édifiées selon des règles antérieures à celles du PLU, et d'un paysage de rue particulier, il est proposé de compléter la règle relative aux clôtures à l'article 11 traitant de l'aspect extérieur des constructions de chaque règlement de zone mixte à dominante d'habitat du PLU. Ainsi, dans ces situations, le dispositif surmontant le mur peut différer des règles édictées dans le PLU.

  En cas de clôture existante, le rapport de la hauteur du mur bahut par rapport à la hauteur du dispositif à claire voie, qui est, respectivement de 1/3 – 2/3 peut être adapté. Il est proposé

PROJET

que la hauteur du mur bahut existant puisse être préservée en l'état et surélevée d'un dispositif à claire voie. Si la hauteur du mur existant n'atteint pas 1/3 de la hauteur totale, il n'est pas nécessaire de le rehausser, et si la hauteur de ce mur est supérieure au 1/3 de la hauteur totale, il n'est pas nécessaire de remettre à niveau le mur bahut.

Les dispositions suivantes sont ajoutées :
- o *Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'extension des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.*

- La notion de claire-voie.
  Cette notion entrainant de nombreuses discussions avec les porteurs de projet, il est proposé de compléter la définition de la « claire-voie », dans le lexique du PLU. Il s'agit de préciser l'objectif attendu lors de l'installation d'une clôture à claire-voie, à savoir permettre une perméabilité visuelle entre espace privé et espace public.

<u>Obligations réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite :</u>

L'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit comprend une mention obligeant au respect des normes de stationnement concernant les personnes à mobilité réduite. Cette obligation relevant du Code de la construction et de l'habitation et s'appliquant, de fait, aux projets de construction n'a pas vocation à être reprise dans un document d'urbanisme.

Ainsi, il est proposé la suppression de cette mention dans l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit.

<u>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :</u>

Pour éviter la multiplication des accès, qui limite ensuite les options de la collectivité en matière d'organisation des sens de circulation ou des stationnements sur domaine public, le PLU limite à deux le nombre des accès par terrain, sauf dans certains cas.

En effet, le PLU demande une justification spécifique du nombre d'accès pour les opérations portant sur une assiette foncière supérieure à 5 ha ou situées au sein d'un périmètre de ZAC.

Il est proposé d'élargir cette dernière disposition particulière à toutes les opérations d'aménagement, sans superficie minimale de 5 ha.

L'objectif est de supprimer le seuil et d'exiger des opérations d'ensemble qu'elles mettent en œuvre une desserte adaptée à leur environnement, quelle que soit leur superficie.
La gestion des flux internes ainsi que leur connexion au réseau viaire existant doivent être prises en compte dans la conception de l'aménagement et du projet urbain.

<u>Clarification de l'application de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones</u> :

Afin d'éviter les erreurs d'interprétation, il est proposé de clarifier l'article 2 de certains règlements de zone.

PROJET

Les articles 1 et 2 sont consacrés aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions.Le règlement écrit est organisé en quatre partie distinctes :

- Titre I :Les dispositions générales ;
- Titre II : Les dispositions applicables à toutes les zones ;
- Titres III à VI : Les dispositions applicables à chacune des zones ;
- Titre VII : Le lexique qui définit les termes utilisés dans le règlement.

Par principe, le droit prévoit que ce qui ne fait pas l'objet d'une interdiction ou d'une condition est autorisé, c'est aussi le principe pour ce PLU.

Comme le titre l'indique, **le titre II s'appliquent à toutes les zones**, quelle que soit la zone du PLU. Ce principe, en vigueur depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2016, est celui qui a dicté la structuration du dispositif réglementaire. Il est rappelé dans les articles des différentes zones, qu'elles soient urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N).

Les dispositions figurant aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à toutes les zones vont s'appliquer dans toutes les zones du PLU car relevant :

- soit d'une référence à des interdits ou restrictions d'urbanisme émanant de règlementations plus larges que le PLU et qui s'appliquent de fait ;
- soit d'une prise en compte générale d'une problématique particulière, liée à des thématiques telles que le patrimoine bâti, les enjeux environnementaux ou encore des outils spécifiques pouvant être appliqués dans plusieurs zones, en fonction de leur identification au règlement graphique.

Dans le cadre de la présente modification, il s'agit d'intervenir dans certains règlements de zone où l'article 2, afin de rendre l'application de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones plus visible.

Il est donc proposé d'ajouter une mention renvoyant plus directement aux dispositions de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones dans les règlements de zone suivants : UE, UF, UG, UX, UZ, IAUE, IAUX, IAUXzaa, IAUZ, IIAU, IIAUE, IIAUX, A et N.

<u>Correction d'erreurs matérielles</u> :

Suite à la dernière modification du PLU, le règlement comporte quelques erreurs matérielles qu'il convient de rectifier. Il s'agit de corriger l'oubli de certains mots, ou encore la suppression ou la modification de certains mots menant à une interprétation erronée des règles.

Ainsi, il est proposé d'ajuster le règlement de la façon suivante :

- Les gloriettes et les abris de jardin, puisqu'ils présentent le plus souvent les mêmes proportions, ont vocation à se voir appliquer les mêmes règles dans le PLU. Ainsi, il est proposé d'ajouter le terme « abris » dès lors qu'apparaissent les termes « gloriettes de jardin » dans le règlement écrit, afin de ne pas omettre l'application des règles sur les abris de jardin.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
  L'article 7 du règlement écrit régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans le règlement écrit du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites séparatives, ce retrait est

PROJET

désigné par la mention « marge d'isolement » dans le texte. Or, ces termes, utilisés uniquement dans cet article, nuisent à la lisibilité des règles et leur compréhension par le public.
Ainsi, il est proposé de remplacer ces termes de « marge d'isolement », dans les articles 7 des règlements de zone, par la mention « retrait par rapport aux limites séparatives ».

- Article 12 des dispositions applicables à toutes les zones : *Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface de plancher ~~et~~ ou toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper…*
Cette correction vise à clarifier l'application de la règle qui ne concerne pas les opérations nouvelles de plus de 1000 m² de surface de plancher comprenant une création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement, mais bien les opérations nouvelles de plus de 1000 m² de surface de plancher ainsi que les créations de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement.

- Article 13 des dispositions applicables à toutes les zones : Les surfaces écoaménageables présentées dans le tableau des pondérations présentent une erreur concernant les toitures végétalisées extensive ou semi-intensive. Il s'agit de modifier les détails de la façon suivante : *Dont l'épaisseur de substrat est ~~supérieure~~ inférieure ou égale à 30 cm.*

- Article 13 de chaque règlement de zone : Il s'agit de préciser que le coefficient de biotope par surface demandé est un pourcentage minimum.

- Lexique : La définition du terme « réhabilitation » vise uniquement l'habitat, alors qu'il s'applique également aux autres destinations et usages des sols. Il convient donc de supprimer cette référence à l'habitat dans la définition du terme « réhabilitation ».

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le tome 4 du rapport de présentation du PLU, comportant l'exposé des motivations des OAP, des POA et du règlement, est modifié afin d'apporter les éléments de justification exposés ci-dessus ;

- le règlement écrit (articles 12 et 13 des dispositions applicables à toutes les zones, article 11 des règlements de zone UA, UB, UC et UD, articles 6 et 7 du règlement de zone UCA, article 2 des zones UE, UF, UG, UX, UZ, IAUE, IAUX, IAUXZAA, IAUZ, IIAU, IIAUE, IIAUX, A et N, article 13 des règlements de zone et lexique) est modifié afin d'intégrer les ajustements et compléments des règles et définitions exposés ci-dessus.

PROJET

60. Eurométropole de STRASBOURG – Précisions des règles : Précisions apportées au rapport de présentation quant à l'application de certaines règles

a. Présentation – Explications – Justifications

Le PLU a un impact direct sur les autorisations d'urbanisme et, de ce fait, sur les projets. En effet, les pièces règlementaires (règlement écrit et graphique, OAP…) comportent des prescriptions encadrant la constructibilité des parcelles et édictant certaines règles de construction s'appliquant aux bâtiments.

L'instruction des autorisations d'urbanisme, réalisée sur la base des pièces réglementaires, soulève parfois des difficultés dans l'interprétation des règles édictées.

Afin de limiter ces problématiques d'instruction, il est proposé d'apporter des compléments dans la justification de ces règles, au sein du rapport de présentation du PLU.

Les sujets faisant l'objet de compléments de justification concernant leur application au sein du tome 4 du rapport de présentation, comportant l'exposé des motivations des pièces réglementaires, sont les suivants :

- la largeur et le nombre d'accès dans les quartiers résidentiels à dominante d'habitat individuel ;
- le traitement différencié des clôtures et des portails,
- le traitement des extensions et des rénovations de clôtures existantes,
- l'approvisionnement en chaleur renouvelable pour les projets d'habitat individuel faisant partie d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le tome 4 du rapport de présentation du PLU, comportant l'exposé des motivations des OAP, des POA et du règlement, est modifié.

PROJET

PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

Le périmètre en attente de Projet d'Aménagement Global (PAG) est une servitude d'urbanisme. Il 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 une durée de 5 ans maximum Cela étant, la définition d'un projet cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une nouvelle procédure d'évolution du document d'urbanisme peut venir supprimer le dispositif avant l'échéance des 5 ans.

Cet outil vise à maîtriser le devenir d'un site ciblé ou d'un secteur entier en mutation ou en développement, sur lequel la collectivité identifie des enjeux qui peuvent être à la fois urbains, environnementaux, commerciaux, paysagers etc. Il consiste ainsi à geler temporairement l'essentiel des droits à construire (exception faite pour les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes qui restent admis), dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'ensemble permettant de garantir la mise en œuvre de principes d'urbanisation en cohérence, notamment, avec les orientations du PADD.

Dans certains secteurs du territoire, les communes et l'Eurométropole de Strasbourg ont souhaité recourir à cette servitude afin de préserver au mieux le potentiel de développement urbain des sites. Ce choix a été proposé notamment pour permettre d'étudier plus finement les secteurs dans leur contexte global et ainsi de pouvoir cadrer les principes d'organisation et d'aménagement des sites concernés. Durant la période couverte par la servitude, dans un délai maximum de 5 ans, les collectivités se donnent ainsi le temps d'affiner et de préciser les orientations qu'elles souhaitent retenir en tenant compte des enjeux environnants, comme par exemple le déploiement d'un nouveau réseau de transport en commun, la présence d'une trame végétale ou paysagère particulière, la structuration commerciale d'un axe principal, la gestion d'une friche etc.

La modification n°4

Dans le cadre de la modification n°4, plusieurs PAG sont inscrits sur les communes de :

- La Wantzenau,
- Mundolsheim,
- Niederhausbergen,
- Oberschaeffolsheim,
- Strasbourg Koenigshoffen,
- Strasbourg Meinau,
- Strasbourg Neudorf.

La modification n°4 est également l'occasion de supprimer des PAG sur les communes de :

- Souffelweyersheim,
- Strasbourg Montagne Verte : ce sujet est traité dans le point n°183 Commune de STRASBOURG – Quartier de la Montagne-Verte – Développement du pôle d'échange multimodal du Roethig, du groupe scolaire Erckmann Chatrian et de ses abords et suppression du PAG.

Les points concernant la création ou la suppression de PAG sont listés ci-après.

PROJET

61. Commune de LA WANTZENAU – Inscription de deux périmètres en attente d'un projet d'aménagement sur le secteur Issler, rue de Rochechouart

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par le projet de modification est situé en entrée de ville Sud de la commune de La Wantzenau, au Sud de la rue de Rochechouart, à l'Est de la RM223.

Sur ce secteur sont autorisées les constructions à vocation principale d'habitation, sous forme d'habitat individuel (UCA3).

Localisation des deux PAG à inscrire, rue de Rochechouart
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce secteur a une superficie d'environ 66 ares, permettant potentiellement de construire une quantité non négligeable de logements à l'échelle du quartier de la commune.

La collectivité souhaite encadrer le futur du secteur et prévoir une urbanisation qualitative du site, convenant à la fois à la commune et aux riverains, et s'intégrant correctement dans son environnement.

Au regard des enjeux d'entrée de ville, du besoin d'intégration du projet avec l'existant, la collectivité souhaite mener desréflexions préalables pour coordonner les projets de construction à venirafin desatisfaire les futurs habitants et de ne poser aucun problème de cohabitation avec les quartiers avoisinants.
Aussi, il est proposé d'instaurer deux 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 deux PAG est liée au fait qu'une zone agricole A1 (non constructible) est actuellement inscrite entre les deux secteurs, correspondant à la surface d'exploitation de l'ancienne entreprise Issler, dont l'activité a cessé fin 2019.

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 couverts par un PAG.

À charge de l'organe délibérant de l'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la commune de La Wantzenau, de lever cette servitude sur la base d'un projet qui fasse consensus avant l'échéance des 5 ans. À 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 l'exposé ci-avant, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique afin d'inscrire les deux PAG au Sud de la rue de Rochechouart ;
- le tome 4 du rapport de présentation du PLU.

PROJET

62. Commune de MUNDOLSHEIM – Inscription d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global entre la rue du Général de Gaulle et la rue de la Souffel

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Mundolsheim souhaite mener une réflexion sur le devenir d'un secteur d'une surface d'environ 0,6 hectare correspondant à des arrières de jardins, localisé à l'angle entre la rue du Général Leclerc et la rue de la Souffel.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Aujourd'hui, le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 ».

Le secteur est localisé en plein centre de la commune, à proximité directe du pôle majeur d'équipements de la commune : mairie, école de musique, école maternelle, place publique et pôle intergénérationnel (en cours de construction) etc.

La commune souhaiterait pour ce secteur étudier la faisabilité d'un projet à vocation mixte habitat/équipement.

À ce stade, aucune réflexion n'a permis de définir avec précision les outils du dispositif règlementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d'encadrer le devenir du secteur.

Dans l'attente d'éléments complémentaires, il est proposé d'inscrire sur ce secteur un Périmètre d'attente pour un Projet d'aménagement global (PAG).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire un PAG ;
- mettre à jour le tome n° 4 du rapport de présentation du PLU.

PROJET

63. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Inscription d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global entre la rue de l'Église et la rue Mercière

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen souhaite mener une réflexion sur un secteur d'une surface d'environ 0,3 hectare localisé entre la rue de l'Église et la rue Mercière. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UAA1 ».

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Une partie de l'ensemble immobilier a déjà été identifiée au PLU comme un ensemble de "bâtiments intéressants". La commune souhaite approfondir la réflexion sur ce secteur pour en faire un espace de redynamisation économique au cœur du village.

Les objectifs poursuivis par la commune seraient les suivants :

- préserver l'ensemble immobilier au n° 1 rue de l'Église, valoriser la cour de l'ancienne ferme et accueillir au rez-de-chaussée des commerces, de l'artisanat ou des services, éventuellement un petit marché ;
- articuler cet ensemble immobilier avec les autres parcelles ;
- revitaliser commercialement le centre village (créer un petit cœur commerçant), à proximité de la boulangerie, du coiffeur et de la mairie ;

- prendre en compte les déplacements piétons-cycles (créer un nouveau liaisonnement entre la rue Mercière et la rue de l'Église, et prévoir du stationnement).

À ce stade, aucune réflexion n'a permis de définir avec précision les outils du dispositif règlementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d'encadrer le devenir du secteur.

Dans l'attente d'éléments complémentaires, il est proposé d'inscrire sur ce secteur un Périmètre d'attente pour un Projet d'aménagement global (PAG).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire un PAG ;
- mettre à jour le tome n° 4 du rapport de présentation du PLU.

PROJET

64. Commune de OBERSCHAEFFOLSHEIM – Inscription de deux périmètres en attente d'un projet d'aménagement global entre les rues Général de Gaulle, Mairie et Notariat

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune souhaite encadrer la constructibilité des zones les plus sensibles d'évolution de son ban communal. L'objectif est de conserver des espaces de respiration et une densification équilibrée de son village.

Périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAG)

Au sein de l'îlot entre les rues Général de Gaulle, Mairie, Notariat, de larges espaces non bâtis subsistent et pourraient à court terme être urbanisés.

La commune demande à l'Eurométropole de Strasbourg de lancer une étude sur deux zones de cet îlot de manière à programmer et dessiner une urbanisation maîtrisée de ce secteur proche du centre du village.

Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les modifications suivantes sont nécessaires :

- inscription de deux périmètres de PAG au sein de l'ilot entre les rues Général de Gaulle, Mairie et Notariat;

65. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Suppression d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global route de Brumath

a. Présentation - Explications – Justifications

La modification n°4 du PLU prévoit la suppression du périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global (PAG) localisé au Sud-Ouest de la route de Brumath. Le secteur, d'une surface d'environ 4 hectares, est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UB4 ».

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce PAG a été inscrit dans le cadre de la modification n 3 du PLU. Depuis, une étude a permis de définir les orientations et principes d'aménagement du secteur de la route de Brumath, dont fait partie le PAG.

Cette étude a notamment permis de créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « route de Brumath » et de compléter le dispositif règlementaire graphique du PLU sur le secteur.

L'inscription d'une OAP a permis de :

- 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.

L'ensemble du dispositif règlementaire ayant été complété conformément aux attentes de la commune de Souffelweyersheim, l'existence d'un PAG sur une partie du secteur d'étude n'est plus justifiée. Il est ainsi proposé de le supprimer.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour supprimer le PAG ;
- mettre à jour l'OAP sectorielle « route de Brumath » à Souffelweyersheim ;
- mettre à jour le tome n 4 du rapport de présentation du PLU.

PROJET

66. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen – Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement entre la route des Romains et la rue de la Chartreuse

a. Présentation - Explications - Justifications

La Ville de Strasbourg souhaite mener une réflexion sur un secteur localisé à l'angle entre la route des Romains et la rue de la Chartreuse dans le quartier de Koenigshoffen.

Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur qui couvre 1,3 ha est actuellement occupé par le bâtiment et le parking d'un supermarché « Auchan ». Il est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCB1 ».

Il est situé à proximité de la rue de l'Engelbreit, support du projet d'extension de la ligne de tramway « Ouest » jusqu'à la commune de Wolfisheim, adopté par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en juin 2021.

Compte-tenu du projet d'extension de la ligne de tramway, la Ville de Strasbourg souhaite assurer une veille sur ce secteur, aujourd'hui support d'une activité commerciale mais dont le règlement du PLU permet la mutation vers un projet à vocation notamment d'habitat.

L'objectif est d'anticiper une éventuelle mutation du secteur et de se donner les moyens de l'encadrer.

À ce stade, aucune étude de cadrage urbain n'a permis de définir avec précision les outils du dispositif règlementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d'encadrer une potentielle mutation de ce secteur.

Dans l'attente d'étude, il est proposé d'inscrire sur ce secteur un périmètre d'attente pour un Projet d'aménagement global (PAG).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire un PAG ;
- mettre à jour le tome n° 4 du rapport de présentation du PLU.

PROJET

67. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Meinau – Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement de l'avenue de Colmar et de la rue du Languedoc

a. Présentation - Explications - Justifications

La Ville de Strasbourg souhaite mener une réflexion sur un secteur localisé à l'angle entre l'avenue de Colmar et la rue du Languedoc dans le quartier de la Meinau.

Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur d'environ 6.000 m² est actuellement occupé par les bâtiments et les parkings des infrastructures commerciales « Darty », « Picard » et « Opticien Strasbourg ». Il est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UB2 ».

Il est situé le long de l'avenue de Colmar, support de la ligne de tramway « A » qui permet de relier la commune d'Illkirch-Graffenstaden au parc d'activités du quartier Hautepierre, en passant notamment par la gare et le centre-ville de Strasbourg.

Compte-tenu du passage de cette ligne structurante à l'échelle du réseau de tramways de l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Strasbourg souhaite assurer une veille sur ce secteur. Aujourd'hui support d'activités commerciales, il pourrait muter vers un projet à vocation notamment d'habitat puisque le règlement du PLU le permet.

L'objectif est d'anticiper une éventuelle mutation du secteur et de se donner les moyens de l'encadrer.

À ce stade, aucune étude de cadrage urbain n'a permis de définir avec précision les outils du dispositif règlementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d'encadrer une potentielle mutation de ce secteur.

Dans l'attente d'étude, il est proposé d'inscrire sur ce secteur un périmètre d'attente pour un Projet d'aménagement global (PAG).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

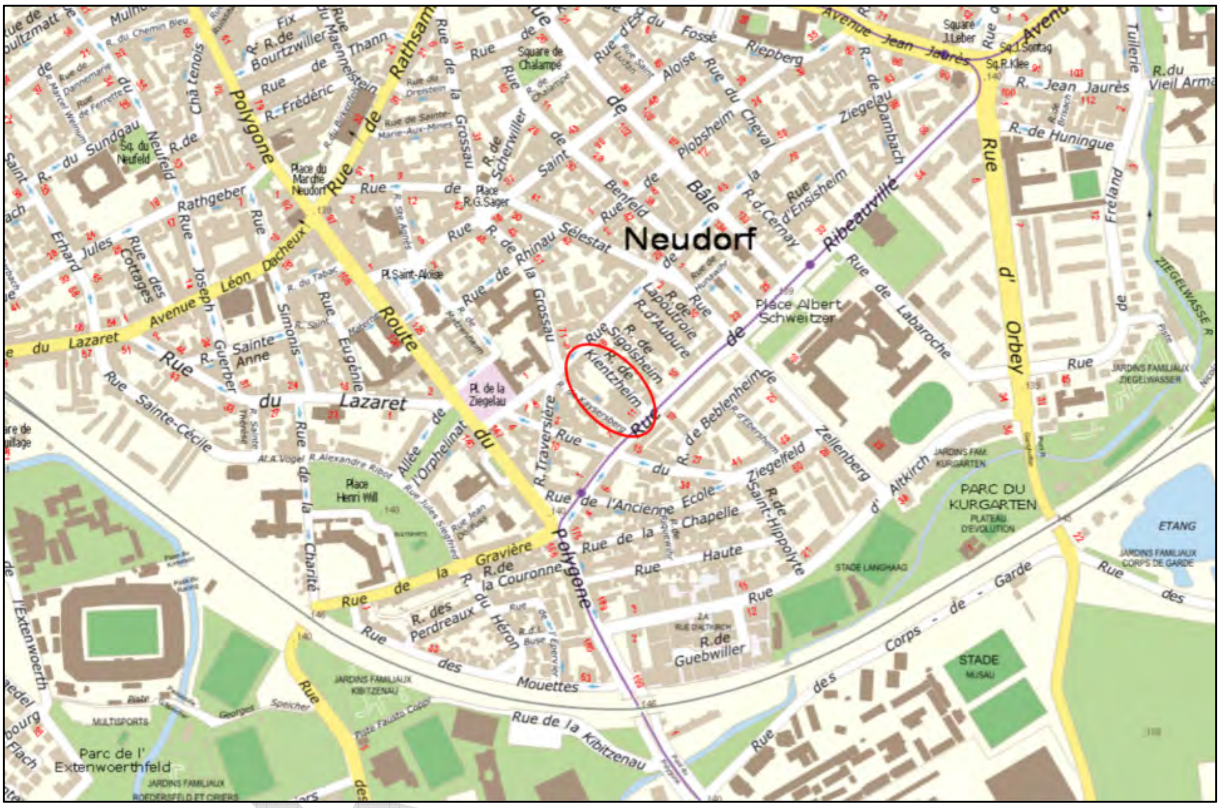
- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire un PAG ;
- mettre à jour le tome n° 4 du rapport de présentation du PLU.

PROJET

68. Commune de STRASBOURG - Quartier du Neudorf – Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement de la rue de Ribeauvillé et de la rue de Kientzheim

a. Présentation - Explications - Justifications

La Ville de Strasbourg souhaite mener une réflexion sur un secteur localisé à l'angle entre la rue de Ribeauvillé et la rue de Kientzheim dans le quartier du Neudorf.



Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur d'environ 5.700 m² est actuellement occupé par le bâtiment et le parking d'un supermarché « Auchan ». Il est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UB3 ».

Il est situé le long de la rue de Ribeauvillé, support de la ligne de tramway « C » qui permet de relier le quartier du Neuhof à la gare de Strasbourg, en passant notamment par le quartier universitaire de l'Esplanade et le centre-ville de Strasbourg.

Compte-tenu du passage de cette ligne structurante à l'échelle du réseau de tramways de l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Strasbourg souhaite assurer une veille sur ce secteur. Aujourd'hui support d'une activité commerciale, il pourrait muter vers un projet à vocation notamment d'habitat puisque le règlement du PLU le permet.

L'objectif est d'anticiper une éventuelle mutation du secteur et de se donner les moyens de l'encadrer.

À ce stade, aucune étude de cadrage urbain n'a permis de définir avec précision les outils du dispositif règlementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d'encadrer une potentielle mutation de ce secteur.

Dans l'attente d'étude, il est proposé d'inscrire sur ce secteur un périmètre d'attente pour un Projet d'aménagement global (PAG).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire un PAG ;
- mettre à jour le tome n° 4 du rapport de présentation du PLU.

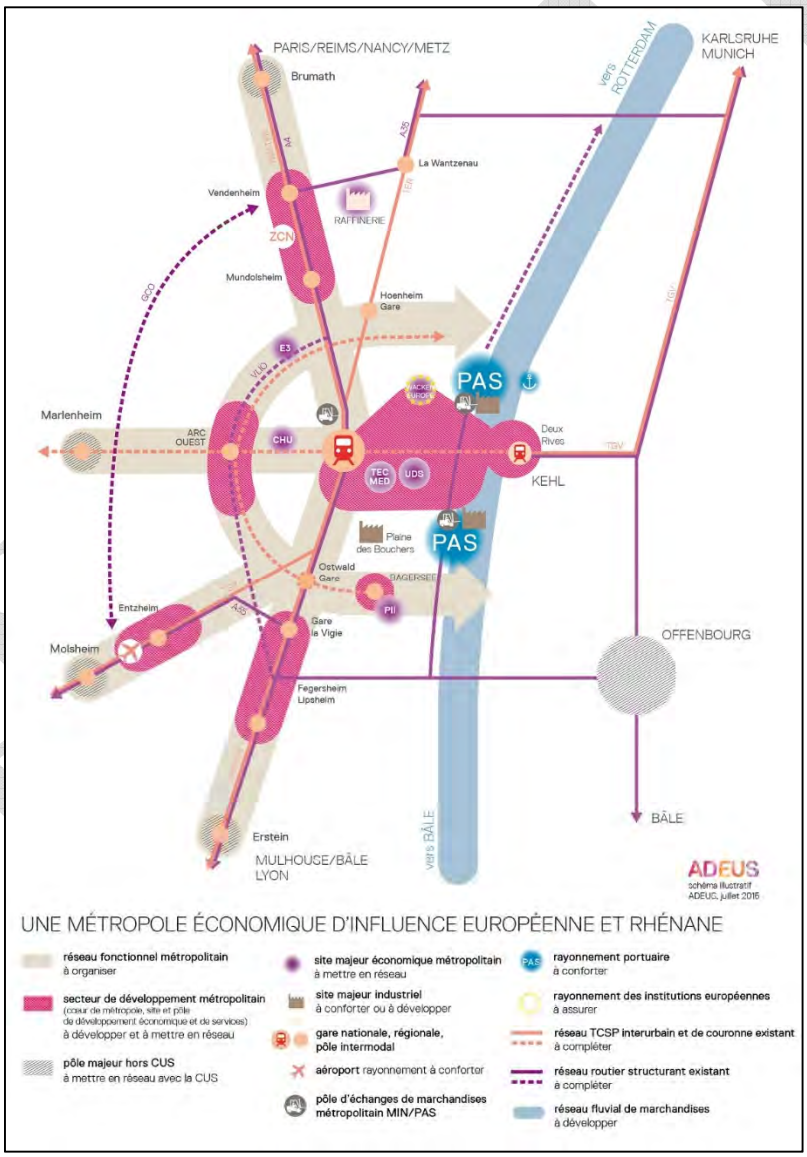
PROJET

PARTIE III – MOBILITES

Rappel de la politique liée aux mobilités 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.



Carte extraite du PADD du PLU
(Source PLU de l'EMS)

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

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

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

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

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) ;

PROJET

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

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

Des domaines d'actions ont été approfondis car répondant aux attentes actuelles des habitants. La volonté de développer une offre ferroviaire urbaine efficace a été réaffirmée.

Le maillage routier et sa meilleure optimisation selon l'usage est un enjeu fort en lien avec l'amélioration de la qualité de l'air.

Le développement des modes actifs à toutes les échelles du territoire, que ce soit sur des déplacements quotidiens de proximité ou des déplacements supérieurs à 3 km, se retrouve au cœur des actions proposées.

Enfin, les services aux usagers via une tarification et une billettique simples, équitables et intégrées sont un axe important du POA « Déplacements ».

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

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

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

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

La modification n°4

La modification n°4 est l'occasion de mettre à bien les orientations définies par le PLU. Les évolutions concernent :

PROJET

- Le stationnement,
- Les liaisons modes actifs,
- Les liaisons tous modes,
- Les transports en commun.

PROJET

STATIONNEMENT

En matière de stationnement, la modification n°4 porte sur :

- L'évolution du dispositif règlementaire relatif au stationnement vélo, au travers de la modification de l'article 12 du règlement écrit du PLU à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg,
- L'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de parkings publics destinés aux véhicules motorisés dans les communes de Breuschwickersheim, Geispolsheim et Schiltigheim.

PROJET

69. EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Évolution du dispositif règlementaire relatif au stationnement vélo

a. Présentation - Explications – Justifications

En vertu de l'article R151-44 du Code de l'urbanisme (CU), le règlement du PLU peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement vélo dans les conditions définies aux articles L. 151-30 à L.151-37 du CU.

Les dispositions règlementaires relatives au stationnement vélo sont édictées à l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

Il est proposé dans le cadre de la modification n° 4, en cohérence avec les objectifs du nouveau plan vélo voté par l'Eurométropole de Strasbourg le 25 juin 2021, de renforcer l'article 12 relatif au stationnement vélo.

Concernant l'article 12 alinéa 2 intitulé « Applications des normes et dispositions particulières » 2.2.1 :

- Pour donner plus de visibilité à la règle, il est proposé de supprimer la mention des « bicyclettes » dans l'alinéa 2.2.1 et d'intégrer cette règle à l'article 12 alinéa 3 intitulé « Dispositions relatives aux bicyclettes » (cf. évolutions concernant l'article 12 alinéa 3 ci-dessous),

- Il est proposé de supprimer l'alinéa 2.2.4 et de préciser son contenu à l'article 12 alinéa 3 (cf. évolutions concernant l'article 12 alinéa 3 ci-dessous). Cela permet également de donner plus de visibilité à la règle.

Concernant l'article 12 alinéa 3 intitulé « Dispositions relatives aux bicyclettes » qui fixe les règles de stationnement vélo applicables à tous les projets :

- Pour accompagner le taux d'encombrement croissant des vélos : sacoches, sièges bébé, porte-bagages etc. Et améliorer le confort d'usage des locaux vélo, il est proposé d'augmenter la surface minimum d'une place de stationnement vélo, de 1,5 m² à 2 m².

- Pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et réduire le risque d'interprétation de la règle, il est proposé de distinguer les arceaux vélos dédiés aux habitants et les arceaux vélos dédiés aux visiteurs.

- Pour répondre à la multiplication des vélos cargos, qui représentent aujourd'hui 7 % des demandes de subventions pour l'achat d'un vélo à assistance électrique (VAE), il est proposé d'augmenter la part de stationnements dédiés aux vélos cargos, de 2 % à 5 % des places de stationnements dédiées aux vélos.

- Pour optimiser l'emprise des locaux vélos, il est proposé de compléter la règle pour permettre l'installation de systèmes de fixation à double niveau (ex : rack).

- Pour faciliter la gestion de l'emprise dédiée au stationnement vélo dans les projets et pour répondre à la demande de promoteurs dans le cadre du PACTE, il est proposé de modifier la

PROJET

rédaction de la règle pour ouvrir la porte à la gestion du stationnement dans les étages supérieurs.

- Pour donner plus de visibilité à la règle, il est proposé d'intégrer dans cet alinéa la règle actuellement édictée à l'article 12 alinéa 2.2.1, concernant l'obligation de répondre aux nouveaux besoins en termes de stationnement vélo dans le cadre de nouveaux projets dans des volumes bâtis existants (cf. évolutions concernant l'article 12 alinéa 2.2.1 ci-dessus). Il est également proposé de compléter cette règle pour laisser une marge de manœuvre aux porteurs de projet en cas de difficulté(s) technique(s) pour aménager l'espace dédié au stationnement vélo dans un rayon de 300 mètres autour du projet. Cela permet également de compenser la suppression de l'alinéa 2.2.4 (cf. évolution concernant l'article 12 alinéa 2.2.4 ci-dessus).

Concernant l'article 12 alinéa 3.1 intitulé « Habitation (hors maisons individuelles) » qui fixe les règles de stationnement applicables aux projets à vocation d'habitat :

- Concernant l'alinéa 3.1.1, il est proposé de préciser que les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être clos. L'objectif est de renforcer la sécurité pour réduire le risque de vol, principal frein à la pratique du vélo.

- Concernant l'alinéa 3.1.2, il est proposé d'une part d'augmenter la part de l'emprise dédiée aux locaux vélos de 3 % à 4,5 % de la surface de plancher de l'opération. D'autre part, il est proposé de supprimer la règle concernant la surface minimum du local vélo. L'objectif est de :
  - répondre à l'augmentation du nombre de vélos par résident de l'EMS entre 2009 et 2019 (de 0,7 à 0,8 vélo/personne soit une augmentation de 14 %) ;
  - accompagner le taux d'encombrement croissant des vélos (sacoches, sièges bébés, porte-bagages etc.) ;
  - atteindre la part modale vélo de 20 %.

- Concernant l'alinéa 3.1.3, il est proposé de renforcer la règle sur la localisation des arceaux visiteurs pour garantir leur proximité avec les bâtiments et rendre l'utilisation du vélo plus attractive pour les visiteurs.

Concernant l'article 12 alinéa 3.3 intitulé « Bureaux » qui fixe les règles de stationnement vélo applicables aux projets de construction de bureaux, il est proposé de renforcer la règle sur la surface dédiée aux locaux vélos pour les activités de type « bureaux » en zone V, correspondant aux communes de seconde couronne, en augmentant le nombre de places de 1 à 2 places par tranche de 100 m². L'objectif est d'encourager les usagers à utiliser le vélo pour se rendre au travail.

Concernant l'article 12 alinéa 3.4 intitulé « Autres constructions » qui fixe les règles de stationnement vélo applicables aux autres types de projets : artisanat, commerce de gros, cinéma, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, hôtels et autres hébergements touristiques :

- Il est proposé d'augmenter la part du nombre de stationnements vélo de 15 % à 25 % de l'effectif total de salariés, d'agents « et » (anciennement « ou ») d'usagers pour les activités

PROJET

où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'industrie. L'objectif est d'augmenter le nombre de places de stationnement vélo.

- Il est aussi proposé de modifier le niveau de contrainte règlementaire pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Comme pour les destinations de type artisanat, commerce de gros, cinéma, entrepôt et centre de congrès et d'exposition, le nombre d'aires de stationnement vélo devra être calculé pour répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement et non plus par rapport à 25 % de l'effectif total de salariés, d'agents et d'usagers. Cette évolution permet de répondre aux difficultés rencontrés pour les équipements d'intérêt collectif de grande envergure (ex : stade de la Meinau).

- Il est proposé d'ajouter une règle pour les hôtels en fixant un ratio de 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et une règle pour les autres hébergements touristiques en fixant un ratio de 1 place de stationnement vélo par logement et/ou chambre en zones 1 et 2 (quartiers centraux de Strasbourg et périmètres autour des lignes de tramway et bus à haut niveau de service) et 1 place de stationnement vélo pour 3 logements et/ou chambre dans les autres zones (reste de Strasbourg, communes de 1ère et 2nde couronnes).

- Il est proposé d'ajouter une règle pour les résidences étudiantes en fixant un ratio de 1 place de stationnement vélo par chambre.

De manière globale, l'objectif poursuivi par les évolutions règlementaires expliquées ci-avant est de faciliter et encourager l'usage du vélo à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement écrit du PLU, à l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones.

PROJET

70. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Création d'une aire de stationnement de voirie, rue Principale

a. Présentation – Explications – Justifications

Située à l'entrée du village avec un accès par la rue Principale, la dent creuse actuelle est un emplacement privilégié pour créer du stationnement manquant sur la rue Principale.

En effet, la rue Principale du village manque de places de stationnement vu le succès de ses commerces, restaurants et services.

La superficie permet la création d'une dizaine de places de parkings pour voitures.

Plan de zonage PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

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)
BRE	14	Création d'une aire de stationnement	Eurométropole de Strasbourg	XX

L'emplacement réservé BRE 14 doit être inscrit au règlement graphique.

PROJET

71. Commune de GEISPOLSHEIM - Création d'une aire de stationnement arborée, rue de la Gare

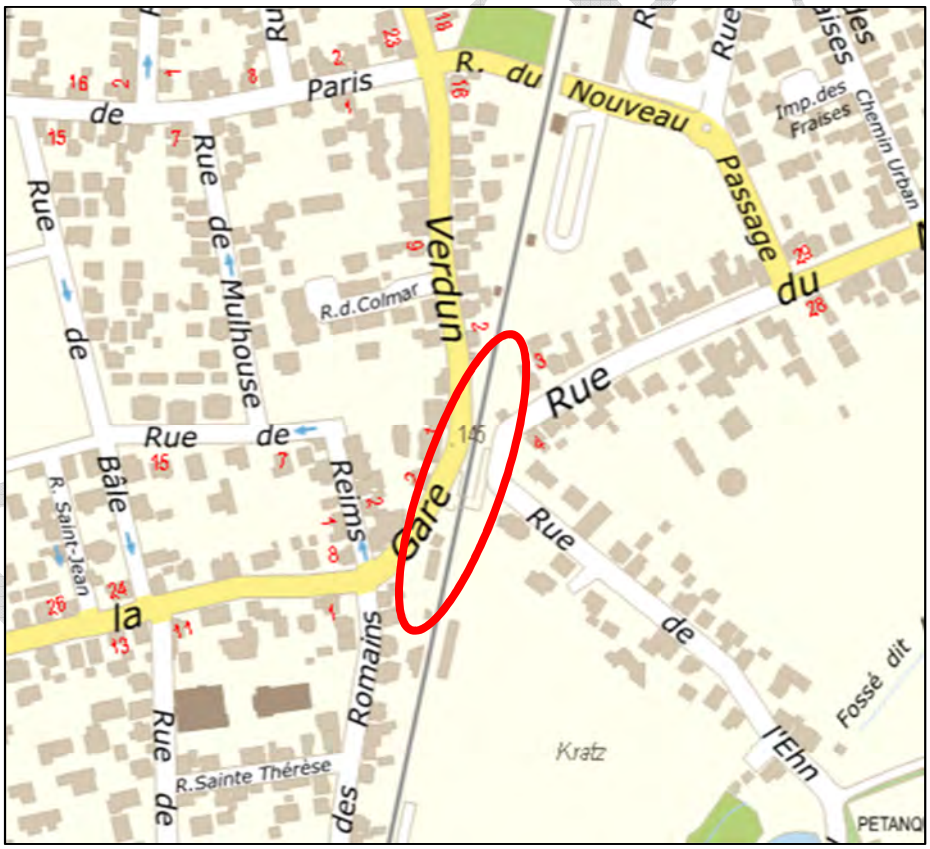
a. Présentation – Explications – Justifications

Constituant des atouts participant au dynamisme de l'activité au sein de Geispolsheim Gare, la présence des zones d'activités (Z.I. du Fort et du Forlen et zone commerciale de la Vigie), celle de la gare et la proximité de l'autoroute A 35 et de la RM 83, contribuent à l'attractivité du secteur.

Toutefois, ces atouts sont également synonymes de flux importants et, de ce fait, d'un besoin constant en stationnement.

Afin de répondre à ce besoin, la commune de Geispolsheim aimerait développer du stationnement dans le secteur de la gare.

Pour ce faire, elle demande l'extension de l'emplacement réservé (ER) existant, GEI 59, ainsi que la modification de son objet.



Situation de l'ER GEI 59 à Geispolsheim Gare
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

L'ER GEI 59, aujourd'hui dédié à la création d'un espace vert public au niveau de la rue de la Gare sera modifié afin de :

- l'étendre sur la parcelle cadastrée Section 32 n°59, située rue de Verdun. Cette parcelle est aujourd'hui déjà utilisée comme du stationnement ;

- modifier son objet pour faire de cet ER une aire de stationnement arborée.

Il s'agit ici de conforter le dynamisme et l'attractivité d'une commune en facilitant le stationnement à côté d'une infrastructure de transports.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin d'étendre l'ER GEI 59 sur la parcelle cadastrée Section 32 n°59 ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin d'actualiser l'objet de l'ER GEI 59 et y inscrire la création d'une aire de stationnement arborée.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
GEI	59	Création d'une aire de stationnement arborée	Commune de Geispolsheim	X

PROJET

72.Commune de SCHILTIGHEIM – Aménagement de deux aires de stationnement public, route de Bischwiller

a. Présentation – Explications – Justifications

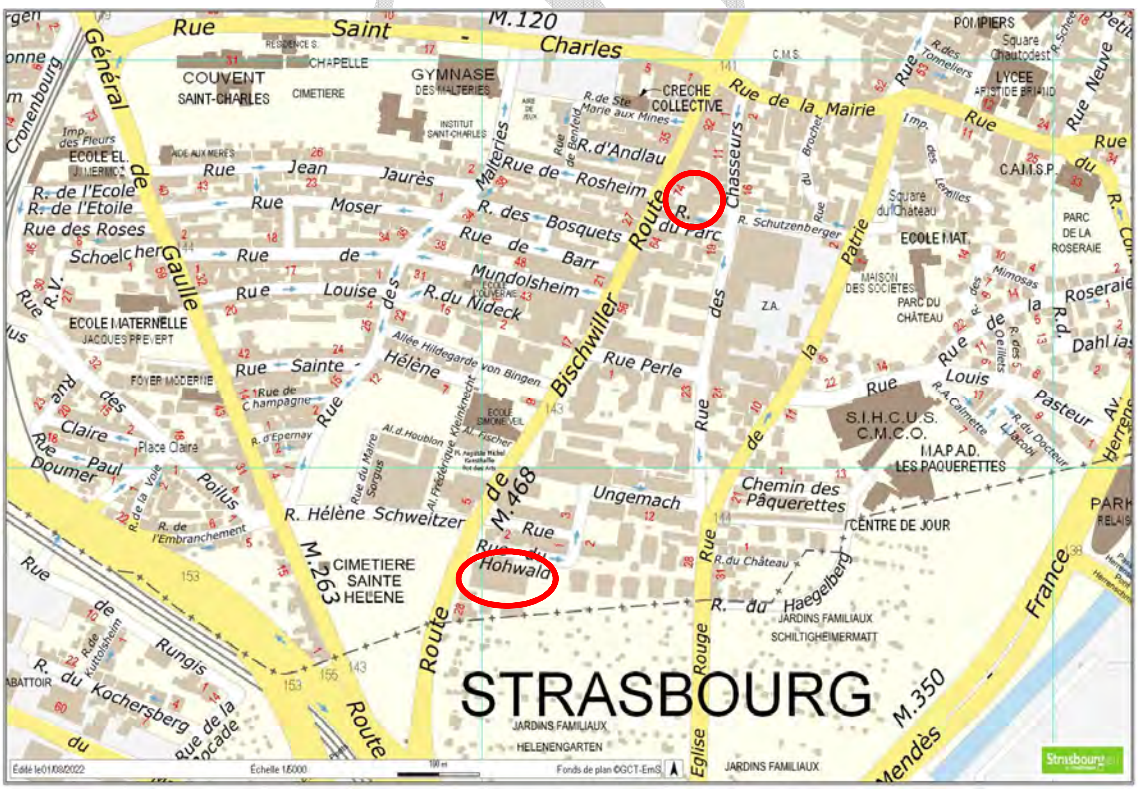
La route de Bischwiller, située à l'Est de la commune de Schiltigheim, constitue un des axes structurants de la commune.

Une extension du tram vers le Nord est prévue par le biais de la route de Bischwiller, ceci dans le but de mieux desservir les communes de 1ère couronne. Le passage du tram au sein de la route de Bischwiller supprimera de fait l'existence de place de stationnement de part et d'autre de la rue. Il sera alors nécessaire de récréer des places de stationnement hors site à proximité de la route de Bischwiller. Deux objectifs centraux sont alors poursuivis :

- récréer des places de stationnement supprimées par l'arrivée du tram à destination des habitants du quartier ;
- favoriser la multimodalité (stationnement de son véhicule à proximité de l'arrêt de tram le plus proche et utilisation du tram pour finaliser son trajet).

Par leur potentiel mutabilité et leur potentiel proximité aux arrêts de tramway envisagés, deux sites ont été ciblés par l'Eurométropole de Strasbourg :

- le garage Citroën, 34 route de Bischwiller ;
- le contrôle technique automobile Sécuritest, 72 route de Bischwiller.



Localisation des aires de stationnement à aménager, route de Bischwiller
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, ces deux sites se situent au sein d'un Périmètre de prise en considération (PPC) du tram Nord, décidé par délibération du conseil métropolitain du 17 décembre 2021, délimitant les périmètres concernés. Le PCC permet de retarder pendant 2 ans, l'octroi d'une autorisation d'urbanisme qui pourrait compromettre ou rendre plus onéreuse une opération d'aménagement, en l'occurrence ici le prolongement du tram vers le Nord. Le périmètre dans lequel peut être opposé un sursis à statuer est valable 10 ans. Si dans un délai de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur du périmètre, la réalisation de l'opération n'a pas été engagée, le périmètre est caduc.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé sur les deux garages, route de Bischwiller, en vue de la création de places de stationnement.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, un emplacement est inscrit sur chacun des deux sites ciblés. La liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
SCH	151	Aménagement d'une aire de stationnement, route de Bischwiller	Eurométropole de Strasbourg	X
SCH	152	Aménagement d'une aire de stationnement, route de Bischwiller	Eurométropole de Strasbourg	X

PROJET

LIAISONS PIÉTONS–CYCLES

En matière de liaisons piétons-cycles, la modification n°4 porte sur :

- la mise à jour de cartographiques au sein du POA et de l'OAP thématique « Déplacements » du PLU,
- la création ou l'ajustement d'outils règlementaires graphiques (emplacement réservé, ligne de construction etc.) relatifs aux liaisons modes actifs dans les communes d'Achenheim, de Bischheim, Breuschwickersheim, Hangenbieten, Hœnheim, Lampertheim, Mundolsheim, Oberhausbergen, Osthoffen, Ostwald, Vendenheim et Wolfisheim.

PROJET

73. EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Mise à jour de cartographie relative aux liaisons modes actifs au sein de l'OAP thématique « Déplacements » du PLU

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg a voté le 25 juin 2021 un nouveau plan vélo dont l'objectif est de débloquer 100 millions d'euros pour l'aménagement de 120 kilomètres supplémentaires de pistes cyclables d'ici à 2026.

Il s'agit de constituer un maillage de niveau métropolitain qui sera complémentaire d'aménagements locaux réalisés ou programmés. Ce maillage métropolitain sera complété d'autres mesures visant à faciliter la cohabitation des modes sur de mêmes espaces pacifiés dans les zones résidentielles (zones 30, zones de rencontre…). Ce plan prend la suite des différentes générations de schémas directeurs vélo élaborés précédemment.

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

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

- Créer les conditions nécessaires à la pratique du vélo en dehors du secteur central déjà bien maillé, tant pour les déplacements locaux (centre bourg, accès aux établissements scolaires, déplacement vers les zones d'achats) que pour les déplacements plus longs (accès aux zones d'emplois, rabattement vers Vélostras).

- Résorber les conflits piétons-cyclistes, notamment dans les centralités de l'agglomération et sur les pénétrantes déjà aménagées où l'usage des modes actifs a beaucoup augmenté.

- Préparer le réseau cyclable à accueillir l'augmentation de la fréquentation (part modale vélo EMS : 8 % en 2009, 11 % en 2019, objectif 20 % en 2030).

En conséquence, les 7 grandes orientations retenues sont de :

1. Créer des liaisons avec les intercommunalités voisines et renforcer les liaisons transfrontalières afin de permettre le développement sécurisé des déplacements domicile-travail facilité par le vélo à assistance électrique.

2. Rendre cyclables, et donc sécurisés, les principaux axes routiers métropolitains radiaux autour de continuités permettant des accès rapides et sûrs.

PROJET

3. Relier les communes de première et seconde couronnes par des aménagements en dehors des centres urbains pour développer des liens longues distances.

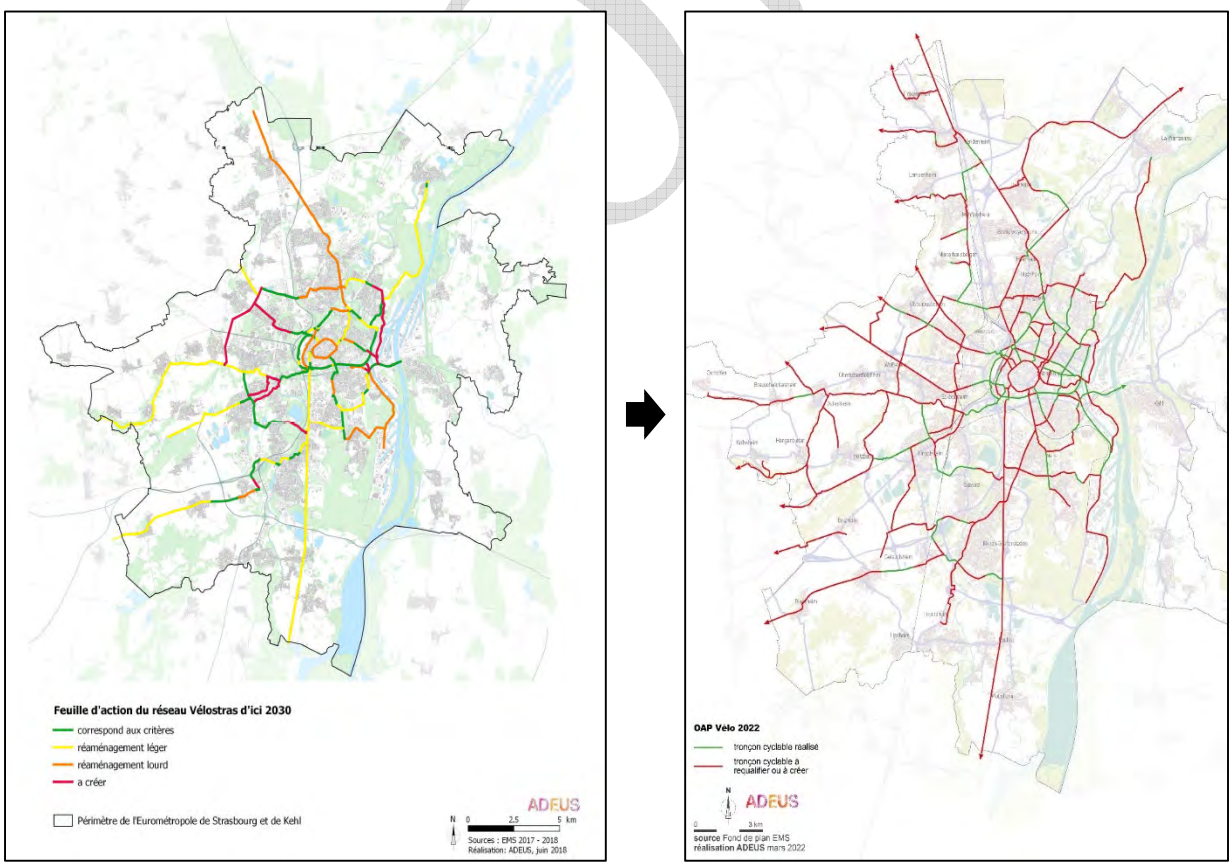
4. Améliorer et finaliser la rocade Vélostras 1 pour faciliter les échanges entre communes et quartiers afin de rendre cyclable l'ensemble du territoire de l'Eurométropole dans sa diversité géographique.

5. Finaliser les liaisons structurantes facilitant le rabattement sur le réseau Vélostras, organiser un réseau sécurisé autour des gares TER, des collèges et lycées ; favoriser l'accès aux zones d'activités.

6. Créer un « contournement » de l'ellipse strasbourgeoise afin d'éviter les conflits piétons-vélos et de sécuriser les itinéraires très utilisés.

7. Réaliser les ouvrages permettant le « franchissement » des coupures urbaines : voies de chemin de fer, réseau routier et autoroutier, voies d'eau qui constituent autant de ruptures accentogènes pour les cyclistes.

Afin de mettre en cohérence le PLU avec le nouveau plan vélo adopté par l'Eurométropole de Strasbourg le 25 juin 2021, il est proposé dans le cadre de la modification n° 4 de remplacer la carte n° 4 page 23 de l'OAP thématique « Déplacements » intitulée « Feuille d'action du réseau Vélostras d'ici 2030 » par une nouvelle carte intitulée « Réseau Express Vélo (REV) » (cf. cartes avant/après ci-dessous).



Ces cartes présentent des tracés de principe qui ne préfigurent pas des tracés exacts des aménagements en phase opérationnelle.

b. Traduction dans le PLU

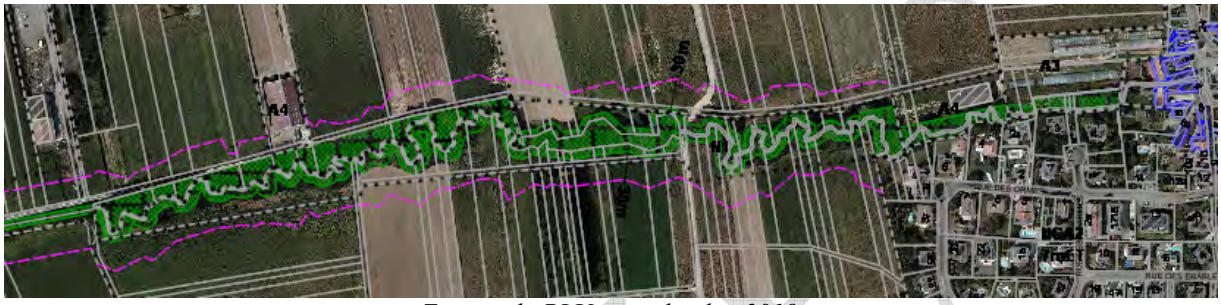
Il est proposé de modifier l'OAP thématique « Déplacements » du PLU.

PROJET

74. Commune d'ACHENHEIM - Création d'un cheminement doux le long du Muelbach entre le prolongement de la rue des Tilleuls et la rue des Faisans

a. Présentation – Explications – Justifications

Située le long du cours d'eau du Muelbach, un cheminement piéton existe et relie la rue du Noyer à la rue des Faisans à l'Ouest du village.
Ce chemin est en grande partie privée et la commune souhaite l'aménager pour y créer un parcours santé.



Zonage du PLUi et orthoplan 2018
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au droit de l'actuel chemin privé entre la rue du Noyer et la rue des Faisans le long du cours d'eau du Muelbach pour permettre la réalisation d'un cheminement piéton et d'un parcours santé :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
ACH	8	Création d'un cheminement mode doux entre la rue des Tilleuls et la rue des Faisans	Commune d'Achenheim	X

PROJET

75. Commune de BISCHHEIM – Création d'une liaison piétons-cycles entre le canal de la Marne au Rhin et la rue de l'Aigle

a. Présentation - Explications – Justifications

La rue des Perdreaux est accessible depuis le Nord de la rue de l'Aigle. Elle se termine en impasse.

Pourtant il y aurait un intérêt à ce qu'elle puisse se connecter, pour les modes doux, à la piste cyclable du canal de la Marne au Rhin.

L'accès à la piste cyclable se fait actuellement par un chemin non aménagé en contre bas du pont de la rue de la Robertsau.

Il est proposé, pour faciliter et encourager les déplacements des modalités douces, de prolonger l'emplacement réservé existant, qui prévoit l'élargissement de la rue des Perdreaux, jusqu'au canal de la Marne au Rhin.

Localisation du secteur entre le canal et la rue des perdreaux
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, le tracé de l'emplacement réservé BIS 98 est prolongé jusqu'au canal de la Marne au Rhin.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
BIS	98	Élargissement de la rue des Perdreaux de la rue de l'aigle jusqu'au canal de la Marne au Rhin. .	Commune de Bischheim	X

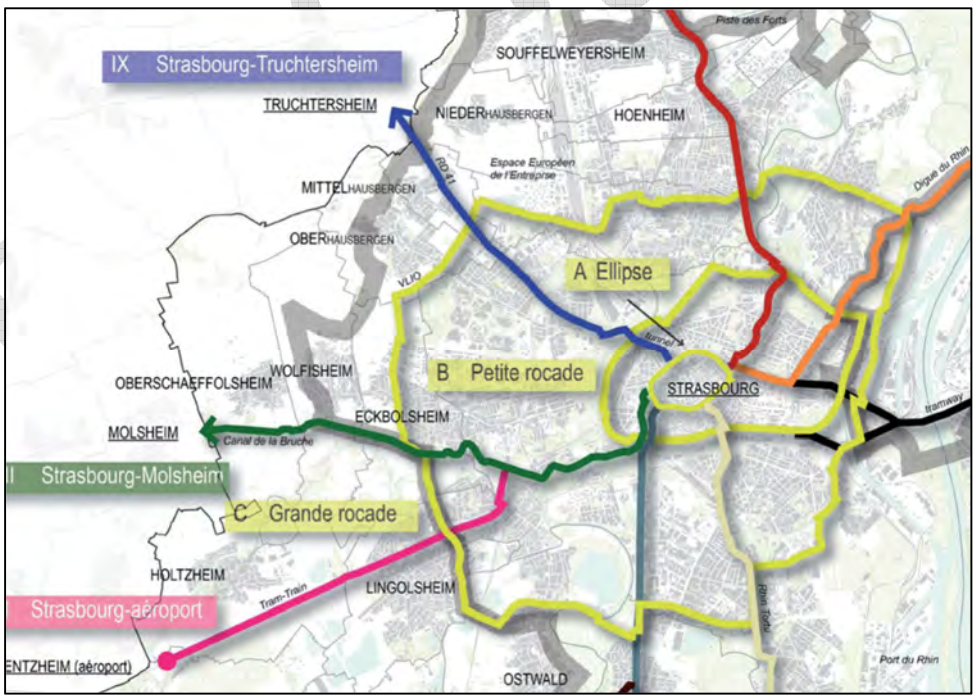
76. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM - Développement des modes doux, mise à jour du tracé des pistes cyclables

a. Présentation – Explications – Justifications

Comme expliqué dans le chapeau introductif « déplacements » ci-avant, l'Eurométropole de Strasbourg mène une politique ambitieuse en terme de développement de déplacements cyclistes.

Au sein de la commune de Breuschwickersheim, cela se concrétise par le projet d'une route vélo dite « véloroute » qui prévoit d'arriver par la rue Principale puis de passer par la rue du Fossé communal et la rue des Vergers, ensuite repartir par la rue d'Osthoffen.

Plan de Breuschwickersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)



Extrait du schéma de présentation du réseau Vélostras
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour garantir le confort des cyclistes et respecter le cahier de charges de la route vélostras, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'inscrire un emplacement réservé rue du Fossé

communal et rue d'Osthoffen après le carrefour avec la rue des Vignes. Pour le centre du village, compte tenu du patrimoine exceptionnel de Breuschwickersheim et de leurs implantations, il n'est pas possible d'élargir les voiries.

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)
BRE	13	Piste cyclable le long de la rue des Vergers et du Fossé communal	Eurométropole de Strasbourg	XX
BRE	11	Piste cyclable le long de la rue d'Osthoffen	Eurométropole de Strasbourg	XX

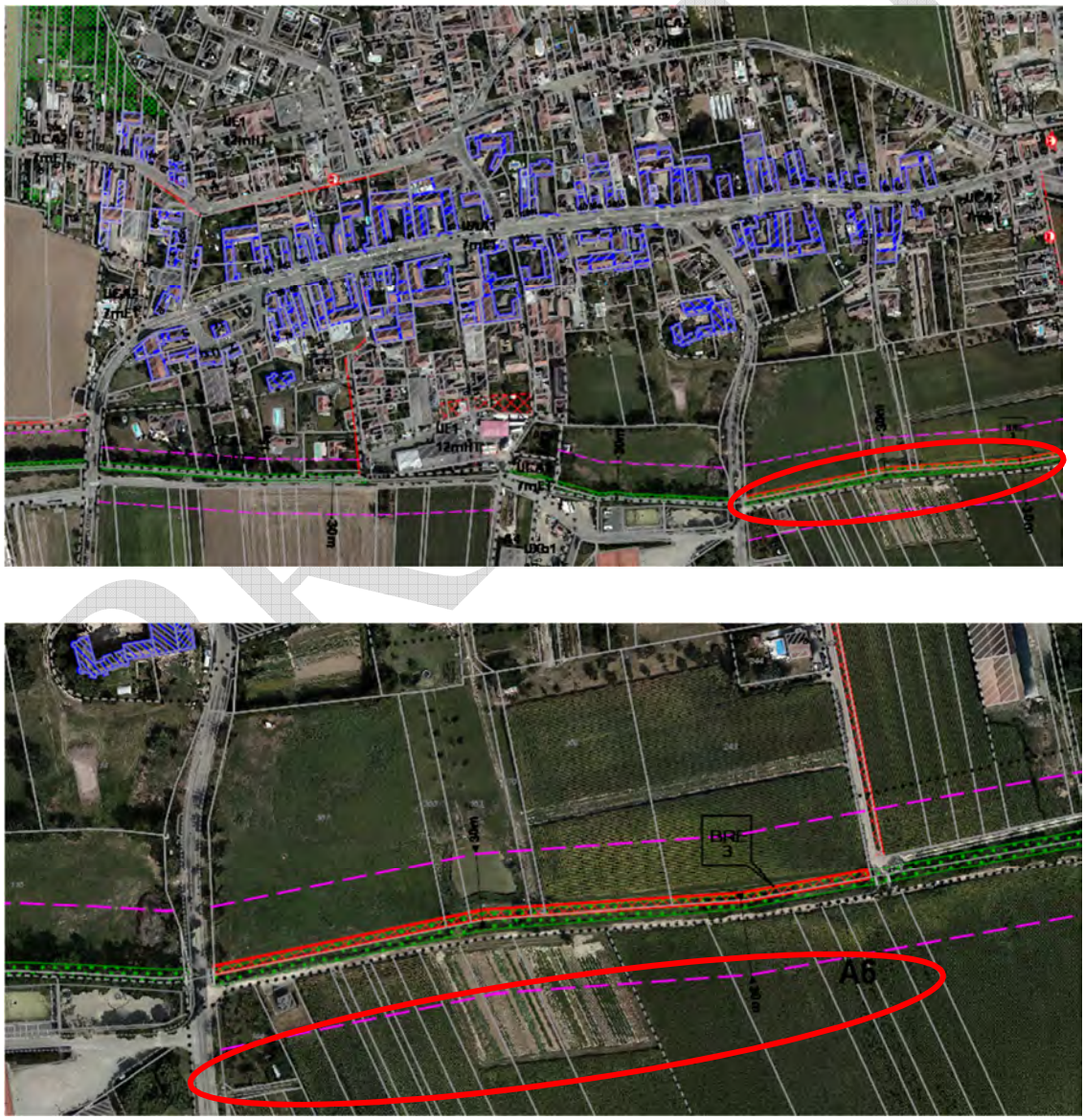
PROJET

77. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Achenheim entre la rue de Hangenbieten et la rue du Faisan, côté Sud du Muelbach et création d'une piste cyclabe entre Breuschwickersheim et Osthoffen le long de la RM118

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le PLU actuel, un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Achenheim entre la rue de Hangenbieten et la rue du Faisan d'une superficie de 26,85 ares est inscrit au PLU. Il est situé au Nord du cours du Muelbach.

Or, il existe aujourd'hui un chemin piéton sur la rive Sud qui pourrait être réaménagé pour cet usage.



Zonage du PLUi et orthoplan 2018
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Deplus, dans le cadre du plan vélo pour l'Eurométropole de Strasbourg, une nouvelle piste cyclable reliant Breuschwickersheim et Osthoffen est projetée. Son emprise, le long de la RM 118, doit être de 10 mètres de larges pour y réaliser conjointement un alignement d'arbres.

Plan de situation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

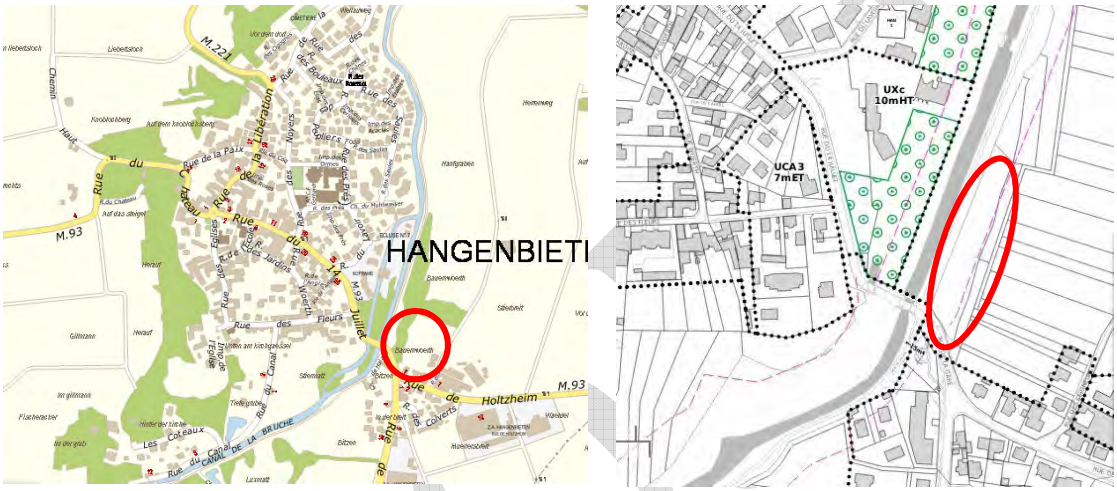
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~BRE~~	~~3~~	~~Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Achenheim entre la rue d'Hangenbieten et la rue du Faisan~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~26,85~~
BRE	11	Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Osthoffen le long de la RM118	Eurométropole de Strasbourg	XX
BRE	17	Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Achenheim entre la rue de Hangenbieten et la rue du Faisan	Eurométropole de Strasbourg	XX

PROJET

78. Commune de HANGENBIETEN - Création d'une aire de halte pour cyclistes le long du canal de la Bruche

a. Présentation – Explications – Justifications

La piste cyclable du canal de la Bruche est une piste aménagée et sécurisée qui part de Molsheim et s'arrête à Offenbourg en Allemagne. Elle emprunte pendant 18 km la piste du canal de la Bruche et traverse la commune de Hangenbieten sur son flanc Sud.
Cette piste possède un bel attrait touristique mais aussi peut être une alternative quotidienne à la voiture pour des trajets domicile-travail.
La commune souhaite valoriser cette véloroute et accueillir sur son ban communal une aire de halte cyclistes.



Zonage du PLUi et orthoplan (2015)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au droit du terrain cadastré parcelle section 9 n° 182, 345 et 346 pour permettre la réalisation d'une aire de halte cyclistes.

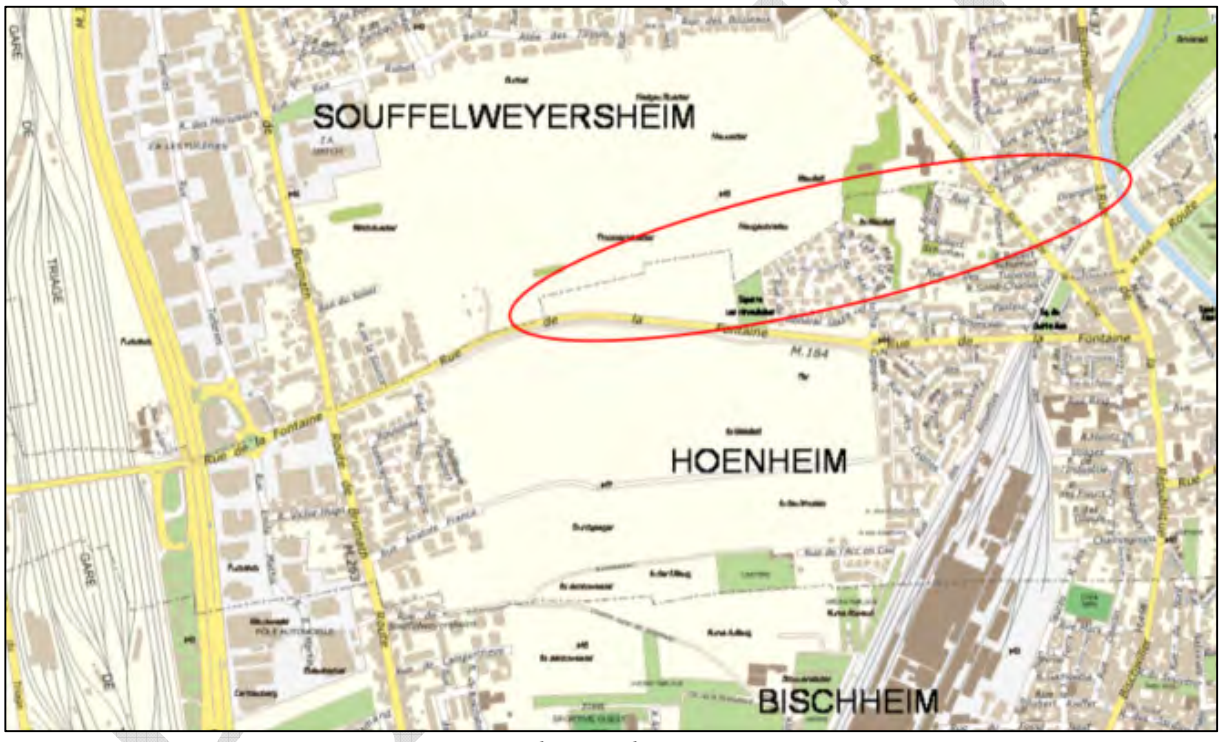
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
HAN	9	Création d'une aire de halte cyclistes	Commune de Hangenbieten	X

79. Communes de HOENHEIM et de SOUFFELWEYERSHEIM - Requalification d'une liaison tous modes en liaison piétons-cycles entre la rue de la République et la rue de la Fontaine

a. Présentation – Explications – Justifications

Sous le régime des POS/PLU communaux, un principe d'aménagement d'une voirie tous modes de deux fois deux voies avait été inscrit entre la rue de la République et la rue de la Fontaine à Hœnheim et Souffelweyersheim, notamment pour améliorer l'accès aux communes du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg, depuis l'actuelle RM 35.

Ce principe d'aménagement est aujourd'hui matérialisé au PLU par les emplacements réservés ER HOE 3 et ER SOU 21 qui traversent les bans communaux de Hœnheim et de Souffelweyersheim d'Est en Ouest. Ils touchent pour majeure partie des terrains agricoles.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'emprise actuelle des ER SOU 21 et ER HOE 3 est de 20 mètres, auxquels s'ajoute de part et d'autre des ER une marge de recul de 17,5 mètres. Ces deux ER principaux s'accompagnent également d'ER secondaires dont l'objectif est de créer des accès depuis et vers ces deux ER principaux : les ER HOE 4, 6, 7 et 29.

Aujourd'hui, la volonté d'améliorer l'accès aux communes du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg reste un enjeu prégnant. Néanmoins, compte-tenu de l'apparition de nouveaux enjeux environnementaux et climatiques, un projet d'une telle envergure ne paraît plus cohérent.

Cependant, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite se laisser la possibilité de conserver ce principe d'axe pour le dédier aux modes de transport doux et répondre aux nouveaux enjeux auxquels la collectivité fait face.

Cette évolution de perspective s'inscrit également dans la volonté de répondre aux objectifs de la Loi Climat et Résilience, en diminuant la consommation d'espaces agricoles et en limitant ainsi l'artificialisation des sols.

Compte-tenu de l'évolution du projet, il est proposé de :

- réduire l'emprise des ER HOE 3 et ER SOU 21 de 20 mètres à 8 mètres ;
- supprimer les ER HOE 4, 6, 7 et 29 ;
- supprimer la marge de recul de 17,5 mètres de part et d'autres des ER HOE 3 et ER SOU 21 ;
- changer la destination des ER HOE 3 et ER SOU 21 dans la liste des emplacements réservés du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour :

- réduire l'emprise des ER HOE 3 et ER SOU 21 de 20 mètres à 8 mètres ;
- supprimer les ER HOE 4, 6, 7 et 29 ;
- supprimer la marge de recul de 17,5 mètres de part et d'autres des ER HOE 3 et ER SOU 21.

Il est également proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
HOE	3	~~Création d'une voirie principale de desserte Est- Ouest raccordée à la rue de la Fontaine (CD 184). Cette opération comprend un tronçon passant au Sud de la cité Lydia et à l'est de la rue de Ville (emprise 20m). Elle se poursuit de part et d'autre en dehors des limites communales. Le prolongement vers Niederhausbergen est identifié au travers de l'ER HOE10~~ Création d'une liaison modes actifs entre la rue de la République et la rue de la Fontaine	Eurométropole de Strasbourg	~~168,63~~ XX
~~HOE~~	~~4~~	~~Amorce de voirie permettant la future desserte de la réserve foncière~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~5,18~~
~~HOE~~	~~6~~	~~Amorce de voirie pour la desserte de la partie Nord de la zone UCB/UB4 depuis ma future voie matérialisée par m'ER HOE 3~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~0,89~~
~~HOE~~	~~7~~	~~Amorce de voirie pour la desserte de la partie Sud de la zone UCB depuis~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~1,67~~

PROJET

		~~la future voie matérialisée par l'ER HOE 3~~		
~~HOE~~	~~29~~	~~Création d'une voirie assurant la jonction entre la rue des Tuileries et la future voirie principale Est-Ouest raccordée à la rue de la Fontaine~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~8,19~~
SOU	21	~~Création d'une voirie de déviation de la rue de la Fontaine (CD184) vers le Nord~~ Création d'une liaison modes actifs entre la rue de la République et la rue de la Fontaine	Eurométropole de Strasbourg	~~69,45~~ XX

PROJET

80. Commune de LAMPERTHEIM – Création d'une piste cyclable arborée, au Sud de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

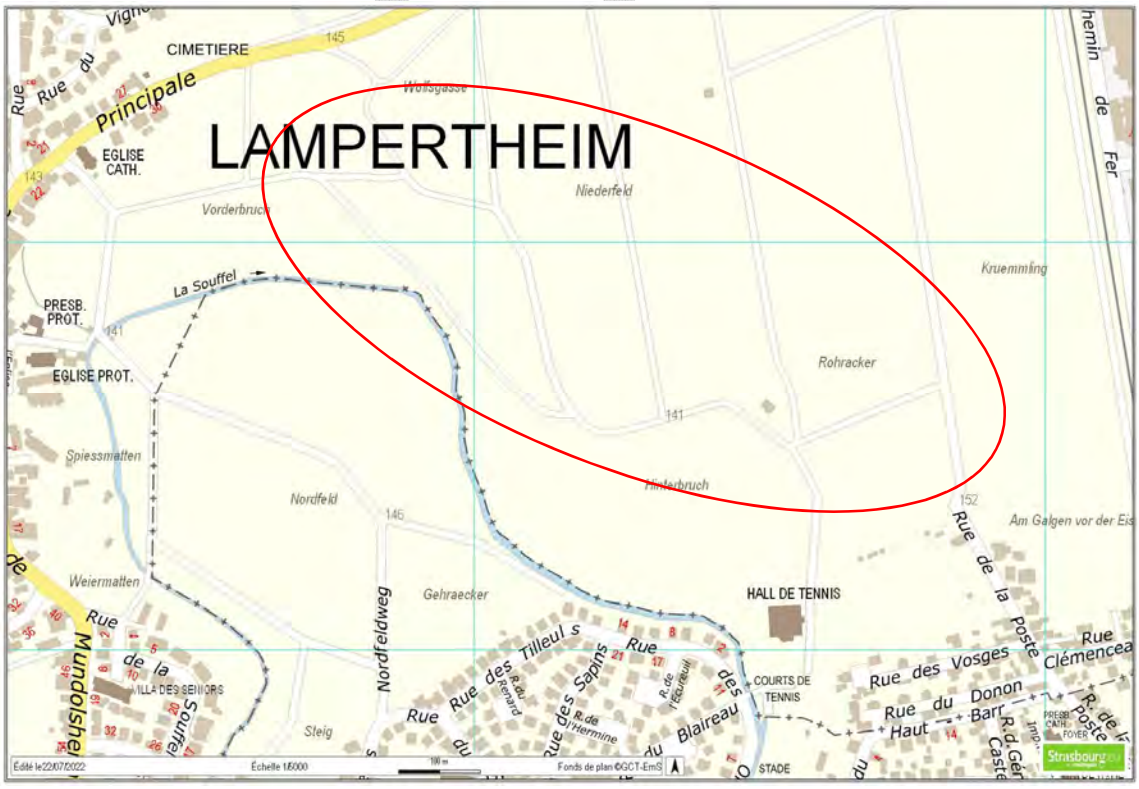
Située au Nord-Ouest de l'Eurométropole de Strasbourg, la gare ferroviaire de Mundolsheim va bénéficier, à l'aide de la mise en place du Réseau express métropolitain européen (REME), d'un meilleur cadencement à partir de 2023 avec un train toutes les 30 minutes à destination de Strasbourg. Le trajet ne dure ensuite que 6 minutes.

La commune de Lampertheim ne se trouve qu'à 1,7 km de cette gare. Cependant, malgré une réelle proximité, les aménités favorisant ce déplacement vers la gare, depuis Lampertheim, ne sont pas aménagées. Ce manque d'aménagement, notamment direct, freine le report modal vers les déplacements en train, et entraîne le maintien d'un usage majoritaire de la voiture individuelle.

La commune souhaite ainsi davantage relier les habitants du quartier gare de Lampertheim au noyau villageois de la commune (et donc les commerces de proximité et équipements publics), via l'utilisation des modes doux.

Cet aménagement a donc deux principaux objectifs :

- favoriser les déplacements doux vers le noyau villageois depuis le quartier gare de Lampertheim ;
- favoriser les déplacements doux vers la gare de Mundolsheim depuis le centre-village de Lampertheim.



Projet d'aménagement de la piste cyclable, entre Lampertheim Village et Lampertheim Gare (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La réalisation de l'itinéraire cyclable, au Sud-Est de la commune de Lampertheim se fera en majeure partie via la reprise de chemins ruraux déjà existants afin de ne pas perturber l'organisation des cultures agricoles existantes du secteur

A noter le secteur est en partie impacté par une zone humide avérée située autour du cours d'eau de la Souffel, présentant potentiellement des sensibilités environnementales non négligéable. A ce titre, le tracé proposé contourne la zone humide afin d'éviter tout impact, quelqu'il soit, induisant une dégradation des fonctionnalités écologiques de cette dernière.

Enfin, le secteur est localisé au sein du périmètre de protection rapproché des forages F1, F2 et F3 de Lampertheim alimentant le Syndicat des eaux de Strasbourg-Nord et en partie le Syndicat des eaux du Kochersberg. Cette Servitude d'utilité publique (SUP) n'interdit pas la construction ou la modification des voies de communication ou de leurs conditions d'utilisation (point 2.15 de l'article 8.2). S'agissant d'un aménagement de pistes cyclables, le risque de pollution, à part pendant la phase des travaux, est faible.

D'une façon générale, dans les nouvelles SUP, la création des pistes cyclables dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable est autorisée s'agissant justement d'un mode doux visant à réduire la circulation routière et ses risques associés.
Etant donné l'importance croissante de la gestion et de la préservation de la ressource en eau, l'aménagement de la piste cyclable devra tout de même prendre en compte ces aspects afin de ne pas nuire à la qualité des eaux pompées.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au Sud de la RM64, à proximité de la Souffel jusqu'à la frange Nord de la commune de Mundolsheim pour permettre la réalisation d'une piste cyclable arborée. Le secteur ne l'étant pas, l'objectif est d'ombrager la piste en cas de forte chaleur et afin d'en faire une piste cyclable de qualité pour l'ensemble de ces utilisateurs potentiels.

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)
LAM	15	Aménagement d'une piste cyclable arborée entre Lampertheim village et Lampertheim Gare	Eurométropole de Strasbourg	X

PROJET

81. Commune de MUNDOLSHEIM – Création de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Mundolsheim souhaite faciliter l'accès à la zone d'équipements localisée au centre de la commune depuis le Sud de son ban. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 ».

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pôle majeur d'équipements de la commune avec la présence de la mairie, d'une école de musique, d'une école maternelle, d'une place publique et d'un pôle intergénérationnel (en cours de construction) etc. Il attire de nombreux flux intra-communaux.

À ce stade, les aménagements de voiries ne permettent pas de relier directement le pôle d'équipements au Sud du ban communal. Pour y remédier, la commune souhaite réserver des emprises dédiées à l'aménagement de liaisons piétons-cycles plus directes.

Il est ainsi proposé d'inscrire deux emplacements réservés d'une largeur de 3 mètres, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédiés à l'aménagement de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire deux ER MUN 14 et 15 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
MUN	12	Élargissement de la rue du Dépôt (trottoir et piste cyclable)	Eurométropole de Strasbourg	3,89
MUN	13	Élargissement de la rue de la Souffel	Eurométropole de Strasbourg	XX
MUN	14	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Strengfeld et la rue du Professeur Bellocq	Eurométropole de Strasbourg	XX
MUN	15	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Strengfeld et la rue du Docteur Albert Schweitzer	Eurométropole de Strasbourg	XX

PROJET

82. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Aménagement d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et le stade municipal

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen a acquis du foncier à proximité directe du stade municipal, localisé au Nord de la rue du Général de Gaulle, pour aménager un parc public végétalisé. Le secteur est classé au Plu en zone urbaine à dominante d'habitat « UAA1 ».

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune souhaite améliorer l'accès piétons-cycles à cet espace depuis les équipements localisés au Sud de la rue du Général de Gaulle : mairie, médiathèque, espace « Le PréO » etc.

Il est ainsi proposé d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, pour permettre l'aménagement d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et les équipements publics localisés au Nord.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'ER OBH 64 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OBH	63	Extension des équipements sportifs et de loisirs	Commune d'Oberhausbergen	261,57

OBH	64	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et le stade Municipal	Eurométropole de Strasbourg	XX

PROJET

83. Commune d'OSTHOFFEN - Aménagement d'une liaison cyclable, le long de la RM118

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre du plan vélo pour l'Eurométropole de Strasbourg, une nouvelle piste cyclable reliant Breuschwickersheim et Osthoffen est projetée. Son emprise, le long de la RM 118, doit être de 10 mètres de larges pour y réaliser conjointement un alignement d'arbres.

Plan de situation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au droit de XXX

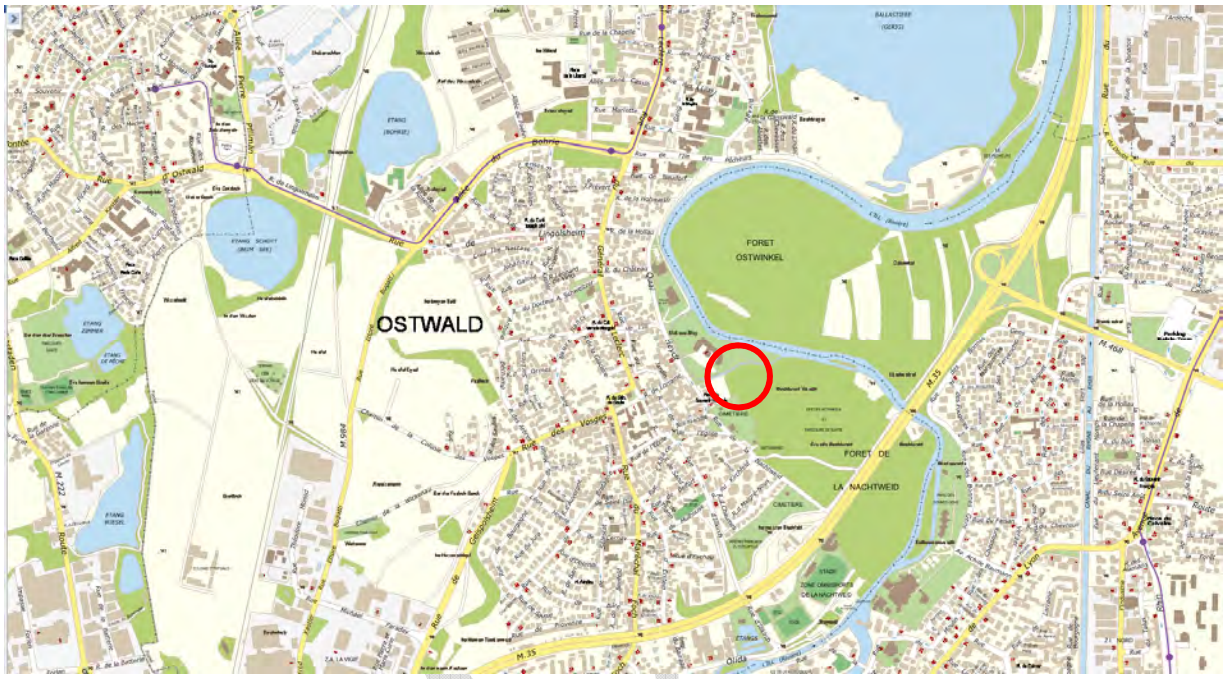
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OST	8	Création d'une piste cyclable	Eurométropole	X

PROJET

84. Commune d'OSTWALD – Modification du cheminement doux le long de l'Ill

a. Présentation – Explications – Justifications

L'emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton – cycle entre la rue du 23 novembre jusqu'au Nord - Ouest de l'étang du Gerig, longe l'Ill sur toute sa longueur, sauf au niveau du Château de l'Ill, où un contournement via le quai Heydt est prévu.



Localisation du secteur du Château de l'Ill
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune souhaite que cet itinéraire puisse être réalisé sans faire de contournement.

Il est proposé de supprimer ce contournement du Château de l'Ill et de prolonger cet itinéraire piétons – cycles le long des berges de l'Ill

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, le tracé de l'emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton est modifié pour qu'il reste le long des berges de l'Ill et la désignation des opérations de la liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence.

PROJET

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OSW	1	Création d'une liaison piétons-cycles longeant l'Ill depuis la rue du 23 Novembre jusqu'à la limite du ban communal de Strasbourg (au Nord-Ouest de l'étang du Gerig). Cet itinéraire contourne le parc du Château d'Ostwald. Il comprend deux passerelles sur l'Ill et un embranchement vers l'opération longeant la rive Nord de l'étang du Gerig.	Eurométropole de Strasbourg	X

PROJET

85. Commune de VENDENHEIM – Réorganisation de l'arrière de la rue Matter

a. Présentation – Explications – Justifications

Les emplacements réservés VEN 9 et VEN 14 se situent dans le Nord-Est de la commune de Vendenheim, à proximité immédiate de la zone IIAU au Sud de la rue Matter. Ces derniers ont comme destination :

- ER VEN 9 : *Amorce de voie à créer permettant l'accès à un parking à aménager à partir de la rue Matter ;*
- ER VEN 14 : *Création d'un petit parking au Sud de la rue Matter.*

Ce parking devait à l'origine permettre d'étendre l'offre en stationnement sur la commune de Vendenheim, notamment dans sa partie Nord-Est.

Cependant, deux parkings ont récemment été aménagés à proximité du site :

- un parking d'une trentaine de places, via l'ER VEN 8, rue des Jardins ;
- un parking composéde 9 places, via la démolition d'une ancienne maison à l'Est de l'église Saint-Lambert, entre la rue des Jardins et la rue Matter.

Localisation des deux ER VEN 9 et 14 à supprimer et du tracé de principe à inscrire, au Sud de la rue Matter (Source : Eurométropole de Strasbourg)

De ce fait, l'aménagement d'une troisième aire de stationnement n'apparaît plus comme étant nécessaire.

Par ailleurs, l'aménagement d'une liaison piétons-cycles, dans la continuité de l'ER 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. »)* permettrait d'encourager l'emploi des mobilités douces et la traversée Est-Ouest de la commune. Cette liaison est envisagée, sans présager de son tracé précis, dans la zone IIAU au Sud de la rue Matter et se connecterait à la rue Matter.

Ainsi, il est proposé de supprimer l'ER VEN 9 pour l'aménagement d'un parking au Sud de la rue Matter et de l'ER VEN 14 qui aurait permis l'accès à ce dernier.

Étant donné que le tracé de la liaison piétons-cycles n'est pas encore fixé, il est proposé d'inscrire un tracé de principe à partir de la rue Matter et rejoignant l'ER VEN 15 via la zone IIAU pour l'aménagement d'une liaison piétons-cycles.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les ER VEN 9 et VEN 14 sont supprimés. Un tracé de principe est inscrit à partir de la rue Matter, jusqu'à l'ER VEN 15 au Nord de la zone IAUA2, en prévision de l'aménagement d'une liaison piétons-cycles.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~VEN~~	~~9~~	~~Amorce de voie à créer permettant l'accès à un parking à aménager à partir de la rue Matter.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~3,30~~
~~VEN~~	~~14~~	~~Création d'un petit parking au Sud de la rue Matter.~~	~~Commune de Vendenheim~~	~~12,76~~

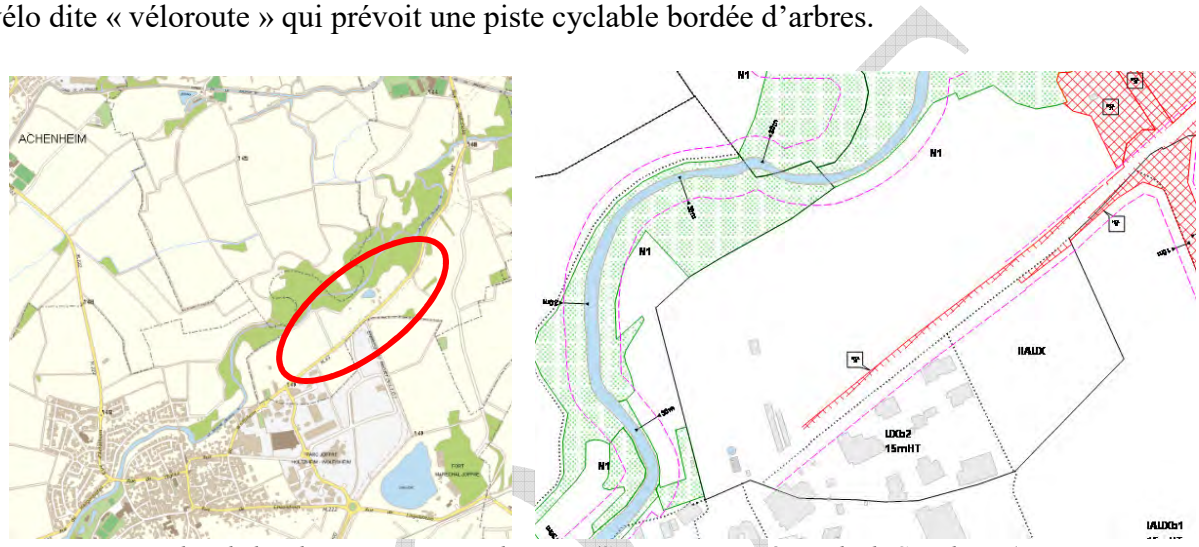
PROJET

86. Commune de WOLFISHEIM – Bouclage de l'itinéraire cyclable au Sud de la RM63

a. Présentation – Explications – Justifications

Comme expliqué dans le chapeau introductif « PARTIE III – MOBILITES» ci-avant, l'Eurométropole de Strasbourg mène une politique ambitieuse en termes de développement de déplacements cyclistes.

Au sein du ban de la commune de Wolfisheim, cela se concrétise par le projet d'une route vélo dite « véloroute » qui prévoit une piste cyclable bordée d'arbres.



Plan de localisation et zonage du PLUi (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Plan du Service Conduite des Projets d'Aménagement
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de créer un emplacement réservé :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
WOL	35	Création d'une piste cyclable	Eurométropole de Strasbourg	XX

PROJET

LIAISONS TOUS MODES DE DÉPLACEMENT

En matière de liaisons tous modes, la modification n°4 porte sur la création ou l'ajustement d'outils règlementaires graphiques (emplacement réservé, marge de recul etc.) relatifs aux liaisons tous modes dans les communes de :

- Breuschwickersheim,
- Eckwersheim,
- Geispolsheim,
- Hœnheim,
- Lingolsheim,
- Mundolsheim,
- Niederhausbergen,
- Ostwald,
- Schiltigheim,
- Souffelweyersheim,
- Strasbourg.

Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés relatifs à des liaisons tous modes sont supprimés dans le cadre de la présente procédure. Ces suppressions sont présentées dans la PARTIE VII – EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.

PROJET

87. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Création d'une voirie d'accès à la déchetterie à partir de la rue de Hangenbieten

a. Présentation – Explications – Justifications

Située au Nord du village, l'accès à la déchetterie est commun avec l'accès au cœur du village et ses nouveaux équipements collectifs en construction. La commune souhaite dès lors séparer les flux entre la déchetterie et son nouveau cœur de village.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé venant de la rue de Hangenbieten, route métropolitaine 221 et rejoignant le Sud de la déchetterie.

Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

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)
BRE	15	Création d'une voirie d'accès à la déchetterie à partir de la rue de Hangenbieten	Eurométropole de Strasbourg	XX

PROJET

88. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Élargissement de la rue du Moulin pour améliorer- l'accès à la zone d'équipement au Sud de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

La mairie de Breuschwickersheim a développé récemment un nouveau « cœur du village » qui comprend la nouvelle salle polyvalente (environ 900 m²) et une extension pour le périscolaire et salles de musiques (environ 450 m²) et qui est situé au Sud. L'accès à ce nouveau pôle d'équipement se fait soit par la rue du Moulin, la rue des Forgerons ou le chemin du Schwall.

Compte tenu de l'importance de ce pôle pour le village, la commune souhaite élargir la rue du Moulin dans la mesure du possible et tenant compte des bâtiments de valeur patrimoniale.

Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

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)
BRE	16	Élargissement de la rue du Moulin	Eurométropole de Strasbourg	XX

PROJET

89. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Élargissement de la rue des Vignes entre la RM35 et la RM118 pour la sécurisation de l'axe de circulation

a. Présentation – Explications – Justifications

La rue des Vignes est une voirie d'accès importante pour le village de Breuschwickersheim. Elle est notamment la voie par laquelle passe les transports en commun qui desservent le village et Osthoffen. De plus, elle est empruntée par des écoliers qui se rendent à leur école primaire.

Aujourd'hui la rue des Vignes est trop étroite pour supporter les fonctions qui lui incombent et est dangereuse pour les voitures et les piétons. Pour cette raison, il est impératif de l'élargir et de prendre l'emprise sur son flanc, et de déclasser le bâtiment sis 2 rue des Vignes de son statut de bâtiment intéressant. Le déclassement du 2 rue des Vignes se justifie par son très mauvais état et son risque actuel d'effondrement.

Plan de zonage PLUi et image satellite
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

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)
BRE	12	Élargissement de la rue des Vignes	Eurométropole de Strasbourg	XX

L'emplacement réservé BRE 12 doit être inscrit au règlement graphique ainsi que le déclassement du 2 rue des Vignes.

PROJET

90. Commune d'ECKWERSHEIM – Élargissement de la rue des Ormes pour améliorer l'accessibilité vers la rue de Hoerdt

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Eckwersheim va prochainement voir un lotissement être aménagé rue des Fleurs, sur la frange Est de l'enveloppe urbaine de la commune. Le projet, d'une centaine de logements, va nécessairement accroître le nombre de véhicules à absorber par le réseau viaire actuel.

La rue des Ormes, à l'Ouest du site, pourrait permettre à la commune de bénéficier d'un accès vers la rue de Hoerdt, au Nord. Néanmoins, dans sa partie Sud, la rue des Ormes est un chemin, d'une largeur de moins de 3,5 m. Cette largeur ne permet pas d'assurer une accessibilité suffisante du et vers le futur secteur d'habitation.

Localisation du Sud de la rue des Ormes à élargir
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ainsi, il est souhaité d'élargir la rue des Ormes dans sa partie Sud. L'objectif est d'appliquer la même largeur actuellement inscrite au Nord (8 mètres).

Il est donc proposé d'inscrire un emplacement réservé afin d'élargir la rue des Ormes à la même largeur que sur sa partie Nord.

L'emplacement réservé est à inscrire sur le verger situé à l'Est du chemin des Ormes, d'une largeur de près de 6 m.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'emplacement réservé EKW 27 est inscrit sur l'emprise actuelle du verger parcelle n° 605, Section n° 29, d'une emprise de 4,23 ares. L'ER est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour « l'élargissement de la rue des Ormes »

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EKW	27	Élargissement de la rue des Ormes	Commune d'Eckwersheim	4,23

PROJET

91. Commune de GEISPOLSHEIM - Adaptation du projet de voirie à la circulation actuelle, rue de l'Étang

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Geispolsheim souhaite revoir l'emprise de l'emplacement réservé (ER) GEI 19, dont l'objet consiste en la création d'une voirie en direction de la zone de sports reliant la rue de la Chapelle et la rue de l'Étang.

Situation de l'ER GEI 19 à Geispolsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

L'emprise de l'ER actuellement affichée dans le PLU est de 18 mètres, ce qui correspond à la réalisation d'une voirie à double sens destinée à recevoir des flux conséquents.

Cet ER avait été initialement inscrit pour répondre à l'apport de flux de circulation supplémentaires en raison de la réalisation d'une opération d'aménagement destinée à l'habitat, à l'Ouest de la rue de l'Étang.

Les flux n'étant finalement pas aussi importants, la commune souhaite réduire l'emprise de l'ER GEI 19 à 10 mètres, afin d'afficher sa volonté d'une circulation plus apaisée dans ce secteur.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin de réduire l'emprise de l'ER GEI 19, de 18 mètres à 10 mètres ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin d'actualiser la superficie de l'ER GEI 19 au regard de la réduction de son emprise.

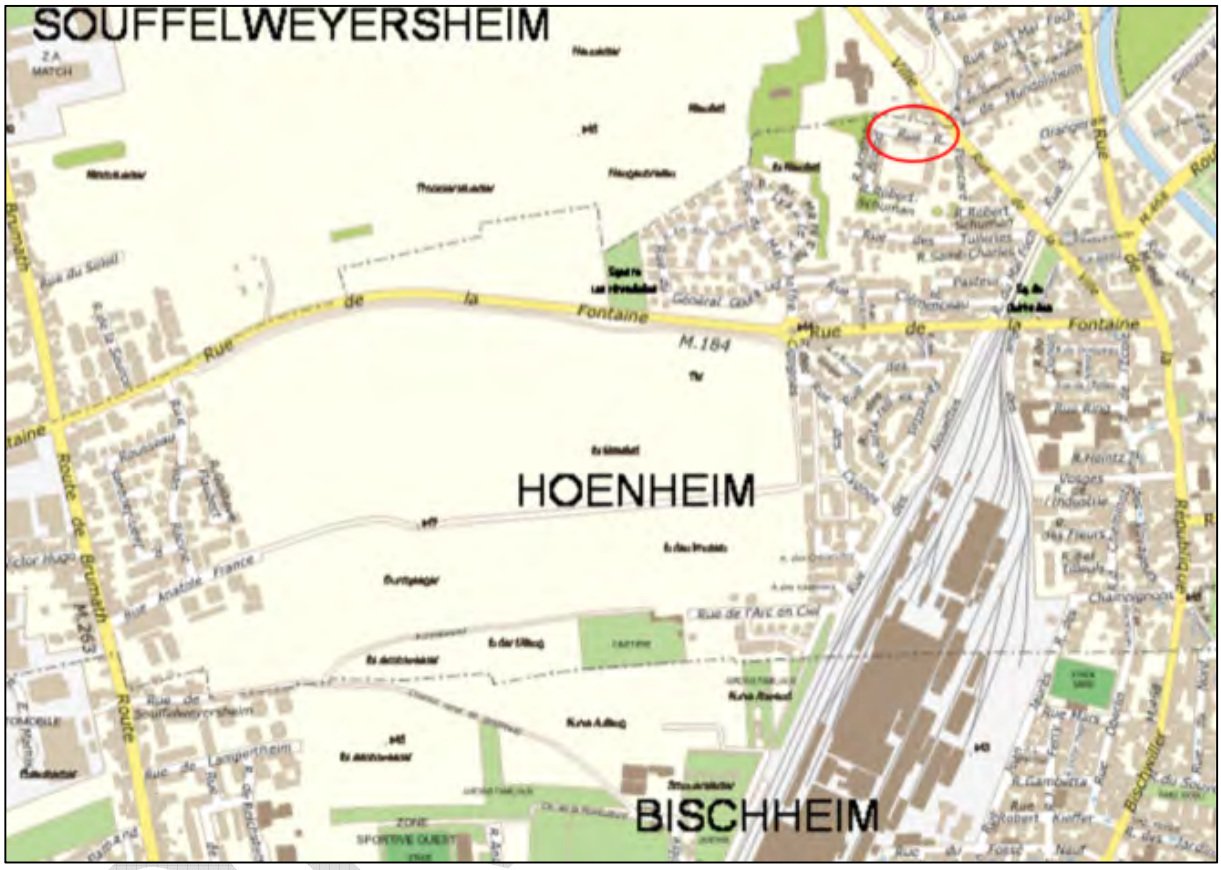
Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
GEI	19	Création de voirie en direction de la zone de sports reliant la rue de la Chapelle et la rue de l'Étang.	Eurométropole de Strasbourg	~~43,13~~ XX

PROJET

92. Commune de HOENHEIM - Création d'une nouvelle voirie d'accès, depuis la rue de la Ville, à la zone de réserve foncière localisée au Nord de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Hœnheim possède une zone de réserve foncière à vocation d'habitat « IIAU » localisée au Nord de son ban.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

En lien avec la requalification de l'ER HOE 3 et la suppression de l'ER HOE 4 (cf. point n°79 de la présente note de présentation), la commune de Hœnheim souhaite que puisse être aménagé un nouvel accès à la zone « IIAU » depuis la rue de la Ville.

Pour répondre à la demande de la commune il est proposé d'inscrire un emplacement réservé, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédié à l'aménagement d'une liaison tous modes entre la rue de la Ville et la zone « IIAU ».

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'ER HOE 32 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
HOE	31	Élargissement du carrefour entre la rue des Vosges et la rue de la République	Commune de Hœnheim	0,77
HOE	32	Amorce de voirie permettant la future desserte de la réserve foncière depuis la rue de la Ville	Eurométropole de Strasbourg	XX

PROJET

93. Commune de LINGOLSHEIM – Création de nouvelles voiries d'accès, au parc club des tanneries depuis l'avenue Schuman en direction de l'éco - quartier des tanneries

a. Présentation - Explications – Justifications

Le parc club des Tanneries est situé à l'est de l'avenue Schuman, au Nord de la rue Callas et au Sud de la rue du Maréchal Foch.

Localisation du parc club des Tanneries
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Les accès sont situés au Nord et au Sud de cette zone d'activités.

Il n'y a pas de porosités viaires depuis l'avenue Schuman, qui constitue pourtant un tronçon relativement important de la traversée Nord – Sud de l'agglomération. Des perméabilités viaires, entre l'écoquartier situé à l'est du parc club des tanneries et le reste de l'agglomération, mériteraient d'être créées, pour simplifier les déplacements, notamment doux et fluidifier les accès Nord et Sud du quartier des Tanneries.

Il est donc proposé de réserver des emplacements pour réaliser deux accès depuis l'avenue Schuman. L'un en face de la rue des Prés, qui permettra la réalisation de deux voies rejoignant la rue Pina Bausch et allée Colette et l'autre, en face de la rue Freppel, qui permettra la création d'une liaison avec l'allée des Foulons.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé d'instaurer deux emplacements réservés LIN 46 et LIN 47 au niveau de l'avenue Schuman et de faire coïncider les tracés de principe pour la réalisation future de voirie rejoignant la rue Pina Bausch, l'allée Colette et l'allée des Foulons. Un emplacement réservé LIN 48 est également instauré pour assurer la jonction viaire avec la rue Bausch.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
LIN	46	Amorce de voirie depuis l'avenue Schuman	Eurométropole de Strasbourg	X
LIN	47	Amorce de voirie depuis l'avenue Schuman	Eurométropole de Strasbourg	X
LIN	48	Création d'une jonction viaire avec la rue Bausch	Eurométropole de Strasbourg	X

PROJET

94. Commune de MUNDOLSHEIM – Élargissement de la portion Sud de la rue de la Souffel

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Mundolsheim souhaite que la partie Sud de la rue de la Souffel puisse être élargie pour garantir la sécurité des usagers. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 ».

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce stade, l'emprise dédiée à la rue de la Souffel est inégale : la partie Nord est plus large que la partie Sud. L'emprise de la partie Sud ne permet pas de garantir la sécurité de l'ensemble des usagers : piétons, cyclistes et automobilistes.

Cet axe est notamment emprunté par des écoliers de l'école maternelle Leclerc. Ils empruntent la rue de la Souffel pour rejoindre la passerelle qui permet de passer au-dessus de la Souffel et d'accéder aux habitations localisées à l'Ouest.

Ces flux seront amenés à se multiplier avec l'aménagement récent du lotissement du Parc au Sud-Ouest de la commune et l'aménagement de nouveaux équipements autour de la mairie.

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédié à l'élargissement de la partie Sud de la rue de la Souffel.

L'emprise de l'emplacement réservé s'inscrira dans la continuité de la partie Nord de la rue de la Souffel, afin de conserver une largeur similaire sur l'ensemble de l'axe.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'ER MUN 13 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
MUN	12	Élargissement de la rue du Dépôt (trottoir et piste cyclable)	Eurométropole de Strasbourg	3,89
MUN	13	Élargissement de la rue de la Souffel	Eurométropole de Strasbourg	XX

PROJET

95. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Élargissement ponctuel de la rue de Hœnheim

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen souhaite que la rue de Hœnheim puisse être élargie au niveau du n° 11. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UAA1 ».

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce stade, la construction localisée au n° 11 rue de Hœnheim est avancée par rapport à l'alignement urbain de part et d'autre. Cette avancée génère un rétrécissement du trottoir (cf. photo ci-dessous).

Photo du bâtiment localisé au n°11 rue de Hœnheim à Niederhausbergen (Source : Google Maps)

Afin de pouvoir agrandir le trottoir et garantir la sécurité des piétons, la commune souhaite que l'espace public puisse être élargi à cet endroit.

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé d'inscrire une ligne de construction au niveau du bâtiment localisé au n° 11 rue de Hœnheim, afin de garantir qu'en cas de démolition/reconstruction, le nouveau bâtiment s'implante en retrait et permette l'élargissement de l'espace public.

b. Traduction dans le PLU

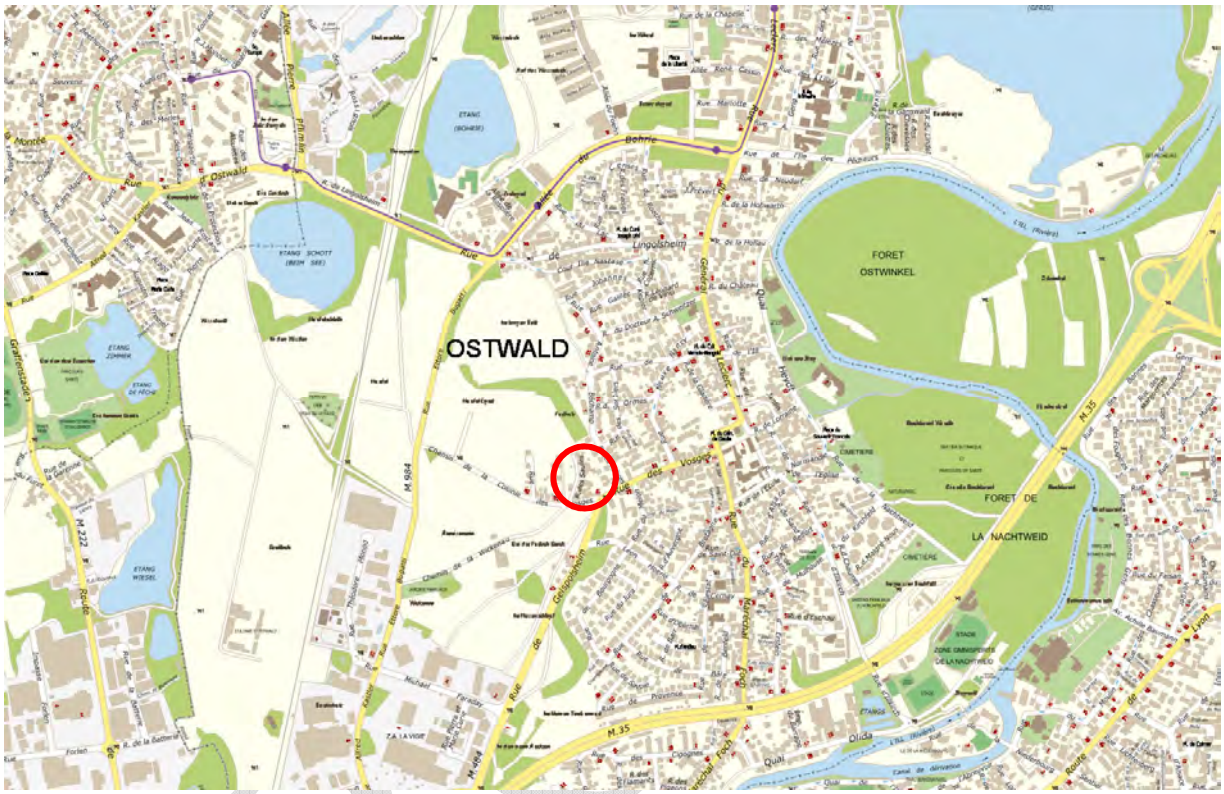
Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire une ligne de construction.

PROJET

96. Commune d'OSTWALD – Création d'une voirie de liaison entre la rue Bechamp et la rue des Vosges

a. Présentation – Explications – Justifications

Élargissement de l'emprise de l'ER 53 qui relie la rue Bechamp et la rue des Vosges, de manière à permettre aux véhicules motorisés de circuler et notamment ceux des secours et incendie.



Localisation de la rue Bechamp et de la rue des Vosges
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les élargissements de l'emprise de l'ER 53 qui relie la rue Bechamp et la rue des Vosges, de manière à permettre aux véhicules motorisés de circuler et notamment ceux des secours et incendie.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OSW	53	Élargissement de l'emprise de la voie qui relie la rue Bechamp à la rue des Vosges	Eurométropole de Strasbourg	X

97. Commune de SCHILTIGHEIM – Aménagement d'une place de retournement, rue des Roses

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Schiltigheim possède un emplacement réservé (ER SCH 25) rue des Roses, à proximité immédiate de la commune de Bischheim. Cet ER est inscrit pour la « création d'une voirie de jonction entre la rue des Roses à Bischheim et la rue de la Gare ».

Localisation du projet de place de retournement ; rue des Roses (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Néanmoins, le projet de bouclage viaire n'est plus d'actualité. Actuellement, la rue des Roses se termine en impasse, sans espace aménagé à son extrémité (place de retournement). L'accessibilité de la rue s'en retrouve donc contrainte pour ses habitants et ses utilisateurs.

De ce fait, la collectivité souhaite conserver une partie de l'emplacement réservé, dans le but de développer une place de retournement, rue des Roses, afin de faciliter la sortie des véhicules.

Cette modification de l'emprise permettra également à l'Eurométropole de Strasbourg de revendre une des trois maisons acquises dans le but de l'opération, qui ne représente pas d'intérêt dans l'aménagement d'une place de retournement.

Ainsi, il est proposé de modifier l'emprise de l'ER SCH 25, et en modifiant également la destination de l'ER pour la création d'une place de retournement.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'emprise de l'ER SCH 25 est modifiée, afin de ne conserver que sa partie Nord. La destination de l'ER est également modifiée :

- « Aménagement d'une place de retournement, rue des Roses ».

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
SCH	25	Aménagement d'une place de retournement, rue des Roses »	Commune de Schiltigheim	X

PROJET

98. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Sécurisation du carrefour entre la rue de Provence et la rue de France

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Souffelweyersheim souhaite garantir la sécurisation du carrefour entre la rue de Provence et la rue de France.

Localisation du secteur (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le carrefour est localisé dans un secteur classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 ».

À ce stade, toutes les parcelles situées au Nord de la rue de Provence ne sont pas urbanisées, garantissant la visibilité des véhicules qui empruntent la rue de Provence et débouchent sur la rue de France. Cette visibilité risque d'être mise en péril lorsque le secteur sera amené à se densifier.

Compte-tenu de la configuration du carrefour, un emplacement réservé (ER SOU 10) a déjà été inscrit au PLU pour permettre l'élargissement de la rue de Provence et le réaménagement du carrefour avec la rue de France.

La commune souhaite garantir la sécurisation du carrefour en obligeant également les futurs bâtiments à respecter un recul de 5 mètres par rapport à la rue de France et la rue de Provence, comme c'est le cas dans le reste dans la zone « UCA3 ».

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé d'inscrire :

- une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de l'espace public rue de France ;

- une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de l'emplacement réservé ER SOU 10, inscrit le long de la rue Provence.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire une marge de recul de 5 mètres le long de la rue de France et de la rue de Provence.

PROJET

99. Commune de STRASBOURG - Quartier de Cronenbourg - Création d'une voirie de liaison vers la nouvelle réserve foncière issue de l'opération de l'échangeur des Forges

a. Présentation – Explications – Justifications

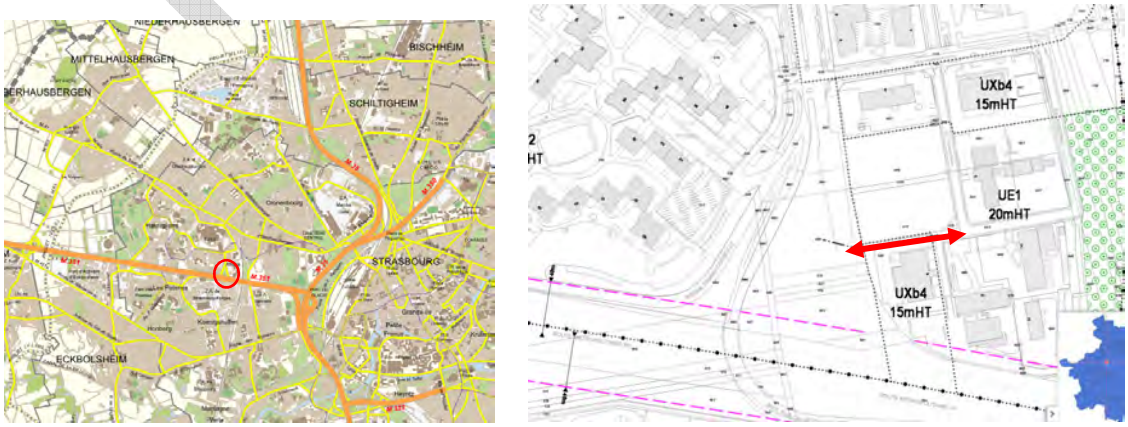
L'Eurométropole de Strasbourg a signé la convention pluriannuelle du programme de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine) en date du 27 mars 2020. Le quartier « politique de la Ville » (QPV) de Hautepierre fait partie des sept quartiers concernés par ladite convention.

Le quartier se caractérise par une diversité des fonctions et des modes d'occupation. Il est composé de logements ainsi que d'équipements majeurs à rayonnement métropolitain et régional - centre commercial Auchan, Hôpital de Hautepierre, Institut régional du cancer, Zénith, parc des sports, piscine… Dans ce contexte, le quartier bénéficie d'une excellente accessibilité vers et depuis le centre-ville par le tram (lignes A et D) et la route métropolitaine M351.

Le projet de renouvellement urbain s'accompagne de la création d'une liaison inter quartier Hautepierre-Forges qui constituera un élément de liaison entre la zone d'activités des Forges - secteur en pleine mutation qui accueille activités, commerces et logements - et la maille Athéna, véritable rotule pour l'Ouest de l'agglomération strasbourgeoise.
Ce nouvel axe permettra d'apaiser fortement le trafic au sein du des quartiers de Hautepierre et des Poteries et d'introduire des cheminements piétons cycles sécurisés pour franchir la RM 351.

Cet ouvrage offrira également l'opportunité de disposer d'une réserve foncière. Dans la continuité de la polarité d'attractivité économique réalisée sur le carrefour Calmette Racine et le long de la rue Alfred de Vigny (Zone franche urbaine de Hautepierre), le projet de renouvellement urbain prévoit d'optimiser cette réserve foncière pour y introduire des activités tertiaires et artisanales. La collectivité souhaite organiser l'accès à la parcelle depuis la rue Thomas Mann.

- Un emplacement réservé est donc à inscrire dans la modification n° 4 du PLUi.



Plan de localisation et Zonage du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Projet de l'échangeur des Forges
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

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 :

Il est proposé d'inscrire un emplacement réservé dans le prolongement de la rue Thomas Mann.

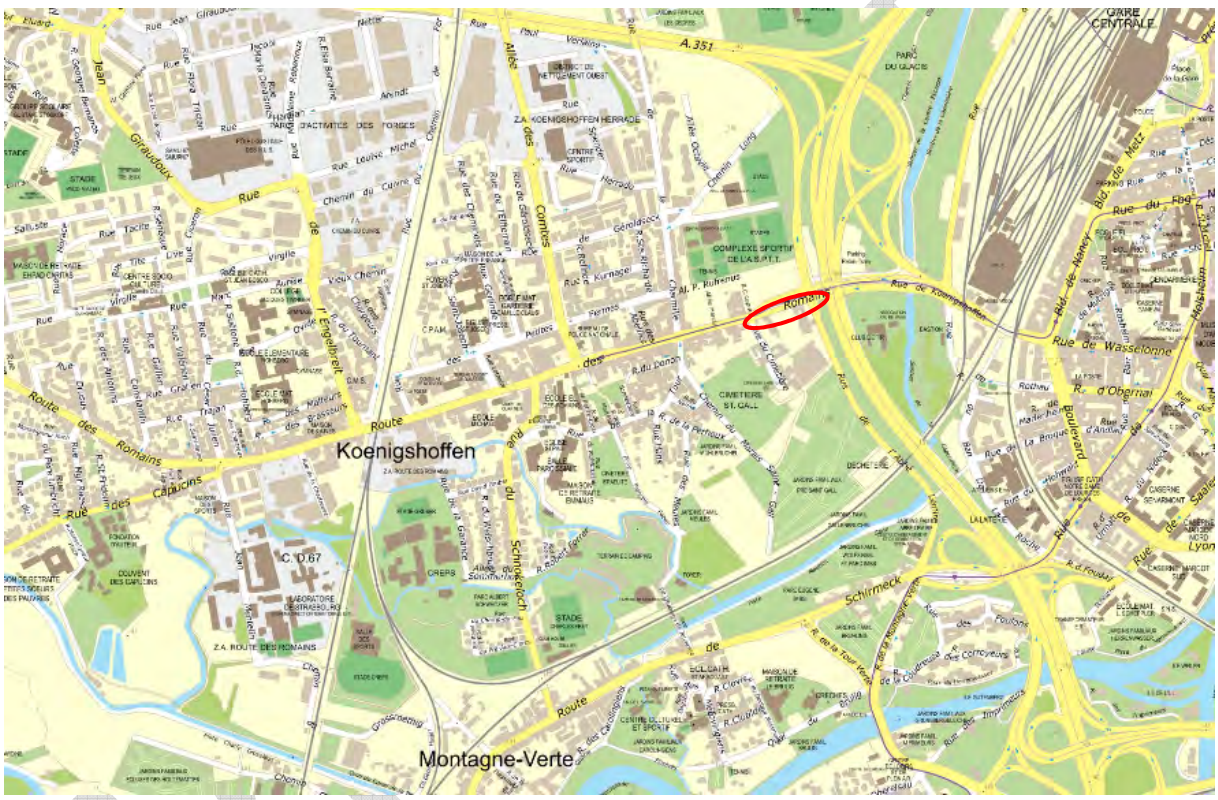
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
CRO	11	Création d'une voirie tous modes	Commune de Strasbourg	X

PROJET

100. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen - Ajustement du front bâti route des Romains au niveau du croisement avec l'avenue du Cimetière

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre des différents projets d'aménagement développés sur le secteur de la « Porte des Romains » à Koenigshoffen, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite encadrer les futurs aménagements de la partie Sud-Est de la route des Romains, en particulier au niveau du croisement avec l'avenue du Cimetière. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UB2 » et en zone urbaine spécialisée « UYa ».



Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce stade l'implantation des constructions en bordure Sud de la route des Romains, au croisement avec l'avenue du Cimetière, ne permet pas l'aménagement d'un trottoir suffisamment large et ne garantit pas la bonne visibilité des usagers qui empruntent les deux axes : automobilistes, cyclistes et piétons.

L'élargissement de l'espace public depuis le côté Nord de la route des Romains ne peut pas être envisagé, puisqu'il est par ailleurs proposé dans le cadre de la présente procédure de préserver les bâtiments implantés côté Nord, sur les n° 4 et 6 route des Romains (cf. point 26 Préservation du patrimoine bâti et évolution du dispositif règlementaire).

De plus, bien qu'un élargissement par le Nord aurait permis de réorganiser l'espace public pour donner plus de place aux modes actifs et au tramway, il n'aurait pas permis d'améliorer la visibilité au niveau du croisement avec l'avenue du Cimetière, ni de faire respecter un

alignement bâti légèrement en recul nécessaire par rapport à l'existant sur l'îlot entre l'avenue du Cimetière et la rue de l'Abbé Lemire.

Ainsi, afin d'améliorer la visibilité au niveau du carrefour avec l'avenue du Cimetière, de permettre l'élargissement du trottoir à cet endroit, et afin de mieux qualifier qualitativement les alignements sur l'entrée du quartier, il est proposé d'inscrire une marge de recul d'1 m au niveau des bâtiments implantés au Sud de la route des Romains et qui jouxtent le carrefour. En cas de démolition/reconstruction de ces bâtiments, ils devront s'implanter en retrait d'1 m par rapport à la limite du domaine public.

b. Traduction dans le PLU

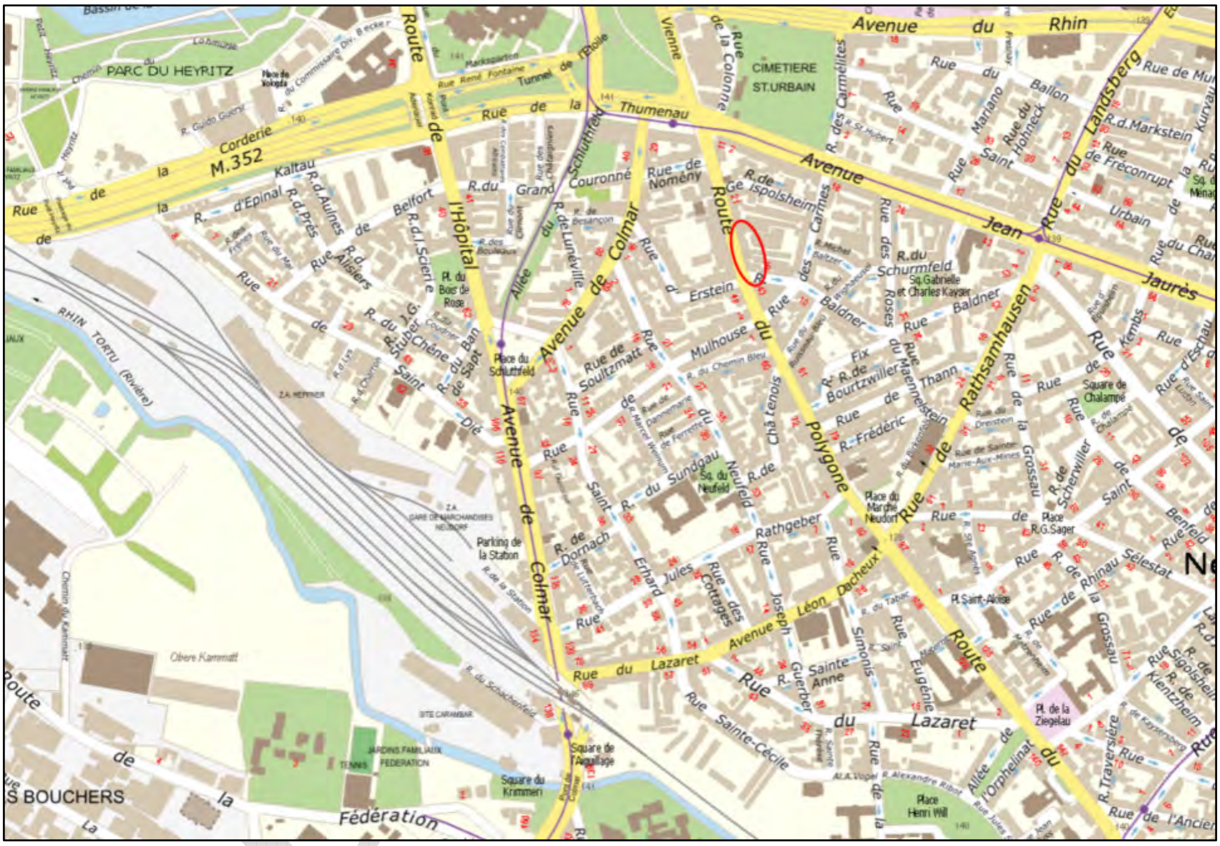
Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire une marge de recul de 1 m.

PROJET

101. Commune de STRASBOURG – Quartier du Neudorf - Élargissement ponctuel de la route du Polygone

a. Présentation - Explications – Justifications

La Ville de Strasbourg souhaite que la route du Polygone puisse être élargie entre les n° 35 et 41. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UB2 ».



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce stade, les constructions localisées entre le n° 35 et le n° 41 route du Polygone sont avancées par rapport à l'alignement urbain créé par le bâtiment localisé juste après au Sud. Cette avancée génère un rétrécissement du trottoir (cf. bâtiments identifiés en rouge sur la photo ci-dessous).

Photo des bâtiments localisés entre le n°35 et le n°41 route du Polygone à Strasbourg
(Source : Google Maps)

Afin de pouvoir agrandir le trottoir et garantir la sécurité des piétons, la Ville de Strasbourg souhaite que l'espace public puisse être élargi à cet endroit.

Pour répondre à cette demande, il est proposé d'inscrire une ligne de construction au niveau des bâtiments localisés entre le n° 35 et le n° 41 route du Polygone, afin de garantir qu'en cas de démolition/reconstruction, les nouveaux bâtiments s'implantent en retrait et permettent l'élargissement de l'espace public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire une ligne de construction.

PROJET

TRANSPORTS EN COMMUN

En matière de transports en commun, la modification n°4 porte sur la mise à jour de cartes dans le Plan d'Orientations et d'Actions (POA).

102. EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Mise à jour de cartographies relatives aux transports en commun au sein du Plan d'orientations et d'actions (POA) du PLU

a. Présentation - Explications – Justifications

Le Schéma directeur du réseau de transports collectifs (SDTC) à l'horizon 2025, approuvé par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 25 juin 2010, propose des perspectives de développement de divers modes de transport en commun exploités en site propre (TCSP) de type tramway ou bus à haut niveau de service (BHNS), associés à des restructurations progressives du réseau bus.

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

- La dégradation des performances des lignes de bus urbains, notamment en termes de vitesse commerciale (allongement des temps de parcours), de productivité et de régularité des services offerts.

- Un contexte financier faisant peser des charges importantes sur le budget de l'Eurométropole.

- La nécessité de mieux articuler la desserte en transport collectif et le développement territorial, selon une vision globale du réseau et de son attractivité, en s'inscrivant dans les projets de développement durable de l'agglomération strasbourgeoise. Dans cette perspective, le développement des réseaux de transports collectifs devra notamment être cohérent avec les orientations du Plan Climat territorial de l'Eurométropole de Strasbourg qui rendent indispensable le développement des réseaux de transport selon une vision globale de mobilité durable.

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

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

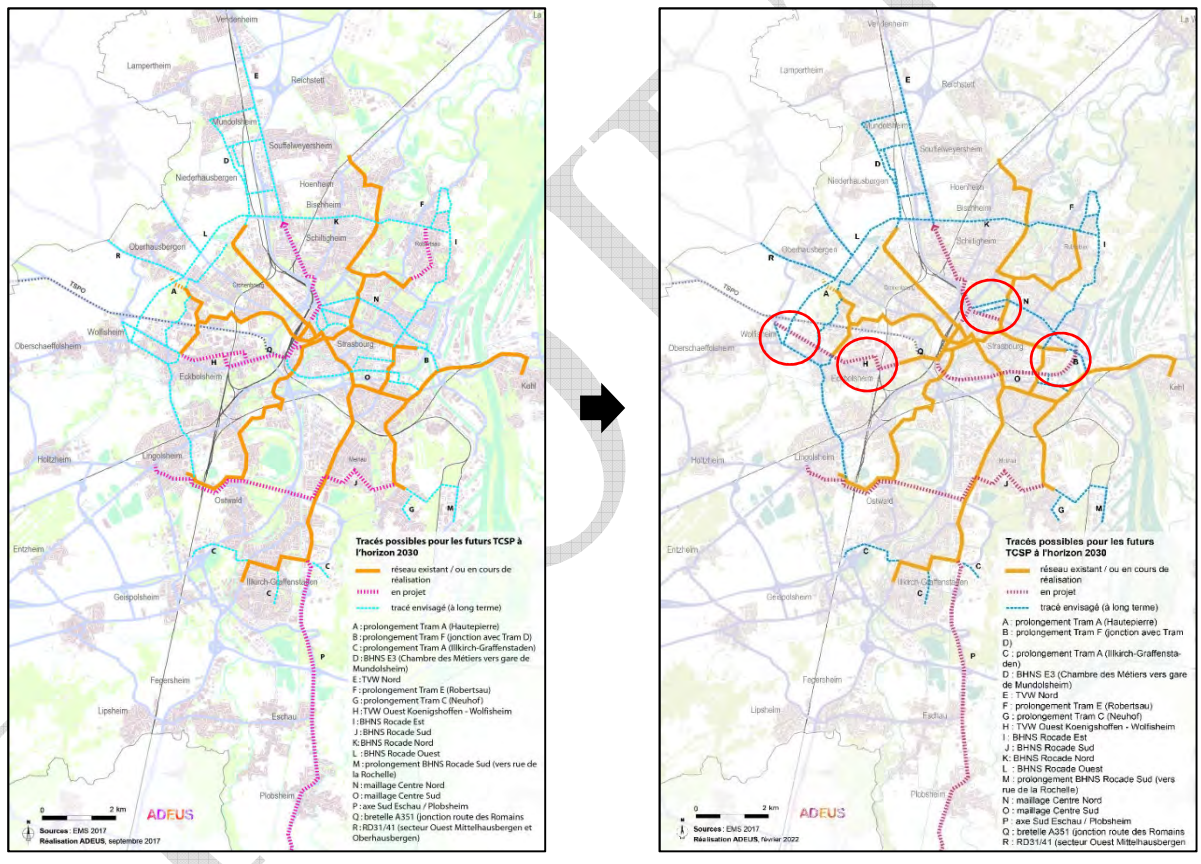
- garantir la robustesse du réseau par effet de maillage du nœud central ;
- créer une desserte directe Gare / Wacken et Institutions Européennes ;
- sécuriser et renforcer la desserte Gare / Université ;
- développer le statut de la gare comme pôle d'échange et de diffusion majeur ;
- insérer une branche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

PROJET

Afin de mettre en cohérence le PLU et les propositions portées par le SDTC à l'horizon 2025, il est proposé dans le cadre de la modification n° 4 de mettre à jour deux cartes présentées dans le Plan d'orientations et d'actions (POA) du PLU :

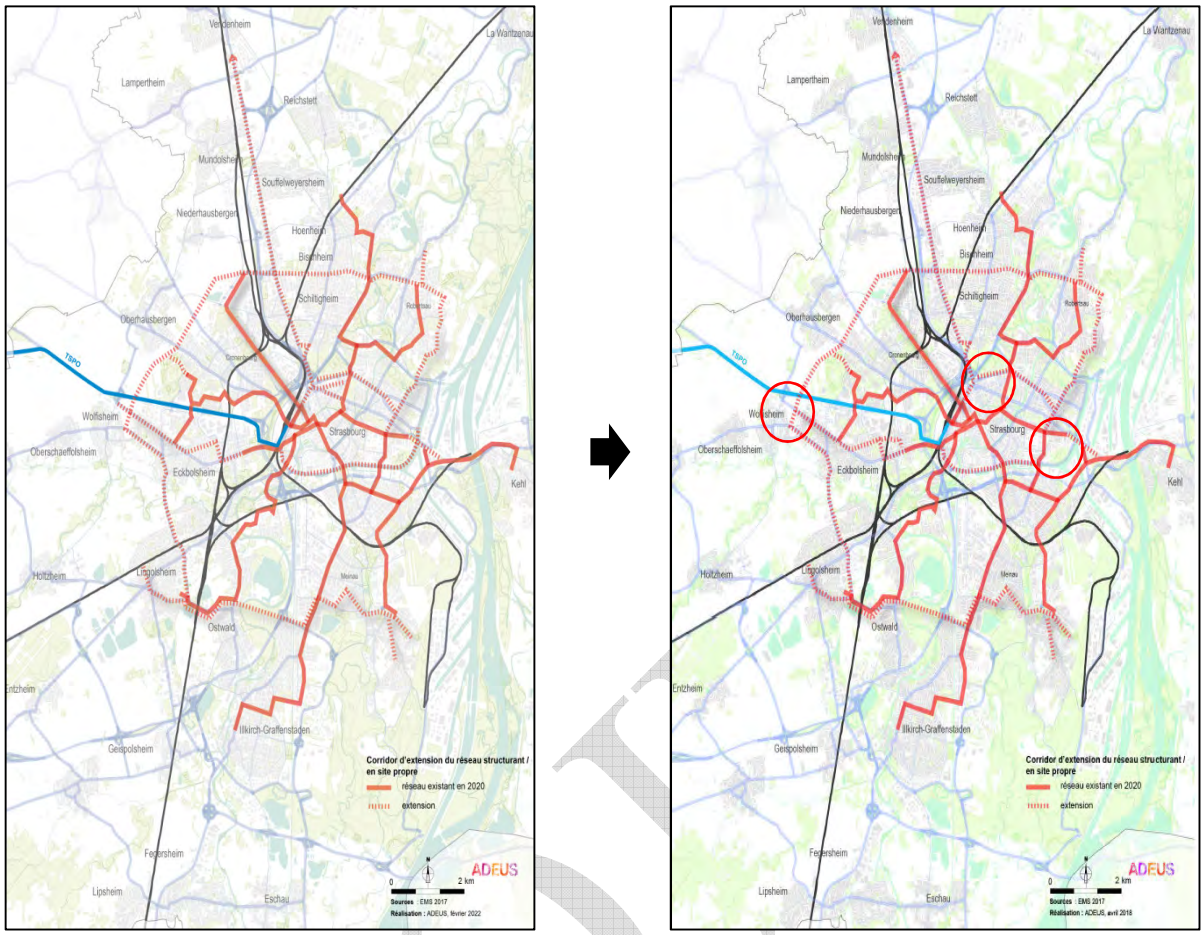
- La carte n° 8 page 220 du POA intitulée « Tracés possibles pour les futurs transports en commun structurants / en site propre à long terme » (cf. cartes avant/après ci-dessous) :

    - passage en « réseau existant » des portions tramway réalisées dans les quartiers de Koenigshoffen et de la Robertsau ;
    - passage en tracé « en projet » de l'axe de Bus à haut niveau de service (BHNS) le long de l'avenue des Vosges et du tracé du BHNS le long du quai des Belges, jusqu'à la rue d'Ostende ;
    - passage en « tracé envisagé » de l'axe BHNS le long du boulevard Clémenceau ;
    - suppression du tracé « en projet » d'axe Sud vers Eschau-Plobsheim.



- La carte n° 7 page 219 du POA intitulée « Réseau structurant en site propre 2021 - 2030 » (cf. carte avant/après ci-dessous)

    - Modifications similaires à la carte précédente.



Ces cartes présentent des tracés de principe qui ne préfigurent pas des tracés exacts des aménagements en phase opérationnelle.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de mettre à jour le Plan d'orientations et d'actions (POA) du PLU.

PROJET

PARTIE IV - HABITAT

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg intègre en son sein un Programme local de l'habitat (PLH), permettant à ce titre de démontrer l'enjeu stratégique de la politique de l'habitat.

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 en favorisant et développant une offre en logement soutenue, territorialement équilibré et diversifié, notamment au travers de ses formes. Cela se traduit par un objectif chiffré, par un objectif de qualité, par un objectif de diversité.

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 ont été évaluées lors de l'élaboration du PLU 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. De plus, la pression de la demande en logement social ne cesse de croitre sur le territoire métropolitain : près de 23 000 demandeurs de logements sociaux en 2022 (+ 12% par rapport à 2016).

Par ailleurs, le taux de pauvreté élevé sur l'Eurométropole de Strasbourg est un des plus élevé : 20,4% contre 14,2% pour la moyenne nationale (Strasbourg ayant un taux de 25%).

Le développement d'une offre sociale suffisante et accessible s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH de la collectivité. Depuis l'approbation du PLU valant Programme de Déplacements Urbains (PDU) et PLH, la politique volontariste en matière de production de logements a permis de répondre aux objectifs avec plus de 3 000 logements produits en moyenne par an, entre 2017 et 2020. Ces politiques ont également porté leurs fruits pour la production en matière de logements sociaux sur la même période.

PROJET

MIXITÉ 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.

La loi 3DS, approuvé en février 2022, apporte également des modifications et des compléments vis-à-vis de ces deux lois, en supprimant l'échéance de 2025 et en fixant à 33% le taux de LLS à atteindre par période triennale. Par ailleurs, les communes ayant des difficultés à atteindre leur part de logements sociaux, soit dû à des difficultés pour acquérir le foncier, ou des difficultés d'ordre technique (territoire soumis à des risques technologiques et/ou naturels par exemple), peuvent faire l'objet d'un Contrat de mixité sociale (CMS), conclus avec le Préfet et l'Eurométropole, afin d'obtenir de nouveaux objectifs adaptés à la situation communale.

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).

Plusieurs constats ont néanmoins amené la collectivité à proposer des évolutions réglementaires du PLU :

- La pression croissante des demandeurs de logement social : près de 23 000 demandeurs au 1er janvier 2022 (+ 12% par rapport à 2016) ;
- La paupérisation croissante des demandeurs de logement social dont une très grande majorité relève du logement social le plus accessible financièrement, le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- Si la production d'une offre nouvelle en logement social a été soutenue depuis la mise en place du PLU intégrant le Volet Habitat avec une production dépassant les objectifs du PLU (1000 logements locatifs sociaux augmentés à 1150 logements sociaux en 2022), ces objectifs ne sont plus atteints depuis 2020 (900 LLS en 2020 et moins de 600 LLS en 2021 contre un objectif de 1100 logts / an augmenté à 1250 logts / an dans la nouvelle feuille de route politique) :

    - La rareté du foncier et son accessibilité financière amènent aujourd'hui les bailleurs et promoteurs à investir plus qu'avant dans les dents creuses en tissu urbain existant qui n'offre la capacité de faire de petites opérations,
    - L'augmentation du coût de revient des opérations (impact des réglementations environnementales nationales et locales),

PROJET

- La difficulté des bailleurs à mobiliser davantage de fonds propres (impact Loi Elan)
- La nécessaire reconstitution de l'offre démolie en secteur ANRU à mener en parallèle expliquent en grande partie ce constat ;

Étant donné la demande toujours croissante en matière de logements sociaux et la baisse observée en termes de production, le PLU se doit de participer activement afin de revenir à un niveau de production répondant aux objectifs fixés ainsi qu'aux besoins de la population.

La modification n° 4 :

À ce titre, il est proposé de procéder à plusieurs modifications dans le cadre de la modification n°4 du PLU :

- Modification de la part minimale de production de LLS exigée au sein du SMS1 (Strasbourg) ;
- Réduction du seuil de déclenchement du SMS2 (Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden);
- Baisse et conditionnement de la production de BRS à la production de PLAI (Eurométropole de Strasbourg);
- Inscription de Secteurs de mixité sociale sur les secteurs dépourvus au sein de la ville de Strasbourg ;
- Modification des SMS appliqués actuellement à Neudorf.

Par ailleurs, deux communes souhaitent l'ajout ou la reconfiguration de certains SMS existants, afin de favoriser la production de logements sociaux sur leur ban communal. Il s'agit des communes d'Illkirch-Graffenstaden et d'Ostwald.

PROJET

103. EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Augmentation de la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI) par la réduction de la part maximale de logements en accession sociale pouvant être produite au sein des SMS

a. Présentation – Explications – Justifications

La production de logements locatifs sociaux a connu une forte baisse ces deux dernières années, et n'atteint pas les objectifs de production que s'est fixé l'Eurométropole de Strasbourg. Depuis 2020, le volume de production de logements sociaux sur l'Eurométropole de Strasbourg a fortement baissé (900 LLS en 2020 et moins de 600 LLS en 2021 contre un objectif de 1100 logts/an augmenté à 1250 logts/an dans la nouvelle feuille de route politique) alors même que la pression de la demande, notamment externe (demandeurs hors du parc HLM) est à un niveau très élevé (5 demandes externes pour une attribution en 2018).

Cette baisse de production s'explique principalement par le biais du Bail réel solidaire (BRS).

La possibilité laissée aux opérateurs de développer du BRS (accession sociale) pour répondre à l'obligation des SMS (dans la limite de 30 % de l'obligation) depuis la modification n° 3 a eu pour conséquence de faire baisser la part de logements locatifs sociaux dans les opérations situées en SMS car de nombreux opérateurs « exploitent » cette possibilité de BRS permettant de mieux équilibrer leurs opérations notamment.

Il apparaît donc nécessaire d'inciter les opérateurs à produire en sus des logements en BRS, un volume de logements locatifs sociaux soutenu, proche de celui d'avant la modification n°3 du PLU.

Parallèlement, au vu de la paupérisation du public, la collectivité a décidé de renforcer son budget pour la création de plus de Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Les logements locatifs sociaux produits par en PLAI sont les logements les plus abordables pour la population la plus modeste. En 2021, le loyer moyen pour ce type de financement était de 5,85 €/m² dans l'Eurométropole de Strasbourg, contre 6,55€/m² pour le Prêt locatif à usage social (PLUS) et 7,63 €/m² pour le Prêt locatif social (PLS) (Source : RPLS 2021). De ce fait, il existe un fort enjeu de production de logements à bas coût à destination des ménages les plus modestes.

Ainsi, et dans le but d'augmenter la part de logements très sociaux, il est proposé de réduire la part de BRS de 30 à 20 %, tout en conditionnant la production de cette part à la production de 30 % de logements en PLAI.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la définition de Logement locatif social est modifiée au sein du Lexique du règlement écrit :

« Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des logements locatifs sociaux (LLS), ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot.

PROJET

Les logements en accession sociale relevant du dispositif de bail réel solidaire (BRS) peuvent également être comptabilisés dans les exigences de LLS définies au PLU. Le BRS peut atteindre au maximum **20 %** de la part des LLS exigés au sein des secteurs de mixité sociale (SMS) et au sein des OAP.
Le Prêt social location-accession (PSLA) n'est pas pris en compte dans le calcul au regard de sa validité limitée dans le temps. »

Une disposition est ajoutée au sein de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, alinéa 5 :

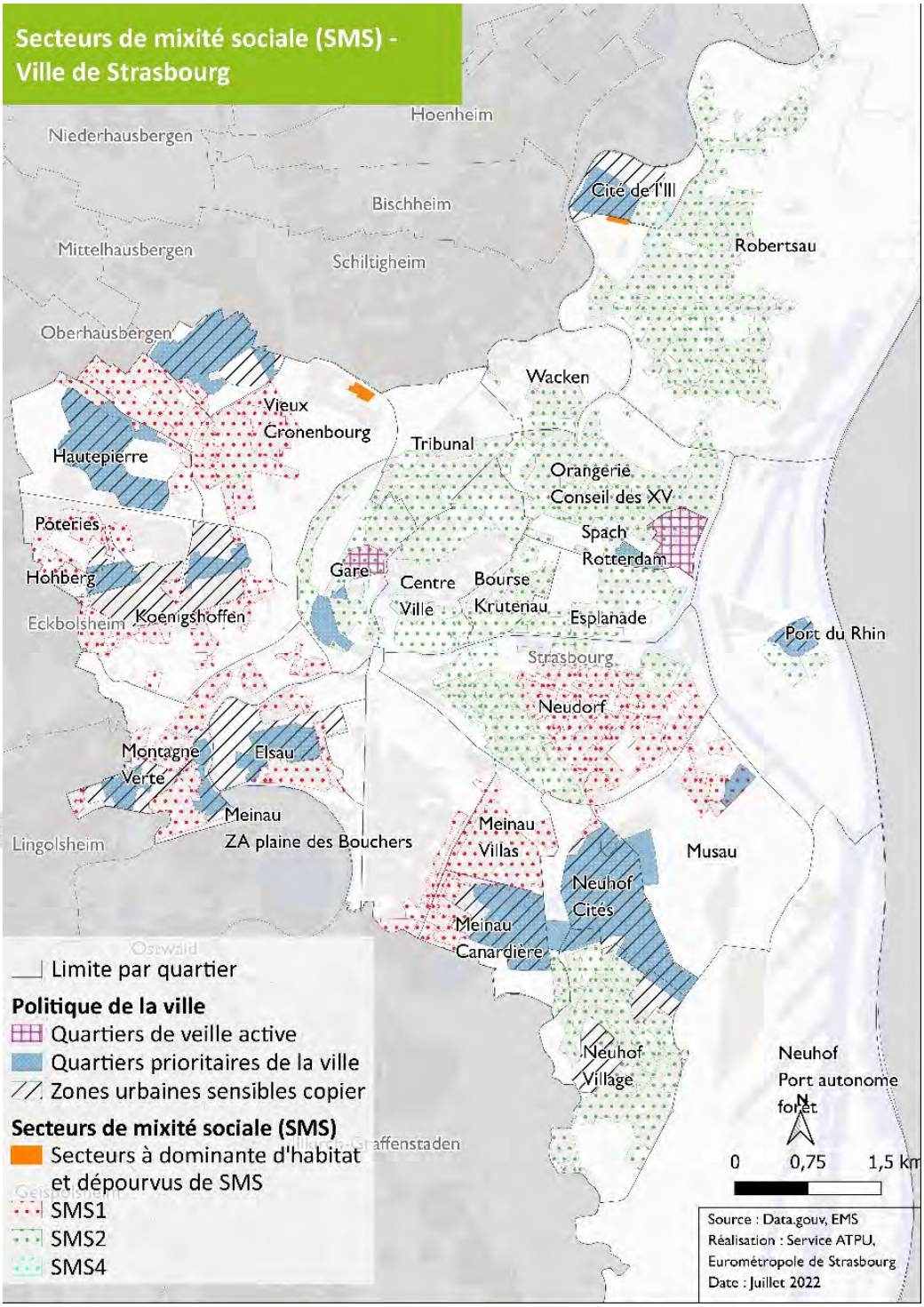
« La comptabilité du BRS dans les exigences liées aux SMS et aux OAP est conditionnée à la réalisation de 30 % de logement locatif PLAI, sauf en cas de programmation de logements sociaux tels que définis au lexique pour lequel la réglementation nationale impose d'autres types de financements. »

PROJET

104. Commune de STRASBOURG – Augmentation de la production de logements sociaux par la modification du secteur de mixité sociale (SMS1)

a. Présentation – Explications – Justifications

Le SMS1 est présent exclusivement dans la ville de Strasbourg, précisément à proximité des quartiers à forte présence de logements locatifs sociaux.



Localisation des Secteurs de mixité sociale à Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le SMS 1 devait dans l'esprit laisser la possibilité de faire une petite part de logements sociaux (25 % maximum) dans les opérations à partir de 12 logements mais il devait éviter la pratique de certains maîtres d'ouvrage de réorienter leur programme trop systématiquement vers du social en cas d'une non-vente suffisante de logement en accession classique.

Il s'avère que la règle précisant que 25 % maximum de logements locatifs sociaux sont autorisés peut être source d'analyses différentes, autorisant de fait la production de 0 % de logements locatifs sociaux, ce qui est contreproductif vis-à-vis des objectifs de production de LLS.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions légales interdisant la location des appartements à DPE en classe E, F, et G risque d'avoir un impact sur la tension du marché via l'augmentation sur la demande de logement social dû à un report des locataires du privé en recherche d'un logement. Pour les bailleurs sociaux amenés à réhabiliter leurs logements existants, voire à démolir et à reconstruire de nouveaux logements, il sera pertinent que la réglementation dans ces secteurs concernés par les SMS1 puisse permettre ce renouvellement de logement social. Enfin, l'arrivée du tram dans les quartiers Gare et Ouest ont accru l'attractivité de ces derniers. Le logement social nouveau y a donc à nouveau aussi toute sa place.

En raison de la confusion qu'apporte la fourchette actuelle du taux de logement social exigé dans les SMS1, et au vu de la pratique des opérateurs ayant besoin d'avoir une information précise en amont de l'acquisition des terrains sur la part de logement social à intégrer, il est nécessaire de définir un taux de logement social à produire y compris dans ces secteurs.

Ainsi, il est proposé de modifier le pourcentage de logements locatifs sociaux à produire du SMS1, en passant de 25 % maximum à 25 % minimum, pour des opérations d'au-moins 12 logements.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la part de logements locatifs sociaux à produire du SMS1 passe de 25 % maximum à 25 % minimum pour toute opération de 12 logements ou plus. La règle du SMS1 portant sur la production de 100 % de LLS pour les opérations d'au-moins 25 logements portées par un bailleur social est supprimée.

Enfin, une règle est ajoutée au sein de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, alinéa 5 du règlement écrit du PLU précisant que « les opérations situées en QPV, quartiers de veille active ou autres périmètres administratifs rendant impossible la réalisation d'opération de logement locatif social du fait de la règlementation nationale sont exclus. »

PROJET

105. Communes d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN et de STRASBOURG – Augmentation de la production de logements sociaux par la modification du secteur de mixité sociale (SMS2)

a. Présentation – Explications – Justifications

Le SMS2 est présent majoritairement dans la ville de Strasbourg (et dans la commune d'Illkirch-Graffenstaden dans une moindre mesure). Ce SMS est inscrit dans les quartiers les plus déficitaires en termes de logements sociaux, ceci dans le but de favoriser une production équitablement répartie notamment au sein de la ville de Strasbourg. Ce SMS contraint les opérations d'au moins 12 logements à produire 35 % de LLS.

En raison de la baisse de la production de logements locatifs sociaux, il est proposé d'ajuster le niveau de déclenchement du SMS à 6 logements. En effet, le nombre de permis de construire inférieur à 12 logements (souvent 11 logements) est en constante augmentation et induit une production de logements sans logement social. Ceci entraine alors une diminution de la production de logements sociaux sur le territoire, et ne contribue pas à la production équilibrée et suffisante en LLS pour la population.

La perspective d'optimiser à l'avenir de plus en plus les « dents creuses » dans le tissu urbain pour limiter l'artificialisation de nouvelles surfaces, va induire de manière encore plus importante des projets de petite taille (et moins de grandes opérations / macro-lots). La baisse du seuil permettra de maintenir néanmoins une part de logement social, et démontrera que l'obligation de faire une part de logements sociaux devient incontournable.

Ainsi, et en vue d'augmenter le nombre d'opérations devant respecter le SMS2, il est proposé d'abaisser le seuil de déclenchement du SMS2 en cohérence avec celui retenu dans le PSMV en passant de 12 à 6 logements, tout en conservant la même part de production de LLS, fixée à 35 %.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, le seuil de déclenchement du SMS2 sur les villes d'Illkirch-Graffenstaden et Strasbourg est modifié, **passant de 12 à 6 logements.**

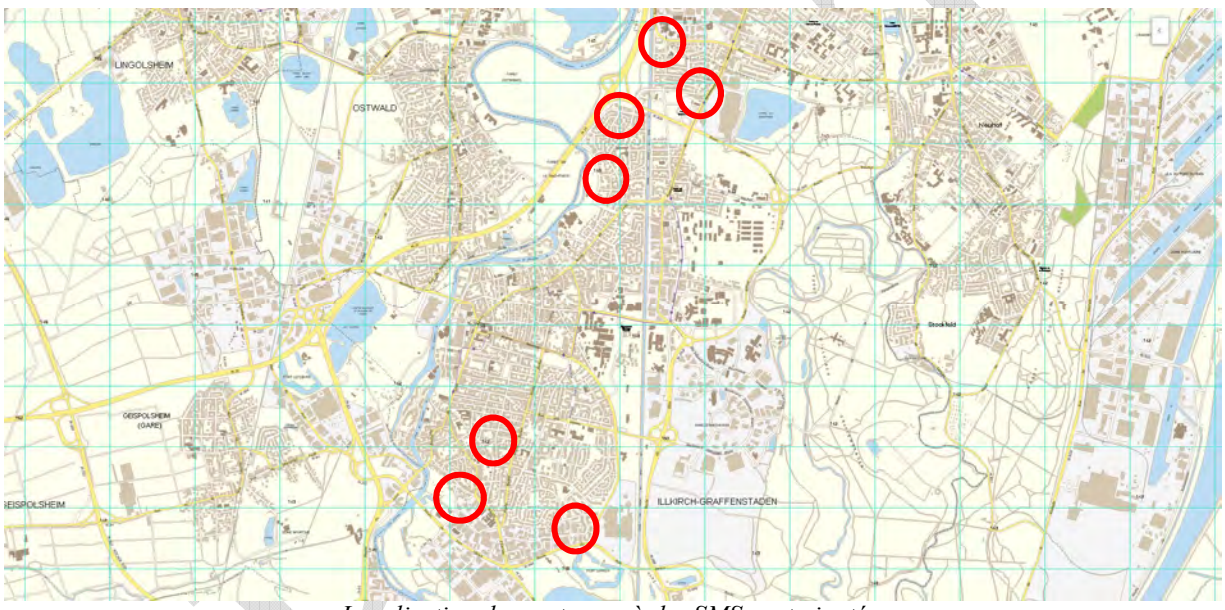
PROJET

106. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS2)

a. Présentation – Explications – Justifications

Il est proposé d'instaurer un secteur de mixité sociale n° 2, correspondant à la production de 35 % de logements locatifs sociaux sur les zones urbaines à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs, qui en était dépourvu.

Les zones urbaines concernées sont situées au niveau de l'avenue de Strasbourg, de la rue du canal, de la rue des fougères, de la rue des Bonnes gens, de la rue des fleurs, de la rue sous les platanes et de la rue Charles Michel.



Localisation des secteurs où des SMS sont ajoutés
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'objectif poursuivi est de maintenir l'effort engagé par la commune dans ce domaine. Ce point est détaillé dans la « PARTIE IV - HABITAT» du présent dossier.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'inscrire des secteurs de mixité sociale n° 2, dont le seuil de déclenchement de la production de logements sociaux et de 6 logements, au lieu de 12, pour produire 35 % de logements sociaux.

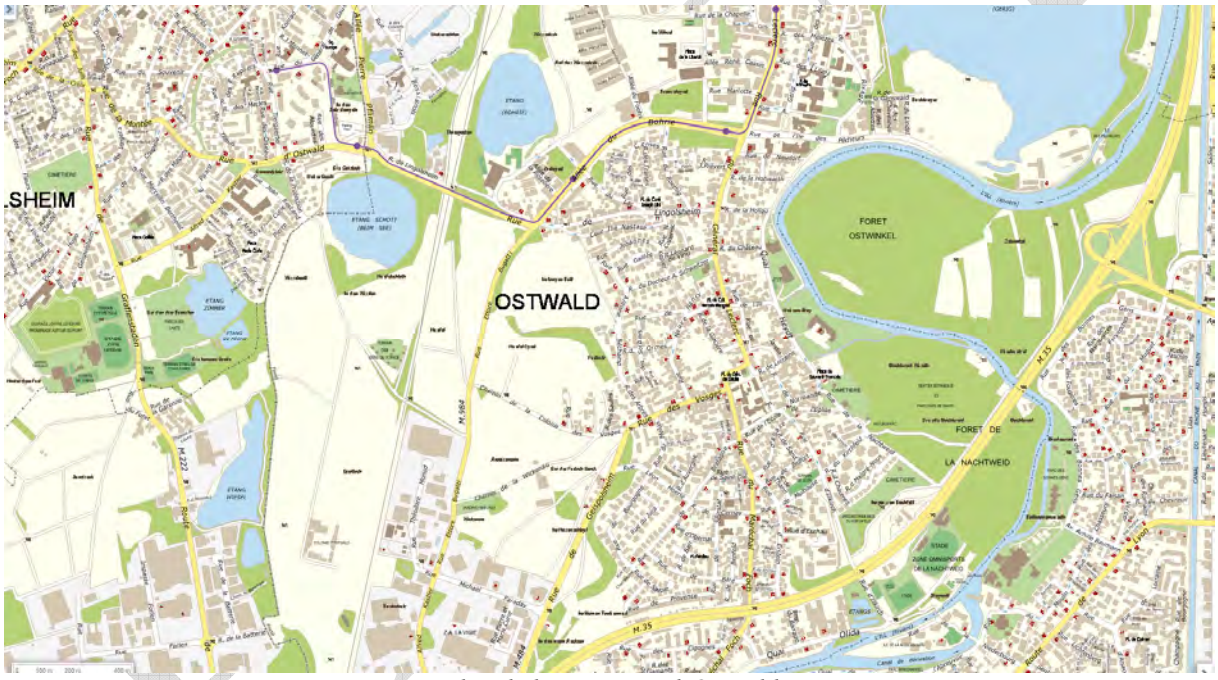
107. Commune d'OSTWALD – Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS4 et SMS12)

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Ostwald souhaite maintenir ses efforts dans la production de logements locatifs sociaux car elle se situe sous le seuil des 25 % de logements locatifs sociaux imposé par la loi.

L'instauration de SMS permettrait de concourir aux enjeux de mixité sociale et de développement d'une offre en logements pour tous, notamment les plus modestes.

Les zones urbaines à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, celle à vocation mixte, identifiant les tissus anciens villageois traditionnels et celle à vocation mixte identifiant des tissus bâtis hétérogènes, tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation ont été analysées.



Plan de la commune d'Ostwald
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il est proposé d'instaurer des secteurs de mixité sociale n°4, correspondant à la production de 25 % minimum de logement locatif social pour un programme supérieur ou égal à 6 logements dans les zones UCA 5m ET et des secteurs de mixité sociale n°12, correspondant à la production de 25 % minimum de logement locatif social pour un programme supérieur ou égal à 12 logements dans les autres zones UCA3, ainsi qu'en que dans les secteurs de zones UAA1 et UCB2, qui en étaient dépourvus.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'inscrire des secteurs de mixité sociale n°4 et 12 dans les zones UCA3 et les secteurs de zones UAA1 et UCB2, qui en étaient dépourvus.

108. Commune de STRASBOURG – Mise en œuvre d'une production équitablement répartie en logements sociaux par l'inscription de SMS dans les secteurs dépourvus

a. Présentation – Explications – Justifications

Les Secteurs de mixité sociale (SMS) est un outil permettant de favoriser la production de logements sociaux à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg. Ils sont composés tout d'abord d'un seuil de déclenchement, permettant de connaître le nombre de logements à partir duquel une opération est soumise au SMS. De plus, une part de production de LLS y est associée.

Certains secteurs ne disposent pas de fait de SMS. C'est le cas des :

- Secteurs couverts par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP). En effet, dans le cas des OAP, la production de logements sociaux est réglementée directement au travers de ces dernières.
- Quartiers prioritaires de la ville (QPV), des Quartiers de veille active (QVA) et des anciennes Zones urbaines sensibles (ZUS). Ces secteurs étant d'ores et déjà composés en grande majorité de logements sociaux, la production supplémentaire de LLS y est proscrite (sauf en cas de dérogation).

Néanmoins, au sein de la ville de Strasbourg, certains secteurs à dominante résidentielle n'entrant pas dans les exceptions citées ci-avant ne disposent pas de SMS. C'est le cas :

- du quartier d'habitation au Nord du marché gare, le long de la rue du Kochersberg et la rue de Kuttolsheim, en zone UB4 au PLU ;
- de la bande d'habitation rue de l'Ill, entre le cimentière au Sud et le QPV cité de l'Ill au Nord, en zone UB4 au PLU.

Secteurs d'habitation complétés par un SMS (A gauche, rue de Kochersberg – Cronenbourg. A droite, rue de l'Ill - Sud de la Cité de l'Ill
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, la production de logements sociaux a connu une forte baisse ces deux dernières années, et n'atteint pas les objectifs de production que s'est fixé l'Eurométropole de Strasbourg, alors même que la pression de la demande, notamment externe (demandeurs hors du parc HLM) est à un niveau très élevé (5 demandes externes pour une attribution en 2018). L'action de compléter les secteurs dépourvus de SMS contribue de fait à encourager la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, et en vue d'augmenter le nombre d'opérations devant produire un minimum de LLS, de couvrir l'ensemble des zones à dominante résidentielle et de fait accroître la production de logements sociaux, il est proposé d'inscrire un SMS sur les secteurs à dominante d'habitation cités ci-avant ne comportant pas de SMS.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, des Secteurs de mixité sociale sont ajoutés sur les zones qui en sont dépourvues :

- SMS 2 (35 % minimum de LLS pour les opérations de 6 logements ou plus) sur le quartier d'habitation au Nord du marché gare, le long de la rue du Kochersberg et la rue de Kuttolsheim.
- SMS1 (25 % minimum de LLS pour les opérations de 12 logements ou plus) sur la bande d'habitation rue de l'Ill, entre le cimetière au Sud et le QPV cité de l'Ill au Nord.

PROJET

109. Commune de STRASBOURG – Quartier du Neudorf – Mise en œuvre d'une production plus équitablement répartie à l'aide de la modification des SMS à Neudorf Centre (SMS1)

a. Présentation – Explications – Justifications

Afin que le quartier de Neudorf participe également à la production de logements locatifs sociaux, les différents secteurs du quartier sont couverts un outil règlementaire permettant de favoriser cette production sociale, les Secteurs de mixité sociale (SMS) :

- SMS1 sur une partie de Neudorf Centre et Neudorf Est ;
- SMS2 sur les fronts de Neudorf et une partie de Neudorf Centre.

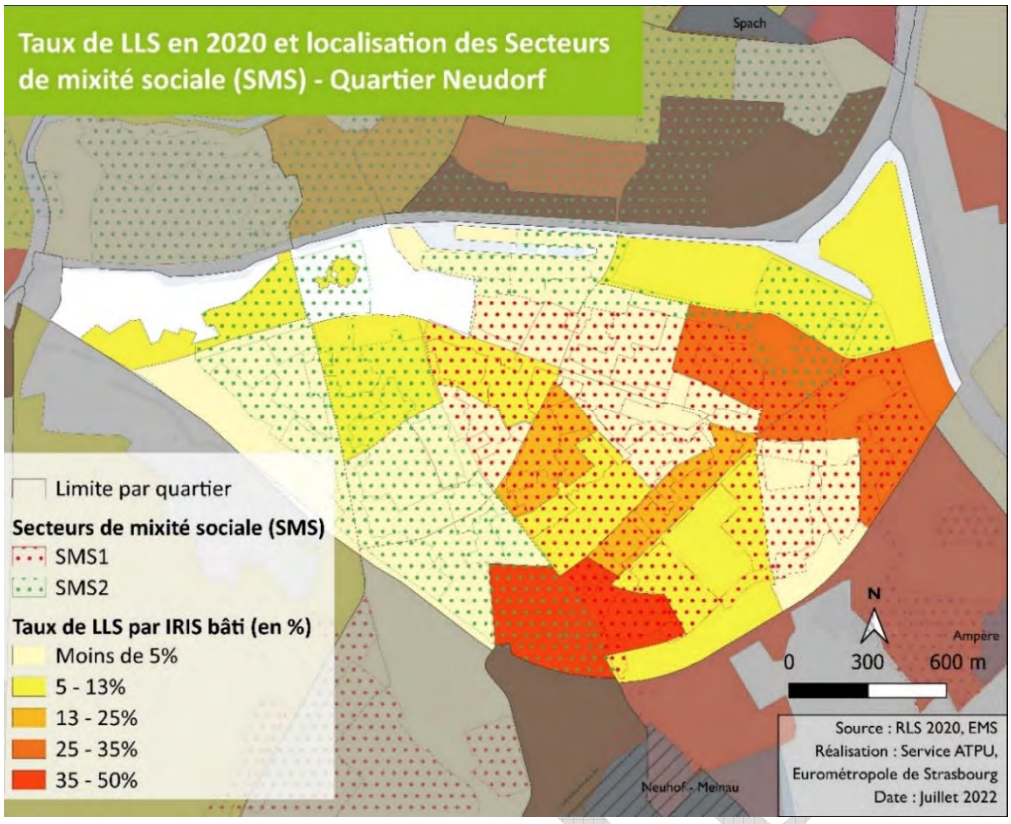
La part de logements locatifs sociaux est de 13,4 % à l'échelle du quartier (RLS 2020). Néanmoins, à une échelle plus fine, le taux de LLS apparaît assez hétérogène :

- 9 % à Neudorf Centre ;
- 14 % aux Fronts de Neudorf ;
- 25 % à Neudorf Est.

Ainsi, le quartier Neudorf Centre apparaît comme le quartier le moins pourvu en logements locatifs sociaux, avec moins de 13 % pour la quasi-totalité des IRIS bâti (Cf. carte ci-après).

A l'inverse, le secteur Sud entre la voie ferrée et l'arrêt de tram Gravière et le secteur Est autour de l'avenue Aristide Briand (tous deux compris dans le quartier Neudorf Est) sont les secteurs les plus fournis en termes de LLS (Entre 35 et 50 % au Sud, entre 25 et 35 % à l'Est).

PROJET



Cartographie des taux de LLS (2020) et localisation des SMS dans le quartier du Neudorf (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur Neudorf Centre, bien que présentant une part assez faible en termes de logements sociaux, est actuellement couvert par un SMS2 sur sa partie Ouest, favorisant d'ores et déjà une production plus importante de LLS. (35 %, Seuil de déclenchement fixé à 6 logements, Cf. modification du SMS2).

En revanche, le secteur Centre est couvert par un SMS1, ce dernier n'exigeant qu'une part de 25 % minimum de production de LLS à partir d'opérations de 12 logements ou plus (Cf. modification du SMS1). De ce fait, le secteur, étant déjà peu couvert en logements sociaux, ne dispose pas de l'outil règlementaire adéquat pour développer une offre sociale équilibrée à l'échelle du quartier.

La production de logements sociaux ayant connu une baisse importante au sein de l'agglomération ces deux dernières années, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite favoriser le développement d'une offre sociale adaptée afin de répondre aux besoins des habitants ainsi qu'à la demande en logement social toujours plus importante.

Ainsi, il est proposé de modifier le SMS1 actuellement apposé à Neudorf centre en SMS2, en faveur de la mixité sociale et d'une production de logements locatifs sociaux plus importante et équilibrée.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, le « PLU – Règlement graphique » est modifié afin d'inscrire un SMS2 en lieu et place du SMS1 actuellement apposé à sur les différents secteurs de Neudorf Centre.

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET REQUALIFICATION URBAINE

La déclinaison de la politique générale de l'habitat sur le territoire métropolitain 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 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.

Par ailleurs, la reconversion de terrains d'ores et déjà urbanisés permet ainsi d'éviter l'artificialisation d'Espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF), et contribue pleinement aux objectifs de l'Eurométropole de Strasbourg en termes de développement au sein de l'enveloppe urbaine et de gestion économe du foncier.

Ces requalifications urbaines s'inscrivent également dans un contexte règlementaire renouvelée au travers de la loi Climat & Résilience (C&R) approuvé le 22 août 2021 et du principe de Zéro artificialisation nette (ZAN) portée par la loi.

Ainsi, 13 projets de requalification urbaine nécessitent des modifications du PLU. Il peut s'agir de :

- La modification de zonages ;
- L'ajout d'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) ;
- La mise en place d'Emplacements réservés (ER) ;
- L'ajout d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

PROJET

110. Commune d'ENTZHEIM – Requalification de deux dents creuses situées en entrée Est du bourg, le long de la route de Strasbourg

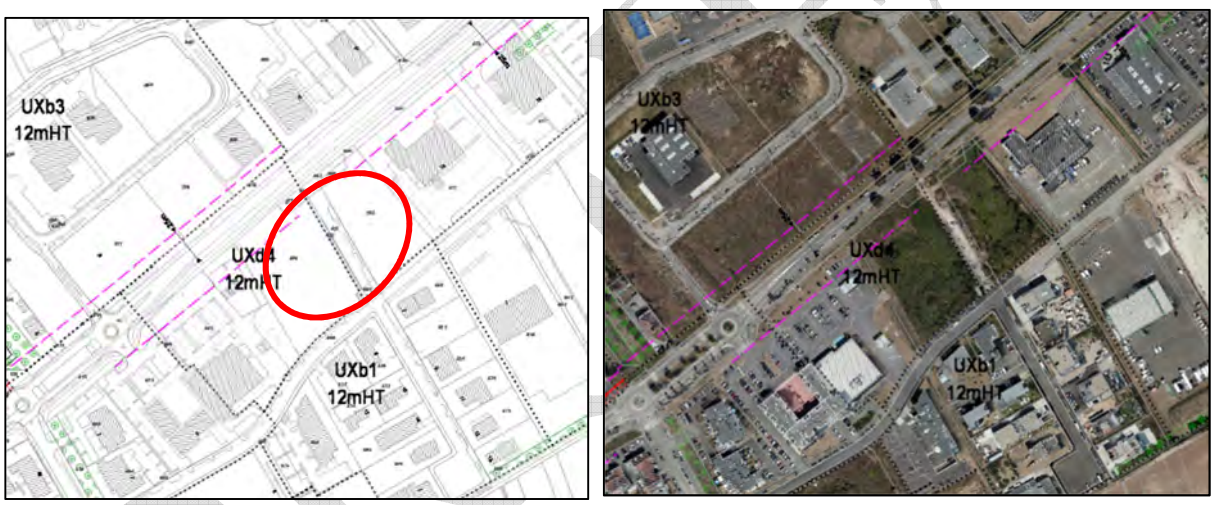
a. Présentation - Explications - Justifications

Depuis le rond-point en entrée Est, la partie Sud de la route de Strasbourg a été progressivement urbanisée au travers des tranches successives de l'opération « Terres de la Chapelle », pour former aujourd'hui un ensemble continu jusqu'au centre-ancien.

Ce quartier récent accueille :

- de l'artisanat et des activités tertiaires au niveau de la zone d'activités du Quadrant III ;
- un ensemble commercial et de services « la Galerie du Patio », composé du Carrefour contact, d'un opticien et d'une boulangerie ;
- et de l'habitat, principalement collectif, côté bourg.

La commune souhaite développer la centralité commerciale « Galerie du Patio » sur les deux dents creuses contiguës, classées en UXb4 et UXd4 au PLU.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018) de l'entrée Est d'Entzheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Elle aimerait y implanter une opération mixte d'habitat et de commerces en rez-de-chaussée, selon la même configuration que celle de la « Galerie du Patio ».

Cette opération va permettre à la commune :

- d'une part, de contribuer à atteindre ses objectifs de production de logements au sein du tissu urbain, dans le respect des objectifs énoncés dans le Programme d'orientation et d'actions du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- d'autre part, de rendre l'aménagement de l'entrée de ville cohérente en affirmant cette nouvelle centralité.

Il est donc proposé de modifier le classement de ces deux dents creuses, aujourd'hui zonées en UXb4 et UXd4, en UCA3, reprenant ainsi le zonage de la « Galerie du Patio ».

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer les deux dents creuses situées le long de la route de Strasbourg, en entrée Est du bourg d'Entzheim, en UCA3.

PROJET

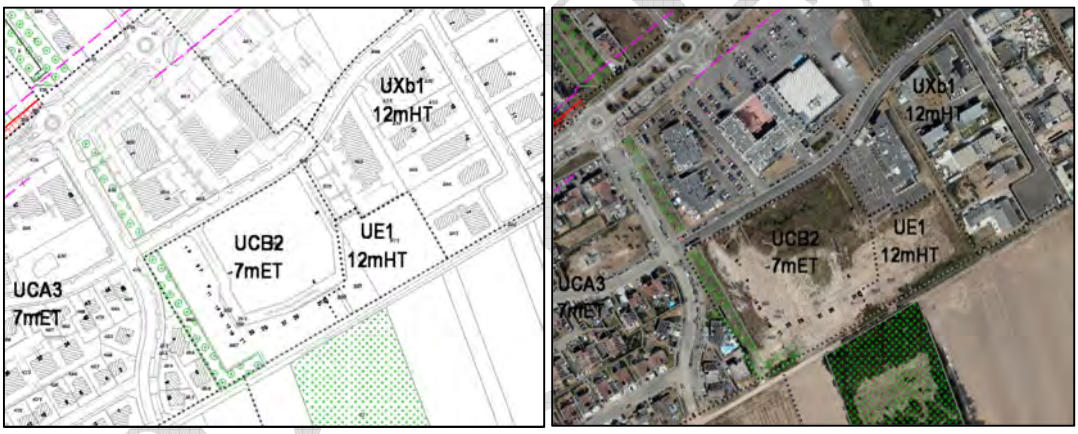
111. Commune d'ENTZHEIM – Projet de requalification de la zone d'équipements située rue du Maréchal Ferrant : autoriser une programmation résidentielle

a. Présentation - Explications - Justifications

Suite au déplacement du projet de résidence séniors dans le centre-bourg, la commune d'Entzheim souhaite requalifier la zone UE1 dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, située rue du Maréchal Ferrant.

La commune souhaitant regrouper ses équipements vers le centre-bourg, le site est désormais vacant, et la commune aimerait pouvoir y implanter de l'habitat dans la continuité des quartiers d'habitation situés à l'Ouest du site.

En effet, cela lui permettrait de maintenir un rythme soutenu de production de logements, dont du logement social, sur son territoire et au sein de l'enveloppe urbaine, dans le respect des objectifs énoncés dans le Programme d'orientation et d'actions du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018) de la rue du Maréchal Ferrant à Entzheim (Source : Eurométropole de Strasbourg).

Il est donc proposé de créer un zonage UCB2 en étendant le zonage UCB2 voisin à l'actuelle zone UE1, tout en conservant la hauteur de 12m HT sur les parcelles concernées par l'actuel zonage UE1.

À l'échelle de l'îlot de la rue du Maréchal Ferrant, cette différence de hauteur est intéressante puisqu'elle permet de réaliser une transition plus douce entre les quartiers résidentiels situés à l'Ouest et les activités situées à l'Est du site de projet.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de créer un zonage UBC2 sur l'actuelle zone UE1, en conservant toutefois la hauteur actuelle de 12m HT.

PROJET

112. Commune de HANGENBIETEN - Projet de requalification au cœur de village (site Lohr) : autoriser une programmation mixte à dominante résidentielle

a. Présentation – Explications – Justifications

Suite au déplacement de l'industrie Lohr, la commune souhaite requalifier l'ancien site industriel de 0,5 ha au centre de sa commune en une zone à prédominance résidentielle.

La commune a souhaité être accompagnée dans le cadrage du projet. Une étude commandée par l'Eurométropole (BE Equilbey) a été menée.

La commune souhaite que la programmation intègre des logements pour personnes âgées, quelques commerces et un pôle médical local.
L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est accompagnée d'outils réglementaires ponctuels (Emplacement réservé, EPCC).

Plan de la commune d'Hangenbieten et zonage du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Présentation

Le périmètre de l'OAP cœur de village couvre deux emprises de part et d'autre de la rue des Jardins.

L'emprise Nord est située dans le cœur de la ville historique et patrimoniale. Ce cœur de ville est composé d'un tissu bâti ancien, essentiellement constitué de fermes avec cours. La rue du 14 juillet, voie principale et structurante de ce tissu, est bordée de constructions autour de cours plus ou moins closes, cadrant l'espace de la rue, tout en offrant une bonne aération physique et visuelle.

Le secteur d'OAP se prolonge au Sud sur une seconde emprise dans un tissu plus diffus et résidentiel. Ce tissu se développe au Sud et à l'Est de la rue des Jardins plus aéré et résidentiel avec des percées visuelles vers le coteau voisin à l'Ouest.

Le contexte du secteur est à forte dominante résidentielle avec à proximité :

- une polarité diffuse à l'Ouest marquée par la place de la Mairie et sa placette arrière ;
- une seconde polarité qui regroupe les équipements du village autour d'espaces publics ;
- le tissu urbain dispose de peu d'espaces publics notables (place, placette, dilatation) à l'exception de ces polarités.

De façon plus générale, le centre-ville de Hangenbieten est identifié comme espace de continuité écologique dans l'OAP Trame verte et bleue du PLUi, qui a été intégrée au projet urbain : organisation bâtie, gestion paysagère, porosité, perméabilité….
L'espace vert de cœur d'îlot matérialise cette situation à fort potentiel environnemental. Sa sanctuarisation voire extension permet de créer un cadre propice à la flore et à minima à la petite faune.

Les activités industrielles passées laissent supposer de possibles pollutions sur site. La gestion de celles-ci devra être intégrée à la démarche d'aménagement en prenant garde à ne pas impacter la nappe phréatique située à faible profondeur.
Il se situe dans le périmètre de protection de 500 m autour de l'église protestante classée.
La rue du 14 juillet est comprise dans un secteur de surveillance de la qualité de l'air pour son statut d'axe routier. Les principes de l'OAP Air Climat Energie devront donc être appliqués dans ce secteur.

Explications - justifications

Ce secteur a vocation à accueillir du logement avec une partie dédiée aux seniors et des services et/ou commerce d'importance communale.

Les enjeux d'aménagement

Le secteur doit répondre à divers enjeux :

- des enjeux en matière de qualité urbaine et paysagère en cohérence avec le patrimoine ancien environnant et l'identité paysagère de la commune. Il devra proposer une densification acceptable au regard du tissu existant. L'aménagement devra notamment concilier les enjeux de cadre de vie et confort climatique ;
- des enjeux d'enrichissement et de diversification des espaces publics par la création d'un espace public de type place en lien aux commerces et services à implanter ou de cheminement pour une meilleure pratique du centre-ville par les modes actifs ;
- des enjeux environnementaux de création et renforcement d'îlots de fraicheur, de maintien d'emprises de pleine terre et de bonne gestion de l'infiltration des eaux pluviales ;
- des enjeux inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue du PLU. L'aménagement devra contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville. L'aménagement des espaces collectifs non circulés devra répondre à plusieurs enjeux :
  - être favorable à la biodiversité : maintien des passages et création d'habitats pour la faune, permettre le développement d'essences indigènes… ;
  - contribuer au bon fonctionnement environnemental ;
  - offrir des espaces de convivialité pour les habitants.

Les principes et objectifs d'aménagement

PROJET

Les implantations du bâti tiendront compte des alignements existants à proximité. Leur volumétrie sera en lien avec l'importance des espaces publics les bordant (place, voie, venelle…).

Les volumes bâtis de l'emprise Nord seront organisés depuis la place à créer en lien aux rez-de-chaussée commerciaux et de services. Ils tiendront compte de l'ensemble du bâti existant alentour.

L'implantation du bâti sur l'emprise Sud ménagera un espace de pleine terre et planté sur sa frange Sud-Ouest en continuité de l'espace vert de cœur d'îlot.

Les principaux volumes bâtis seront implantés en lien à la place et à la rue du 14 Juillet et en lien à une liaison piétonne à créer entre rond-point rue du 14 juillet et rue des Jardins.

Le secteur Sud organisera ses volumes bâtis en lien à l'espace paysager à ménager sur son flanc Sud-Ouest. Des espaces privatifs en rez-de-chaussée, terrasse ou jardinet permettent de prolonger les espaces ouverts en cœur de parcelle.

L'ensemble des aménagements alterneront bâti et espaces ouverts afin de minorer les vis-à-vis et de chercher des perspectives ouvertes.

Les bâtiments seront organisés en lien avec des espaces ouverts privatifs dont les usages seront soigneusement définis.

PROJET

Scénarios de l'étude
(Source : Bureau d'études Equilbey)

Programmation

Le programme attendu sera limité à 50 logements. L'offre résidentielle sera diversifiée et comportera un minimum de 30 % de logements séniors.

Les logements seniors pourront s'organiser autour d'un espace extérieur collectif à l'image des béguinages ou en co-living constitués de l'ordre de 5 logements regroupés autour d'un espace intérieur collectif.

Des commerces et services, dont une Maison médicale, pourront être aménagés en rez-de-chaussée des bâtiments de logement. Ils seront implantés en lien à la place à créer et viseront à une bonne visibilité depuis le flux de transit.
Ces programmes seront limités à 250 m² surface de plancher pour les commerces et services et à 200 m² surface de plancher pour la Maison médicale.

Formes architecturales

Le secteur « cœur de village » se situe au centre de Hangenbieten, au contact d'un tissu historique et patrimonial de grande qualité. L'emprise Nord est au contact direct de ce tissu bâti ancien de grande cohérence volumétrique.
Les aménagements tiendront compte de la situation du tissu historique pour implanter les volumes bâtis en cohérence avec le tissu historique et des gabarits avoisinants.

Stationnement résidents, visiteurs et clientèle / patientèle

Le stationnement privatif peut s'organiser en sous-sol. L'implantation des accès viaires tiendra compte de leurs impacts sur la circulation, notamment rue du 14 Juillet, voie de transit très fréquentée.

Le stationnement du personnel médical de la Maison médicale et si possible des exploitants des locaux commerciaux et de service, devra être prévu en sous-sol.

Du stationnement sera aménagé pour les commerces et les patients de la Maison médicale. Un minimum de 10 places sera aménagé à cet effet, essentiellement regroupées en un petit parking. Quelques places le long des voies ne pourront être proposées qu'en appoint.

Le phasage

Chacune des deux emprises devra être aménagée d'un seul tenant dans le cadre d'un projet d'ensemble sur l'entièreté du foncier.

Prise en compte des enjeux environnementaux liés à la santé publique

- Le site, sis 14 rue du 14 juillet à HANGENBIETEN, qui a accueilli une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à déclaration pour des activités d'usinage de métaux et de stockage de produits chimiques. Le site présente une pollution aux métaux et aux hydrocarbures dans ses sols et une pollution aux hydrocarbures dans les gaz du sol. 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 spécifiques 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 en charge de l'Environnement.

  Suite à l'examen des études effectuées sur la partie est du site (étude de novembre 2021 : étude historique et documentaire – Envireausol réf 21.281 – étude de novembre 2021 : diagnostic environnemental – Envireausol réf 21.281) les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

    - Sont interdits :
        - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site ;
        - les 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 08/02/2007.

    - 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 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 mètres. Des membranes géosynthétiques 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.

PROJET

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il y a lieu de procéder au changement susmentionné qui implique la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui a été intitulée « Renouvellement urbain en cœur de village de Hangenbieten », de modification de zonage et de prospect dans le règlement graphique du PLU ainsi que d'inscrire un emplacement réservé pour un cheminement doux et un emplacement planté à créer ou à préserver.

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique :
  - changement de zonage de UXb2 12mHT vers IAUA2 7mHT dans une large partie au sud et IAUA1 8 mHT dans la partie nord,
  - création d'un EPCC dans la partie Sud-Ouest à l'arrière de la rue des Églises,
  - création d'une voirie mode doux entre la rue des Églises et la rue des Jardins ;
- l'OAP intercommunale « Renouvellement urbain en cœur de village de Hangenbieten »;

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
HAN	8	Création d'une voirie mode doux entre la rue des Églises et la rue des Jardins	Commune de Hangenbieten	X

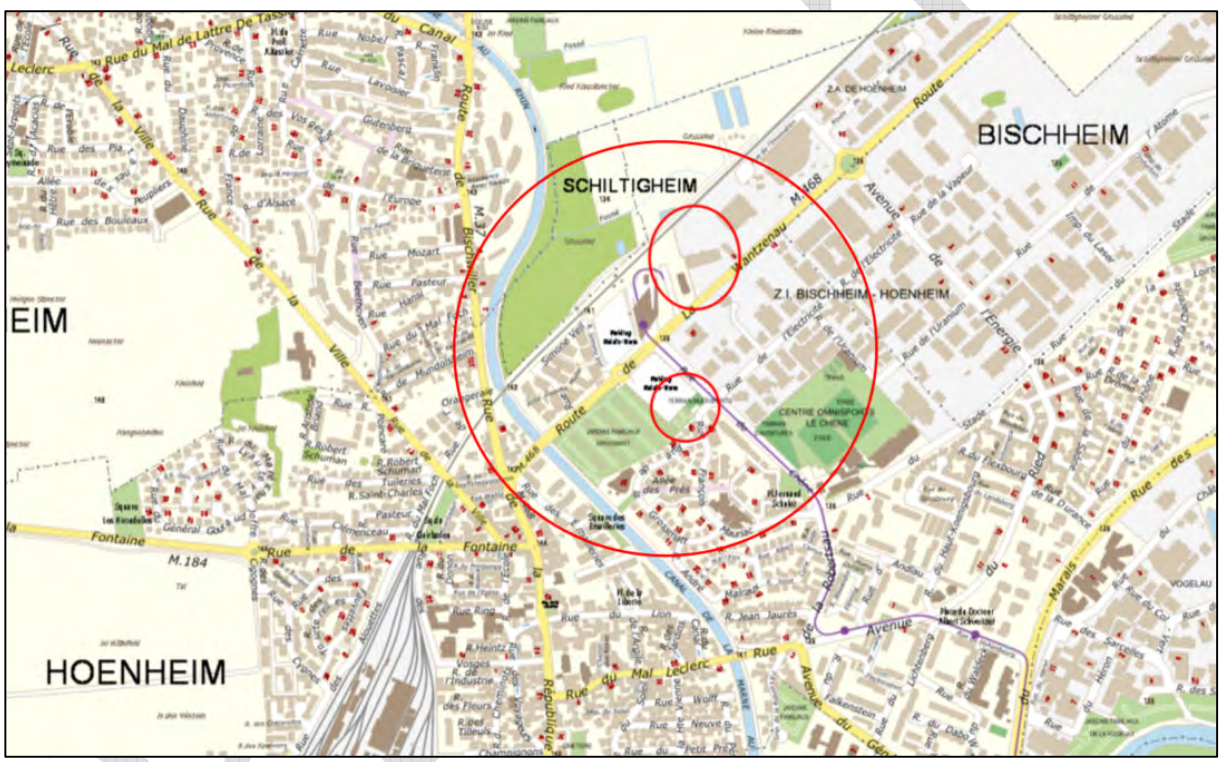
PROJET

113. Commune de HOENHEIM - Projet de requalification deux secteurs localisés route de la Wantzenau et rue du Chêne autour du pôle d'échanges multimodal de la gare d'Hœnheim

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Hœnheim a souhaité qu'une réflexion soit menée sur deux secteurs localisés de part et d'autre du pôle d'échanges multimodal (P+R) de la Gare d'Hœnheim :

- un secteur d'une surface d'environ 1,5 hectares situé le long de la route de la Wantzenau à l'Est du P+R ;
- un secteur d'une surface d'environ 0,7 hectare localisé le long de la rue du Chêne au Sud du P+R.



Localisation du site global et des secteurs « route de la Wantzenau » et « rue du Chêne » (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur « route de la Wantzenau » est classé au PLU en zone à urbaniser à vocation d'équipement « IAUE1 » et est grevé par l'emplacement réservé ER HOE 30 (surface d'environ 0,45 hectare), au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédié à la création d'équipements en lien avec le P+R. Il fait également l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale « secteur route de la Wantzenau ».

Le secteur « rue du Chêne » est quant à lui classé au PLU partiellement en zone urbaine à vocations d'équipement « UE1 » et en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA2 ».

En limite Nord du tissu urbain continu de la métropole, le site dans son ensemble présente des enjeux importants en matière d'aménagement du territoire et notamment de mobilités, d'économie et d'environnement. Il s'agit d'un site aux vocations diversifiées, pour partie en mutation, qui constitue une des portes d'entrée du cœur métropolitain.

Il englobe le P+R, une partie de la zone d'activités de Bischheim-Hœnheim, les jardins familiaux, les équipements communaux localisés plus au Sud et plus en périphérie, le tissu résidentiel d'Hœnheim et de Souffelweyersheim sur les franges Ouest, Sud et Est.

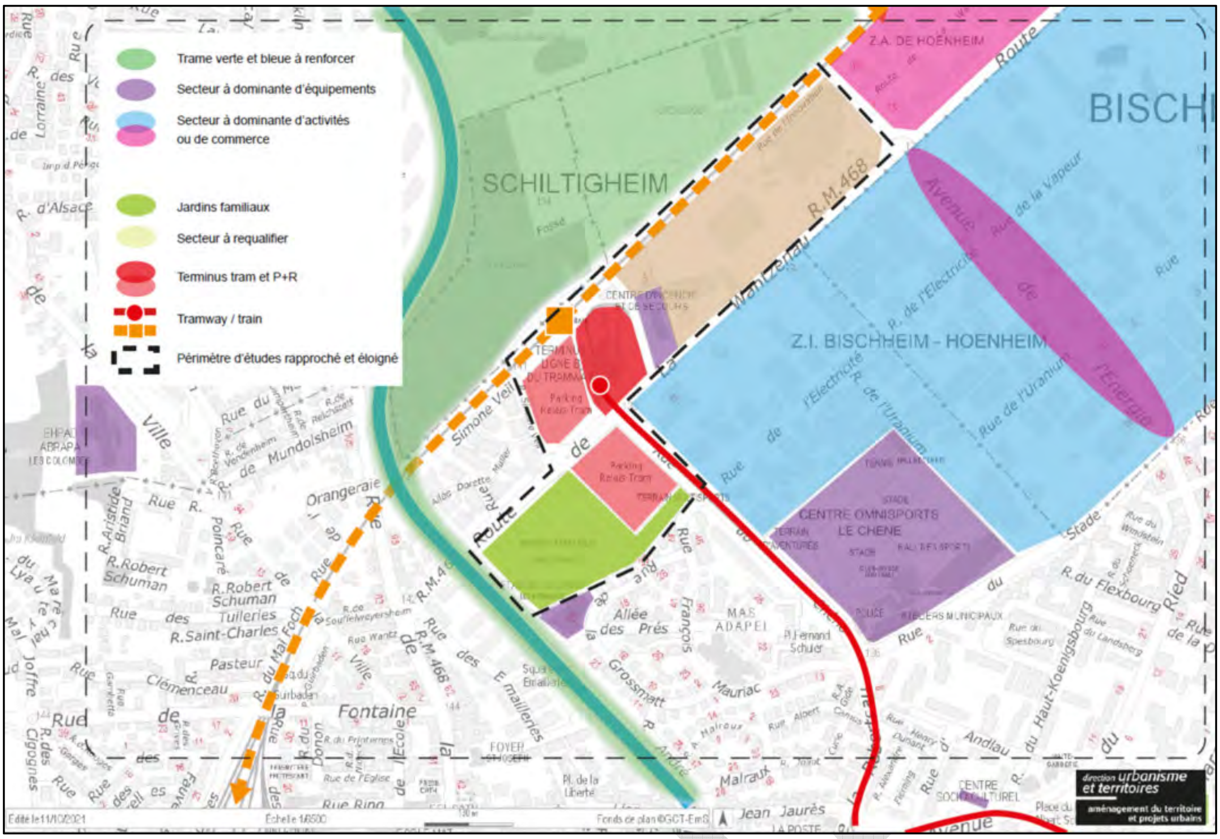
Important lieu d'intermodalité de l'Eurométropole de Strasbourg avec une desserte combinée tramway et train cadencée, le pôle d'échanges multimodal se compose de la gare et de deux parkings-relais dédiés aux voitures et vélos. Il permet aujourd'hui aux résidents des communes du Nord de l'agglomération de rejoindre le centre-ville de Strasbourg. Il s'agit d'un site important dans le cadre du déploiement de la Zone à Faible Émission (ZFE) et globalement de la politique de déplacement de la collectivité.

Au Sud, les jardins familiaux de la Grossmatt créés un espace de verdure, jardiné, à proximité de l'espace boisé du Grossried au Nord et des abords du canal de la Marne au Rhin. Sur le ban d'Hœnheim, ils sont de la propriété de Bischheim et gérés par une association de la commune. Destiné à conserver pour tout ou parti son statut d'espace de verdure, le site se compose également d'un city-stade localisée à côté du parking-relais.

Le secteur se compose également d'une zone localisée à l'Est de la gare partiellement en friche, communément appelée « friche Adler ». Ce secteur a été en partie requalifiée avec l'implantation d'activités à vocation commerciale. Il reste cependant un espace, localisé au plus proche de la gare, dont le devenir et la vocation est à analyser dans le cadre de l'étude. Partiellement boisé et composé d'activités à vocation artisanales, ce site est aujourd'hui laissé à l'abandon et théâtre d'incivilités, auxquels s'ajoutent des enjeux de sécurité et de santé publique liés à l'état des sols.

Le site est aussi localisé à proximité directe de la Trame verte et bleue (TVB) de l'agglomération, avec la présence du canal de la Marne au Rhin à l'Ouest et d'espaces boisés au Nord de la voie ferrée. Son renforcement ainsi que son lien avec le reste du secteur devront également être étudiés.

PROJET



Carte de contextualisation (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Enfin, le site dans son ensemble est identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS) comme « secteur de service et d'emplois à constituer ». Il est identifié au titre notamment de sa proximité avec un nœud de transports en commun, à savoir le P+R.

Pour répondre à la demande de la commune, une étude de cadrage urbain a été réalisée et a permis d'identifier plusieurs enjeux. Afin de répondre à ces enjeux et d'encadrer la requalification totale ou partielle en habitat des secteurs « route de la Wantzenau » et « rue du Chêne », il est proposé de créer une nouvelle OAP communale intitulée « secteurs route de la Wantzenau et rue du Chêne » à Hœnheim.

L'inscription de cet OAP revêt plusieurs objectifs :

- encadrer la requalification du site ;
- offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants en permettant de conserver et de créer de nouveaux espaces végétalisés ;
- améliorer la cohabitation entre les différentes fonctions d'habitat, d'activité et de mobilité ;
- organiser les différentes formes d'habitat ;
- anticiper l'émergence d'une nouvelle centralité.

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.

Prise en compte des enjeux d'accessibilité :

L'accessibilité tous modes aux futurs zones d'habitat se fera depuis les axes existants : la route de la Wantzenau, la rue du Chêne et la rue François Mauriac.

L'aménagement des carrefours pour accéder aux sites devra être pensé de sorte à garantir la sécurité des usagers et à ne pas perturber les logiques de flux existantes.

L'accessibilité au secteur « route de la Wantzenau » devra faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas fragiliser l'accès au SDIS pour les véhicules de pompiers, et garantir leur priorité.

À l'échelle de chaque secteur, de nouvelles liaisons modes actifs seront également aménagées pour permettre de relier les futurs zones d'habitat aux liaisons existantes, qui permettent de desservir les équipements localisés à proximité (gare, tramway, commerces, équipements sportifs etc.).

Prise en compte des enjeux d'insertion urbaine, paysagère et patrimoniale :

À l'échelle de chaque secteur, la hauteur des bâtiments devra garantir leur insertion dans leur environnement proche. Les hauteurs seront plus importantes en front de rue afin de conserver et renforcer leur structure urbaine. Les hauteurs seront moins importantes en vis-à-vis des espaces résidentiels existants, afin de garantir l'intimité des habitants.

Chaque site fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif de sorte également à s'intégrer dans son environnement proche. Les espaces paysagers seront végétalisés afin d'offrir des vues agréables depuis la rue et depuis l'intérieur de chaque secteur.

Concernant le secteur route de la Wantzenau, la partie Nord sera dédiée à l'aménagement d'un parc public et de jardins familiaux. L'aménagement d'un espace public végétalisé ainsi que la relocalisation des jardins familiaux, actuellement implantés à l'arrière de la rue du Chêne, permettront de créer une transition végétalisée entre les futures habitations et la voie ferrée. Cette transition végétalisée participera à la mise en place d'un cadre de vie de qualité.

Elle permettra de réduire les nuisances sonores liées à la voie ferrée et elle offrira un environnement paysager végétalisé de qualité aux futurs habitants.

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

Au droit du secteur localisé route de La Wantzenau, une ancienne activité de transports a été classée dans la base nationale BASIAS. Cette activité a pu générer de potentiels impacts dans les milieux souterrains qui seraient à prendre en compte en cas de réaménagement du secteur.

Préalablement à tout nouvel 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 restrictions d'usage suivantes ont été définies pour ce site, sera admis tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet

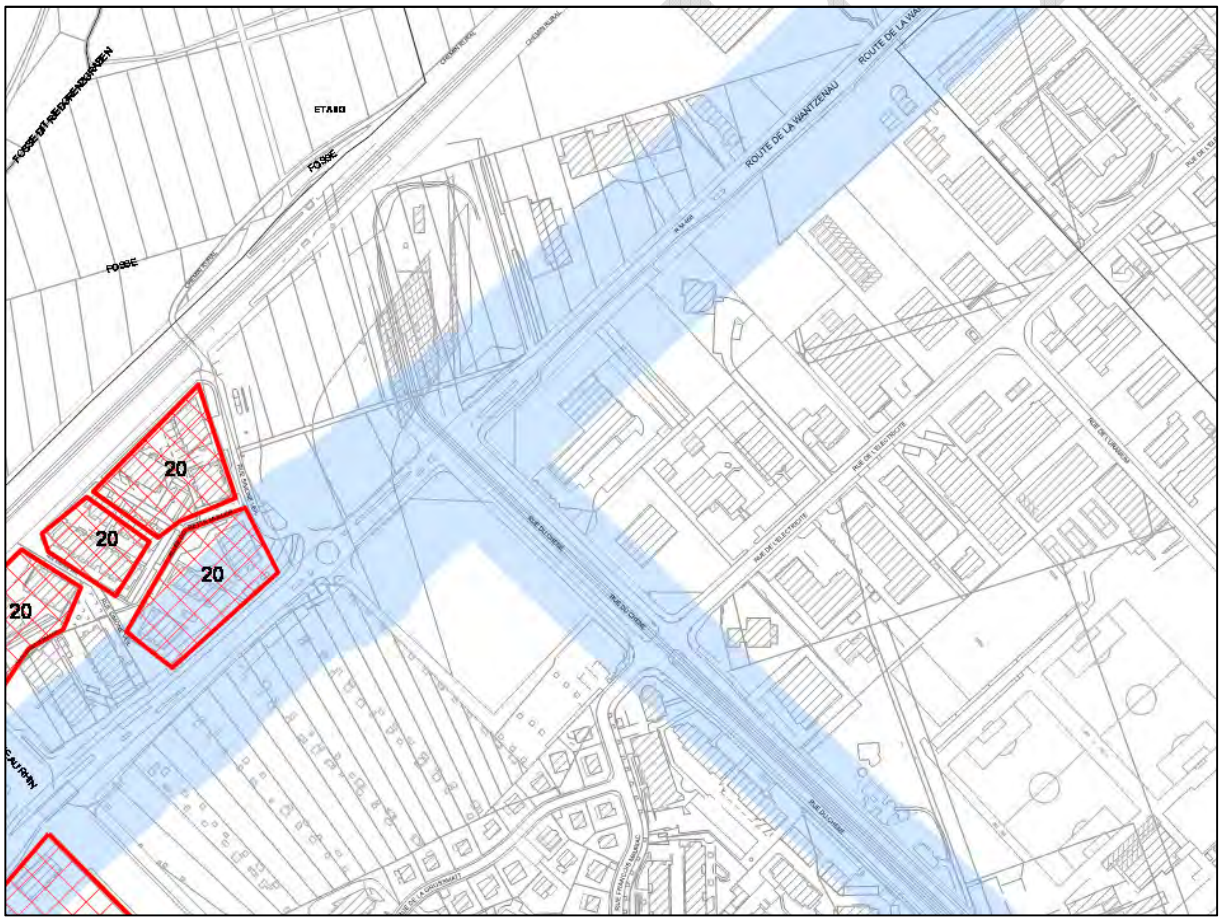
PROJET

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.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 5] 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 résultat du diagnostic des sols au droit de ces terrains dont les résultats seront connus en octobre 2022 et permettront d'ajuster si nécessaire cet indice de restrictions d'usage ou définira en conformité avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués la gestion des potentiels impacts dans les sols et qui seront pris en compte si nécessaire lors des phases pré-opérationnelles et lors de la phase de demande de permis de construire.

Par ailleurs, l'aménagement de chaque secteur ainsi que la conception des bâtiments qui le composent seront penser de façon à prendre en compte les enjeux de qualité de l'air en phase opérationnelle, étant donné que les sites sont repérés au règlement graphique – plan vigilance – du PLU comme secteur de surveillance (cf. extrait de plan ci-dessous).

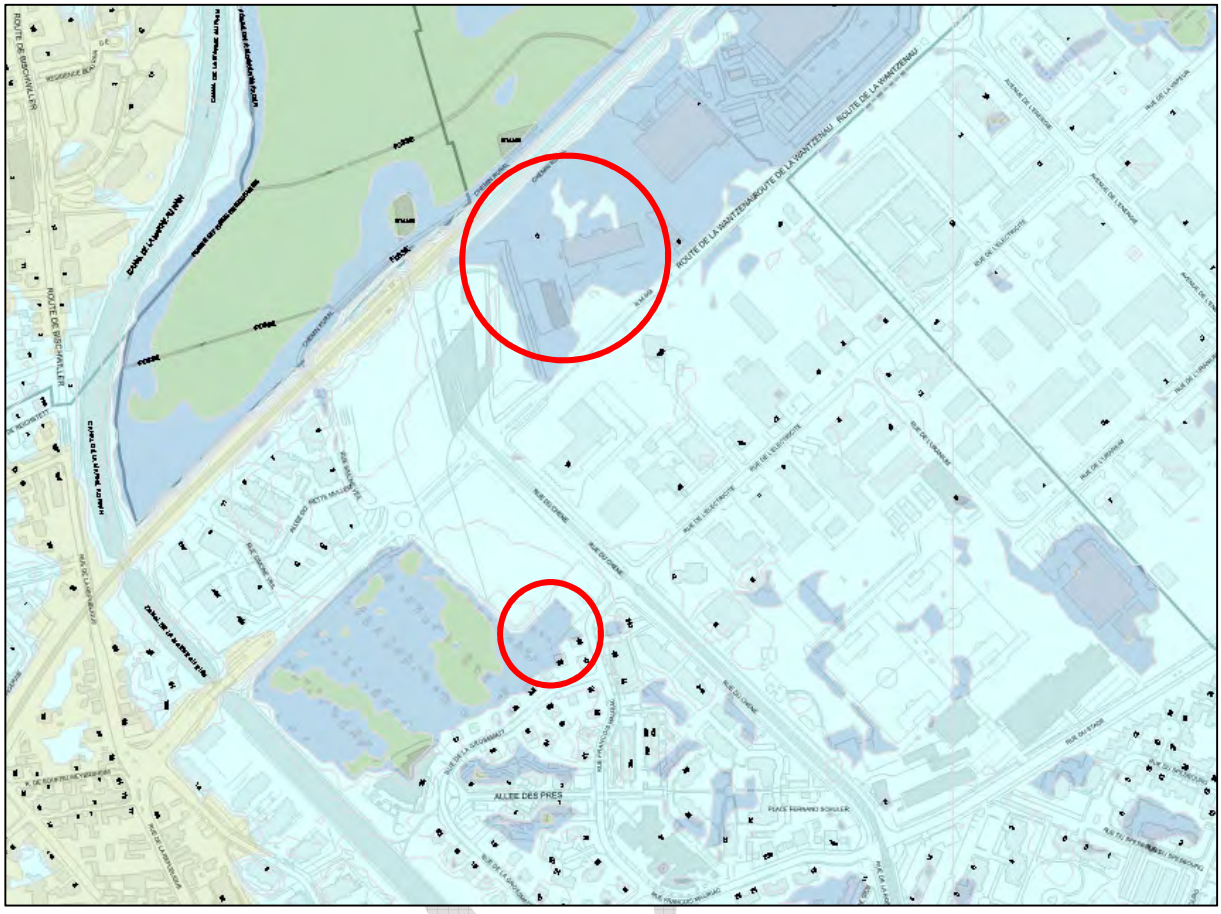


Extrait du Plan vigilance de l'Eurométropole de Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

<u>Prise en compte des enjeux environnementaux :</u>

La gestion du stationnement à l'échelle de chaque opération tiendra compte du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de l'Eurométropole de Strasbourg. La nappe

phréatique est localement affleurante - profondeur de la nappe entre 0 et 1 mètre - au niveau de chaque secteur voué à être requalifié en habitat (cf. extrait du PPRi de l'EMS ci-dessous).



Extrait du PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, chaque opération dédiera une part de la surface du projet à des aménagements de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cohérence avec les orientations et principes d'aménagement fixés par l'OAP, il est également proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour :

- reclasser l'emprise Sud du secteur « route de la Wantzenau » en zone à urbaniser à vocation d'habitat « IAUA1 » ;
- ajuster l'emprise de l'ER HOE 30 ainsi que l'intitulé et le bénéficiaire ;
- reclasser l'intégralité de l'emprise du secteur « rue du Chêne » en zone à urbaniser à vocation d'habitat « IAUA1 » ;
- inscrire une hauteur de « 16m ET » dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat « IAUA1 » ;
- inscrire un secteur de mixité sociale 3 (SMS3) dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat « IAUA1 ».

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, il est proposé de :

- supprimer l'OAP communale existante « secteur route de la Wantzenau » et créer une OAP communale « secteurs route de la Wantzenau et rue du Chêne » à Hœnheim ;
- mettre à jour l'OAP thématique « Seuil d'ouverture à l'urbanisation » ;
- modifier le règlement graphique du PLU ;
- modifier la liste des emplacements réservés du PLU.

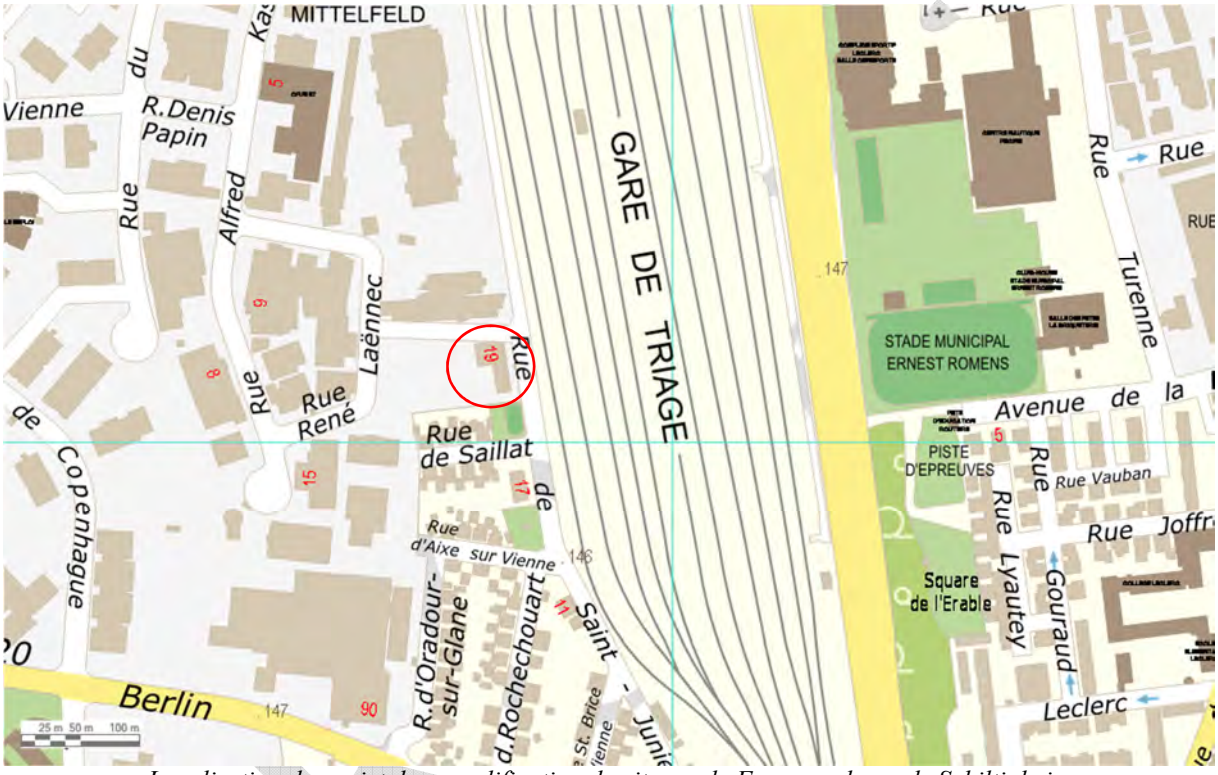
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
HOE	30	~~Création d'équipements en lien avec le pôle d'échanges multimodal.~~ Création d'un espace public	~~Eurométropole de Strasbourg et~~ Commune de Hœnheim	~~44,81~~ XX

PROJET

114. Commune de SCHILTIGHEIM – Projet de requalification du site Critt Matériaux, rue Saint-Junien : autoriser une programmation résidentielle

a. Présentation – Explications – Justifications

Le site CRITT Matériaux est situé à l'Ouest de la commune de Schiltigheim, représentant une superficie de 21 ares. Il se situe à proximité immédiate des voies ferrées (gare de triage) à l'Est, d'un potager privatif à l'Ouest, d'habitation au Sud et d'une entreprise d'électricité au Nord.



Localisation du projet de requalification du site par le Foyer moderne de Schiltigheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le site correspond à la friche de la société CRITT Matériaux, spécialisée dans les matériaux (verres, céramiques, polymères, matériaux de construction, synthèse organique) ayant mis fin à son activité en 2018. Ce dernier est, depuis la fin de son exploitation, régulièrement squatté.

Le Foyer moderne de Schiltigheim a récemment procédé à l'acquisition de la parcelle n° 221, Section 62, dans le but d'y produire une offre en logements sociaux de grande surface (Type F4/F5) à destination des familles.

Ce projet répond aux enjeux que s'est fixé l'Eurométropole de Strasbourg en terme de production de logements et notamment :

- proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous, via la production d'une offre de logements sociaux de grande taille. Cette typologie de logements représente une faible part des logements dans l'Eurométropole de Strasbourg ;
- répondre aux besoins en logements par une production soutenue et équitablement répartie.

Prise en compte des enjeux environnementaux liés à la santé publique

Sites et sols pollués

Synthèse du rapport d'études historique et documentaire, de vulnérabilité des milieux et d'investigations des sols » menée par le bureau VERITAS en mai 2022.

Le bâtiment de stockage et laboratoire ont été construits en 1989 et exploités pour les activités de CRITT Matériaux jusqu'en 2017-2018. CRITT Matériaux était spécialisé dans les matériaux et notamment dans les essais d'évaluation de ces matériaux. Le bâtiment stockage/laboratoire accueillait des produits acides et solvants organiques dans le local antidéflagrant.

Les études sur la qualité des sols ont démontré que le site n'était concerné par aucune source sol de pollution. Des traces d'hydrocarbures, d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), de cuivre et de manière ponctuel de méthanol ont été trouvées. Néanmoins, ces dernières sont sans conséquence pour un usage sensible d'habitation.

Mise en place des restrictions d'usage

Suite à l'examen des études effectuées (*étude de mai 2022 : Rapport d'études historique et documentaire, de vulnérabilité des milieux et d'investigations des sols – Bureau Veritas réf. 797448- 13787815-1*), et l'absence d'observations de sources de pollution concentrées, les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

Sont admis :

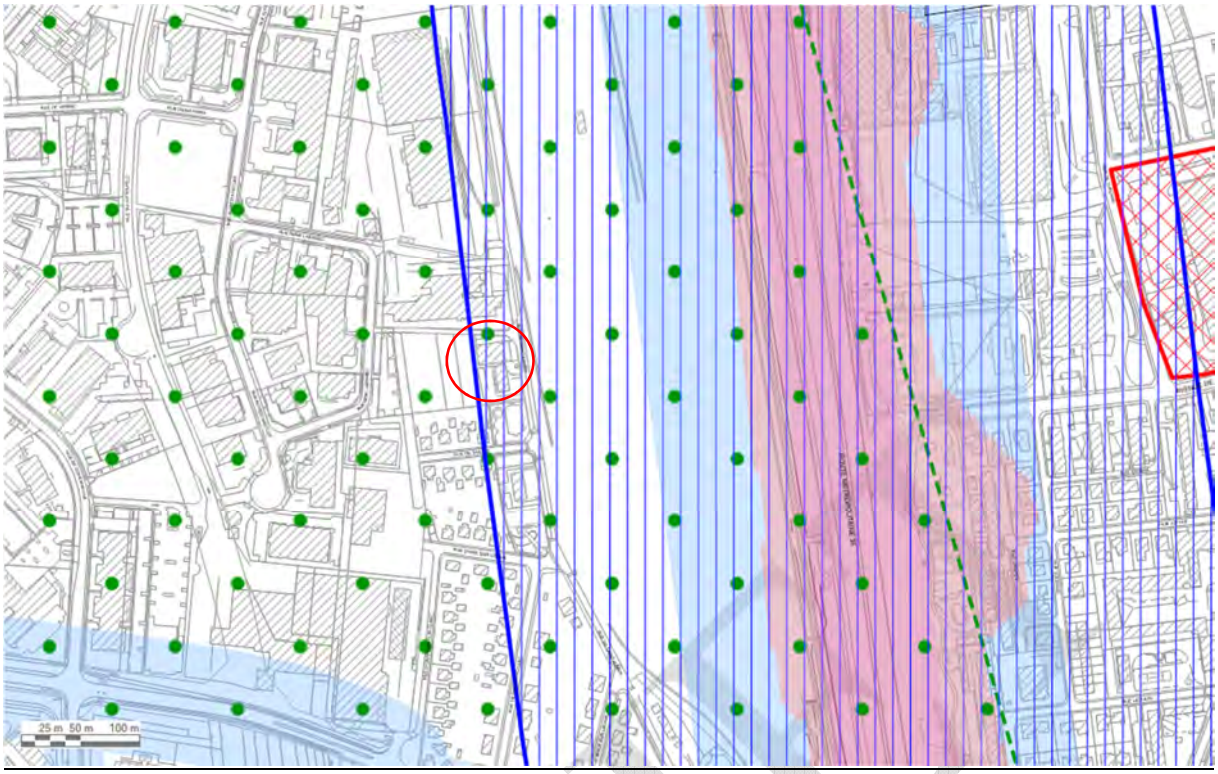
- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n°5] 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.

Qualité de l'air

Le site est localisé au sein de la zone de vigilance liée à la proximité aux voies rapides urbaines, repérée au Plan de protection atmosphérique (PPA) et reprise au sein du règlement graphique - plan vigilance. À ce titre, la priorité est la protection de la santé des populations vis à vis de la qualité de l'air autour des axes urbains. Ainsi, les modalités d'occupation de l'espace et d'urbanisation sont à prendre en compte au sein du projet de productions de logements. Le porteur de projet devra de ce fait prendre en compte dans son projet les enjeux environnementaux et de santé publique liés à la qualité de l'air.

PROJET



Capture d'écran du Plan vigilance
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, le site est localisé dans la zone verte au règlement graphique – plan vigilance Réseau de chaleur. De ce fait, tout nouveau bâtiment et rénovations des bâtiments existants devront obligatoirement être raccordés au réseau de chaleur existant le plus proche, sous réserve de l'avis favorable de l'Autorité organisatrice de la distribution d'énergie validant la faisabilité technico-économique du raccordement. (Règlement écrit du PLU, article 15 alinéa 4 des dispositions applicables à toutes les zones).

Le site est actuellement inscrit en zone d'activités UXb4, destinée à l'activité artisanale et industrielle. À ce titre, la production de logements (hormis logements de fonction) n'est actuellement pas autorisée sur le secteur.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage d'activités UX, inscrit rue de Saint-Junien sur le secteur CRITT Matériaux en zone à dominante résidentielle afin d'y autoriser l'implantation et la production de logements.

PROJET

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone Uxb4, inscrite rue de Saint-Junien sur le site CRITT Matériaux, est reclassée en zone UCB2. La hauteur maximale fixée au règlement graphique est de 12 m à l'égout de toiture.

Les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

Sont admis :

- 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.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n°5] 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.

PROJET

115. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Montagne-Verte - Projet de requalification du site Gremmel : autoriser une programmation mixte pour du logement et de l'activité

a. Présentation – Explications – Justifications

Contexte d'un secteur en mutation

Au Sud du quartier de la Montagne-Verte, au contact avec la commune de Lingolsheim entre les voies ferrées, se localise au 239 route de Schirmeck le site industriel de l'ancienne entreprise Gremmel. Il s'agit aujourd'hui d'un site en friche depuis le départ de cette dernière il y a une quinzaine d'années. Des occupations ponctuelles successives d'activités économiques diverses ont eu lieu sur une partie du site ces dernières années, le reste est majoritairement en friche.

Face à une situation de friche industrielle en milieu urbain qui se dégrade et qui engendre de nombreuses problématiques de sécurité et de salubrité, la collectivité souhaite engager la mutation du site et son évolution vers un projet urbain qualitatif.

Cette évolution urbaine est souhaitée dans la continuité du renouvellement engagé dans les années 2010 au Nord de cette emprise, sur la friche de l'ancien site Danone-Sofral qui a permis une restructuration de cette portion de la route de Schirmeck avec l'opération immobilière « l'Avenue ».

Localisation du site Gremmel à Strasbourg Montagne-Verte
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Programmation envisagée pour le projet Gremmel et orientations poursuivies au regard des orientations du PLU

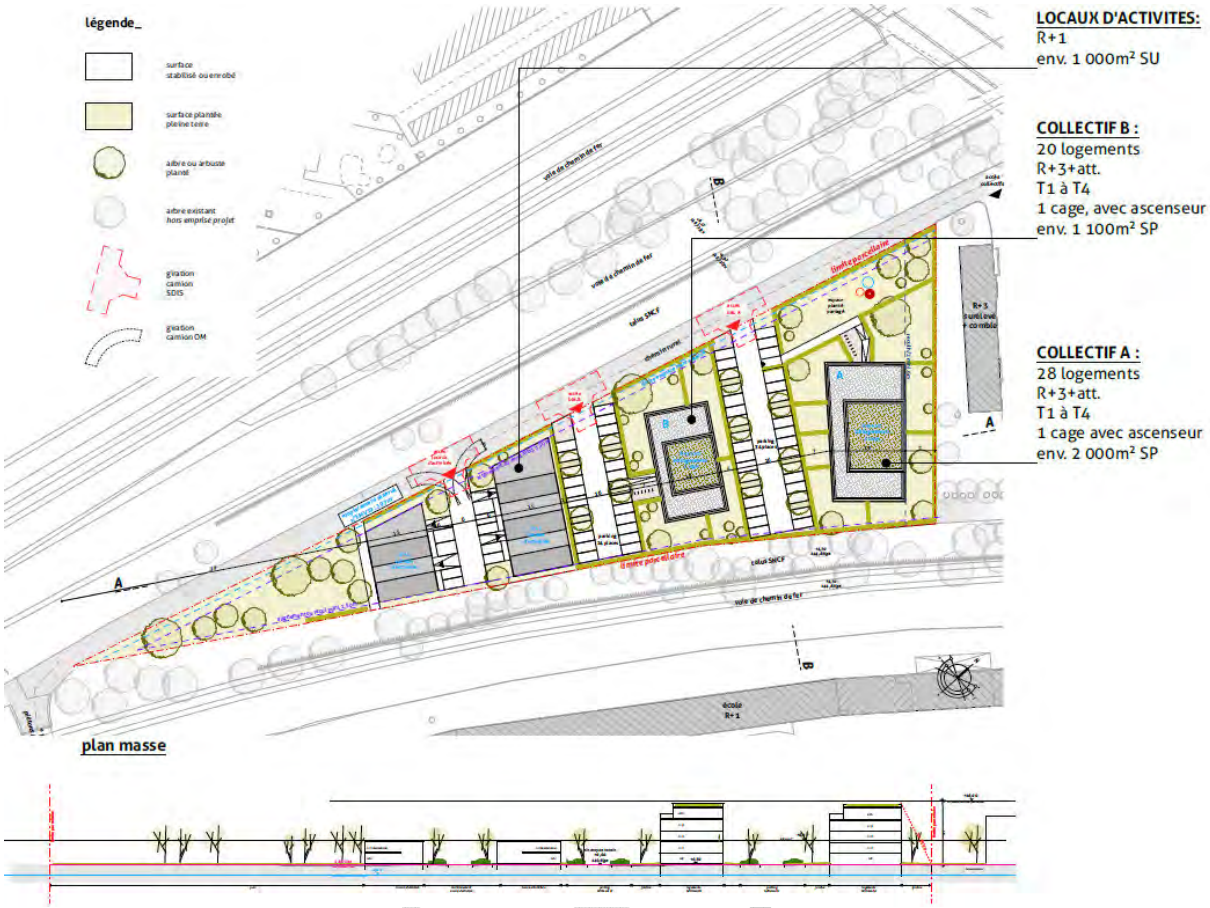
Pour accompagner la mutation du site Gremmel, qui se trouve sur un terrain d'une superficie de 75 ares, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent le développement d'un projet mixte articulant habitat sur la partie Nord et le maintien d'activités économiques sur la pointe Sud, afin de désenclaver ce secteur contraint par la présence des infrastructures, notamment ferroviaires.

Localisation du site Gremmel à Strasbourg Montagne-Verte
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Sur cette base, des études de faisabilité ont conduit la collectivité à orienter des éléments de programme au regard du potentiel de mutation du site, de sa place dans le quartier de la Montagne-Verte et des objectifs de développement poursuivis par les orientations du PLU.

Ces éléments de programme qui permettent d'encadrer la mutation du site sont cadrés par la collectivité de la manière suivante :

- 3 100m² de surface de plancher de logements, soit environ 48 logements ;
- 1 000m² réservés à des locaux d'activités économiques artisanales (sans commerce) ;
- la dépollution du site et la désimperméabilisation des sols afin de recréer des espaces végétalisés qualitatifs et de planter des arbres ;
- la prise en compte des nuisances liées au bruit dans la conception du projet ;
- le développement d'un projet « bas carbone » intégrant une large part de matériaux bio-sourcés ;
- le maintien d'un espace inconstructible au Sud du site pour l'implantation d'un espace vert végétalisé en pleine terre ;
- le maintien des marges de recul inconstructibles le long des talus des voies ferrées ;
- le maintien de l'emplacement réservé EMV 19 à l'Ouest du site prévu pour l'élargissement du chemin existant, et sa potentielle jonction à terme au Sud avec les communes de Lingolsheim et Ostwald.



Exemple illustratif de plan masse et coupe de principe – Document de travail susceptible d'évolution
(Source : Rey de Crécy Atelier d'architecture / ICADE Promotion)

À ce jour, le zonage UXb1 du PLU inscrit sur l'intégralité du site Gremmel ne permet pas le développement d'un programme mixte pour la reconversion de la friche, notamment pour admettre du logement.

Au regard des enjeux de requalification de ce site et des objectifs poursuivis pour permettre l'insertion du projet Gremmel dans le quartier à court terme, les objectifs poursuivis par la modification du règlement graphique du PLU consistent ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD :

- à accompagner la mutation urbaine de ce site en friche en procédant à un ajustement de secteur de zone permettant le désenclavement par la réalisation d'un programme mixte à court terme ;
- à tenir compte des enjeux de santé humaine en permettant en particulier la dépollution du site et en tenant compte des nuisances sonores ;
- à insérer ce projet d'aménagement dans son environnement, recréer des espaces verts végétalisés en pleine terre et planter des arbres.

En conséquence, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'accompagner la mutation de ce site et de son environnement proche via plusieurs outils au règlement graphique :

- définir un zonage mixte UB4 limité à 12 m à l'égout de toiture, sur la partie Nord qui correspond à environ 2/3 du site ;

- conserver sur le tiers restant sur la partie Sud du site la zone UXb1 afin de ne permettre que l'implantation d'activités économiques ;
- inscrire un espace planté à conserver ou à créer au Sud du site afin de préserver la pointe du terrain de tout aménagement imperméable.

Enjeux environnementaux et de santé humaine autour du projet

- **Qualité des sols**

Le site Gremmel a accueilli une activité historique potentiellement polluante de fabrication de menuiseries. Une pollution des sols en hydrocarbures et composés organiques est présente sur le site. La présence d'une pollution aux métaux n'est pas exclue. 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 spécifiques 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 en charge de l'Environnement. Suite à l'examen des études environnementales (*étude de janvier 2021 : Diagnostic complémentaire de pollution – Enviroma réf D20-0253 R1b*) les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement au droit des zones de pollution du site ;
  - les 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 ;
- 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 ;
  - 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 mètres. Des membranes

PROJET

géosynthétiques 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 matériaux anti-contaminants destinés 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° 22 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.

- **Bruit**
  - Ferroviaire : les voies ferrées au contact du site font l'objet d'un classement sonore des infrastructures de transport terrestre soumis à arrêté préfectoral. Le projet intègrera les contraintes règlementaires (mesures constructives) liées au bruit ferroviaire.
  - Route : le projet ne sera pas soumis à des restrictions particulières des zones de dépassement des seuils règlementaires.

- **Air**

Le site du projet n'est pas concerné par les zones de surveillance de la qualité de l'air aux abords des axes routiers ni dans les secteurs de dépassements règlementaires inscrits dans le plan vigilance du PLU.

- **Caractère inondable du site**

Le projet n'est pas concerné par une problématique d'inondation par débordement de cours d'eau ni par remontée de nappe débordante (sans submersion).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le reclassement de la partie Nord de la zone UXb1 en zone UB4 / 12mET sur environ 49 ares au règlement graphique – plan de zonage ;
- l'inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) sur 7 ares au Sud du site au règlement graphique – plan de zonage ;
- l'inscription de la Restriction d'usage (RU) sites et sols pollués n° 22 au règlement graphique – plan vigilance.

PROJET

116. Commune de STRASBOURG – Quartier Centre - Projet de requalification de la deuxième tranche du secteur Marcot Nord : autoriser une programmation mixte à dominante résidentielle

a. Présentation - Explications – Justifications

Contexte d'un secteur en mutation

Situé dans le quartier Gare entre la rue de Saales, le boulevard de Lyon et les berges de l'Ill, l'ancienne caserne Marcot Nord est un site en mutation depuis la cessation des activités militaires. Le site est composé de deux entités :

- la première tranche dans la partie Nord, dont la livraison est finalisée, a fait l'objet d'une mutation permettant le développement de 190 logements sur 60 ares environ ;
- la partie Sud du site aujourd'hui en friche[2], d'une superficie de 70 ares environ, qui laisse place à un site mutable dont l'évolution est aujourd'hui envisagée à travers un programme mixte à dominante de logements.

Localisation du site Marcot
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

[2] La tranche 2 du site Marcot Nord est aujourd'hui propriété de l'Etat via la Société de valorisation foncière et immobilière (SOVAFIM), entreprise publique dont l'Etat est l'unique actionnaire.

Programmation envisagée pour le projet Marcot Nord – Tranche 2

Pour accompagner la mutation du reste du site Marcot Nord, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite le développement d'un projet mixte articulant habitat, bureaux, commerce, activités, ainsi que le maintien d'un équipement public via la réhabilitation du gymnase existant au Sud-Ouest du site.

Localisation du terrain Marcot Nord – tranche 2
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Sur cette base, des études de faisabilité ont conduit la collectivité à orienter des éléments de programme au regard du potentiel de mutation du site, de sa place dans le quartier Gare-Laiterie et des objectifs de développement poursuivis par les orientations du PLU.

Ces éléments de programme qui permettent d'encadrer la mutation du site sont cadrés par la collectivité de la manière suivante :

- 8 800 m² surface de plancher de logements, soit environ 145 logements dont 50 en locatifs sociaux (35 %) ;
- 1 000 m² de bureaux, commerce et activités en RDC, RDC surélevé et R+1 ;
- le maintien d'un cœur d'îlot végétalisé en pleine terre en lien avec les berges de l'Ill et la création d'un projet paysager qualitatif offrant des espaces de respiration et participant à l'apport d'îlot de fraîcheur en centre-ville ;
- la mise en œuvre d'une forme urbaine respectueuse de son environnement et des bâtis environnants, avec une implantation bâtie permettant le développement du logement à R+6, ponctuellement une émergence à R+11 en contrebas du boulevard de Lyon ;
- la prise en compte des nuisances : qualité de l'air, bruit, qualité des sols dans la conception du projet ;
- le développement d'un projet « bas carbone » intégrant une large part de matériaux bio-sourcés ;

- la mise en œuvre de logements qualitatifs sur les questions de confort d'été, d'intimité et d'habitabilité (rangements, prolongements extérieurs, espace d'entrée, taille des espaces de vie etc.) ;
- le développement d'espaces collectifs et partagés favorisant le vivre ensemble ;
- la gestion du stationnement en sous-sol ;
- la conservation de la voie verte qui relie les berges de l'Ill au pont Pasteur ;
- la conservation du gymnase existant à l'angle de la rue de Saales et du boulevard de Lyon, que la ville de Strasbourg acquerra et qui fera l'objet d'une réhabilitation pour un équipement public à destination des habitants du quartier (*programme précis en cours de définition, hors périmètre modifié dans le présent point de modification*).

Plan masse et visuels illustratifs de l'implantation envisagée dans l'étude de faisabilité
Document de travail susceptible d'évolution
(Source : AEA Architectes / ICADE Promotion)

NB : le gymnase figurant dans l'encadré jaune est intégré au projet de reconversion du site mais hors périmètre du champ de la présente modification du PLU

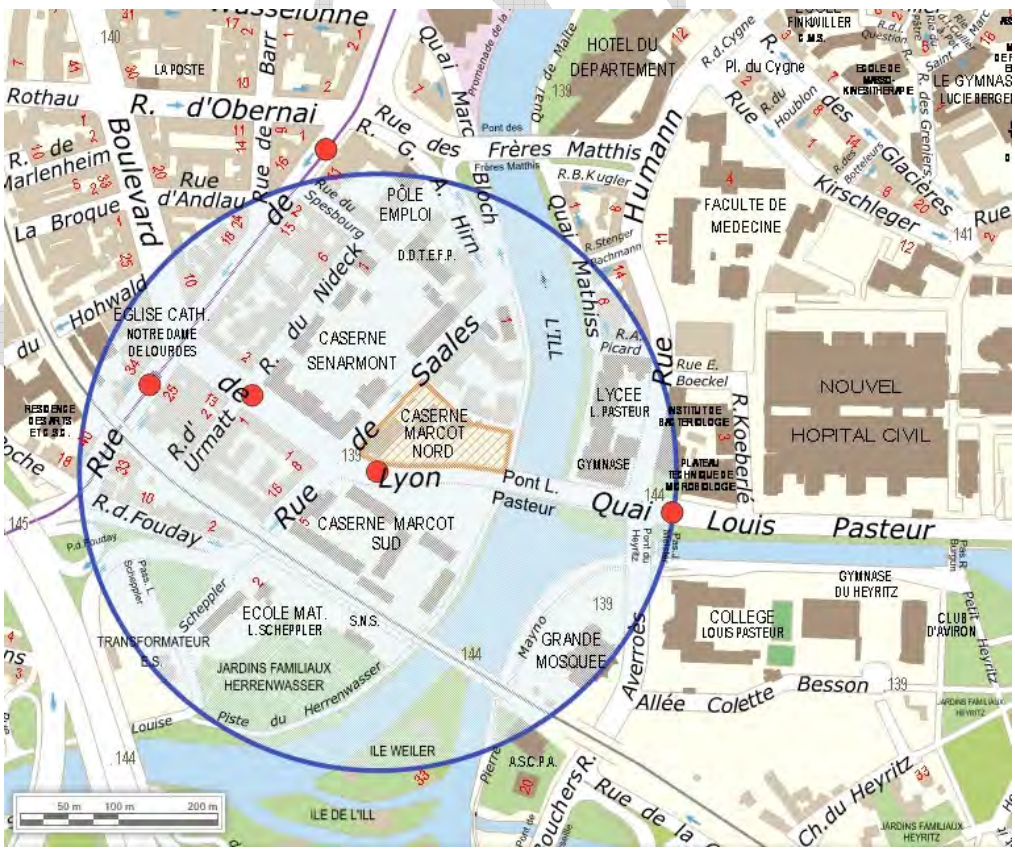
Le site Marcot Nord se localise dans un espace qui constitue un atout paysager pour l'implantation d'une opération mixte, au contact direct d'un corridor de la Trame verte et bleue de l'agglomération par la présence des berges de l'Ill.

Ce réseau écologique de l'agglomération strasbourgeoise en milieu urbain vise à être à la fois un support de biodiversité et un renforcement de la nature en ville essentiel pour le cadre de vie des habitants et des usagers. Le projet de la tranche 2 devra ainsi respecter les principes généraux d'aménagement de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue » déjà existante du PLU. Il n'y a en revanche pas de zone humide identifiée sur le site. En s'implantant sur limite de rue, à la fois côté rue de Saales et côté boulevard de Lyon, le projet conservera un large cœur d'îlot végétalisé en pleine terre ouvert et accessible aux futurs habitants.

Articulation du projet avec le réseau de transports en commun

Sur la question de l'articulation urbanisme / déplacements, le site du projet Marcot Nord - tranche 2 est en contact direct du réseau de bus et de tramway, situé à moins de 300 m de la station de tramway des lignes B et F et de trois arrêts de bus de la ligne structurante L1, dont un se trouve au droit même du site.

Le prolongement à horizon 2023 de la ligne G du Bus à haut niveau de service (BHNS) depuis la place de la Gare jusqu'au Parc de l'Etoile passera par ailleurs au droit du site, sur le boulevard de Lyon et permettra encore de renforcer l'offre et la fréquence de passage de transports en communs structurants.



Arrêts de transport en commun situés à moins de 300 m du projet Marcot Nord - tranche 2
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Enjeux environnementaux et de santé humaine autour du projet

- **Qualité des sols**

Le site a par le passé servi d'installation militaire et a accueilli des activités potentiellement polluantes, tels qu'une station-service ou un garage. Une pollution des horizons superficiels est observée en hydrocarbures, de même qu'une pollution ponctuelle en métaux.
Suite à l'examen des études effectuées (*étude d'octobre 2018 : diagnostic environnemental – Archimed Environnement réf D2018-100 – étude d'octobre 2011 : étude documentaire – Soler Environnement réf 200.00667 – étude de janvier 2013 : études de sites et sols pollués – ICF Environnement réf ALR/12/183-V2*), les conclusions de cette dernière 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 spécifiques 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 en charge de l'Environnement.

Suite à ces études, les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - 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 ;
  - 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 réservée 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 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,

PROJET

réalisées en matériaux anti-contaminants destinés 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° 59 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.

- **Caractère inondable du site**

Le périmètre du projet Marcot Nord – tranche 2 est situé en zone inondable par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe non débordante du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2018.

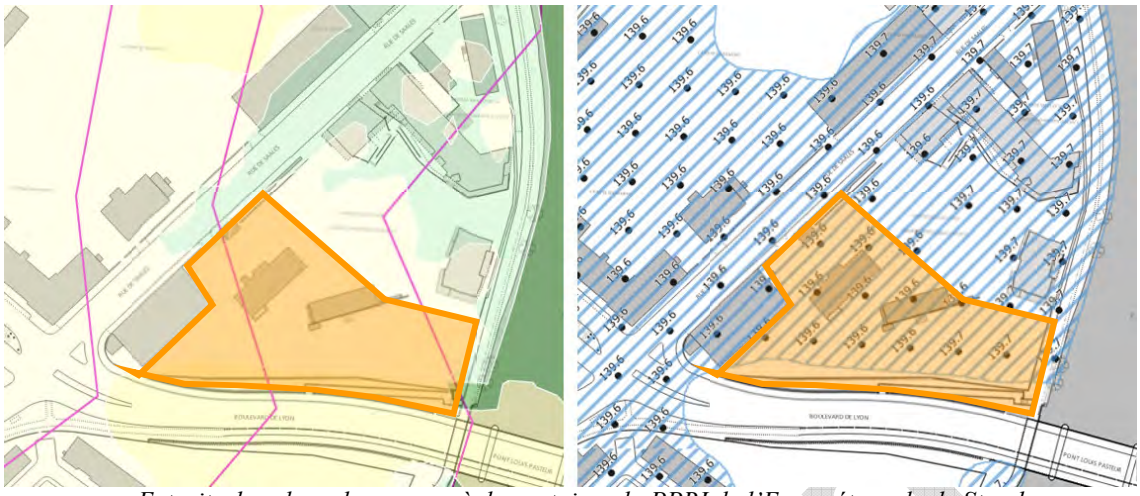
Le PPRI définit pour ce site un principe d'autorisation d'urbanisation sous condition (zone bleue clair hachurée, voir extrait ci-après). Cette zone soumet les constructions à certaines prescriptions et mesures constructives à respecter, afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Les principales dispositions constructives du règlement du PPRI au droit du site sont notamment :

- tous les projets nouveaux sont autorisés, sous réserve de mettre en œuvre les prescriptions particulières du PPRI, et à l'exception des projets suivants qui sont interdits :
    - les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les aires d'accueil permanentes des gens du voyage ;
    - les établissements sensibles (établissements nécessaires à la gestion de crise, établissements recevant du public sensible tels que crèches, hôpitaux, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, unités d'accueil de personnes handicapées, établissements psychiatriques, résidences médicalisées pour seniors, prisons etc.) ;
    - les exhaussements et affouillements non nécessaires à la réalisation des projets autorisés par le présent PPRI ;
- la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la Cote des plus hautes eaux (CPHE) augmentée d'une revanche de 0,30 m ;
- le stockage de substances dangereuses doit être réalisé au-dessus de la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30 m ou dans un récipient étanche, fixé, résistant à la crue centennale ;
- des matériaux insensibles à l'eau ou traités avec des produits hydrofuges ou non corrodables doivent être utilisés pour toute partie de construction située sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30 m ;
- les clôtures doivent être non pleines et réalisées de façon à assurer la transparence hydraulique et à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue.

Ces exemples de prescriptions règlementaires, qui ne revêtent pas de caractère exhaustif, concernent les principales dispositions constructives applicables en zone bleue clair hachurée. L'ensemble des dispositions applicables relève du règlement du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg.

PROJET



Extraits des plans de zonage règlementaires du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg (planche A11 et B11) et périmètre du projet

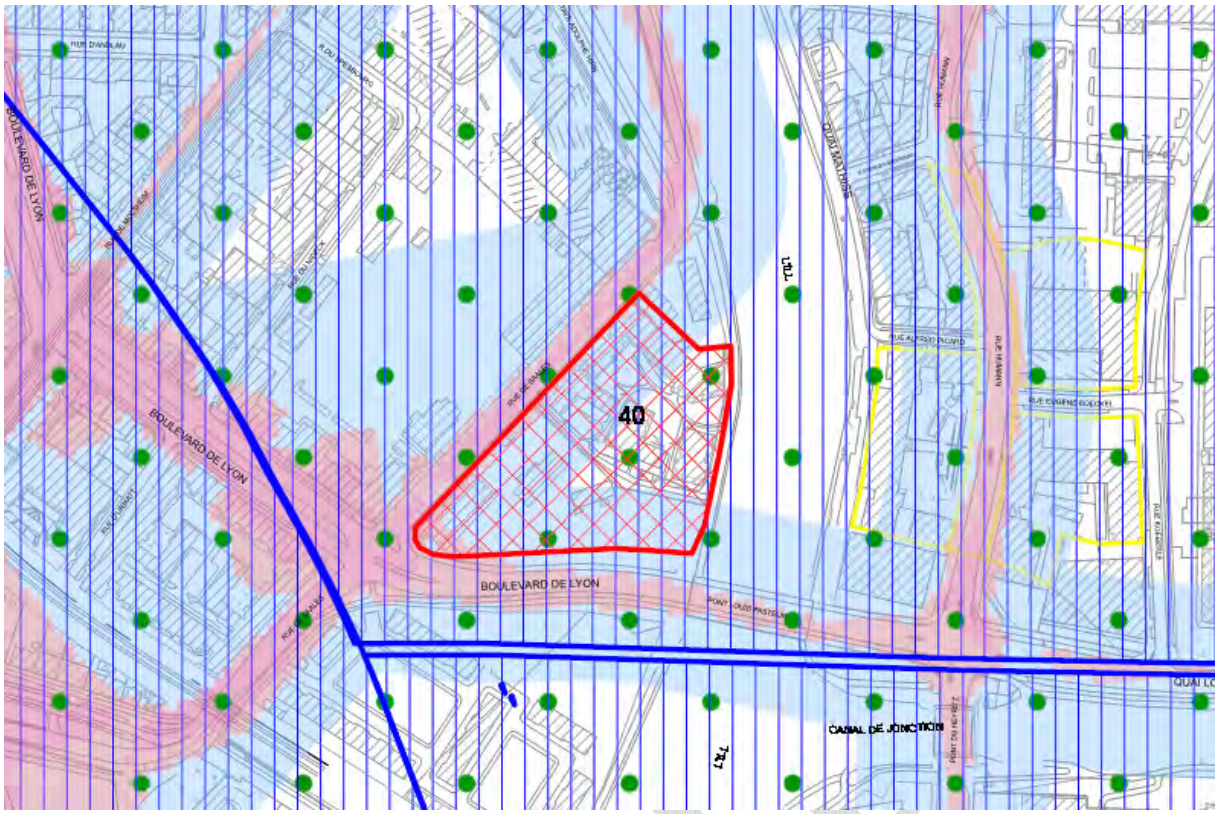
- **Bruit**

Le site est concerné par l'arrêté préfectoral sur les nuisances sonores liées aux infrastructures sonores et les normes, en terme d'isolation phonique, qui devront être respectées en phase projet. En revanche le site n'est pas concerné par le Plan d'exposition au bruit lié à l'aéroport d'Entzheim.

- **Air**

Concernant la qualité de l'air, le site de projet est situé :

- dans la zone de vigilance du Plan de protection atmosphérique (PPA) ;
- dans le secteur de zone stratégique qualité de l'air du plan vigilance du PLU, plus spécifiquement en partie dans la zone en dépassement règlementaire potentiel (orange), ainsi qu'en secteur de surveillance aux abords des axes routiers (bleu ciel). Ces deux zones génèrent des dispositions constructives particulières que le projet sera tenu de respecter afin de limiter l'exposition aux nuisances.



Extrait du plan vigilance du PLU avant modification
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Évolution des dispositions règlementaires du secteur au regard des orientations du PLU

À ce jour, le zonage UE1 du PLU ne permet pas le développement d'un programme mixte pour la seconde tranche à l'échelle du site Marcot Nord.

En conséquence, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'accompagner la mutation de ce site et de son environnement proche via plusieurs outils au règlement graphique :

- définir un zonage mixte UD2 sur la partie correspondant au site de projet Marcot Nord - tranche 2 ;
- inscrire un espace planté à conserver ou à créer, ainsi que deux arbres remarquables, sur l'emprise du futur cœur d'îlot végétalisé à conserver en pleine terre.

Au regard des enjeux de requalification de ce site et des objectifs poursuivis pour permettre l'insertion du projet Marcot Nord – tranche 2 dans le quartier à court terme, et l'évolution du secteur élargi à plus long terme, les objectifs poursuivis par la modification du règlement graphique du PLU consistent ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD :

- à accompagner la mutation urbaine de ce site en friche en procédant à un ajustement de secteur de zone permettant la réalisation d'un programme mixte à court terme ;
- à insérer ce projet d'aménagement dans son environnement, recréer un cœur d'îlot végétalisé en pleine terre et conserver le lien du site avec les berges de l'Ill en l'articulant avec les orientations de la Trame verte et bleue et conserver des grandes perspectives paysagères ;
- à tenir compte des enjeux de santé humaine (air, bruit, pollution, inondations).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le reclassement partiel de la zone UE1 réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif en zone urbaine mixte UD2 / 37mET / SMS2 ;
- l'inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) sur le cœur d'îlot ;
- l'inscription de deux arbres remarquables à conserver ou à créer ;
- l'inscription de la restriction d'usage (RU) sites et sols pollués n° 59 au règlement graphique – plan vigilance.

PROJET

117. Commune de STRASBOURG – Quartier de l'Esplanade – Projet de valorisation du secteur Esplanade (schéma d'orientation de quartier)

a. Présentation – Explications – Justifications

Plan de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Depuis sa construction, l'urbanisme du quartier de l'esplanade a peu été modifié. L'arrivée du tram en 2006 avenue du général de Gaulle a uniquement structuré cet axe sans intervention urbaine globale.

La conception du centre commercial des années 1970, tourné uniquement sur lui-même, présente des disfonctionnements réguliers. Initialement orienté vers une offre commerciale diversifiée, à l'image d'un petit centre-ville, le centre commercial a vu son activité économique et son attractivité décliner rapidement.

Le caractère imbriqué des programmes, des structures et du foncier contribue de manière non négligeable aux difficultés rencontrées régulièrement pour redynamiser et adapter ce lieu. L'évolution d'un objet urbain complexe de ce type ne peut s'appréhender sans vision stratégique globale et partenariale. Le cas échéant, la problématique de déclin du lieu peut s'avérer cyclique.

En 2019, la Ville de Strasbourg a souhaité lancer une réflexion globale avec les habitants, les acteurs du territoire pour construire une vision globale et partagée du quartier de l'esplanade futur.

L'objet de cette démarche est de construire collectivement, entre élus-es, services et habitants-es une vision partagée des enjeux et des modalités de transformation du quartier dans ses différentes composantes urbaines, environnementales, économique et sociales.

De ce schéma de cohérence territoriale en cours d'élaboration, il ressort les points suivants :

- le centre commercial est à reconnecter avec la mobilité active, les évolutions commerciales de proximité et des prestations de service. Sa forme urbaine doit être plus

PROJET

ouverte, plus connectée aux espaces privés et publics proches et aux quartiers limitrophes ;

- la mobilité du quartier doit être clarifiée pour permettre une meilleure connexion et une mobilité douce interne au secteur ;

- le stationnement demande une meilleure gestion et un travail sur ses accès/sorties ;

- le parc de la Citadelle doit être valorisé et agrandi par l'intégration du collège et du groupe scolaire dans le parc, le renforcement de la visibilité des entrées au parc, la fermeture de la rue de Boston et du Sud de la rue de Stuttgart aux véhicules motorisés, la suppression du stationnement sur la rue de Boston, la création d'un bouclage viaire de la rue de Tarade vers le quai des Belges ;

- le parc doit promouvoir le concept de parc de sport et loisirs en créant un maillage de lieux de pratiques sportives intergénérationnelles, en reliant les espaces par des chemins de promenade et running, en maintenant des lieux calmes et apaisés.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, vu le schéma ci-joint, il s'avère nécessaire les modifications suivantes :

- création d'un emplacement réservé de liaison modes actifs entre la rue de Nicosie et d'Ankara pour améliorer la traversée est-Ouest du quartier vers le parc ;
- d'établir des marges de recul le long du centre commercial et du lycée Curie pour conserver la perspective vers le parc et l'eau ;
- de diminuer la hauteur des constructions ponctuellement pour conserver une entrée de quartier accueillante et humaine sur le coin rue Jean Henri Schnitzler/ rue Tarade;
- d'établir des marges de recul le long des limites de parcelles du 2 et 4 rue de Tarade pour instaurer une voie apaisée.

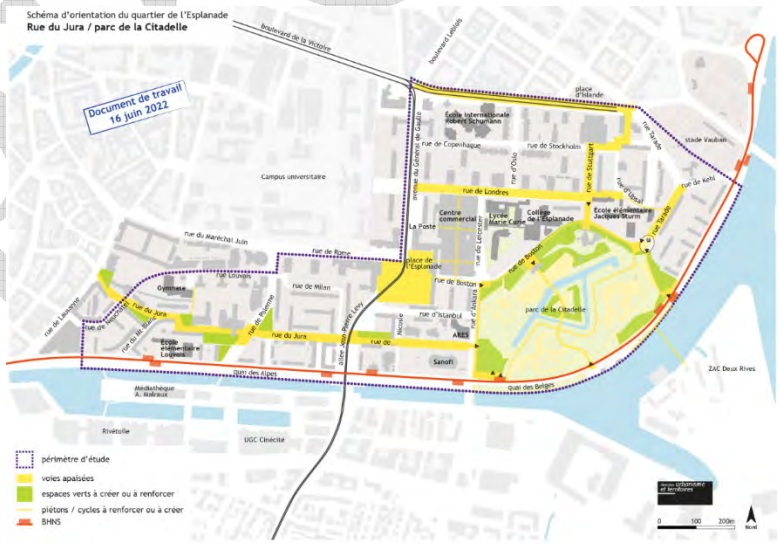


Schéma d'orientation du quartier de l'Esplanade

PROJET

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 :

Il est proposé d'inscrire :

- un emplacement réservé CEN 19 entre la rue d'Ankara et la rue de Nicosie ;
- des marges de recul sur la rue de Leicester le long du centre commercial et sur la rue de Boston entre le passage de Boston et le parc de la Citadelle en comprenant la parcelle section 38, n° 276, rue de Boston occupée par le lycée et collège Marie Curie ;
- un changement réglementaire de hauteur de construction à l'égout de toiture pour la parcelle sis 2,4 rue Tarade qui passe de 51 à 20 mètres ;
- d'établir des marges de recul le long des limites de parcelles intérieures du 2 et 4 rue de Tarade pour instaurer une voie apaisée ;
- d'inscrire un EPCC rue Jean Henri Schnitzler.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
CEN	19	Création d'une voirie mode doux	Eurométropole de Strasbourg	X

PROJET

118. Commune de STRASBOURG – Quartier du Wacken - Projet de requalification du site Mercure : autoriser une programmation mixte

a. Présentation – Explications – Justifications

Le site de l'hôtel Mercure est localisé au Nord de la place de Bordeaux, à Strasbourg, au sein du cœur métropolitain.

Il se situe à proximité du centre-ville, des institutions européennes et du Parc des Expositions / Palais de la Musique et des Congrès, mais aussi de Schiltigheim et d'un secteur d'activités tertiaires important.

Plan de localisation du site Mercure à requalifier

Cet hébergement hôtelier a été construit en 1973. Il est aujourd'hui fermé et constitue un site d'environ 10 500m² à requalifier.

Le site à requalifier est desservi par les transports en commun performants : ligne de trams E et H, le bus à haut niveau de service H qui relie la gare de Strasbourg au Wacken, ainsi que la ligne de bus urbain 2.

La présente évolution du PLU vise à autoriser un programme mixte comprenant du logement, une résidence étudiante, de l'hébergement hôtelier ainsi que des commerces et services de proximité et un espace végétalisé.

La possibilité de réhabiliter le bâtiment a été étudiée. Cependant, au regard de sa configuration intérieure et de la volonté de créer un espace végétalisé de qualité, la réexploitation de l'existant n'est pas adaptée.

Prise en compte des enjeux environnementaux

1. Biodiversité et nature en ville

Le site est occupé par
- le bâtiment de l'hôtel Mercure existant ;
- une zone de circulation et de stationnements imperméabilisée ;
- une zone engazonnée et ponctuellement, d'une dizaine d'arbres sur site dont la moitié à proximité du bâtiment existant.

En l'état actuel des connaissances, il ne présente pas d'enjeu important en matière de préservation de la biodiversité. En effet, les espèces floristiques sont peu nombreuses et ne relèvent pas d'une protection au titre du code de l'environnement.

Leur fonctionnalité d'habitat pour la faune devra, néanmoins, être vérifiée par le porteur de projet.

L'opération de requalification du site sera à minima soumise à un examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale (évaluation des droits à construire d'environ 27 000m²) pour déterminer si le projet est soumis ou non à évaluation environnementale.

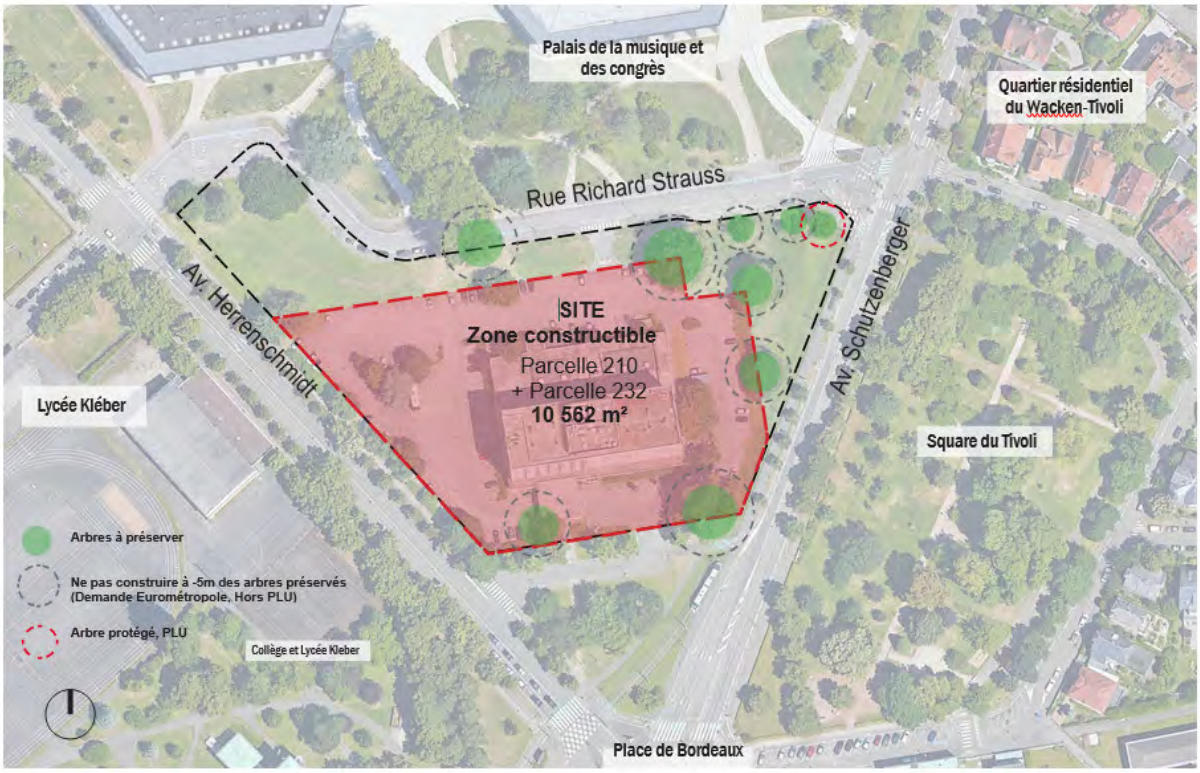
D'un point de vue écologique, la logique d'évitement d'incidence sur la faune et la flore devra être privilégiée, avant toute mesure de réduction ou de compensation éventuelle.

Pour rappel, au titre du code de l'environnement, tout projet qui implique la destruction d'un habitat ou d'une espèce protégée est soumis à une demande de dérogation. Il reviendra au porteur de projet de mener les investigations nécessaires avant tous travaux et parallèlement à sa demande de permis.

Les enjeux en matière de biodiversité et de continuité écologiques se situent principalement en bordure du site.

Entouré d'espaces publics végétalisés, le site à requalifier se situe dans un environnement arboré présentant des spécimens qu'il convient de préserver (cf. plan ci-après). L'enjeu principal en matière de fonctionnement écologique réside dans leur préservation et la connectivité entre les éléments existants et ceux qui seront créés au sein de l'aménagement.

PROJET



Dans cet objectif, il est proposé de compléter l'OAP Wacken Europe afin d'imposer à tout projet le principe de leur préservation.

Ce principe est complété par l'identification des arbres à préserver en tant qu'arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer, au règlement graphique du PLU. Une disposition particulière est inscrite au règlement écrit afin de garantir une distance entre les arbres préexistants et les futurs bâtiments. À titre expérimental, elle est fixée à 5m depuis la couronne des arbres identifiées au règlement graphique – Plan de zonage.

L'évolution réglementaire proposée par ailleurs, imposera au porteur de projet de respecter une implantation des façades donnant sur l'avenue Herrenschmidt et la rue Richard Strauss dans une bande d'implantation de 0 à 10m depuis l'espace public. Cette disposition vise à préserver le patrimoine arboré existant et d'en garantir sa pérennité, tant en phase travaux, qu'une fois le projet réalisé.

Les autres arbres d'arbres constituent des arbres d'alignement sur le domaine public (rue Herrenschmidt et avenue Schûtzenberger), dont la gestion relève de la compétence de la Ville de Strasbourg. Ils seront préservés dans le cadre de l'opération de requalification.

Par ailleurs, le bâti devra être implanté de façon à garantir des ouvertures au Sud, au Nord Est et Ouest du site. Leur aménagement devra être conçu de manière à :
- conforter les continuités écologiques ;
- préserver des perspectives visuelles ;
- renforcer le maillage des liaisons douces.

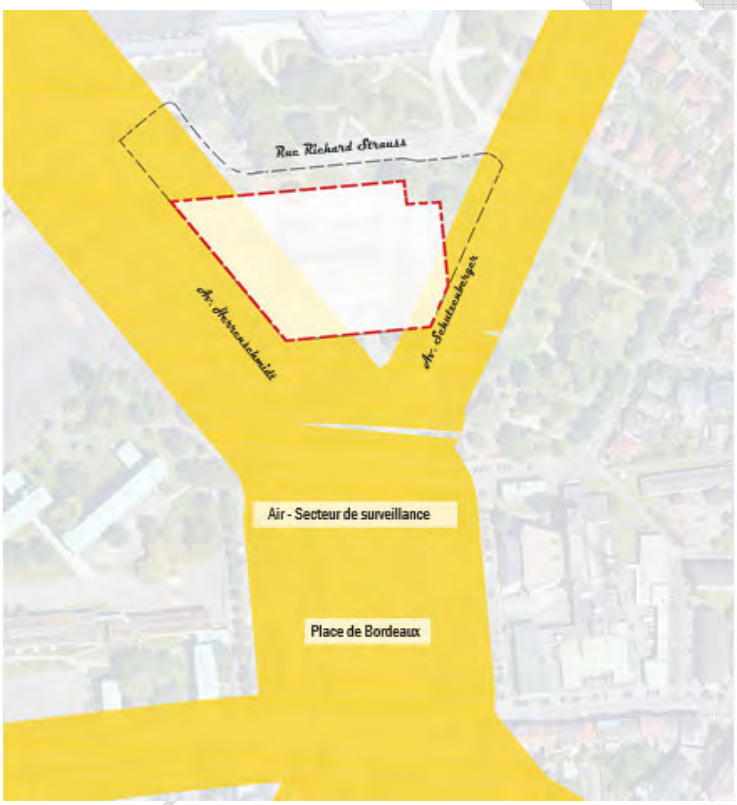
Enfin, le site est localisé au sein de la Ceinture verte. A ce titre, une exigence supplémentaire est attendue en matière de végétalisation, dans le respect du dispositif réglementaire créé dans le cadre de la présente procédure (cf. volet Ceinture verte du présent dossier).

2. Santé environnementale

En matière de qualité de l'air, le site à requalifier est concerné par les zones de surveillance inscrites au plan de vigilance du PLU :
- le long de la rue Herrenschmidt ;
- le long de l'avenue Schutzenberger.

Les dispositions définies au règlement écrit (article 1- alinéa 8 et article 2 – alinéa 20 des dispositions applicables à toutes les zones) ainsi qu'à l'OAP thématique Air Climat Énergie s'y appliquent.

En l'état actuel des connaissances, le site ne comporte ni cavité souterraine, ni suspicion de qualité des sols incompatibles avec l'usage projeté.



Parties du site concernées par les dispositions du PLU en matière de qualité de l'air

A ce titre, tout projet aura à respecter les dispositions réglementaires inscrites au PLU en vigueur depuis août 2021, pour limiter l'exposition des populations aux émissions de pollution liées à la circulation, au sein de la zone de surveillance.

Les dispositions concernant la qualité de l'air permettront par ailleurs, d'apporter une réponse complémentaire à la réglementation nationale en matière d'isolation phonique, pour limiter les nuisances acoustiques.

3. Compatibilité de la qualité du sol et du sous-sol avec l'usage projeté

En l'état actuel des connaissances, le site n'a pas été occupé par une activité susceptible d'avoir porté atteinte à la qualité des sols et sous-sols. Il reviendra toutefois au porteur de projet de confirmer cet état des lieux dans le cadre de son état initial.

L'usage projeté le plus sensible est l'habitat. Par principe de précaution, il est proposé de fixer une restriction d'usage visant à interdire les établissements accueillant une population sensible.

Une restriction d'usage est inscrite au plan de vigilance sur le site à requalifier à cet effet.

4. Sécurité publique

Le secteur n'est pas concerné par un risque technologique, ni par un aléa de débordement de cours d'eau.

Il est, cependant, concerné par un phénomène de débordement potentiel de la nappe au regard du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg, adopté par arrêté préfectoral en avril 2018. Tout projet aura à respecter les dispositions du PPRI en la matière.

Comme sur l'ensemble de l'agglomération strasbourgeoise, le risque de sismicité (zone 2) existe sur le site. La réglementation nationale parasismique en vigueur devra être respectée à ce titre.

Enfin, en l'état actuel des connaissances, le site n'est pas concerné par des risques liés à la présence de cavités ou de galeries souterraines.

Présentation du parti d'aménagement retenu :

Le parti d'aménagement souhaité par la Ville de Strasbourg vise à :
- Inscrire la requalification du site dans son environnement proche, tant en matière d'équilibre entre espaces bâtis et espaces de nature en ville, qu'en terme d'organisation urbaine ;
- Redonner une structuration plus urbaine à ce site à la croisée de la Place de Bordeaux et des rues Herrenschmidt, Richard Strauss et de l'avenue Schützenberger, en cohérence avec l'organisation historique de la Neustadt voisine ;
- Créer un espace végétalisé ouvert au public au cœur du site ; Ce dernier devra comporter une partie de pleine terre et contribuer ainsi au cycle de l'eau, à la biodiversité et au bien-être de la population. Il devra être composé des trois strates et d'essences locales et diversifiées afin de constituer un espace complémentaire (pas japonais) de nature en ville, dans le prolongement de la trame verte et bleue ;
- Répondre aux besoins de logements, tout en recréant une offre hôtelière et développant de l'hébergement étudiant, dans un secteur à proximité d'équipements structurants, d'activités économiques et bien desservis par les transports°;
- Garantir une accessibilité tous modes, en veillant à favoriser le maillage des liaisons douces, l'accessibilité aux transports en commun structurants et organisant l'accès VL ;
- Renforcer l'offre de services et commerces de proximité pour les habitants et les salariés du quartier.

PROJET

Au regard de ces objectifs, il est proposé de compléter le PLU (règlement et OAP métropolitaine Wacken Europe) avec les éléments suivants :

- Tout projet devra s'inscrire dans le respect des éléments naturels préexistants : les arbres situés sur l'espace public ou en bordure immédiate du site et devront être préservés. Les constructions devront quant à elle respecter une distance suffisante permettant leur bon développement. Les arbres en question sont repérés au règlement graphique.
- Les alignements d'arbres préexistants sur l'espace public devront être préservés. Ils sont identifiés, à ce titre, au règlement graphique et dans l'OAP sectorielle ;
- L'espace central sera aménagé en partie en pleine terre de façon à offrir un nouvel espace ouvert au public, qui rend également des services écosystémiques (infiltration des eaux pluviales, création d'une oasis de fraîcheur, espace favorable à la biodiversité ordinaire, paysage et cadre de vie, …) ;
- Les bâtiments seront implantés en bordure du site, selon une bande d'implantation de telle manière à garantir une distance suffisante entre les constructions et les arbres identifiés et à structurer l'espace public, dans le respect de l'organisation urbaine historique de la Neustadt. L'élargissement projeté en bordure Est de la rue Herrenschmidt n'étant plus d'actualité, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé (ER) CEN15. Cette suppression contribuera à la structuration de la voie publique.
- L'implantation des bâtiments sera organisée parallèlement aux voies publiques qui bordent le site à requalifier. Une bande d'implantation est définie au règlement écrit de manière à garder de la souplesse quant à l'implantation des bâtiments ;
- Le site est classé en zone UD2, zone mixte destinée aux projets de requalification urbaine, comportant une part d'espace de pleine terre. La programmation souhaitée est précisée au sein de l'OAP Wacken Europe.
- L'offre en stationnement devra répondre aux exigences du PLU. Le stationnement automobile devra être géré en sous-sol, afin de bénéficier d'espace de vie et d'animation de cet îlot. L'accès véhicule sera uniquement possible depuis la rue Richard Strauss. Un emplacement réservé (ER) CEN20 est créé pour matérialiser la voie d'accès unique dédiée aux véhicules.
- Les exigences en matière de production d'énergie renouvelable et d'approvisionnement en chaleur seront à respecter, de manière à inscrire le projet de requalification dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de transition énergétique.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique (cf pièce extrait du règlement graphique – plan de zonage) :

- Créer une zone UD2, autorisant une hauteur maximale des constructions à 54m HT sur le site à requalifier ;
- Identifier les arbres isolés à préserver en bordure du site en tant qu'arbres ou groupe d'arbre à conserver ou à créer ;
- Inscrire les alignements d'arbres en bordure Sud et Ouest du site ;
- Supprimer l'ER CEN 15 sur la bordure nord-est de l'avenue Herrenschmidt ;
- Inscrire un nouvel emplacement réservé ER CEN 20 en lieu et place de la voie d'accès au parking actuel de l'hôtel Mercure, sur une largeur d'emprise de 6m.

PROJET

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
CEN	20	Création d'une voirie d'accès depuis la rue Richard Strauss	Eurométropole de Strasbourg	X

Il est proposé de compléter le règlement écrit avec les dispositions sur :

- l'implantation des nouvelles constructions ;
- le principe de hauteur diversifiée des nouvelles constructions.

Il est proposé de compléter l'OAP métropolitaine Wacken Europe pour y intégrer des principes d'aménagement propres à la requalification du site Mercure (cf pièce traduction règlementaire de la Ceinture verte).

Le site Mercure est par ailleurs compris dans le périmètre de la Ceinture verte. A ce titre, les évolutions réglementaires liées à la mise en œuvre du projet strasbourgeois concernent également le périmètre du projet de requalification du site Mercure.

Le dispositif réglementaire dédié à la Ceinture fait l'objet d'une présentation spécifique au sein du présent dossier.

PROJET

119. Commune de STRASBOURG – Quartiers du Neudorf et du Port du Rhin - Évolution du Plan Guide et des restrictions d'usage (RU) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives

a. Présentation – Explications – Justifications

Le présent point de modification vise à :

- traduire au sein du PLU, les évolutions du Plan guide qui définit les orientations de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ;
- apporter une attention particulière aux enjeux de santé environnementale et de sécurité publique, dès la phase de planification, pour les usages plus sensibles que l'usage d'activités portuaires historiques. Cela concerne l'habitat et les établissements accueillant des populations sensibles.

Rappel du contexte

La ZAC des Deux Rives est l'un des projets phares d'urbanisation du territoire sur l'axe entre Strasbourg et Kehl. La ZAC se développe sur un périmètre de 74 ha composé d'anciennes friches portuaires et industrielles, sur plusieurs sites :

- Citadelle ;
- Starlette ;
- Coop ;
- Port du Rhin ;
- Rives du Rhin.

Localisation des différents sites de la ZAC Deux Rives – Source : SPL Deux Rives

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 capitale européenne.

Ce projet a été esquissé dès 2011 dans le cadre des études de Schéma Directeur en partenariat avec le Port Autonome de Strasbourg et la Ville de Kehl. Engagées par l'Eurométropole de Strasbourg, les études de plans guides ont été poursuivies par la SPL des Deux Rives, concessionnaire de la ZAC, à laquelle la collectivité a confié la mise en œuvre du projet.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé le dossier de création de la ZAC des Deux Rives puis a attribué en 2015 la concession d'aménagement à la Société publique locale « SPL Deux-Rives ». La SPL est concessionnaire de l'opération d'aménagement et maître d'ouvrage de l'ensemble du projet, tant sur les ouvrages d'infrastructure que sur les espaces publics.

En 2017, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Deux Rives ainsi que le programme des équipements publics de la zone.

En septembre 2020, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont entrepris un processus de reprise du projet de la ZAC des Deux Rives avec de nombreux séminaires et comités de pilotage qui ont permis d'identifier les évolutions que les collectivités souhaitent apporter au projet.

Cette démarche a abouti à une évolution du Plan guide de la ZAC, validée par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg en janvier et février 2022.

Présentation des évolutions du Plan guide

Par le biais de ce nouveau Plan guide, l'Eurométropole et la Ville de Strasbourg se sont engagées dans un modèle de développement social urbain sur le secteur des Deux Rives et du Port du Rhin plus inclusif, plus durable, davantage tourné vers les habitants.

Permettre une meilleure qualité de vie au quotidien, que ce soit tant par les services, commerces et équipements proposés aux habitants, que par la place de la nature dans ce secteur en devenir, constitue une ambition centrale du nouveau projet.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent que ce projet s'intègre dans les quartiers existants, crée une unité où les valeurs de vivre-ensemble, transformation écologique et équité territoriale dominent. Il s'agit de donner à ce nouveau morceau de ville toutes les chances d'une intégration sociale et urbaine réussie, et de favoriser la cohésion entre nouveaux et anciens quartiers, en particulier celui du Port du Rhin.

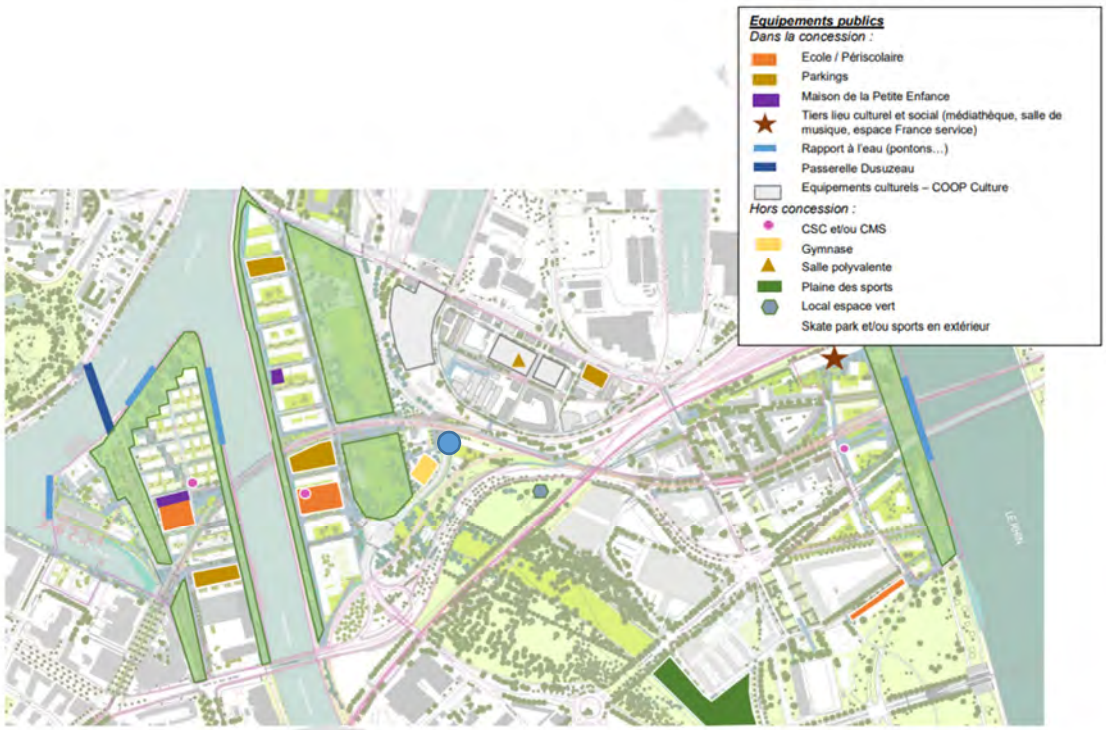
A l'échelle du projet, les objectifs initiaux restent garantis, à savoir :

- 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.

PROJET

Les évolutions du projet s'inscrivent dans les objectifs suivants :

- tendre vers une meilleure équité territoriale, que ce soit en termes de programmes inclusifs, de diversité de logements, d'une offre en logements abordables, de la gestion des espaces ou d'une approche genre et ville ;
- développer des quartiers « vivants et à taille humaine » en ajustant la densité, en réduisant la taille des ilots et en développant des commerces, services et équipements publics de proximité ;
- s'inscrire dans la résilience climatique à travers une approche bioclimatique des logements, des projets innovants, des quartiers démonstrateurs, la désimperméabilisation, la végétalisation, l'usage de matériaux biosourcés ;
- relancer le débat public avec le quartier du port du Rhin et la coopération avec Kehl.



Selon le nouveau Plan guide, la ZAC doit accueillir à termes environ 3 700 logements, environ 95 000m² dédiés à l'activité économique et environ 32 000m² d'équipements et services publics.

Ainsi, il est proposé de faire évoluer l'OAP métropolitaine « Deux Rives » afin d'y intégrer les évolutions du plan guide et les décliner dans les objectifs et principes d'aménagement inscrits au PLU. Il s'agit de :

- renforcer la prise en compte des enjeux liés au changement climatique et à la transition énergétique ;
- mettre en avant les enjeux de continuités écologiques à préserver et à restaurer ;
- développer le logement abordable tout en garantissant une bonne insertion des constructions dans leur environnement
- favoriser l'inclusion des habitants du Port du Rhin et des futurs quartiers par le biais de l'urbanisme transitoire et l'habitat participatif ;
- articuler futur quartier et mobilités, en termes de déplacements de courtes distances mais aussi en s'appuyant sur la proximité du Port en ce qui concerne la logistique ;

- mettre en valeur le patrimoine urbain existant lorsque son état permet de le « ré-exploiter » de façon pérenne ou transitoire.
- développer un quartier qui regroupe habitat, emploi, services et commerces de proximité, équipements publics pour répondre aux besoins du quartier mais aussi d'échelle métropolitaine ;

Sur ce dernier aspect, une évolution est également proposée au sein du PLU afin d'identifier le site d'implantation d'un futur collège et gymnase pour répondre aux besoins de la population. Ce projet fait l'objet de discussions entre la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg et la Collectivité européenne d'Alsace.

Le futur collège se localise en position centrale au Sud de la Coop, entre Starlette à l'ouest et Port et Rives du Rhin à l'est. Il est desservi par le tramway (ligne D) dont l'arrêt StarCoop est situé à moins de 300 m du futur équipement scolaire. Il est proposé d'inscrire une zone UE1, dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics sur l'emprise projeté du futur établissement. La zone UE1 comprend également l'emprise nécessaire au gymnase.

Les projets d'équipements publics étant localisés au sein de la ceinture verte, ils devront respecter les exigences en matière de végétalisation, telles que présenter dans le volet dédié à la ceinture verte dans le présent dossier. Il est proposé d'inscrire un zonage UE1aCV.

D'un point de vue environnemental, les études préalables ont été réalisées pour évaluer à l'échelle de la ZAC, le site qui pouvait être adapté à l'accueil d'enfants et adolescents, au titre de la législation en vigueur. Cette étude a permis de déterminer le site d'implantation du collège. La démarche et la synthèse des conclusions de l'étude sont détaillées ci-après.

La présente modification porte également sur le lot 5 du secteur Citadelle Nord où le parti d'aménagement de la ZAC prévoit l'implantation d'un établissement recevant un public sensible.

Évolution des restrictions en lien avec la qualité des sols et sous-sols

Rappel des principes de la démarche

En collaboration avec les services de l'Eurométropole de Strasbourg et ceux de l'État, 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, écoles maternelles, élémentaires, collège...).

L'enjeu consiste à appréhender le plus en amont, dès la conception des projets d'urbanisation et la phase de planification, les problématiques de qualité des sols, mais aussi de qualité de l'air, de nuisances acoustiques ou encore de risques naturels ou technologiques.

PROJET

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 environnementale et à la sécurité publique.

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.

Évolution d'une restriction d'usage à destination d'établissement recevant des publics sensibles

La modification n°3 s'est attachée 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 12 « 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 ont été réalisées pour plusieurs sites :

- 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.

PROJET

L'approche combinée a permis de mettre au jour un ensemble de sites propices à l'accueil d'usages sensibles, dans différents secteurs.

Dans ce cadre, plusieurs espaces restreints au sein de la ZAC ont été définis dans le cadre de la modification n°3 du PLU.

La présente modification n°4 du PLU vient compléter le dispositif et s'attache à définir un site adapté pour :

- **l'implantation d'un collège au sein du quartier – secteur Starlette ;**
- **la création d'un établissement recevant un public sensible sur le secteur Citadelle Nord.**

1. Implantation d'un futur collège au sein du secteur Starlette

Un 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 expertises réalisées par un bureau d'études spécialisé et leur validation auprès des services experts de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'État permettent de proposer une évolution des occupations autorisées sur le secteur Starlette – Triangle pour le projet de collège.

Le tableau synthétique présentant le « bilan avantages/inconvénients », concernant le collège et l'extrait de ce rapport, sont exposés, ci-après.

CRITÈRES	TRIANGLE
Lot(s) étudié(s)	Triangle (parcelle HW 201)
Disponibilité des terrains	Terrain du PAS actuellement non bâti et sur lequel aucun projet n'est envisagé
Proximité des transports en commun (tram, bus, piste cyclable)	La ligne de tram D passe en bordure Nord du site. Futur arrêt de tram Starcoop à environ 200 m au Nord-Ouest du site. Arrêt de bus Capitainerie et Coopérative à environ 350 m au Nord / Nord- Est. Piste cyclable en bordure Nord du site, le long de la voie de tram.
Proximité de routes / voies ferroviaires	Accès par la future rue du Péage qui sera en bordure Ouest du site. Rue du Petit Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) à 250 m à l'Est. Route du Rhin (environ 27 000 véhicules /j en 2017 à la hauteur de la rue de Budapest) à 80 m au Sud. Rue de la Coopérative (aucun comptage de véhicule disponible) à 65 m au Nord-Est. Ligne ferroviaire de Fret en bordure Sud.
Accessibilité du site	+++
Proximité avec des sites industriels en activité	• Station-service à 60 m au sud - en activité (latéral hydraulique) • Station de lavage à 150 m au Sud Ouest - en activité (latéral hydraulique) • Ateliers technique du PAS à 130 m au Nord - en activité - atelier de réparation/entretien des véhicules et des machines • Entreprise Chalot à 170 m à l'Est - en activité - transport et déconditionnement (transfert de matériaux pulvérulent de big bag en camion citerne)

PROJET

Proximité de zones à risques / SUP	Site dans la 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 inclus en partie dans une servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.
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. Une simulation ATMO GRAND EST (2017) a été réalisée pour évaluer l'impact de 3 projets d'architecture d'une école en limite ouest du secteur Triangle à proximité de la rue du Péage à l'emplacement où celle-ci passe sous le pont du tram (projet initial où il est maintenant envisagé la mise en place d'un gymnase). Cette étude qui prenait alors en compte la future rue du Péage a montré que cette future rue qui est située dans une tranchée, induit un effet canyon qui limite la diffusion des polluants, permettant ainsi une moindre exposition d'un ETS sur cette zone. Les concentrations attendues en PM10, NO2 sont bien inférieures aux objectifs de qualité de l'air et/ou aux valeurs limites réglementaires. Une simulation ATMO GRAND EST (2018) a été réalisée pour évaluer la qualité de l'air aux abords d'un projet d'école dans le secteur Starlette Sud. La simulation de la qualité de l'air permettait de montrer que cette future école devrait se situer à bonne distance des principales sources d'émissions polluantes de la zone d'étude et, par conséquent, elle sera exposée à des concentrations polluantes proches du fond de pollution urbain. Les concentrations attendues en PM10, NO2 sont bien inférieures aux objectifs de qualité de l'air et/ou aux valeurs limites réglementaires. Les études d'ATMO Grand Est sont présentées en Annexe 1.
Exposition au bruit	Le nord du site est légèrement impacté par le bruit ferroviaire (tram). Site hors zone de bruit industriel. Site impacté par le bruit du transport routier.
Historique des activités sur le site	Site qui n'a pas fait l'objet d'une exploitation industrielle au cours du temps, uniquement des dépôts de matériaux dans le cadre des travaux dans le secteur (ligne de Tram notamment). Aucun site BASIAS, BASOL, ni SIS.

PROJET

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 Petit Rhin - Lots ST11 à ST15 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - V1 du 23/01/2018. • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) - ZAC des Deux-Rives - Recherche de terrains pour implantation d'un collège et/ou d'un ETS au sens large - zone Triangle - V3 du 03/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • 9 sondages de sols à environ 3,5 m de profondeur ; • 7 piézairs et 2 campagnes de gaz du sol ; • 1 campagne de prélèvements d'eau souterraines sur 2 ouvrages. Pas de travaux de dépollution réalisés à ce stade.
Qualité environnementale du sol/sous-sols	Impacts fréquents dans les sols en HC, HAP et métaux. Impacts ponctuels en CAV et PCB. Présence de déchets dans les terrains sur la partie Nord-Est. Teneurs globalement peu significatives dans les gaz du sol. 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 par principe de précaution de traiter les zones les plus impactées : • TG14 (HC et HAP) • TG8 (BTEX et HAP) • TG9 (BTEX)
Synthèse	**Très bonne accessibilité.** **Site en zone de PPA, mais la qualité de l'air reste conforme au reste de l'agglomération.** **Peu d'activité potentiellement polluantes et de sources de pollution au droit du site, mais présence d'impacts sur les milieux.** **Site compatible sanitairement avec l'usage d'ETS au sens large,**

La synthèse des conclusions de l'étude de sols est la suivante :

L'emprise dite « Triangle » sise entre **la route du petit Rhin et la rue du Péage à STRASBOURG** présente des contaminations concentrées en hydrocarbures.

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 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 :

- Le traitement des zones de pollutions concentrées notamment celles identifiées TG8, TG9 et TG14 ;
- La construction sur vide-sanitaire ;

PROJET

- 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.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (étude d'avril 2022 : Analyse des risques sanitaires pour un usage de Collège – Archimed Environnement – Réf. D2021-058 ; étude de mai2022 : Mise à jour des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – Archimed Environnement – Réf. D2021-058), les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- Sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement au droit des zones de pollution du site

- 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 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.
  - 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 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

PROJET

Traduction au sein du PLU

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n°15] 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.

2. Implantation d'un établissement recevant un public sensible - Secteur Citadelle Nord – Lot 5

L'emprise du lot 5 sur le secteur CITADELLE-NORD à Strasbourg présente des contaminations concentrées en hydrocarbures.

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 conclusions de l'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 :

- Le traitement le bord de fouille de la maille CIT44 ;
- La construction sur vide-sanitaire ;
- 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.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (étude de mai2022 : Mise à jour des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – Archimed Environnement – Réf. D2021-058), les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- Sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement au droit des zones de pollution du site

- 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 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.

PROJET

- 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.
    - 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 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

Traduction au sein du PLU

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n°15] 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.

Évolution des restrictions d'usage à destination de l'habitat

Parallèlement aux établissements accueillant un public sensible, il est proposé de faire évoluer les restrictions d'usage sur l'îlot Chalot – Secteur Coop.

L'ancien site Chalot, sis 9 **Rue de la coopérative à STRASBOURG**, présente une contamination faible à modérée en hydrocarbures et en métaux.

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 (étude de mars 2022 : Investigations environnementales et analyse des enjeux sanitaires – Stratagis – Réf. 22-03-08_STRAFF_174-TOPAZE-COOPERATIVE_AES_RPT_02_B), les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- Sont interdits :
    - Les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08/02/2007 ;
- 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 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 :

PROJET

- 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.
  - 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 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

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.

<u>Correction d'erreurs matérielles concernant les restrictions d'usage mises en place dans le cadre la modification n°3 du PLU</u>

Des corrections de restrictions d'usage sont nécessaires suite à la modification n°3 du PLU. Elles correspondent à une mise à jour suite à des erreurs matérielles. L'ensemble des emprises ont fait l'objet d'études préalables pour définir les restrictions d'usage.

Elles concernent les sites/secteurs suivants :

- Secteurs Coop, Citadelle et Starlette : évolution des restrictions d'usage (RU) n°15 vers une RU n°16
- Secteur Coop – Ancienne administration de la Coop et maison des syndicats : évolution de la RU n°54 vers une RU n°44

1. <u>Secteurs Coop, Citadelle et Starlette : évolution des restrictions d'usage (RU) n°15 vers une RU n°16</u>

Les zones identifiées au droit des secteurs Coop, Citadelle, Starlette, ont fait l'objet d'études environnementales pour vérifier la possibilité d'y implanter des établissements sensibles au regard de la circulaire du 8 février 2007.

Ainsi ces zones, initialement en zone de restrictions d'usage n°44, après levé de l'article interdisant l'implantation d'établissement sensible aurait dû être inscrites avec la restriction n° 16, or ces secteurs ont été inscrits avec la restriction n°15.

L'évolution vise ainsi à corriger cette erreur matérielle.

Pour rappel, les Références des études menées sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Deux Rives sont les suivants :

• 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 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 »).
Suite à l'examen des études environnementales réalisées les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ces sites :

- 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

PROJET

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 géosynthétiques 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.

Traduction au sein du PLU

Dans ce cadre, l'ensemble des sites seront concernés par les restrictions d'usage (RU) [no16] 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.

2. <u>Secteur Coop – Ancienne administration de la Coop et maison des syndicats : évolution de la RU n°54 vers une RU n°44</u>

De même au droit du secteur coop, les parcelles de l'ancienne administration et de la maison des syndicats étaient classés avec l'indice n°44 depuis la modification n°2 du PLUi.

Lors de la modification n°3 du PLU, ce secteur a été basculé avec l'indice n°54. Cette modification correspond à une erreur matérielle, les études nécessaires pour garantir la compatibilité des sols avec l'usage d'habitat ayant été fourni par le passé.

Dans ce cadre ce secteur fait à nouveau l'objet de la restriction d'usage (RU) [no44] des sols, inscrite 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

Il est proposé de traduire les évolutions présentées ci-avant sur la ZAC Deux Rives de la manière suivante :

- Mise à jour de l'OAP métropolitaine « Deux Rives » pour intégrer les évolutions du Plan guide adopté début 2022 (cf pièce « Traduction réglementaire de la Ceinture verte ») ;
- Création d'une zone UE1 sur l'emprise projetée pour le futur collège et le futur gymnase (cf pièce Règlement graphique – Extrait du plan de zonage) ;

PROJET

- Évolutions des restrictions d'usage (cf Règlement graphique – Extrait du plan de vigilance) :
    - Secteur Starlette – Site Triangle : autoriser l'implantation d'un collège ;
    - Secteur Coop – Ilot Chalot : autoriser de l'habitat ;
    - Corrections d'erreurs matérielles sur les secteurs Citadelle, Coop et Starlette.

La ZAC Deux Rives est par ailleurs comprise dans la Ceinture verte. A ce titre, les évolutions réglementaires liées à la mise en œuvre du projet strasbourgeois concernent également le périmètre de la ZAC pour tout ou partie.

Le dispositif réglementaire dédié à la Ceinture fait l'objet d'une présentation spécifique au sein du présent dossier.

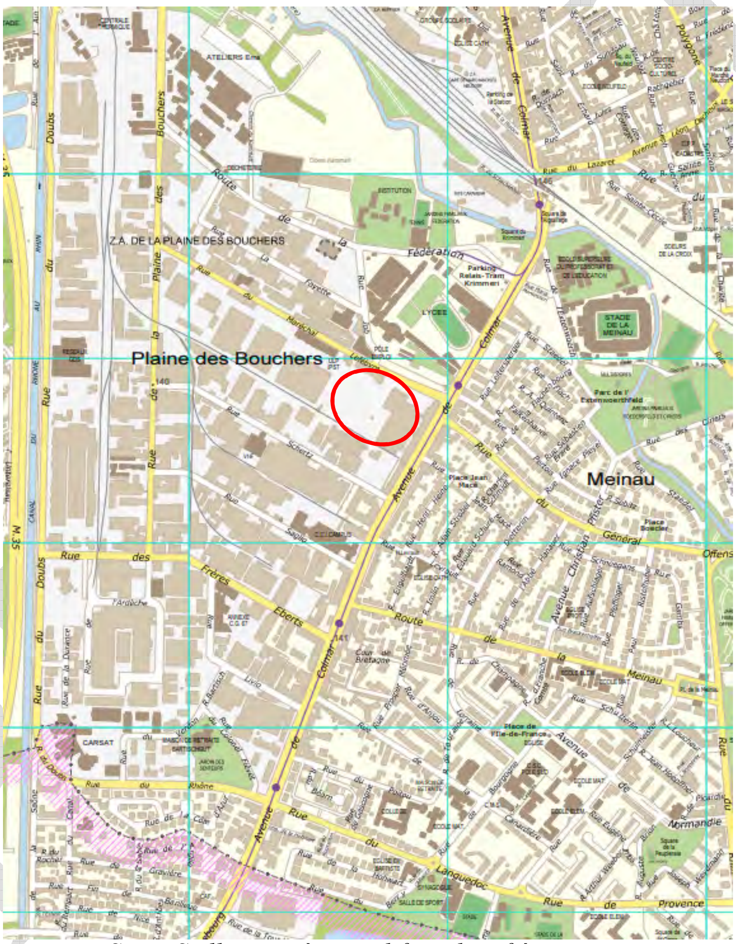
PROJET

120. Commune de STRASBOURG – Quartier Meinau - Requalification du site Stellantis, avenue de Colmar /rue du Maréchal Lefebvre

a. Présentation – Explications – Justifications

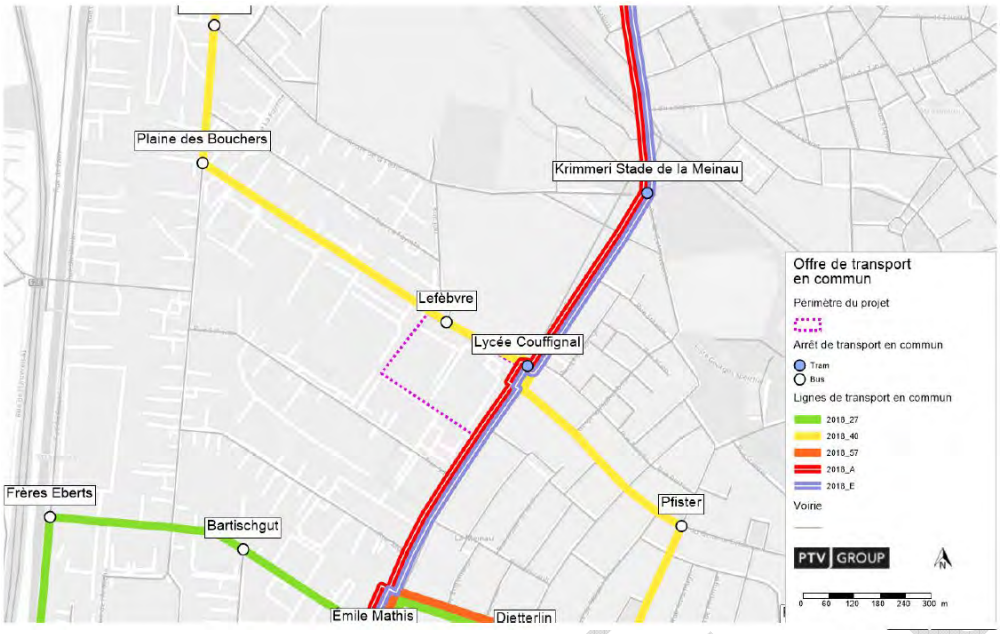
Le site Stellantis se localise à l'angle de l'avenue de Colmar et de la rue du Maréchal Lefebvre au Nord de la Meinau.

Actuellement occupé par des activités liées à l'automobile, il est destiné à être en partie requalifié au PLU actuellement en vigueur.



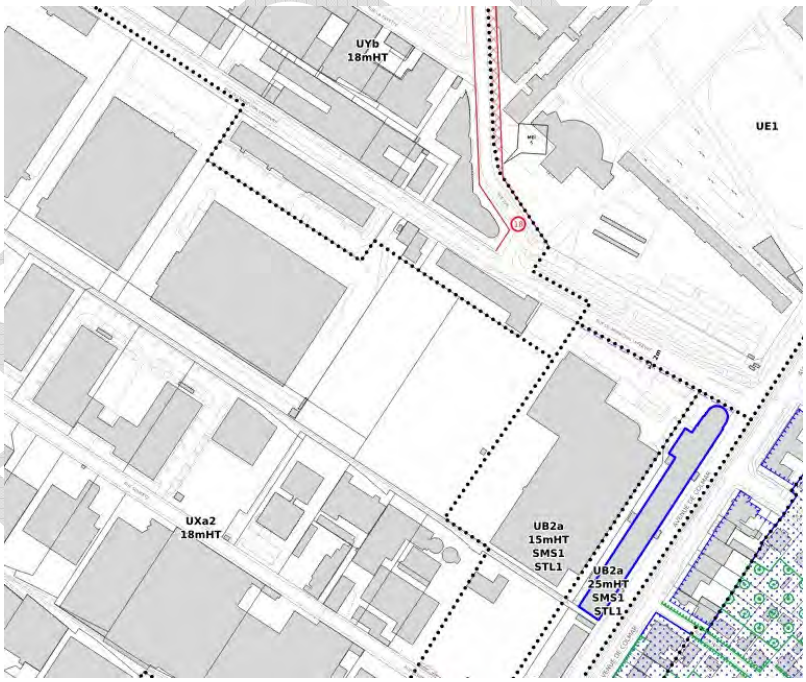
Site « Stellantis » à requalifier identifié en rouge
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La requalification urbaine répond aux orientations du PLU en matière d'habitat et d'articulation entre mobilités et développement urbain. Situé à proximité immédiate de l'arrêt de tram Lycée Couffignal, le site est bien desservi par les transports en commun. Il se localise proche du cœur métropolitain et à la périphérie de la plaine des Bouchers.



Desserte du site par les transports en commun
(Source : PTV Group)

A ce stade, le PLU autorise une urbanisation mixte à dominante d'habitat selon un découpage Est Ouest du site (zonages UB2a mixte à vocation d'habitat ainsi que UXa et UYb à dominante économique au PLU).



Extrait du règlement graphique du PLU – Plan de zonage
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La présente procédure vise à faire évoluer cette organisation pour permettre une opération de requalification de la partie Sud du site.

Ce nouveau découpage permet de préserver un front dédié aux activités le long de la rue du Maréchal Lefèbvre, en cohérence avec la vocation économique existante le long de cet axe. En terme de constructibilité, les activités autorisées sont identiques à celles permises au PLU en vigueur, dans les mêmes proportions surfaciques.

Le projet présenté à la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg prévoit la programmation suivante : logements, résidence hôtelière, commerces et services de proximité, bureaux, concession automobile.

Les servitudes d'urbanisme existantes dédiées à la réalisation d'une part de logements sociaux (minimum 25% du programme) ainsi qu'une part de grands logements restent applicables.

En matière de volumétrie, afin de donner une place plus importante à la nature en ville, il est proposé d'autoriser ponctuellement des hauteurs plus importantes, sur certaines constructions en zone UB2a. La hauteur est à ce jour limitée à 15m hors tout (HT), correspondant à des bâtiments à R+4. Il est proposé d'autoriser une hauteur équivalente à un R+7+Attique soit 24m HT, au règlement écrit, nonobstant des dispositions inscrites au règlement graphique.

Cette disposition particulière est conditionnée à une hauteur moindre que la hauteur maximale autorisée au règlement graphique sur d'autres constructions, afin d'éviter tout projet « monobloc » et garantir une signature architecturale diversifiée.

La Ville de Strasbourg souhaite que le projet de requalification prévoit deux voies de desserte depuis la rue du Maréchal Lefèbvre.

Afin de limiter les accès au plus près du carrefour Maréchal Lefèbvre / Avenue de Colmar, les futures voies de desserte s'implanteront en bordure Ouest et, en face de l'accès au parking public existant, rue du Maréchal Lefèbvre.

Le premier, situé en bordure Ouest du site, nécessite de franchir un foncier privé tiers. Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé (ER) MEI 11 afin d'assurer une desserte sécurisée du site. L'ER est défini sur une largeur d'emprise de 12 m de telle manière à permettre l'aménagement d'une voirie comprenant : une chaussée circulée par les véhicules motorisés et une voie arborée destinée aux modes doux (piste cyclable et trottoir).

Le réseau viaire au sein d'une future opération devra permettre des connexions sécurisées depuis la rue du Maréchal Lefèvbre vers le futur mail à créer.

En termes de mobilités douces, la Ville de Strasbourg souhaite aménager à moyen terme une liaison douce au sud du site, pour renforcer le maillage piétons et cycles entre l'avenue de Colmar, la ligne de tram et la plaine des Bouchers.

Il est proposé d'inscrire ce principe au sein du PLU, par un tracé de principe au règlement graphique.

PROJET

Prise en compte des enjeux environnementaux

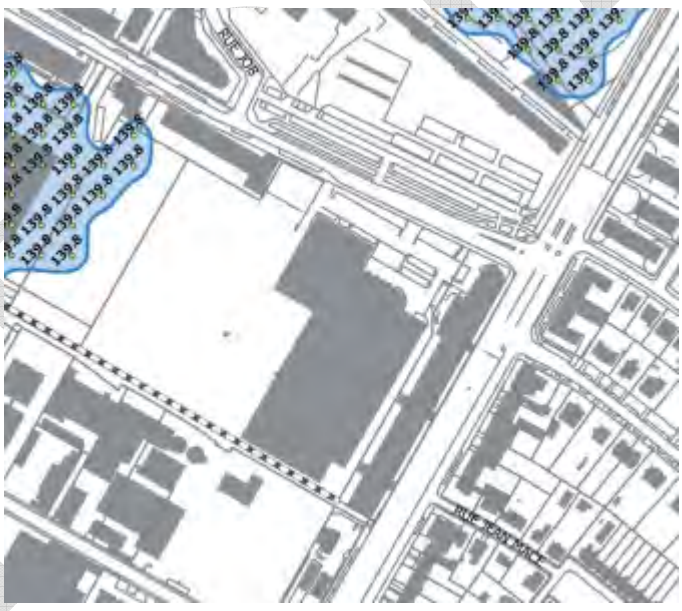
1. Nature en ville et biodiversité

Le site majoritairement imperméable et minéralisé ne présente pas d'enjeux écologiques, en l'état actuel des connaissances.

Il est occupé :
- sur 11 000 m² par des locaux d'activités, dont 8500m² sont exploités par un concessionnaire automobile multimarques ;
- un espace de parking ainsi que les voies d'accès donnant sur la rue du Maréchal Lefebvre complètent cet ensemble bâti ;
- sur la partie ouest par un espace en friche exploité pour le stationnement et le stockage de véhicules (2,4ha).

2. Sécurité publique

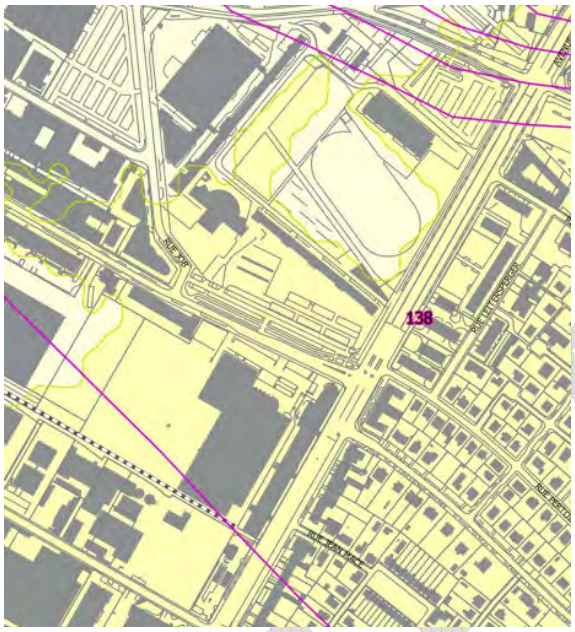
Le site est partiellement concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau. D'après le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral en avril 2018, la bordure Ouest du site présente un risque d'inondation lié à un aléa faible à moyen. Celui-ci n'interdit pas la constructibilité, il conditionne cependant tout projet au respect de normes d'aménagement et de constructibilité.



Extrait du règlement graphique du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg – en bleu les espaces concernés en aléa faible à moyen par débordement de cours d'eau– Sources : Préfecture du Bas-Rhin

PROJET

Les phénomènes de remontée de nappe non débordante sont identifiés sous le terrain naturel, à une cote de 138 à 138,5 m NGF.



Extrait du règlement graphique du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg – en jaune foncé les espaces concernés par la remontée de nappe non débordante– Source : Préfecture du Bas-Rhin

Le stationnement peut être géré en souterrain dans le respect des normes constructives inscrites au PPRI. Néanmoins, une gestion en ouvrage (comme par ex. en silo), et mutualisé pour l'ensemble des besoins de l'opération, est à privilégier, afin d'optimiser le foncier, le fonctionnement hydrologique et la faisabilité technico-financière de l'opération.

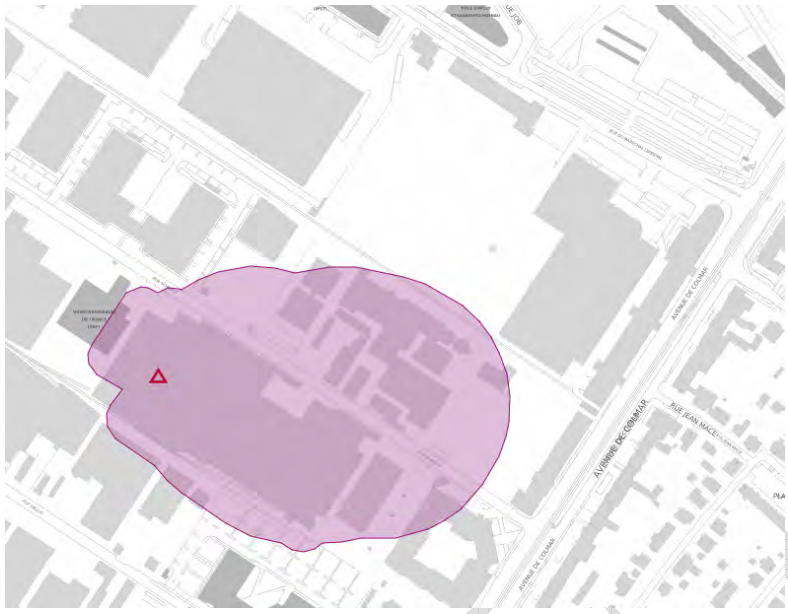
A ce stade, aucune cavité ou galerie souterraine n'a été identifiée au droit du site.

3. Risques technologiques

Une activité faisant l'objet d'un porté à connaissance, établi par les services de l'État, est localisé au Sud du site à requalifier. Il concerne l'entreprise Adient, ex Johnson Control, leader mondial dans la fabrication des sièges automobiles.

Au regard de ses activités, l'État a mis en place un porté à connaissance afin d'encadrer les risques générés par l'activité, notamment en cas d'incendie. Un périmètre de risques a été défini par les services de l'État. Il est reporté au plan de vigilance du règlement graphique du PLU.

PROJET



Périmètre de danger défini par l'État (espace identifié en violet) – Extrait du plan de vigilance du PLU

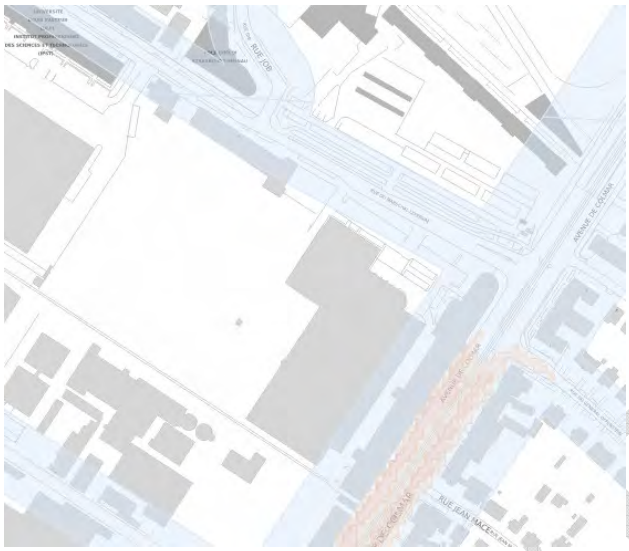
La construction de logements sera implantée hors des périmètres de danger. Tout pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'État compétents en matière de sécurité publique, préalablement à la demande d'autorisation de droit des sols.

4. Santé environnementale

Qualité de l'air et nuisances acoustiques

D'un point de vue de la qualité de l'air, le site est concerné par les zones de dépassement réglementaire et potentiel modélisées par Atmo Grand Est, le long de l'Avenue de Colmar ainsi que par la zone de surveillance sur les deux axes de circulation qui bordent le site.

PROJET



Qualité de l'air : Espaces concernés par les zones de dépassement et la zone de surveillance - Extrait du règlement graphique du PLU – Plan de vigilance – Source : Eurométropole de Strasbourg

Le nouveau parti d'aménagement permet de créer, le long de ces voies, un front bâti qui préservera davantage les futurs habitants des nuisances sonores et des émissions polluantes liées à la circulation automobile, rue du Maréchal Lefèvbre et avenue de Colmar.

Par ailleurs, tout projet devra intégrer les dispositions inscrites au règlement et à l'OAP thématique Air Climat Énergie du PLU en vigueur.

Deux campagnes de mesures ont été réalisées par un porteur de projet en 2022. Le bureau d'études AIR&D conclut que :

Sur la base des différentes modélisations numériques 3D réalisées, la zone prévue pour aménagement est conforme à la réglementation européenne du point de vue de la qualité de l'air pour le dioxyde d'azote et les particules fines. Toutefois, des concentrations élevées en dioxyde d'azote peuvent être observées au niveau des façades nord des bâtiments adjacents à la rue du Maréchal Lefebvre.

De ce fait, afin de limiter l'apport de polluant depuis les axes routiers vers la parcelle ainsi que les habitations, AIR&D émet les recommandations suivantes :

- *Compte tenu des résultats de la présente étude, la mise en place de ventilations à système double-flux avec prise d'air frais sur le toit n'est pas obligatoire. Il faudra toutefois veiller, lorsque cela est possible, à ne pas mettre d'entrées d'air au niveau des façades nord des bâtiments situés le long de la rue du Maréchal Lefebvre pour éviter l'apport de polluants de l'extérieur vers l'intérieur des bâtiments lors des épisodes de vent dits « défavorables ».*
- *En outre, afin de ne pas dégrader la qualité de l'air intérieur des bâtiments en début de vie, il faudra veiller à limiter l'utilisation de matériaux émetteurs de COV (Composés Organiques Volatiles) en ambiance intérieure du bâti.*

La campagne de mesure a mis en exergue des dépassements de valeurs réglementaires pour les particules fines au niveau du toit du Mathis, notamment la nuit.

Etant donné que les modélisations ne montrent aucun dépassement de ce type et que, de plus, les concentrations en dioxyde d'azote relevées au même endroit sont bien en dessous de la

norme (14 mg/m3 en moyenne), les hautes altitudes semblent soumises à des sources ponctuelles de particules fines.

Compte tenu des données météorologies relevées durant la campagne de mesure, il apparait que l'origine de ces polluants pourrait provenir des rejets de fumées issus de la chaufferie du lycée Rouffignac fonctionnant la nuit. Une campagne de mesure estivale (pouvant débuter à partir du mois de juin) a été réalisée et a confirmé *cette hypothèse.*

Dans tous les cas, on notera que cette source est vouée à disparaître à l'avenir lors d'un raccordement futur au réseau de chauffage urbain (date prévisionnelle 2024), soit avant la livraison des futurs logements.

Compatibilité des usages projetés avec la qualité des sols et des sous-sols

D'un point de vue de la qualité des sols et des sous-sols, l'état actuel des connaissances est le suivant :

Le garage CITROEN (devenu STELLANTIS), sis 200 avenue de Colmar à STRASBOURG, accueille des ateliers d'entretien des véhicules (aire de lavage, cabine de peinture, etc.) qui sont des activités potentiellement polluantes.

Ce site présente une pollution ponctuelle en métaux lourds et une contamination diffuse en hydrocarbures avec des points de forte concentration.

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 conclusions de l'étude réalisée (cf. ci-après) 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 :

- l'excavation des terres polluées dans les zones d'impact identifiées et leur gestion en filières adaptées ;
- une gestion des terres sur site compatible avec les usages futurs ;
- 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.

Suite à l'examen des études effectuées (étude de mars 2022 : Diagnostic environnemental : investigations sur les sols, les eaux souterraines, les gaz du sol, l'air ambiant – Envireausol réf 21.450, V3) les restrictions d'usage 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 ;
  - 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 08/02/2007.
- Sont admis :

PROJET

- 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 mètres. Des membranes géosynthétiques 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°20] 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 des motivations exposées ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique – Plan de zonage :

- redistribuer les vocations d'activités (UXa) et d'habitat (UB2a) selon une organisation Nord et Sud ;
- inscrire un tracé de principe pour matérialiser la création d'une liaison douce en limite Sud ;
- inscrire un nouvel emplacement réservé ER MEI 11 pour localiser une seconde voie de desserte du site, à l'ouest.

PROJET

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
MEI	11	Création d'une voirie (largeur d'emprise 12m) depuis la rue du Maréchal Lefebvre	Eurométropole de Strasbourg	X

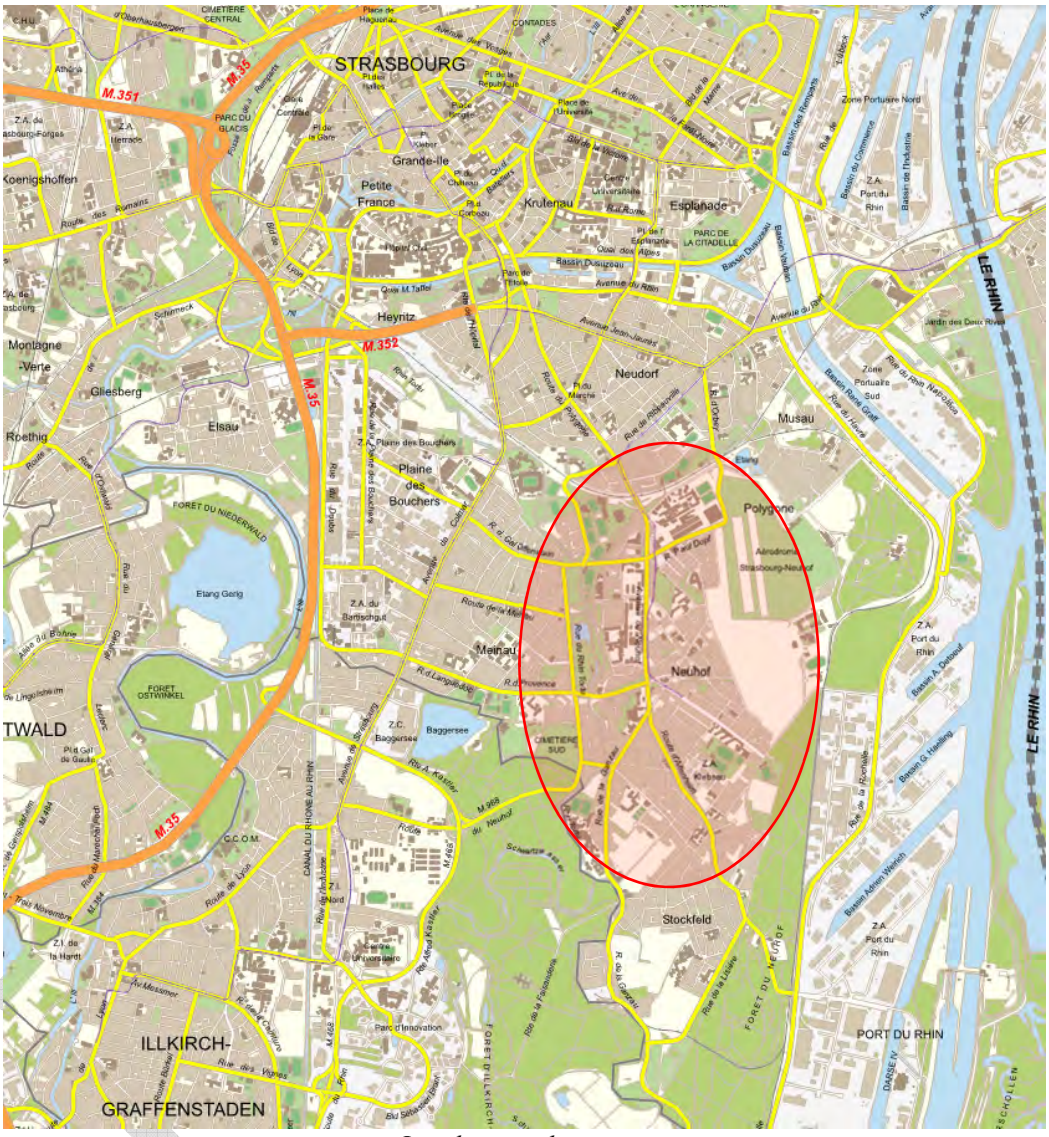
La restriction d'usage n°20 est inscrite au plan de vigilance de manière à garantir des usages compatibles avec la qualité des sols et des sous-sols, une fois les mesures préventives puis de gestion mises en œuvre.

Au niveau du règlement écrit, il est proposé d'édicter une disposition particulière pour imposer des hauteurs de bâtiments diversifiées.

PROJET

121. Commune de STRASBOURG – Quartier du Neuhof - Prise en compte de la démarche de concertation pour la définition du schéma d'orientation et du développement urbain du Neuhof Sud

a. Présentation - Explications – Justifications



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Contexte et genèse d'une démarche de concertation à l'échelle du Neuhof Sud

Le territoire du Neuhof Sud, communément appelé « Neuhof village », désigne la moitié Sud du quartier du Neuhof, située à l'extrémité du ban communal de Strasbourg entre la réserve naturelle nationale Neuhof-Illkirch et le quartier prioritaire de la politique de la Ville Neuhof-Meinau. Ce secteur à dominante résidentielle accueille près de 11 000 habitants (INSEE 2016).

Organisé à partir d'un noyau villageois datant du XVIe siècle et développé sur d'anciennes terres agricoles, il se caractérise dans sa composition par :

- un tissu urbain villageois avec des espaces publics étroits (souvent peu dimensionnés au regard des usages) et relativement rares (trame viaire lacunaire, rareté des liaisons Est-Ouest) ;
- un habitat majoritairement de forme pavillonnaire et avec une majorité de propriétaires ;
- des équipements variés mitant le territoire sur de vastes emprises clôturées (institutions médico-sociales rue de la Ganzau ou rue Stéphanie, agence européenne Eu-Lisa, etc.) ;
- de nombreux espaces de « vides » composant le paysage : terres agricoles, terrains nus en attente.

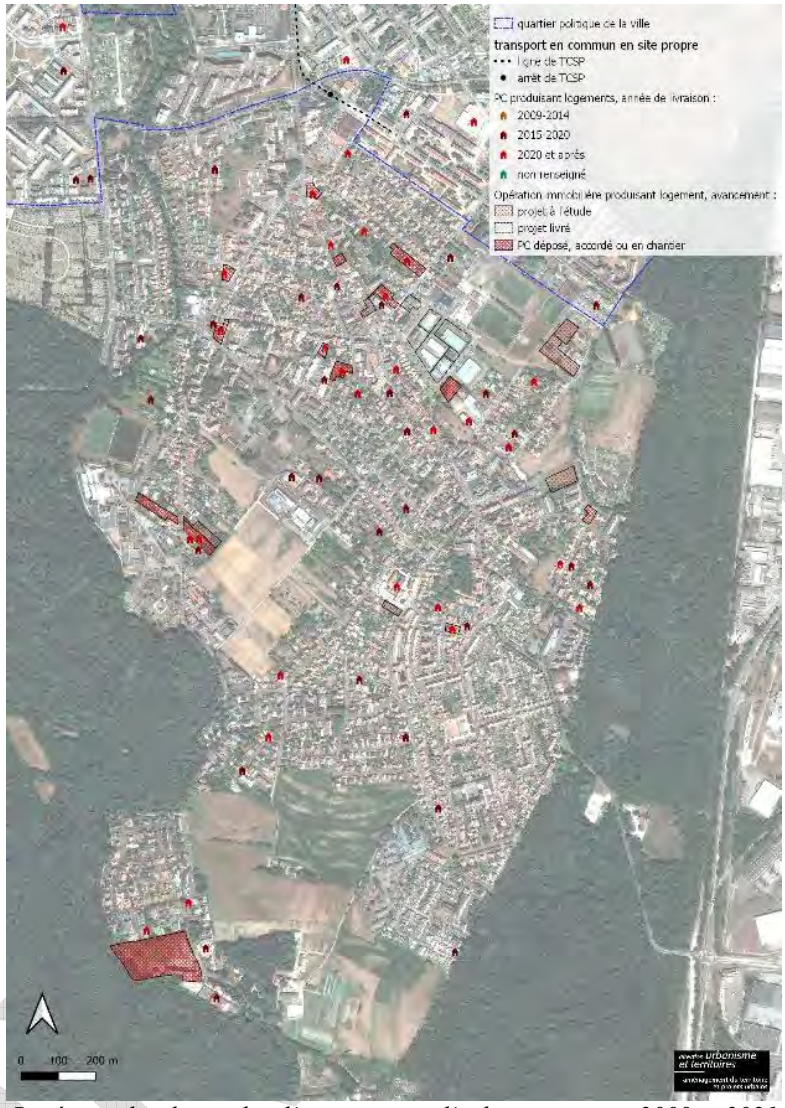
Photo aérienne du Neuhof Sud
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Depuis les années 2000, ce secteur a été transformé par une dynamique immobilière croissante à travers une somme de projets d'habitat, majoritairement d'initiative privée, qui ont fait muter des fonciers initialement nus ou occupés par des maisons individuelles, majoritairement en habitat collectif.

Ces transformations posent plusieurs difficultés dans l'évolution du quartier, constatées ces dernières années à travers :

- une forte pression sur les équipements publics et en premier lieu sur les équipements scolaires : les groupes scolaires Stockfeld et Neuhof A souffrent depuis plusieurs années d'un phénomène d'augmentation des effectifs, justifiant la programmation d'un nouveau groupe scolaire sur le secteur à moyen terme et l'installation de bâtiments modulaires à court terme ;
- des transformations substantielles du tissu urbain avec des coexistences de formes urbaines et de densité parfois inadaptées ;
- une dégradation du patrimoine arboré privé du quartier, par la destruction des cœurs d'îlots arborés préexistants ;
- une accentuation des conflits d'usages sur les espaces publics, avec une forte pression en stationnement ; en l'état de la desserte en transports en commun (bouts de ligne et absence de TCSP) le taux de motorisation des ménages est très important et contribuent à une saturation des espaces publics ;

- une poussée à la hausse des valeurs foncières, incitant les opérateurs à rechercher les plafonds constructifs maximum autorisés par les dispositions règlementaires du PLU.



Repérage des demandes d'autorisation d'urbanisme entre 2009 et 2021
(Source : EMS/DUT/ATPU)

Ces mutations impactent le quartier depuis plus de 10 ans et engendrent des fortes problématiques de qualité du cadre de vie, de modèle de développement et de capacité d'accueil des infrastructures et des équipements publics pour un secteur de cette échelle. Or, il n'existe pas à ce jour de vision urbaine suffisamment précise et partagée quant à la trajectoire souhaitable du territoire, permettant de définir les conditions d'accompagnement d'un développement urbain cohérent et tenant compte des singularités et de l'identité de cette partie du quartier du Neuhof.

Partant de ce constat, et tenant compte d'une forte attente de la population du quartier, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont souhaité lancer une démarche expérimentale de concertation et de co-construction des enjeux d'aménagements du quartier, première phase qui s'est déroulée entre septembre 2020 et juin 2022.

Cette approche, articulant expertise interne des services de la collectivité, arpentage du territoire et travail sous forme d'ateliers avec les habitants du quartier, a donné lieu à la réalisation d'un

diagnostic partagé et à la proposition de solutions possibles à court, moyen et plus long terme, organisées autour de trois thématiques (urbanisme et nature en ville, vivre ensemble et déplacement).

Cette phase de co-construction intégrant l'expertise habitante ambitionnait d'aboutir, après retour des services et élus sur la recevabilité des propositions faites et les possibilités de concrétisation une première étape à l'automne 2022, à la formalisation d'un schéma d'orientation, devant servir de référence pour les actions menées par la collectivité sur ce territoire à horizon 2030.
Ce schéma aura vocation à être complété et affiné sur deux thématiques encore en réflexion et devant faire l'objet d'expertises complémentaires :

- la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain ;
- l'évolution du type de culture et des modalités de gestion des espaces agricoles existants et leur intégration à long terme dans le fonctionnement du quartier.

Calendrier et étapes de la démarche

Photo prise lors d'un atelier sur la thématique déplacement
(Source : Eurométropole de Strasbourg / Mars 2022)

Traduction du schéma d'orientation dans la modification n° 4 du PLU

Les évolutions proposées et inscrites dans la présente modification repartent des objectifs définis dans la cadre de la démarche de concertation et présentés par les habitants à plusieurs élus de la collectivité en juin 2022.

Le travail autour de la thématique « urbanisme et nature en ville » a permis de mettre en avant les objectifs suivants :

- Maîtriser le rythme d'urbanisation en cohérence avec les caractéristiques urbaines du quartier et renforcer le déploiement d'équipements publics et d'intérêt collectif.

En cohérence avec les objectifs inscrits dans l'OAP Habitat du PLU depuis 2016, le Neuhof Sud a déjà largement contribué aux objectifs de production de logements fixés à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg pour la Ville de Strasbourg le quartier Neuhof Sud (intitulé « Neuhof Stockfeld » dans l'OAP). Depuis l'approbation du PLU en 2016, c'est environ 130 nouveaux logements par an qui sont construits sur le secteur du Neuhof-Stockfeld, quand l'objectif du PLU porte sur une production annuelle de l'ordre de 53 logements par an, soit un objectif total de 800 sur la période 2015-2030. D'après un recensement réalisé par la collectivité sur les opérations connues à venir, ce secteur devrait accueillir d'ici 2025 plus de 600 logements neufs, uniquement en secteurs urbanisés, en dehors des zones d'urbanisation futures existantes.

Ce constat permet de garantir la production de logement attendue à l'échelle du quartier à horizon 2030, et permet de justifier l'évolution programmatique introduite aux niveaux des deux zones « à urbaniser » du Neuhof Sud (Jesuitenfeld et Redoute-Wickenfeld) aujourd'hui classées en IAUB au PLU. La collectivité souhaite ainsi engager dans le cadre de la présente modification l'évolution des destinations de ces zones, pour limiter les extensions urbaines à dominantes d'habitat sur ces secteurs et prioriser sur l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif au bénéfice du quartier et de la Ville.

Cette évolution s'accompagne également de la mise à jour et du renforcement des deux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur (Jesuitenfeld et Redoute-Wickenfeld). À cette occasion, en lien avec les remontées des habitants concertés et en cohérence avec les politiques publiques que la collectivité souhaite déployer, l'extension du périmètre des OAP est proposé. Il s'agit d'une opportunité pour tenir compte, au-delà du seul périmètre des zones IAU, du contexte urbain environnant afin d'encadrer et de définir au mieux les orientations d'aménagements liées aux enjeux qui ont été identifiés : requalification d'espaces publics, paysages de rues, organisation du front et des hauteurs bâtis, préservation de cœurs d'îlots, maillage viaire, préconisations de traitement des franges d'urbanisation, de maintien d'espaces agricoles et jardinés existants et de prise en compte des continuités écologiques entre la réserve naturelle et les espaces naturels en frange d'urbanisation.

Pour poursuivre ces objectifs, le passage des deux zones IAUB du Neuhof Sud en IAUE2 et le renforcement des deux OAP liées est proposé.

- Protéger les espaces de nature existants et conserver des espaces non bâtis suffisants dans les zones urbanisées et les mettre en valeur.

Bien qu'entourée de la réserve naturelle nationale Neuhof-Illkirch, le constat porte sur le fait que le tissu urbain du Neuhof Sud intègre peu d'espaces de nature de proximité. La présence de la nature dans le quartier est étroitement liée au devenir des cœurs d'îlots arborés, situés majoritairement sur foncier privé, auxquels les habitants sont attachés et qui contribuent fortement à leur qualité de vie au quotidien. Leur préservation et leur confortement participe en outre de l'enjeu plus général de lutte contre l'ilot de chaleur urbain et de préservation de la biodiversité. Afin d'assurer une qualité de vie similaire dans les secteurs faisant l'objet de mutations fortes (cf. OAP « Jesuitenfeld » et OAP « Redoute-Wickenfeld »), il est apparu nécessaire pour les habitants, comme pour la collectivité, de sanctuariser davantage d'espaces de nature et agricoles existants et de préconiser la création d'espaces plantés complémentaires

PROJET

proportionnés, tenant compte de l'ensemble des objectifs à atteindre et de la trame bâtie existante.

Dans ce cadre, il est proposé de traduire cette orientation dans la modification 4 du PLU à travers plusieurs leviers d'encadrement de la constructibilité :

- l'augmentation des surfaces imposées de pleine terre dans les opérations, à travers les secteurs de zones du règlement graphique du PLU, pour orienter les nouveaux projets vers une meilleure prise en compte de la question du végétal et de la nature en ville, tout en ménageant les possibilités constructibles dans une recherche d'équilibre. Pour ce faire, la collectivité souhaite revoir les indices de zone UB du Neuhof Sud, en faisant passer les zones UB2 et UB3 en zone UB4 ;
- la création d'un nouvel indice de zone UB6 pour les ilots bordant au plus proche la Réserve Naturelle du Neuhof, en vue de favoriser la présence d'espaces de nature pouvant jouer le rôle de relais pour les espèces en présence. Dans cette dernière, l'exigence de pourcentage de terrain réservé à des aménagements paysagers en pleine terre est fixé à 50 % minimum ;
- l'intégration au plan graphique de plus de 70 nouveaux « Espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC), sur une surface cumulée de plus de 20 ha, le repérage d'une vingtaine d'arbres isolés et ponctuellement de jardins de devant.

• Conserver des espaces non bâtis suffisants dans les zones urbanisées et les mettre en valeur

À travers le témoignage d'habitants quant à la problématique d'intégration de certaines nouvelles constructions dans le tissu urbain ancien du quartier, il est ressorti la nécessité de maintenir, le long de certains axes structurants, comme au niveau des carrefours d'entrée dans le quartier, des espaces d'élargissement du domaine public ou encore de reculs permettant le maintien de jardins avants donnant sur la rue, dans l'objectif d'éviter un effet de « corridor » urbain et de laisser percevoir la végétation présente sur ces parcelles depuis le domaine public.

Exemples illustratifs d'intégrations des nouvelles constructions dans leur environnement (Sources : photos Léo Schnug 2022 et Google Maps)

Cette orientation est traduite dans la modification 4 du PLU à travers l'intégration de marges de recul sur plusieurs axes structurants du quartier lorsque le zonage en place autorise l'implantation sur la limite de rue mais que de nombreuses séquences bâtis respectent aujourd'hui un recul de fait : rue de la Ganzau, rue du pont Schuhansen et rue des Jésuites, rue de la Klebsau, rue Stoskopf et rue Parallèle.

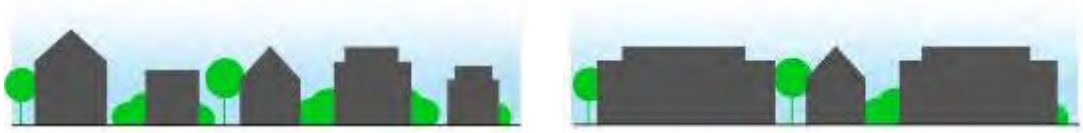
- Assurer une meilleure cohérence des nouvelles constructions avec le tissu existant

Le phénomène d'urbanisation spontanée constaté depuis plusieurs années amène les habitants et la collectivité à se questionner sur la possibilité de pouvoir cadrer d'avantage les formes urbaines et implantations possibles selon les secteurs et îlots concernés.

Partant de ce questionnement, un travail approfondi des services, alimenté des remarques et suggestions des habitants pendant les ateliers, a permis de définir des principes d'implantations et de construction de linéaires bâtis discontinus introduits dans l'actualisation des OAP Jesuitenfeld et Redoute Wickenfeld.

Les nouveaux principes introduits, couplés à l'élargissement du périmètre de ces deux OAP, permet de répondre en partie à la demande initiale de définir des principes programmatiques, de composition et d'organisation d'ensemble de l'espace autour de l'évolution de la trame d'espace public, pour les secteurs relevant des plus fortes mutations.

PROJET



Paysage de rue existant à conforter

Diversité des volumes bâtis, alternance de rythme entre les pleins et les vides, vues vers les cœurs d'ilot végétalisés

Paysage de rue à éviter

Homogénéisation des volumes bâtis, long développé de façade, vues lointaines réduites

Extrait de l'OAP Jesuitenfeld pour encadrer les formes urbaines recherchées (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La réflexion autour de la thématique « vivre ensemble » a aussi mis en avant la nécessité de retrouver des espaces verts et d'agrément de proximité à moins de 15 min des domiciles, dans un système de « chapelet » en vue de mailler le quartier. Cet objectif est également pris en compte dans l'actualisation des OAP Jesuitenfeld et Redoute-Wickenfeld, à travers la programmation de chemins de promenade et la préservation et l'aménagement de deux cœurs d'îlots support d'espaces de nature (îlot Kampmann, îlot Redoute), en vue de permettre leur traversée piétonne publique.

- Assurer un maillage viaire plus fin à l'échelle du quartier et renforcer les modes actifs

Enfin, le travail autour de la thématique « déplacement » a permis de mettre à jour plusieurs sujets portant sur des besoins de connexions « intra quartier », ne reposant pas uniquement sur des voiries motorisées, mais des connexions fines qui permettent à l'échelle du piéton et du cycliste de pouvoir se déplacer de façon fluide dans le quartier, sans ruptures d'échelles.

Pour répondre à cet objectif, des inscriptions de tracés de principes (lorsque les emprises foncières précises ne pouvaient être définies), ainsi que des ajustements d'emplacements réservés, en vue de la prise en compte le plan de déplacement vélo du quartier en cours d'élaboration sont proposées. À ce titre, la présente modification du PLU fait évoluer certains emplacements réservés (NEU 13, NEU 29), initialement prévus pour des liaisons de voiries, qui évoluent vers des seules liaisons piétons-cycles. Deux nouveaux tracés de principes sont inscrits, l'un pour permettre la jonction entre la rue Amédée Cailliot et la rue de la Ganzau, l'autre entre la rue des Pluviers et la rue de la Ganzau.

Évolution proposés du secteur au regard des orientations du PADD du PLU

Les objectifs définis à travers cette démarche issue d'une importante phase de concertation coïncident avec de nombreux objectifs poursuivis dans le Plan d'aménagement et de développements durables (PADD) du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est en cohérence avec ces orientations que les propositions d'évolutions du PLU sont réalisées sur le secteur Neuhof Sud. Il s'agit notamment de s'inscrire dans les principes suivants :

- Proposer un cadre de vie agréable et attractif :
  - préserver le patrimoine urbain, architectural et paysager ;
  - valoriser les entrées de quartier ;

PROJET

  - développer un réseau d'itinéraires de promenade dans le tissu urbain connectant les espaces de nature, de jardins et agricoles préservés.

- Assurer les conditions d'une vie de proximité :
  - répondre aux besoins des populations présentes et à venir en termes d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs, en programmant des réserves foncières dans les secteurs à urbaniser, en préemptant des parcelles aux abords des équipements existants et en optimisant les occupations des sites existants ;
  - maintenir et renforcer les polarités commerciales existantes ;
  - programmer des espaces publics support de convivialité au cœur du quartier (places, jardins publics…).

- Proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous :
  - permettre une mutation du tissu existant le long des axes structurants et à proximité des arrêts de transport en commun ;
  - diversifier les formes d'habitat pour tenir compte des ambiances de rues ou d'îlots, trouver un équilibre en habitat collectif, intermédiaire et individuel dense dans les nouvelles opérations.

- Développer le territoire et maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière :
  - imposer un pourcentage de pleine terre minimum de 30 % dans les nouvelles opérations ;
  - favoriser les mutations dans le tissu déjà constitué et desservi par les infrastructures et réseaux publics.

- Donner toute leur place aux espaces naturels et constituer la Trame verte et bleue :
  - préserver les espaces de nature sur domaine privé par l'introduction de nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) au plan graphique du PLU ;
  - protéger les arbres existants sur domaine public ;
  - déminéraliser les cours d'école et les espaces publics existants.

- Donner toute sa place à l'agriculture :
  - maintenir les espaces agricoles existants ;
  - permettre une diversification des types de culture et des modes de gestion ;
  - favoriser l'agriculture urbaine et notamment le maraîchage.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte de la démarche de concertation et des éléments qui consolident les premières bases du schéma d'orientation à venir, dans la poursuite des objectifs d'encadrement de la constructibilité, de permettre la construction de logements neufs tout en préservant la nature en ville et pour renforcer les équipements publics ou d'intérêt collectif, le présent point de modification propose les évolutions suivantes :

- l'évolution des zones UB2 et UB3 vers des zones UB4 ;
- l'évolution des zones UB4 vers des zones UB6 ;
- l'évolution des deux zones IAUB en zones IAUE2 ;
- la modification des OAP « Jesuitenfeld » et « Redoute Wickenfeld » ;
- l'inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) ;
- l'inscription d'arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer ;
- l'inscription de jardins de devant à conserver ou à créer ;
- l'inscription de marges de recul et de lignes de constructions le long de certains axes ;

PROJET

- l'inscription de deux tracés de principes
- la modification d'emplacements réservés qui viennent compléter de la manière suivante la liste des emplacements réservés, ajustée comme tel :

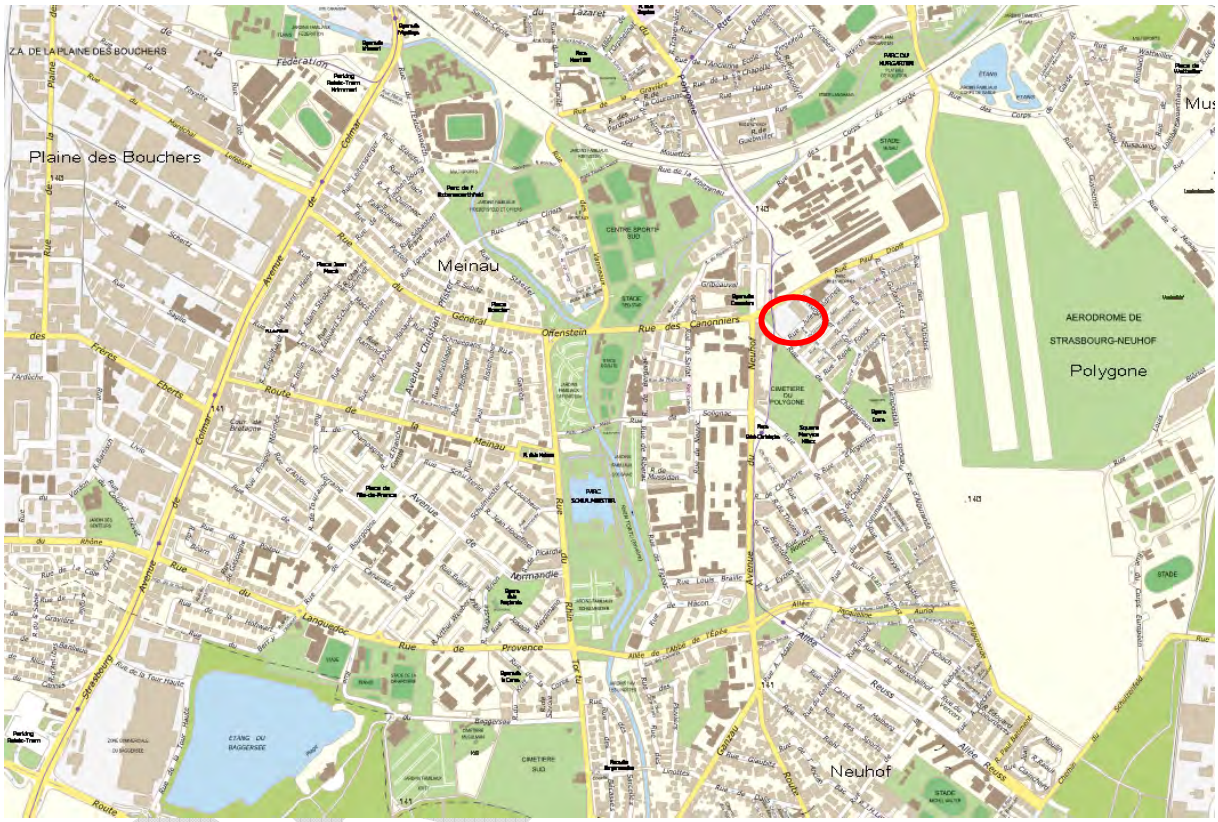
Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
NEU	13	~~Voie de liaison~~ Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Riehl et la rue de l'Ancien Bac	Eurométropole de Strasbourg	~~8,64~~ XX
NEU	21	Une amorce de voie pour la desserte de la zone ~~IAUB~~ IAUE2	Eurométropole de Strasbourg	6,16
NEU	27	Création d'une amorce de voirie pour la desserte de la zone ~~IAUB2~~ IAUE2 depuis la rue de la Redoute	Eurométropole de Strasbourg	~~4,57~~ XX
NEU	28	Création d'une voirie entre la rue Welsch et la rue Saint Ignace	Eurométropole de Strasbourg	~~10,47~~ XX
NEU	29	Création d'une ~~voirie~~ liaison piétons-cycles entre la rue Welsch et la rue Kampmann	Eurométropole de Strasbourg	25,51
NEU	32	Création d'une amorce de voirie depuis la rue Stéphanie pour desservir la zone IIAU	Eurométropole de Strasbourg	~~5,47~~ XX
NEU	33	Création d'une voie verte piétonnière le long du foyer de l'enfance jusqu'à la rue de la Ganzau	Eurométropole de Strasbourg	~~32,56~~ XX
NEU	37	Création d'une voirie entre la rue de la Ganzau et la rue des Jésuites (prolongement de la rue de Schengen)	Eurométropole de Strasbourg	~~71,48~~
NEU	40	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Gustave Lévy et la zone ~~IAUB~~ IAUE2	Eurométropole de Strasbourg	0,64

PROJET

122. Commune de STRASBOURG - Quartier du Neuhof - Projet de requalification autour des rues Paul Dopff et Jules Védrines pour l'implantation d'un équipement sportif et d'un programme de logements

a. Présentation - Explications - Justifications

Contexte d'un secteur en mutation dans la Ceinture Verte



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Au Nord du Neuhof, situé sous le dépôt CTS de la Kibitzenau entre la rue Paul Dopff et la rue Jules Védrines, se localise le parc d'activités artisanales et tertiaires Jules Védrines. Projet engagé dans le cadre du premier Programme national de renouvellement urbain (PNRU) à la fin des années 2000, le développement de ce secteur économique a notamment permis l'implantation de quatre bâtiments d'activités.

Sur l'extrémité Ouest du parc d'activité Jules Védrines se trouve un terrain en friche non bâti actuellement inoccupé, dont le lot n'a pu faire l'objet d'un projet abouti dans le cadre du développement initial du parc d'activités. La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent aujourd'hui engager une programmation urbaine tournée vers davantage de diversification et de mixité fonctionnelle sur ce secteur. Le site se trouve à un carrefour important pour l'entrée de quartier du Neuhof, à l'interface entre la Kibitzenau et le dépôt CTS au Nord, le secteur Lyautey et Canonniers à l'Ouest et le secteur des aviateurs au Sud. L'objectif de la collectivité vise à saisir l'opportunité d'une meilleure mixité fonctionnelle de la programmation sur ce secteur, en encourageant à la fois l'implantation d'activités économiques, mais également

d'équipements et d'espaces publics de qualité (sports, loisirs) ainsi qu'une part de logements neufs.

Le tènement foncier sur lequel portent les deux projets détaillés ci-après, se situe dans la Ceinture Verte. Les éléments relatifs à la prise en compte de la Ceinture Verte dans le cadre de la modification n° 4 du PLU sont détaillés dans la partie thématique « Ceinture Verte » dédiée de la note de présentation. À ce titre, une attention particulière sera portée aux deux projets déployés sur ces terrains, soumis à l'ensemble des dispositions déployées dans le PLU dans la Ceinture Verte (règlement écrit, règlement graphique et OAP) afin de tenir compte des objectifs poursuivis pour tout projet d'aménagement à venir.

Localisation (en rouge) du périmètre de projet dans la ceinture verte
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

PROJET

Programmation envisagée pour les projets et orientations poursuivies au regard des orientations du PLU et de la Ceinture Verte

Localisation des deux secteurs de projet objet du point de modification
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

- **Implantation d'une nouvelle salle de sport (1)**

La collectivité souhaite accompagner le redéploiement d'un équipement sportif du quartier de Neudorf, en proposant sa relocalisation à la limite Sud du quartier, à l'entrée du Neuhof. Aujourd'hui implantée rue des Carmes dans un espace devenu trop petit et contraint pour le développement d'une activité pérenne, l'objectif est de permettre la mise aux normes et l'agrandissement des infrastructures devenues vétustes et inadaptées sur leur site actuel, dans lequel une telle restructuration n'est pas réalisable.

Sur une emprise foncière d'un total de 35 ares, le projet porte sur le développement d'une halle sportive dans un cadre largement paysagé, en poursuivant les principes d'aménagement suivants :

- insertion d'un parking maitrisé et végétalisé ;
- création d'un boisement central ;
- intégration d'ambitions environnementales dans la mise en œuvre des projets : 45 % minimum de pleine terre, création de 430 m² de canopée sur foncier privé, cheminement public à développer le long du tram ;
- maximisation de la part de bois dans la conception projet.

Le projet de halle sportive sera par ailleurs accompagné de l'aménagement d'un espace public au Nord du terrain, au contact du tram jusqu'à la rue Paul Dopff. Ce projet connexe permettra l'installation d'agrès sportifs extérieurs de type « street workout » et permettra également une importante plantation d'arbres avec 800 m² de canopée sur un site aujourd'hui uniquement enherbé.

PROJET

Halle sportive : plan de situation et visuels illustratifs
Document de travail susceptible d'évolution
(Source : Atrium Architectures)

- **Reconversion du site du garage automobile vers une opération de logements (2)**

Le second site concerné dans le périmètre global du présent point de modification se trouve directement au contact de la future halle sportive, sur la parcelle située à l'Est.

Afin d'anticiper la mutation connue à court terme de l'activité de garage automobile actuelle, la collectivité souhaite prendre en compte le plus en amont possible le devenir de cette parcelle dans une approche globale, dans le cadre d'un projet d'ensemble. À ce titre, l'objectif porte sur l'anticipation d'une future cessation d'activité, pour laquelle la collectivité ambitionne de permettre la reconversion vers un projet qualitatif, sans attendre la survenue d'une friche qui devrait alors être gérée en décalage et sans cohérence d'ensemble, dans le cadre d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU à venir.

Le site, tout comme celui de la future halle sportive, se trouve dans le périmètre historique de la Ceinture Verte. Actuellement en zone dédiée aux activités économiques UXb4 du PLU, l'ambition porte sur l'accompagnement d'une mutation à forte valeur environnementale, notamment par une baisse significative de l'emprise au sol existante et une large désimperméabilisation de la parcelle. Dans ce cadre, et tenant compte de la localisation qualitative du terrain en entrée de quartier, à l'interface de plusieurs équipements (ou futures équipements) et au contact immédiat du tram, le parti d'aménagement porte sur le cadrage de la reconversion vers du logement, dans le cadre d'un projet qui devra s'inscrire pleinement dans les objectifs et les principes de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Ceinture Verte ».

Actuellement, la parcelle est imperméabilisée à hauteur de 85 %. La programmation détaillée et le parti d'aménagement définitifs seront encore à préciser en phase pré-opérationnelle. Mais dans le cadre d'une mutation à venir dans le périmètre de la Ceinture Verte, l'Eurométropole envisage de faire évoluer le PLU vers une zone mixte qui admet le logement dans une densité et une programmation compatibles avec le projet de renouvellement urbain et de la Ceinture Verte. Pour répondre à cet objectif, la proposition de modification porte vers un zonage spécifique visant à encadrer la constructibilité par un indice « ceinture verte », qui repose sur les invariants suivants :

- un maximum de 40 à 45 logements ;
- une hauteur maximale portée à R+3 ;
- 60 % de pleine terre minimum ;
- 30 % d'emprise au sol maximum ;
- végétalisation des toitures ;
- création d'une nouvelle surface de canopée.

Garage automobile : plan de situation et photos de l'existant
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

PROJET

Enjeux environnementaux et de santé humaine autour du projet

- **Qualité des sols**

Les deux sites ne sont pas référencés dans la base nationale géorisque (basias, basol, SIS) et le secteur pour les projets n° 1 (halle sportive) et n° 2 (garage automobile) n'est à ce jour pas concerné par une restriction d'usage au titre des sites et sols pollués. Ainsi, la gestion de potentiels impacts dans les sols seront gérés si nécessaire en conformité avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués lors des phases pré-opérationnelles et lors de la phase de demande de permis de construire.

- **Air**

Concernant la qualité de l'air, le secteur de projet est situé dans le secteur de zone stratégique qualité de l'air du plan vigilance du PLU, plus spécifiquement en partie en secteur de surveillance aux abords des axes routiers (bleu ciel). En fonction de la nature de la programmation du projet urbain, cette zone peut générer des dispositions constructives particulières que tout projet sera tenu de respecter afin de limiter l'exposition aux nuisances.

Extrait du plan vigilance du PLU / Zones stratégiques qualité de l'air
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

- **Caractère inondable du site**

Au regard du PPRI, le secteur n'est pas concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et se situe en zone de remontée de nappe non débordante.

- **Bruit**

En abord de l'aérodrome du polygone, le secteur n'est cependant concerné ni par un Plan d'exposition au bruit (PEB), ni par un Plan de gêne sonore (PGS).

- **Servitudes**

Le secteur est concerné par la servitude PT1 relative à la protection des centres de réceptions radioélectriques contre la perturbation électromagnétique, sans conséquence sur la faisabilité opérationnelle des projets envisagés.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le reclassement du terrain affecté à la halle sportive des zones UB2 / 12mET et UXb4 / 12mHT vers une zone UE1c.v. 12mHT ;
- le reclassement du terrain occupé par un garage automobile de la zone UXb4 / 12mHT vers une zone UB6c.v. / 10mET ;
- l'inscription d'un « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC) ;
- l'inscription de « jardins de devant » ;
- l'inscription d'une marge de recul.

PROJET

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 Écrivains 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 ;

PROJET

- 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°4 confirme ces orientations générales ainsi que les outils proposés pour y répondre. Elle porte ainsi sur deux points :

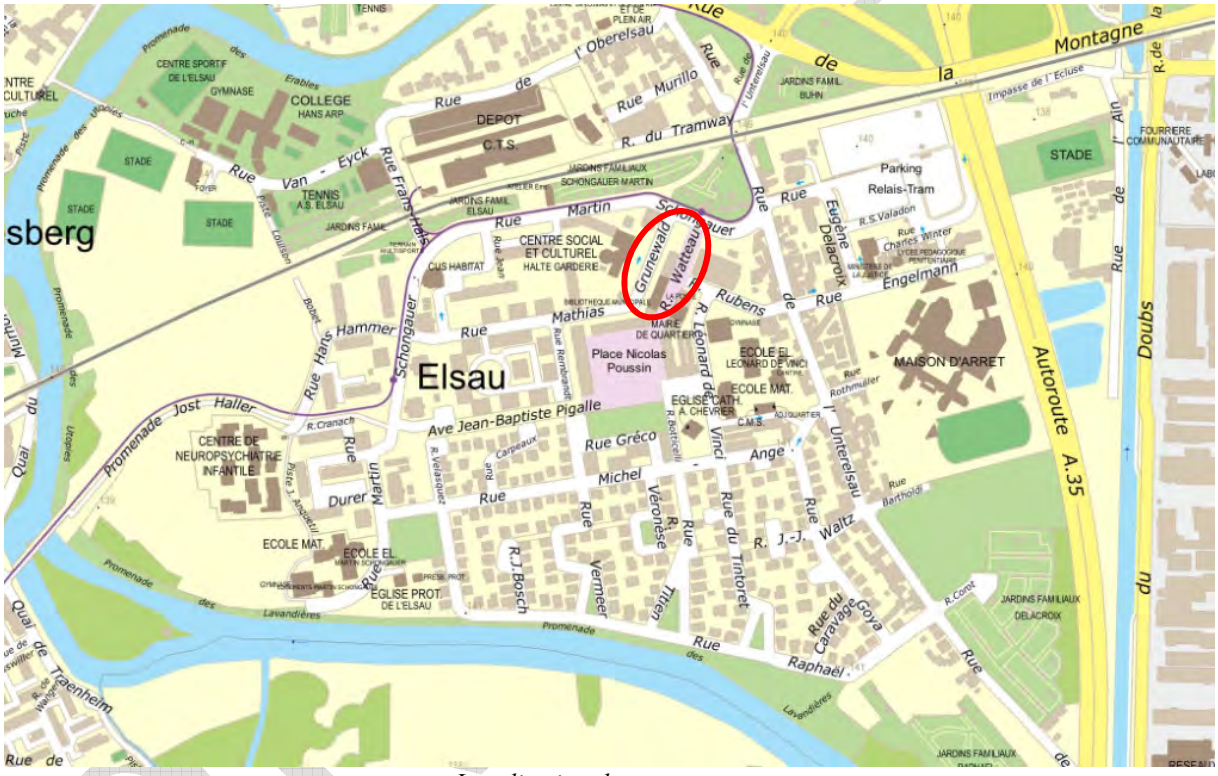
- Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) – Prise en compte du plan guide du projet de renouvellement urbain de l'Elsau ;
- Développement de l'agriculture urbaine dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) : déploiement du projet « Cités Fertiles ».

PROJET

123. Commune de STRASBOURG – Quartier Elsau - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) – Prise en compte du plan guide du projet de renouvellement urbain de l'Elsau

a. Présentation – Explications – Justifications

Le quartier de l'Elsau fait partie des 8 quartiers de l'agglomération strasbourgeoise retenus au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et qui bénéficie des financements de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre de la convention pluriannuelle signée en mars 2020.

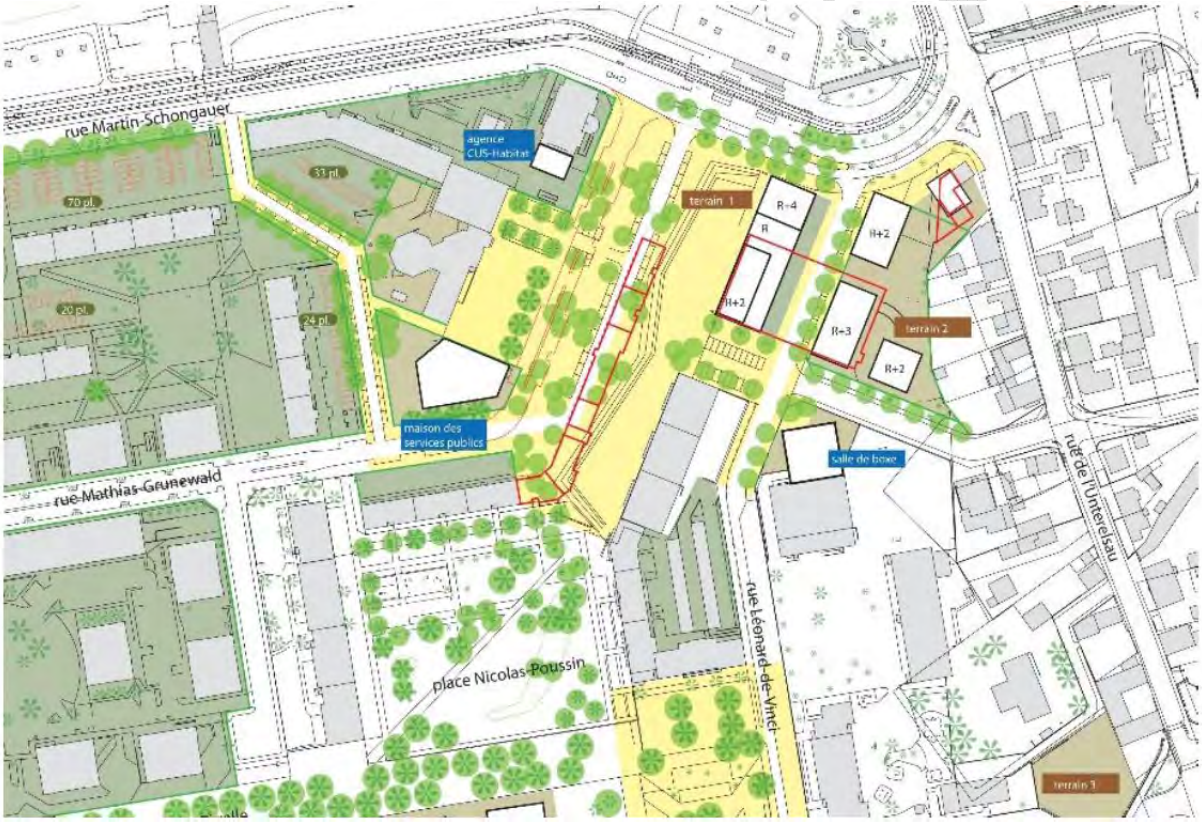


Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

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 notamment la trame urbaine de l'entrée du quartier. L'entrée du quartier de l'Elsau est caractérisée par une zone mixte composée d'habitat, de commerces et de services, desservie par le tramway. Situé dans une zone géographique contrainte de par la forte présence d'infracteurs routières et ferroviaires, à l'intersection entre le faubourg historique et le grand ensemble, ce secteur présente un caractère stratégique pour l'ouverture sur la ville et l'attractivité du quartier.

Le projet urbain retenu, conçu entre 2016 et 2020, prévoit ainsi le réaménagement de l'entrée du quartier de l'Elsau afin de constituer une nouvelle polarité, en particulier de commerces et de services pour répondre aux besoins des habitants de l'Elsau. Les objectifs d'aménagement définis dans l'étude de cadrage portent sur :

- la démolition du centre commercial existant (friche commerciale de l'ancien Leclerc, fermé depuis 2015) en vue de recomposer la trame urbaine de l'entrée de quartier ;
- la construction de locaux commerciaux pouvant accueillir une enseigne alimentaire généraliste et une offre complémentaire de commerces et de services de proximité ;
- 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 aux publics regroupant notamment les différents services municipaux aux usagers (mairie de quartier, centre médico-social, médiathèque) ainsi que la construction d'une salle de boxe ;
- la construction de logements neufs contribuant à la diversification de l'offre pour le quartier, la réhabilitation des logements sociaux et privés du secteur ;
- la démolition de l'immeuble de CDC Habitat du 2-12 rue Watteau ;
- pour lier l'ensemble, l'aménagement d'un nouvel espace public fédérateur pour l'ensemble du quartier.



Extrait du plan guide du projet de renouvellement urbain de l'Elsau
En encadré rouge : les bâtiments démolis.
(Source : Chemins indiens)

Le réaménagement des espaces publics de cette entrée de quartier depuis la rue Martin Schongauer constitue l'un des éléments de programme structurant du projet urbain, qui passe par deux composantes essentielles du parti d'aménagement retenu dans le cadre du plan guide :

- l'ouverture de la rue Watteau qui fonctionne aujourd'hui comme un mail refermé sur lui-même, avec notamment l'enjeu d'une ouverture sur la partie Ouest du quartier en démolissant l'immeuble du n° 2-12 ;
- le prolongement de la rue Léonard de Vinci pour recréer une trame urbaine lisible et sécurisante.

Le long de la rue Watteau, le règlement graphique du PLU dispose des lignes de construction de part et d'autre du linéaire d'immeubles existants, qui entrent en contradiction avec le parti d'aménagement validé par le plan guide.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé, sur la partie des immeubles amenée à être démolie, la suppression au règlement graphique du PLU des lignes de construction en place, justifiée au regard des études conduites dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

PROJET

124. Commune de STRASBOURG – Quartier Robertsau - Développement de l'agriculture urbaine dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) : déploiement du projet « Cités Fertiles »

a. Présentation – Explications – Justifications

Contexte de la démarche

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont l'ambition d'accompagner l'émergence de projets d'agriculture urbaine sur l'ensemble du territoire, permettant de créer de la cohésion et du lien social, de sensibiliser les habitant.es au rôle de la nature en ville et à l'impact de l'alimentation sur la santé, et de développer l'insertion professionnelle.

Les deux collectivités portent également l'ambition d'augmenter la souveraineté alimentaire du territoire. En 2021, la Ville de Strasbourg a signé le *Pacte de Milan* et l'Eurométropole a obtenu la labellisation « Projet alimentaire territorial (PAT) - niveau 2 » du Ministère de l'agriculture et alimentation. La stratégie alimentaire en cours de définition permettra de renforcer l'articulation et la cohésion de l'ensemble des acteurs de la chaine alimentaire, des producteurs aux consommateurs. Par ailleurs, la transition agricole figure parmi les enjeux du *Plan Climat 2030*. Les actions proposées visent à encourager d'une part les pratiques agricoles respectueuses des ressources et d'autre part la consommation de produits locaux et biologiques. À ce titre, l'agriculture urbaine représente le moyen de combiner de multiples bénéfices : insertion sociale et formation professionnelle, information de l'impact de l'alimentation sur la santé, verdissement des quartiers, reconnexion des consommateurs avec les producteurs.

Dans ce cadre, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg portent le projet « Cités fertiles », lauréat de l'appel à projet national « Quartiers fertiles » de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), pour développer l'agriculture urbaine dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV).

L'appel à projet « Quartiers fertiles » : un levier pour développer l'agriculture urbaine

L'ANRU a été mandatée par le Ministère de la Ville et du Logement et par le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation pour engager une réflexion sur les conditions de déploiement massif de l'agriculture urbaine dans les quartiers en renouvellement urbain. L'appel à projet « Quartiers fertiles », lancé en février 2020 par l'ANRU, a pour objectifs de développer l'agriculture urbaine en soutenant la mise en culture de 100 quartiers en renouvellement urbain, d'accompagner la transition écologique, de créer de l'emploi, de renforcer l'attractivité des quartiers prioritaires de la ville (QPV), d'améliorer la qualité de vie et de favoriser la cohésion sociale.

Le projet « Cités fertiles » de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg

Le projet « Cités fertiles » contribue au développement des nouvelles politiques d'agriculture urbaine de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et s'inscrit dans le cadre du *Contrat de Ville de l'Eurométropole de Strasbourg 2015-2023* dont les trois piliers sont le développement économique et l'emploi, la cohésion sociale et le cadre de vie. Le projet s'inscrit également dans le cadre du *Deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg*

PROJET

2019-2030, de la démarche *Espaces Extérieurs 2023* (Espex 23), du *Projet alimentaire territorial* (PAT) et de la nouvelle feuille de route économique *Pacte pour une économie locale durable de l'Eurométropole*, ainsi que dans le cadre de la démarche *Parc naturel urbain (PNU)* de la Ville de Strasbourg.

Il a vocation à développer dans les QPV, des projets d'agriculture urbaine à visée productive en agriculture biologique, basée sur des techniques agroécologiques, avec un volet fort de pédagogie et d'animation, insérés dans le tissu associatif territorial et contribuant à des dynamiques de retour à l'emploi. Il vise également à accompagner des porteurs de projet à travers la mise à disposition de terrains adaptés à la culture nourricière qui seront attribués via un processus transparent favorisant les regroupements de porteurs de projet (appel à manifestation d'intérêt – AMI), un suivi des lauréats dans le montage de leur projet, et la mobilisation des soutiens de l'ANRU.

À l'échelle de l'Eurométropole, il sera déployé sur quatre secteurs en renouvellement urbain : à Strasbourg (au Neuhof, à l'Elsau et à la Robertsau - Cité de l'Ill) et à Schiltigheim-Bischheim sur le QPV Quartiers-Ouest.

La place de l'agriculture urbaine dans le PLU

Le maintien de l'agriculture sous diverses formes (grandes cultures, maraîchage, jardins familiaux…) au sein de l'agglomération constitue par ailleurs, et en totale cohérence avec ces dynamiques nationales et locales, un des objectifs poursuivis par le Projet d'aménagements et de développement durables (PADD) du PLU. Plus spécifiquement en milieu urbain, le PADD poursuit l'objectif de développement d'une agriculture de proximité, via la réservation de nouvelles emprises cultivables au contact direct ou au sein même du tissu urbain existant.

A l'appui de cet objectif, l'Eurométropole a conduit une analyse foncière et règlementaire de l'ensemble des quatre sites retenus par le projet « Cités fertiles », déployés sur la commune de Strasbourg et de Schiltigheim-Bischheim. Cela vise à anticiper l'adéquation entre les caractéristiques règlementaires des sites et le contenu que pourront développer les différents projets d'agriculture urbaine qui seront proposés dans le cadre des AMI. Sur l'ensemble des secteurs retenus, le cadre règlementaire existant dans le PLU se décline par l'existence de zonages qui permettent sous conditions mais sans facteur rédhibitoire, le développement d'activités de maraîchage ou d'agriculture urbaine, ainsi que celui des infrastructures liées. La collectivité souhaite que les projets, dans le cadre des AMI à venir, puissent se développer en veillant à l'adéquation entre le volet règlementaire du PLU (vocations admises) et le bon déploiement des projets à venir qui pourront être de différentes natures.

Le secteur de la Cité de l'Ill

À Strasbourg, le projet Cités fertiles a été retenu pour être déployé, outre au Neuhof et à l'Elsau, sur le secteur en renouvellement urbain de la Cité de l'Ill à la Robertsau, sur d'anciens terrains de sport aujourd'hui inutilisés, propriétés de la Ville de Strasbourg.

PROJET

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

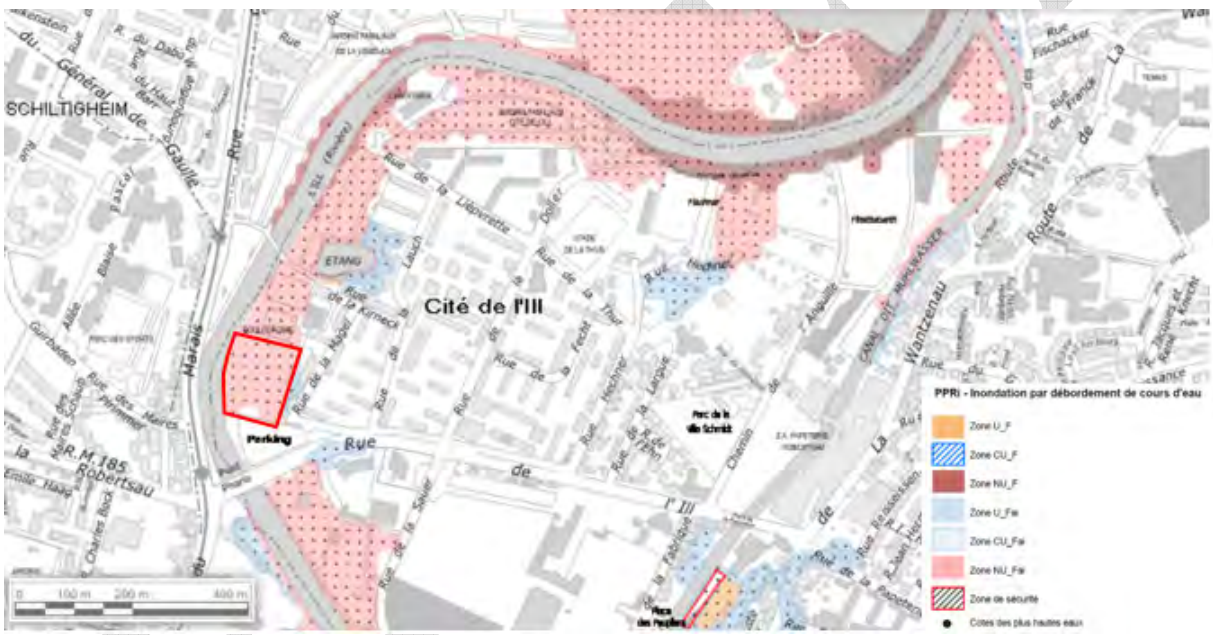
Photo aérienne du site mobilisé
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La zone spécifique de la Cité de l'Ill fait néanmoins l'objet d'une prise en compte particulière dans la démarche. En effet, au regard du zonage UE qui couvre actuellement le site retenu, la collectivité souhaite faire évoluer le zonage vers une à caractère naturelle N6 qui admet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins familiaux ou partagés, de vergers ou d'activités de maraîchage. Cette zone sera plus en adéquation avec un futur projet d'agriculture urbaine, dont la nature exacte sera affinée dans le cadre des futures

AMI.

Par ailleurs, ce changement de zonage s'avère également cohérent avec la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés sur le site :

- Au regard de la problématique d'inondabilité, de site de la Cité de l'Ill se trouve en zone d'inondation par débordement de cours d'eau, par un aléa faible. Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval et à l'amont, et de ne pas favoriser l'isolement des personnes ou rendre plus difficile l'accès aux secours. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles ou forestières sous conditions strictes. Cependant, au regard des caractéristiques d'inondabilité et du règlement du PPRI qui s'impose, le zonage UE existant au droit du site n'apparaît pas à la collectivité suffisamment opportun pour accueillir le développement de constructions nouvelles, comme le règlement de la zone UE l'admet par ailleurs



Localisation du site et zonage du PPRI par débordement de cours d'eau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

- Au regard de la problématique des sites et sols pollués, les terrains concernés rue de la Magel ont également fait l'objet d'un diagnostic des sols pour vérifier leur compatibilité en vue d'un usage futur de type agriculture urbaine. Suite à l'examen de l'étude effectuée sur le site (*étude de juin 2022 : Etudes historique, documentaire, de vulnérabilité et diagnostic de la qualité des sols et des eaux souterraines – Antea n°A115501/A*) sous réserve de la mise en œuvre de mesures de gestion pour certaines zones ciblées, il n'y a pas d'incompatibilité à pouvoir réaliser de l'agriculture urbaine sur ce site. Certaines zones limitées de ces terrains, actuellement trop impactées par des métaux lourds pour permettre un usage nourricier, feront l'objet d'une approche environnementale expérimentale avec l'étude à venir de la faisabilité d'un traitement par phytoremédiation ou de mesures expérimentales innovantes. En cas de faisabilité, ces zones seront définies en phase opérationnelle comme une zone test et seront encadrées par des partenaires compétents spécifiques à ce domaine. La mise en place d'un indice de restriction d'usage n'est par conséquent pas adaptée à la nature des projets à venir.

b. Traduction dans le PLU

Sur le périmètre d'environ 1 hectare retenu pour le projet « Cités fertiles » au Sud-Ouest de la Cité de l'Ill à la Robertsau, il est proposé de modifier la zone UE3 vers une zone N6 au règlement graphique du PLU.

PROJET

CONFORTEMENT DES SECTEURS DESTINÉS À L'HABITAT

Le développement de la politique de l'habitat, au-delà de la production de logements locatifs sociaux ou la requalification urbaine en secteurs à dominante résidentielle, s'appuie également par la pérennisation des différents secteurs destinées à l'habitat. À ce titre, le PLU joue un rôle central dans leur confortement.

Par ailleurs, l'ensemble de ces secteurs participent à la qualité urbaine et paysagère de chaque commune.

Quatre communes font l'objet d'une modification, correspondant à des justifications diverses :

- Pour les secteurs situés rue du Canal et rue des sports situés respectivement dans les communes d'Achenheim et d'Eschau, ces derniers correspondent à d'anciens logements de fonction, construits autour d'un site d'activité. À l'origine, ces derniers avaient une fonction de gardiennage, lié à l'activité industrielle à proximité, expliquant leur intégration dans la zone d'activité).
  Désormais, les habitations construites se sont détachés du site d'activité, et s'intègrent dans leur quartier et leur environnement proche justifiant leur modification en secteur d'habitat.

Par ailleurs, à Eschau, il convient de préciser que la présente modification vient modifier et mettre en cohérence le zonage situé rue de l'École avec le projet d'urbanisation future de la commune au regard de son projet « cœur de vie ».

- Pour le secteur situé rue du Moulin dans la commune de Plobsheim, la présente modification vient rectifier une erreur matérielle.
  Le secteur a été considéré à tort lors de l'élaboration du PLU comme une exploitation agricole, expliquant alors le zonage qui avait été inscrit.

- Pour le secteur situé rue des Fleurs dans le quartier de la Robertsau à Strasbourg, la modification vient modifier un zonage inscrit spécifiquement pour l'aménagement d'institutions européennes ou internationales au regard de la typo-morphologie bâtie et du découpage parcellaire dans la zone.

PROJET

125. Commune d'ACHENHEIM - Adaptation du zonage d'un logement de fonction, rue du Canal

a. Présentation – Explications – Justifications

À la porte de l'entreprise de production de terre cuite Weineberger, le logement sis 1a rue du Canal, parcelle cadastrée section 10 n° 60, était à l'origine un logement de fonction de cette entreprise historique. Aujourd'hui, le logement est désolidarisé du fonctionnement de l'entreprise et son appartenance au zonage de tissu économique n'a plus de sens d'autant plus qu'il appartient typologiquement à la rue du Canal et à son tissu résidentiel.

La commune souhaite régulariser cette appartenance au tissu résidentiel et classer la parcelle et le bâtiment en zone résidentielle UCA2 avec une hauteur maximale fixée à 7 m à l'égout de toiture.

Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin d'étendre le zonage UCA2 sur le logement sis sur la parcelle cadastrée section 10 n° 60.

PROJET

126. Commune d'ESCHAU - Adaptation du zonage d'un logement de fonction, rue des Sports

a. Présentation - Explications - Justifications

L'entrée Nord de la commune d'Eschau, le long de la RM468, est caractérisée par la présence d'importantes zones d'activités et de quartiers d'habitation.

La proximité de ces usages a conduit à la possibilité, pour l'entreprise Gremmel, de localiser son activité le long de la RM et de créer un logement de fonction intégré au tissu urbain habité et à proximité immédiate du site de l'entreprise.

Situation du logement de fonction, rue des Sports à Eschau
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Souhaitant désormais faire évoluer son habitation, le propriétaire de l'entreprise a sollicité la commune d'Eschau pour un reclassement de son logement dans le PLU.

La parcelle accueillant le logement de fonction, située rue des Sports et cadastrée Section 29 n° 145, fait actuellement l'objet d'un zonage UXb2 dédié aux activités économiques.

Se situant au sein d'un secteur entièrement urbanisé ou en cours d'urbanisation, et ne disposant à ce jour que d'un seul accès via la rue des Sports, cette parcelle n'a plus vocation à accueillir de l'activité. En outre, elle s'intègre parfaitement dans le tissu d'habitation de la rue des Sports puisqu'elle présente les mêmes caractéristiques que les maisons environnantes en termes de volumétrie et de hauteur.

Il est donc proposé de reclasser cette parcelle en UCA5, couvrant les zones mixtes à dominante d'habitat, au règlement graphique du PLU. De ce fait, la hauteur de la parcelle sera ramenée à 7m ET et celle-ci fera l'objet d'une servitude de mixité sociale conditionnant les opérations de plus de 6 logements à la réalisation de 35 % de logements sociaux.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin d'étendre le zonage UCA5 sur la parcelle cadastrée Section 29 n° 145.

PROJET

127. Commune d'ESCHAU - Urbanisation du secteur situé au Sud de la rue de l'École

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune d'Eschau s'est engagée depuis 2016 dans le projet « Cœur de vie » qui ambitionne un centre du village organisé autour de plusieurs équipements publics et du Canal.

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.

Si le projet « Cœur de vie » s'articule autour des équipements publics et de la requalification de la place des Fêtes, l'OAP s'étend sur un périmètre plus large et traite également des secteurs d'habitat alentours en développement, notamment le secteur d'urbanisation future situé de part et d'autre de la rue de l'École.

Situation du secteur d'urbanisation future de la rue de l'École à Eschau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Suite aux discussions avec les propriétaires des parcelles situées dans la zone d'urbanisation future située de part et d'autre de la rue de l'École, la commune d'Eschau a engagé une procédure d'Association foncière urbaine (AFU) avec les propriétaires des parcelles situées au Sud de la rue de l'École. Les propriétaires des parcelles situées au Nord de la rue de l'École ont en effet fait part à la commune de leur refus de voir ces espaces urbanisés.

Désireuse de poursuivre le développement de sa centralité et soucieuse de développer de l'habitat sur son territoire, la commune d'Eschau souhaite donc autoriser l'urbanisation du secteur situé au Sud de la rue de l'École.

Ce projet d'AFU n'est en effet pas réalisable aujourd'hui au regard du seuil d'ouverture à l'urbanisation qui impose la maitrise de la totalité de la zone pour son aménagement.

Ce projet permettrait à la commune de maintenir un rythme soutenu de production de logements, dont du logement social, sur son territoire et au sein de l'enveloppe urbaine, dans le respect des objectifs énoncés dans le Programme d'orientation et d'actions du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ainsi, il est proposé de réduire le périmètre de la zone d'urbanisation future IAUB aux parcelles situées au Sud de la rue de l'École, qui constituent le périmètre d'action de l'AFU.
Les parcelles situées au Nord de la rue de l'École seront alors rattachées au zonage UCA5 adjacent, mais, dans une volonté de répondre aux attentes des propriétaires de ne pas voir se développer ces espaces, il est proposé d'y instaurer un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC).

Ces parcelles, constituant en effet des jardins en fonds de parcelles et d'un verger appartenant à l'Eurométropole de Strasbourg, participent à l'aspect paysager du secteur.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin :
    - de réduire le zonage IAUB sur les parcelles situées au Sud de la rue de l'École ;
    - d'étendre le zonage UCA5 sur les parcelles situées au Nord de la rue de l'École ;
    - d'instaurer un EPCC sur les parcelles situées au Nord de la rue de l'École.
- l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » afin de faire correspondre le seuil d'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUB avec le nouveau périmètre de celle-ci.

PROJET

128. Commune de PLOBSHEIM - Rectification d'une erreur matérielle de zonage, rue du Moulin

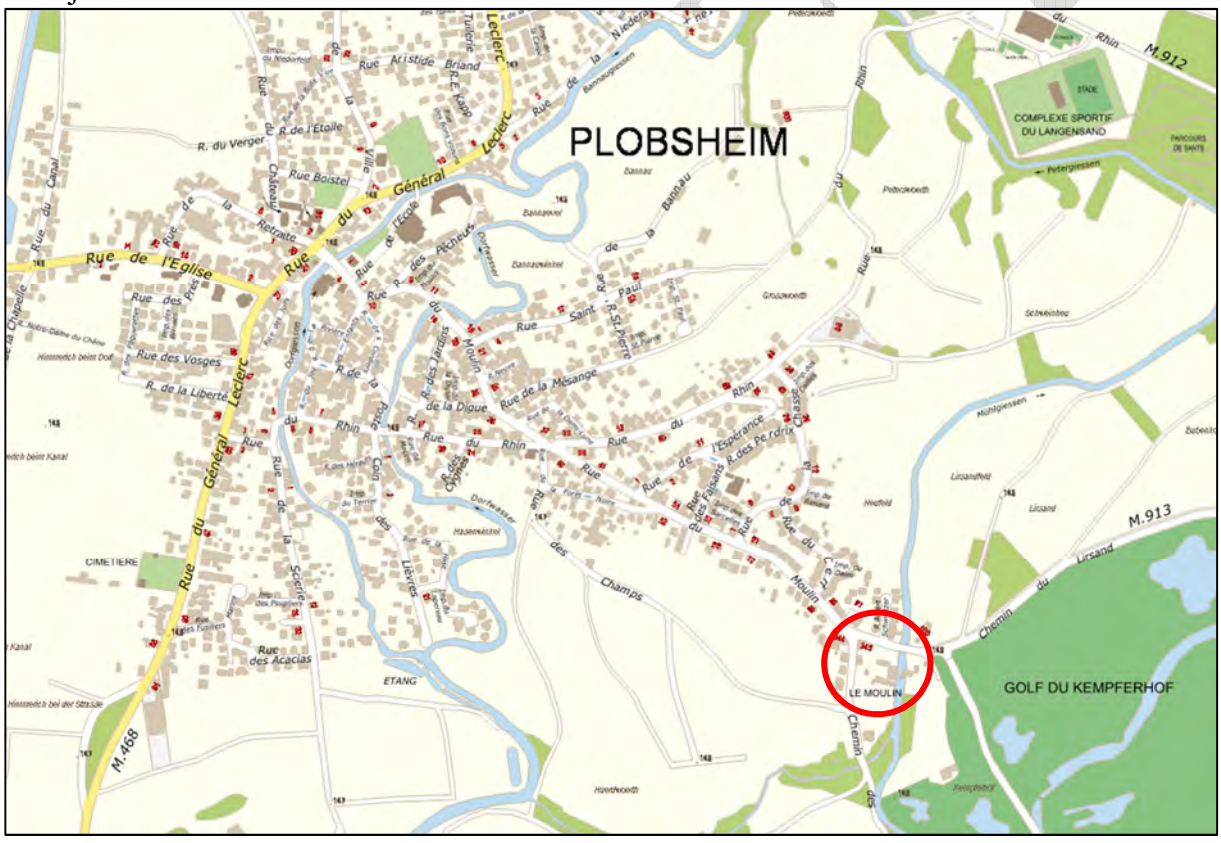
a. Présentation - Explications - Justifications

Le secteur de la rue du Moulin est situé à l'Est de la commune de Plobsheim, non loin du Golf du Kempferhof.

Dans un contexte paysager en raison de la présence de nombreux boisements, du cours du Muehlgiessen et de la proximité des zones agricoles, ce secteur est caractérisé par un tissu pavillonnaire diffus.

La commune de Plobsheim souhaite accéder à la demande d'un particulier, habitant la rue du Moulin. Cette demande consiste en :

- le reclassement d'une habitation, située sur les parcelles Section 36 n° 212 et 213, d'un zonage agricole stricte A1 vers un zonage dédié à de l'habitat ;
- le déplacement de la marge de recul par rapport au cours d'eau du Muehlgiessen qui grève aujourd'hui la maison.



Plan de situation de la rue du Moulin à Plobsheim (Source : Eurométropole de Strasbourg).

Le zonage actuel de l'habitation est hérité du PLU communal de 2005 qui la classait en zone N6, correspondant à une zone naturelle non ou insuffisamment équipée et constituée d'habitat diffus.

Toutefois, lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, une erreur matérielle a été commise, et l'habitation, située sur la parcelle n° 212 et sur une partie de la parcelle n° 213, a été classée en zone agricole inconstructible A1, plus stricte que le zonage N6 initial, qui permettait l'évolution des constructions existantes.

Zonage du PLU communal de 2005 et zonage du PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg (Source : Eurométropole de Strasbourg).

Le zonage d'alors N6 et le zonage actuel A1 ne sont pas plus adaptés à cette habitation qui est raccordée aux réseaux viaire, d'eau et d'assainissement, et située dans la continuité du tissu urbain.

En outre, comme les maisons situées au Nord de la rue du Moulin, l'habitation n'est pas concernée par le risque Inondation par débordement de cours d'eau, malgré la proximité du Muehlgiessen.

Ainsi, un classement en zone urbaine serait plus adapté à la situation actuelle de l'habitation. Cependant, le Code de l'urbanisme imposant une révision pour procéder à un tel changement de zonage, il est proposé de classer la parcelle n° 212 et une partie de la parcelle n° 213, situées actuellement en zone agricole A1, en zone naturelle N2.

La zone N2 couvre les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, localisées de façon ponctuelle en dehors des zones urbanisées, ou dans des secteurs hors zone urbaine " U " à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Elle vise à permettre l'extension mesurée des constructions existantes, par principe d'antériorité. Par conséquent, le périmètre des zones N2 est strictement limité (sous forme de "pastilles"), permettant de répondre aux seuls besoins d'extension mesurée (1/3 de la superficie existante).

Ce zonage est établi temporairement ; une révision ultérieure viendrait à nouveau adapter le zonage de cette habitation pour la classer en zone urbaine à l'instar des constructions alentour.

Il est également proposé, dans le cadre de la présente modification du PLU, de déplacer la marge de recul, établie par rapport au cours d'eau du Muehlgiessen et grevant aujourd'hui l'habitation.

Cette évolution vise à déplacer la marge de recul dans la continuité de celle s'appliquant aux maisons situées au Nord de l'habitation, afin d'y appliquer le même recul de 6 mètres s'appliquant au sein des zones urbaines.

b. Traduction dans le PLU

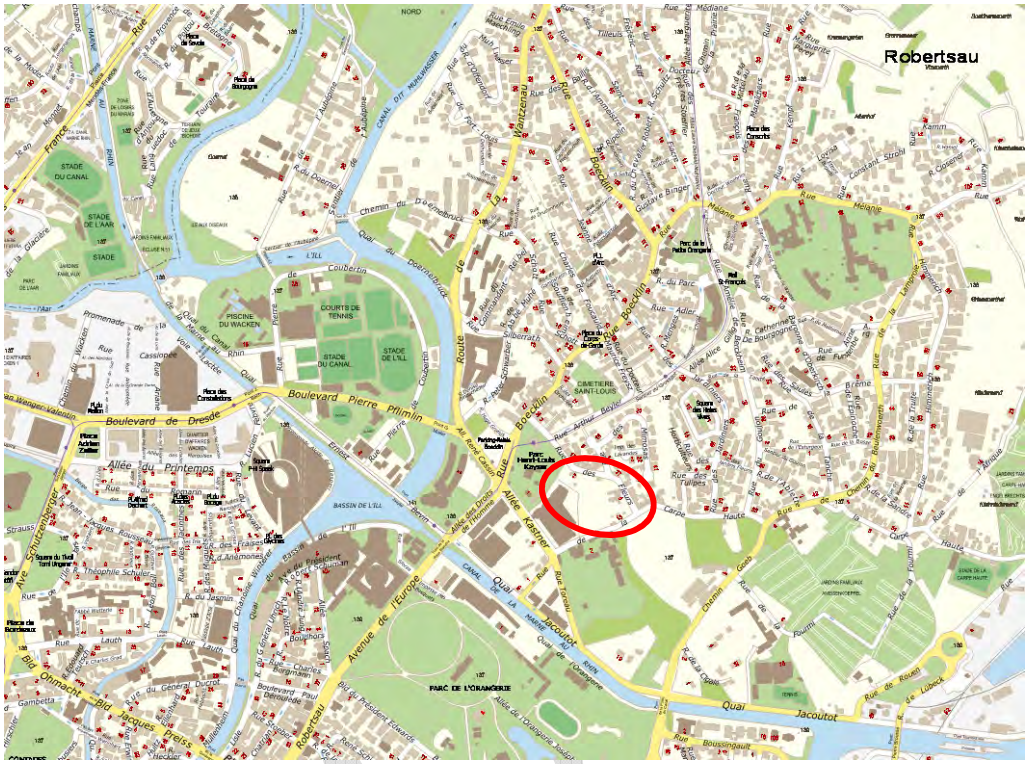
Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de :

- reclasser la parcelle Section 36 n° 212 et une partie de la parcelle Section 36 n° 213, faisant actuellement l'objet d'une zonage agricole stricte A1, en zone naturelle comportant d de l'habitat diffus N2 ;
- modifier la distance constituant la marge de recul des constructions par rapport au cours d'eau à 6 mètres.

PROJET

129. Commune de STRASBOURG – Quartier Robertsau - Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et du découpage parcellaire – Rue des Fleurs

a. Présentation - Explications - Justifications



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La partie Sud du quartier de la Robertsau accueille de nombreuses institutions européennes et internationales telles que la Cour Européennes des droits de l'Homme, l'Agora du Conseil de l'Europe, la Pharmacopée ou encore le Consulat Général de Turquie.

La présence marquée des institutions dans cette zone géographique a été prise en compte à titre spécifique dans le PLU, par la mise en place d'une zone urbaine spécialisée. La zone UF est ainsi destinée à accueillir ces institutions européennes, internationales et des services publics.

La rue des Fleurs marque une interface du quartier de la Robertsau entre ces fonciers de tailles conséquentes destinés aux institutions ou aux équipements, au Sud, et un tissu résidentiel constitué principalement de maisons individuelles et de petits immeubles de taille modeste.

La Ville de Strasbourg est propriétaire de nombreuses emprises foncières sur ce secteur. Dans le cadre du projet de Pharmacopée puis du Consulat de Chine et des différents arpentages de géomètres réalisés à cette occasion, la Ville de Strasbourg a souhaité céder en 2018 à des particuliers, propriétaires privés de la rue des Fleurs, des petites bandes de terrains d'environ 90 m² (parcelles section BH n° 283 et 285) qui n'étaient alors plus nécessaires aux projets d'institutions. Cette vente de terrains classés en zone urbaine spécialisée UF du PLU à des particuliers n'a, à ce moment-là, pas été accompagnée de la nécessaire évolution de zonage au PLU. De fait, seuls les institutions européennes, internationales et les projets d'équipements publics peuvent être autorisés en zone UF. Tout projet portant sur de l'habitat individuel porté

par un particulier, la construction neuve, l'extension ou la rénovation d'un bâtiment existant n'est de ce fait pas admise sur une parcelle classée en zone UF.

Cette situation de foncier UF cédé par la Ville à des particuliers peut par conséquent s'avérer problématique, dans la mesure ou le transfert de propriété foncière via la cession de terrains, n'a pas été assortie de règles d'urbanisme mises en adéquation avec les vocations principales des terrains que ces emprises foncières venaient compléter.

Au regard de cette situation d'incohérence et suite à la réalisation de l'arpentage ayant donné lieu au nouveau découpage foncier de ce secteur, il est proposé de mettre en cohérence la nature de la zone du PLU avec les destinations principales des terrains. Cela consiste à faire évoluer quatre parcelles aujourd'hui classées en zone UF vers la zone UB4 limitrophe, afin de rendre plus cohérentes les emprises foncières, les types de propriétaires (institutionnels, particuliers) et les zones du PLU par rapport aux objectifs d'aménagement poursuivis par chacune d'elles. Il est également proposé de faire correspondre à cette occasion le règlement graphique du PLU avec les nouvelles limites parcellaires existantes et la nature de l'occupation des terrains.

En jaune : localisation des parcelles UF à faire évoluer en zone UB4
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de faire évoluer le zonage des parcelles section BH n° 282, 283, 285 et 286, rue des Fleurs, de la zone UF à la zone UB4 / 7m ET / SMS2 limitrophe en tenant compte du de la mise à jour du découpage parcellaire, et d'ajuster l'EPCC en conséquence. Ce changement de zone couvre une superficie totale d'environ 7 ares.

130. Commune de WOLFISHEIM – Secteur du Scheidweg - Ajustement du phasage et précisions quant à la programmation en logements

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur de projet du Scheidweg se situe au nord-ouest de la commune de Wolfisheim. Il s'agit d'un site de développement urbain inscrit au PLU, portant sur une dizaine d'hectares.

Localisation du secteur de projet du Scheidweg

La commune a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg afin de revoir le phasage de cette urbanisation future et de préciser la programmation en matière de logements.

Le projet d'urbanisation vise à participer au développement et à la diversification de l'offre de logements à l'échelle de la commune. Il répond aux orientations générales en matière d'habitat et aux objectifs inscrits à l'OAP thématique Habitat.

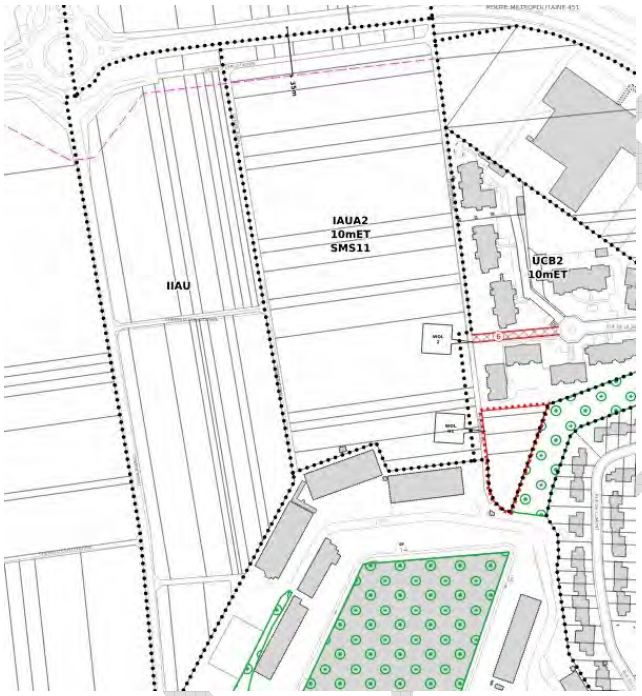
Wolfisheim est une commune de plus de 3500 habitants. A ce titre, elle doit respecter les objectifs fixés par les lois Duflot et Solidarités et renouvellement urbain (SRU) : 25 % du parc de logements doit être constitué de logements sociaux. Au titre de la loi SRU, la commune de Wolfisheim comporte 245 logements soit environ 13 % et ainsi déficitaire.

Le parti d'aménagement validé par la commune (principes d'aménagement, programmation, mobilités, insertion dans l'environnement proche) est traduit au PLU par le biais de plusieurs outils : règlement graphique, règlement écrit et Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.

PROJET

Actuellement, l'urbanisation est projetée selon une organisation est/ouest. Cela se traduit par un zonage IAUA2 et IIAU au PLU en vigueur. La zone IAUA2 autorise une urbanisation par phases successives de 1ha. La zone IIAU constitue une réserve et nécessite de modifier préalablement le PLU, pour pouvoir obtenir un permis d'aménager.

Cette traduction réglementaire a pour objectif de phaser l'urbanisation, et de permettre à la commune d'absorber les futurs habitants, en lien avec les équipements existants et futurs.



Extrait du règlement graphique – plan de zonage – actuellement en vigueur
Source : Eurométropole de Strasbourg

La commune souhaite revoir le phasage et débuter l'urbanisation par le nord du secteur. Pour répondre à cette demande, il est proposé de faire évoluer le zonage et de réorganiser les zones IAUA2 et IIAU, dans le cadre de la présente modification. Cette évolution s'effectue dans des surfaces équivalentes et n'induit pas d'ouverture à l'urbanisation complémentaire.

Par ailleurs, la programmation en matière d'habitat est précisée concernant la zone IAUA2. Cette dernière fait l'objet d'une servitude d'urbanisme – un secteur de mixité social ou SMS - qui fixe la part de logement social à réaliser. Le secteur de mixité sociale fixé par la commune, pour répondre aux objectifs de la loi SRU prévoit que 50 % des logements réalisés au sein de la zone IAUA2 soit des logements sociaux.

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

Ainsi les modifications sont minimes et s'inscrivent dans le respect des orientations générales du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des justifications ci-avant, il est proposé de modifier les éléments suivants :

- règlement écrit : Compléter l'article 2 dispositions applicables à toutes les zones – Alinéa 5 : création d'un Secteur de mixité social (SMS) 13 imposant 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de Bail réel solidaire.
- règlement graphique – Plan de zonage :
  - réorganiser le découpage entre la zone IAUA2 et IIAU pour permettre une urbanisation qui débute par le Nord ;
  - modifier le SMS11 par le SMS13 qui précise la programmation en matière de logements sociaux à produire
- orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Secteur du Fort Kleber » à Wolfisheim : Afin de mettre en cohérence le dispositif réglementaire, il est proposé d'ajuster les parties précisant le phasage de l'opération.

PROJET

PARTIE V – ECONOMIE

Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Fin 2020, l'Eurométropole de Strasbourg a lancé le "**Pacte pour une économie locale durable**" dont le but est d'accélérer la transition écologique de l'économie locale. Co-construit avec les acteurs économiques locaux, il a pour objectif d'amplifier la dynamique collective et les démarches locales de transition vers une économie locale plus durable, sobre en ressources, à l'impact réduit sur l'environnement, qui profite au plus grand nombre et qui positionne Strasbourg comme laboratoire européen des transitions.

Un outil dédié, le « baromètre du Pacte », mesure la réussite des engagements, à l'aide d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs, en complément d'un tableau de bord de l'économie territoriale.

Les objectifs du PLU en matière de développement économique s'inscrivent en cohérence et synergie avec les grandes orientations du Pacte, qui s'articulent autour des sept engagements communs suivants :

- Se connaître, se faire connaître, se faire confiance ;
- Renforcer la résilience de la métropole face aux crises multiples ;
- Expérimenter, innover et transformer durablement le territoire ;
- Faire du numérique et de la donnée des accélérateurs de la transition écologique et sociale ;
- Développer les compétences et l'accès à un emploi pérenne pour tous ;
- Favoriser les dynamiques économiques inclusives sur tout le territoire ;
- Garder le cap collectif pour suivre les transitions du territoire.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite renforcer son attractivité économique régionale et internationale, en prenant appui sur une métropole solidaire et inclusive et en veillant à soutenir l'ensemble de son tissu économique.

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 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.

PROJET

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 2016, ce sont près de 78 ha de zones d'activités qui ont été urbanisées 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 pour l'année 2022 par exemple, plus aucun hectare de foncier d'activités cessibles quand, en moyenne, la commercialisation annuelle de l'Eurométropole de Strasbourg atteignait 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.

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.

Ces demandes doivent aujourd'hui être croisés avec les enjeux environnementaux et énergétiques, l'approche zéro artificialisation des sols et la pression foncière.

De manière générale, il est rappelé les attendus qualitatifs sur la partie aménagement des ZA, et notamment sur les possibilités de mutualisation d'espaces pour ne pas sur consommer des terres agricoles.

PROJET

D’autre part, le secteur de l’agriculture biologique (AB) dans l’Eurométropole a connu un développement important au cours des 10 dernières années.

Actuellement, les terres agricoles couvrent plus d’un tiers de la surface totale de l’EMS - 12500 hectares (ha) sur 33700 ha - et sont occupées par près de 200 exploitations. La majeure partie de ces terres (environ les trois quarts) sont destinées à la culture de céréales.

Depuis 2010, les surfaces cultivées en agriculture biologiques ont quintuplé : le nombre d’exploitations bio dans l’EMS est passé de 7 à 19. Ce développement de la filière biologique est en partie dû aux actions menées conjointement par la ville de Strasbourg, l’EMS, la chambre d’agriculture Alsace et l’Organisation Professionnelle de l’Agriculture Biologique en Alsace.

Le sujet de l’agriculture urbaine et péri-urbaine durable préoccupe grandement l’EMS qui a adopté le 26 septembre 2021 une convention cadre 2021-2026 sur l’agriculture.

PROJET

COMMERCE

La présente modification vise à poursuivre la mise en œuvre de la stratégie économique et commerciale de l'Eurométropole de Strasbourg et porte sur :

- L'encadrement de la constructibilité d'entrepôts liés au e-commerce (« dark stores » et « dark kitchen » ;
- Souffelweyersheim, pointe de Souffel II, l'implantation d'une concession automobile ;
- Strasbourg, Cronenbourg, la restriction relative aux commerces de gros et de restauration dans la maille Athena ;
- Vendenheim : l'élargissement des vocations sur la friche Coopchoux.

PROJET

131. Eurométropole de STRASBOURG - Encadrement de la constructibilité des « dark stores » et « dark kitchen »

a. Présentation – Explications – Justifications

Les « dark stores » et les « dark kitchen » sont une forme d'activité qui a émergé ces dernières années et a fortiori à la faveur de la crise sanitaire, principalement au sein des centres villes des grandes agglomérations.

Ces « dark stores » et « dark kitchen » consistent en des supermarchés n'accueillant aucun public : l'intégralité de leur activité se fait via des commandes sur leur site internet et des livraisons en un temps record (moins de 10 minutes). Leur offre correspond à celle d'un petit supermarché ou d'un traiteur, avec des prix similaires à la grande distribution et un prix de livraison réduit (quelques euros).

Ces enseignes peuvent provoquer des nuisances sonores car les livreurs s'y rendent à vélo ou à moto à toute heure du jour et de la nuit. Le risque lié à leur implantation est de mettre à mal la tranquillité des riverains. De plus, elles concurrencent les commerces de proximité et menacent « la vitalité des quartiers » : en ne proposant pas de lieu d'accueil du public ni de vitrines commerçantes, ces activités ne participent pas à l'animation des rues commerçantes et pourraient même nuire à leur attractivité.

En outre, ces structures génèrent des flux importants causés par les livreurs et transporteurs. L'accès à ces enseignes, ainsi que l'espace dédié au chargement des marchandises et à leur livraison constituent donc un enjeu à prendre en compte.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce », vise déjà à *« réguler les entrepôts liés au e-commerce ainsi que les « drive » en leur permettant de se développer sans générer de nouveaux flux et en restant localisés au sein d'un pôle déjà structuré ».*

Elle tient comme principe d'aménagement qu' *« ils ne sont autorisés qu'au sein des zones commerciales existantes en s'appuyant sur des accès et des aménagements existants ou sur des axes de flux préexistants en continuité du tissu urbain ».*

Afin de pallier ces nuisances et problématiques, il est proposé d'appuyer cette directive en la traduisant dans le règlement écrit.

Considérant que dans les zones résidentielles, sont déjà interdits : *« Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle »,* il s'agit d'étendre et de préciser cette interdiction.

Ainsi, l'article 2 alinéa 23 des dispositions applicables à toutes les zones, encadrant l'implantation des « dark stores » et « dark kitchen », autorise ces enseignes uniquement dans des espaces dédiés au commerce, tels que définis en tant que pôles d'aménagement commercial par les critères de localisation préférentielle du commerce contenus dans l'OAP du même nom, et dans les centres commerciaux à Strasbourg.

Il conditionne, en outre, leur implantation des « dark stores » et « dark kitchen » à la présence d'espaces dédiés à la livraison.

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 article 2 des dispositions applicables à toutes les zones ;
- le tome 4 du rapport de présentation du PLU, comportant l'exposé des motivations des OAP, des POA et du règlement, afin d'apporter les éléments de justification exposés ci-dessus.

PROJET

132. Commune de STRASBOURG - Quartier de Cronenbourg – Restriction relatives aux commerces de gros et de restauration dans la maille Athena

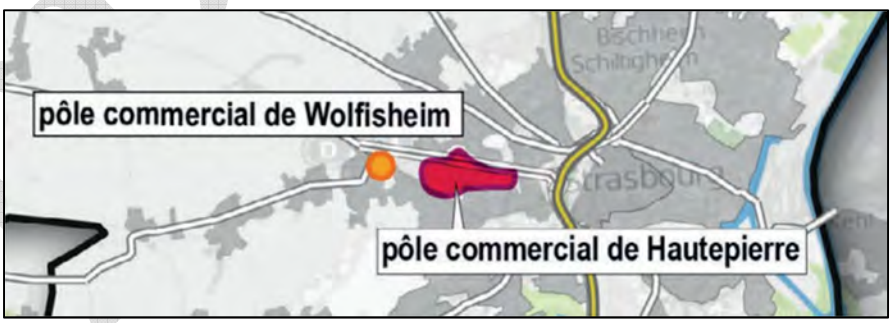
a. Présentation – Explications – Justifications

La maille Athéna est attenante au programme de renouvellement urbain du quartier de Hautepierre, et se trouve à proximité de l'Hôpital.

Elle accueille divers usages, tels que de l'hébergement hôtelier, de l'habitation, des activités tertiaires, et des activités cultuelles et d'enseignement.

Plan de localisation et Zonage du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Elle se situe dans un secteur à proximité immédiate (moins de 500 mètres) du centre commercial Auchan identifié au SCOTERS et dans l'OAP « Critères de localisation préférentielle du commerce » en tant que pôle structurant d'agglomération.



Localisation des pôles d'aménagement commercial
(Source : DOO, SCOTERS)

L'enjeu de ce pôle structurant d'agglomération est d'évoluer par densification sans extension du périmètre actuel. De ce fait, les activités relevant de la qualification de pôle structurant d'agglomération ont vocation à se développer principalement dans le secteur Auchan-Hautepierre.

La politique de développement économique de l'Eurométropole de Strasbourg, exposée dans l'OAP susmentionnée, vise à constituer et à conforter des polarités commerciales en :

- évitant les commerces diffus,

- favorisant des pôles attractifs existants,
- réduisant les impacts dans les zones résidentielles : circulation poids lourds, stationnement…).

La maille Athéna, de par sa localisation et de par le zonage UXb4 dédié à l'activité qu'elle comporte, est suceptible d'aller à l'encontre de la politique de développement économique de la collectivité.

En effet, le zonage UXb4 autorise certains usages admis dans le secteur Auchan-Hautepierre, tels que le commerce de gros et la restauration.

Ce zonage UXb4 dans la maille Athena concerne deux sites :
- un site situé rue Henri Bergson, en cœur de maille, au contact direct de plusieurs usages,
- un site situé le long de la RM 351, en vis-à-vis du pôle structurant d'agglomération.

De ce fait, la collectivité considère qu'il est nécessaire d'interdire le commerce de gros ou le développement de lieux de restauration en cœur de mailles c'est-à-dire rue Henri Bergson afin de :
- ne pas affaiblir l'attractivité du pôle structurant d'agglomération d'Auchan Hautepierre, en cohérence avec la politique du développement économique de l'Eurométropole ;
- limiter certains usages, tels que le commerce de gros, qui engendrent des nuisances liées au trafic, incompatibles avec la proximité de zones résidentielles et de l'Hôpital de Hautepierre.

Pour ce faire, il convient de procéder à la modification du zonage actuel de la rue Henri Bergson. Si ce secteur a toujours vocation à accueillir des activités mixtes à dominante artisanale, il s'agit d'y interdire le commerce de gros et la restauration en passant d'un zonage UXb4 à un zonage UXb3.

En effet, la zone UXb4 admet les constructions et installations à vocation de restaurant et d'hébergement hôtelier, vocations interdites en zone UXb3.

En outre, il convient également de modifier le règlement écrit, afin d'introduire des dispositions particulières pour le secteur de la rue Henri Bergson, pour y interdire le commerce de gros via l'article 1 du règlement de la zone UX.

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, afin de modifier le zonage UXb4 en un zonage UXb3, le long de la rue Henri Bergson ;
- le règlement écrit (article 1 du règlement de zone UX), afin d'interdire le commerce de gros sur le même secteur.

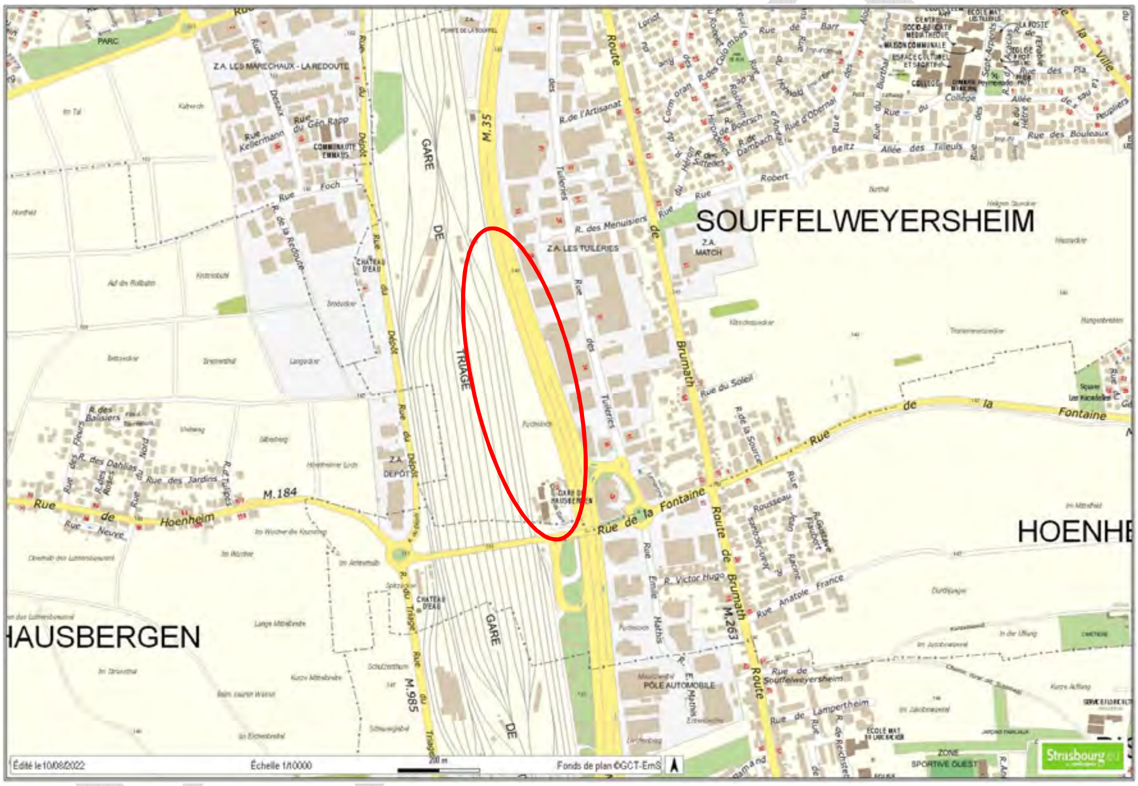
PROJET

133. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Projet de création d’une concession automobile, secteur Pointe de la Souffel II, entre la voie ferrée et la RM35

a. Présentation – Explications – Justifications

La Pointe de la Souffel II est localisée entre la Gare de triage à l’Ouest et la RM35 à l’Est. Ce secteur correspond à un délaissé routier, d’une superficie d’environ 2,4 hectares.

Le secteur profite d’une très bonne accessibilité routière, via la sortie 49.1 de la M35 et le rond-point au niveau de la RM184. En revanche, du fait de sa localisation et de sa forme particulière, la Pointe de la Souffel II est un secteur très contraint d’un point de vue urbain, réduisant de fait les possibilités d’aménagement du site.



Localisation de la Pointe de la Souffel II (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Un projet, porté par le groupe « HESS Automobile », propose de faire usage du site pour y développer un projet de concession automobile regroupant les marques « Renault, Dacia et Alpine ».

<u>Description du projet :</u>

L’objectif de l’entreprise est de relocaliser et fusionner ses activités existantes dans le quartier de Hautepierre à Strasbourg et dans la commune d’Illkirch-Graffenstaden. Elle souhaite aménager un seul et unique site à proximité du pôle automobile de Bischheim-Hœnheim, qui concentre une grande partie des concessions automobiles de l’Eurométropole de Strasbourg. Par ailleurs, le site de la Pointe de la Souffel II dispose d’une très bonne visibilité.
Le projet, qui s’étend sur une superficie d’environ 2,4 hectares, est notamment composé :

- du bâtiment de la concession (espace de showroom et atelier compris), au Sud. Une partie de la toiture disposera de panneaux photovoltaïques ;
- de places de stationnement nécessaires pour stocker les véhicules proposés à la vente, au Nord. Cet espace sera en partie équipé d'ombrières photovoltaïques ;
- d'une aire de stationnement pour les salariés, au Sud ;
- d'un espace de transition végétalisé à l'Est, le long de la RM35.

Le projet présenté ci-avant s'intègre dans le respect des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU dans le sens où :

- le développement dans l'enveloppe urbaine est priorisé, en utilisant un espace de délaissement routier, d'ores et déjà ouvert à l'urbanisation ;
- le porteur de projet veille à développer des aménagements qualitatifs afin d'intégrer au mieux les fonctions d'activités au sein de la ville et de les rendre compatibles avec les autres fonctions urbaines.

Actuellement, le terrain visé est inscrit au PLU en zone à urbaniser à vocation d'activités « IAUXb1 », permettant l'urbanisation du site. Il s'accompagne d'une OAP qu'il est proposé de compléter pour répondre aux enjeux listés ci-après.

Prise en compte des enjeux d'accessibilité :

Afin de garantir la bonne accessibilité au site pour les futurs employés et clients, l'accès devra se faire au Sud du site, par la sortie de la RM35 (Numéro 49.1) ou bien par le rond-point au niveau de la RM184.

À ce stade, l'aménagement du carrefour entre la sortie de la RM35 et l'accès à la cour de la Gare n'est pas optimal pour accueillir du trafic supplémentaire lié à l'aménagement de la future concession.

À la demande de la commune, le porteur de projet a réalisé une étude pour définir les modalités du réaménagement de ce carrefour, permettant de garantir la sécurité de tous les usagers.

PROJET

Capture d'écran du carrefour permettant d'accéder à la Pointe de la Souffel II, à gauche
(Source : Google Street View 2022)

<u>Prise en compte des enjeux d'insertion urbaine, paysagère et patrimoniale</u> :

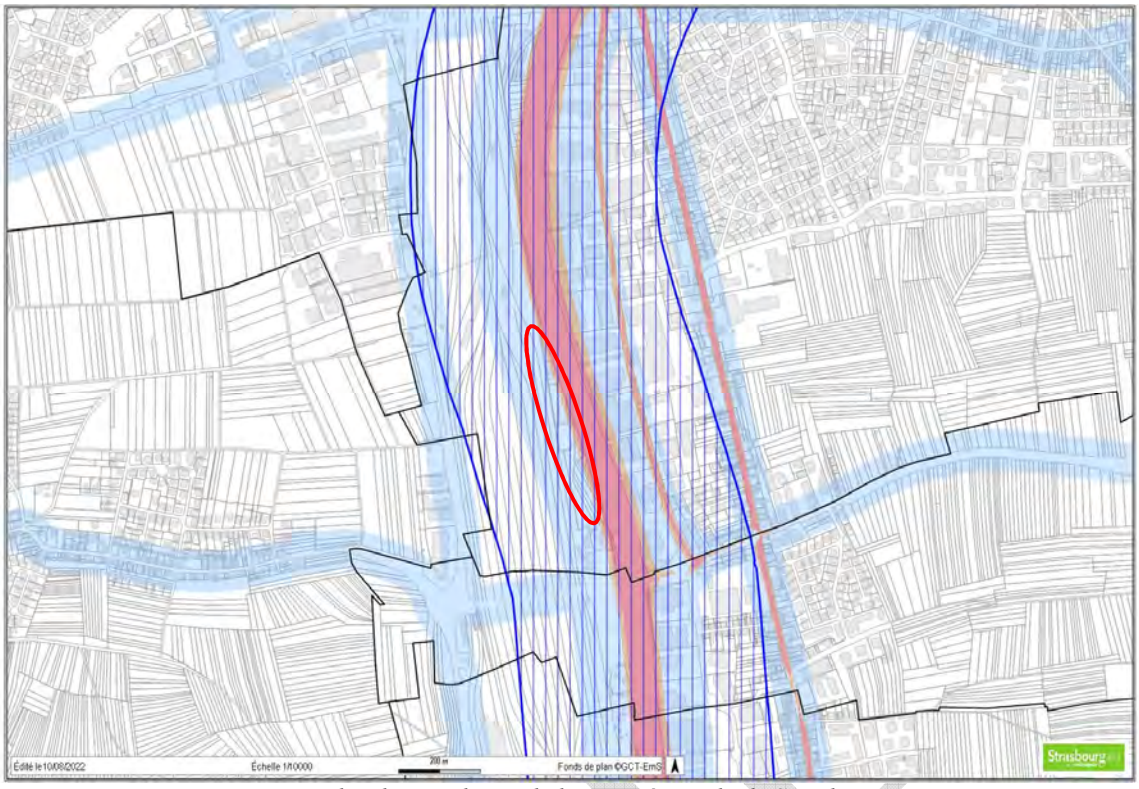
La bonne insertion du projet dans son environnement proche devra être assurée, notamment par des aménagements végétalisés qualitatifs le long de la RM35.

<u>Prise en compte des enjeux de sécurité et de santé publique :</u>

Le secteur du projet ainsi que la conception du bâtiment de la concession seront penser de façon à prendre en compte les enjeux de qualité de l'air en phase opérationnelle, étant donné que le site est repéré au règlement graphique – plan vigilance – du PLU comme :

- secteur de dépassement règlementaire potentiel ;
- secteur de surveillance ;
- en zone de vigilance vis-à-vis du Plan de protection atmosphérique (Arrêté préfectoral du 4 juin 2014).

PROJET



Extrait du Plan vigilance de l'Eurométropole de Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Prise en compte des enjeux environnementaux :

L'emprise au sol de la construction prévue dans le cadre du projet, ne représente qu'environ 17 % de la surface totale du périmètre du projet.

La part de pleine terre sera d'environ 29 %. Les espaces de pleine terre seront localisés majoritairement au sein de la bande de retrait entre la RM35 et le projet de concession, correspondant à l'emprise de l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) existant au règlement graphique du PLU. Ces espaces permettent de réduire l'imperméabilisation du sol et contribue de fait à améliorer la qualité environnementale du site.

Par ailleurs, une partie des places de stationnement aménagées dans le cadre du projet feront l'objet d'un revêtement perméable. La perméabilité d'une partie des places de stationnement contribuera ainsi également à la réduction de l'imperméabilisation des sols à l'échelle du site de projet.

À ce stade, la majorité du site est destiné à de l'usage agricole de type maïsiculture, sans valeur écologique particulière (RGP 2020). En revanche, la partie Sud du secteur de la Pointe de la Souffel II est composé en partie d'espaces boisés, contribuant au fonctionnement écologique de la zone. Ces derniers devront être préservés dans le cadre du projet.

PROJET

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, il est proposé de :

- mettre à jour l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur Pointe de la Souffel II » ;
- modifier le règlement graphique du PLU ;
- mettre à jour la carte des périmètres des taxes d'aménagement.

PROJET

134. Commune de VENDENHEIM – Élargissement des vocations sur la friche Coop' Choux, route de Brumath

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur économique de la route de Brumath est situé au Nord-Est de la commune de Vendenheim. Ce dernier bénéficie de plusieurs atouts, à savoir :

- Une grande visibilité (situé en entrée de ville Nord) ;
- Une bonne accessibilité routière (présence de la RM263 / route de Brumath, rond-point à proximité du site) ;
- Une capacité de stationnement sur site ou à proximité directe.

Localisation du secteur Coop Choux, route de Brumath
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Néanmoins, le site Coop' Choux, qui accueillait auparavant une choucrouterie, en zone Uxb4 au PLU (dont la vocation principale est l'artisanat et le commerce de gros), en friche près de 10 ans, n'est pas valorisé. L'enjeu est donc de résorber cette friche, le secteur étant actuellement peu qualitatif et attractif, alors qu'il profite d'une bonne situation en entrée de ville Nord de la commune.

Le site présente en revanche certaines contraintes, comme une pollution sonore, d'abord dues à la route de Brumath et, dans une moindre mesure, à la voie ferrée. De plus, le site est impacté par des marges de recul, ces dernières étant notamment présentes afin d'accroître la sécurité des personnes sur site :

- marge de recul de 25 m par rapport à la route de Brumath ;
- marge de recul de 6 m par rapport à la voie ferrée.

Etant donné qu'autour du site, plusieurs activités notamment de commerce de détail sont d'ores et déjà installées à proximité immédiate du site, au Nord comme au Sud, il est proposé d'autoriser l'implantation d'un commerce de détail plus favorable à la résorption de la friche.
Diverses activités sont d'ores et déjà installées autour du site, comme :

- une école de danse ;
- une vente de guitares ;
- une vente de matériel informatique ;
- un restaurant ;
- un parc de loisirs pour enfants ;
- etc.

Plusieurs types d'activités sont envisagées pour une implantation sur site :

- des commerces alimentaires de proximité ;
- des commerces de sport, notamment de vente et de réparation de cycles ;
- des commerces d'électrodomestique.

Le projet devra cependant veiller à ne pas concurrencer les commerces existant au sein du noyau villageois et de développer des types d'activités complémentaires à la Zone commerciale Nord (ZCN). L'installation d'un ou plusieurs commerces de détail, en complément de ceux déjà existants, permettrait au secteur économique de la route de Brumath d'offrir une diversification nécessaire à la population.

Le projet retenu sur ce site devra également prendre en compte les enjeux d'accessibilité et d'insertion urbaine et paysagère.

Pour ce faire, et étant donné que le rond-point situé route de Brumath a été configuré pour accueillir une future voie d'accès au site aménagé, la connexion au réseau et l'accès au site devra se faire à partir de ce rond-point (via l'entrée du commerce « Irrijardin » et son aire de stationnement)

Par ailleurs, le site devra contribuer à la valorisation de la coulée verte du Neubaechel. Le site devra ainsi disposer d'une frange végétalisée (sur sa partie Ouest, donnant sur la route de Brumath), permettant d'accroître la qualité paysagère du secteur. Le projet devra veiller à prendre en compte la végétation existante sur le site.

Photographies de la végétation sur site
(Source : Eurométropole de Strasbourg, juin 2022)

PROJET

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage Uxb4, inscrit route de Brumath sur le secteur « Coop' Choux » en zone Uxd4 afin d'y autoriser l'implantation de commerces de détail, dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher. Un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) est également inscrit, le long de la route de Brumath.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone UXb4, inscrite route de Brumath sur le site « Coop' Choux », est reclassée en zone UXd4. De plus, un EPCC est apposé sur l'Ouest du site, le long de la route de Brumath.

PROJET

DÉVELOPPEMENT ET MODERNISATION DE ZONES D'ACTIVITÉS

- L'évolution de certaines zones d'activités justifiées par des conditions locales particulières porte sur :
  - L'encadrement de la règle relative aux surfaces commerciales adossées aux activités artisanales et industrielles en zones d'activités ;
  - Eschau : extension de la gravière Helmacher ;
  - Geispolsheim – projet d'extension de la Chocolaterie Schaal, le long de la RM 83 ;
  - Illkirch-Graffenstaden, extension de l'usine Herta et extension de la société OTE ;
  - Illkirch-Graffenstaden : ajustement des occupations et des usages du secteur de la rue de l'Industrie et amélioration des mobilités ;
  - Mundolsheim : zone des Maréchaux : reclassement du secteur afin d'y développer les bureaux sans permettre les activités de restauration, d'hébergements hôteliers ou de sports et loisirs ;
  - Schiltigheim – implantation d'une activité artisanale, route de Bischwiller Strasbourg,
  - Strasbourg : Quartier Gare – mutation d'une friche ferroviaire en tiers lieu par la Grenze-Creative Vintage ;
  - Strasbourg-Meinau : dynamisation de la zone d'activités de la Plaine des Bouchers ;
  - Vendenheim - ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités EPSAN d'environ 2 ha en contrepartie d'une fermeture à l'urbanisation d'une surface quasi équivalent.

PROJET

135. Eurométropole de STRASBOURG - Encadrement de la règle relative aux surfaces commerciales adossées à une activité artisanale en zones d'activités

a. Présentation – Explications – Justifications

La zone UX couvre les espaces dédiés aux activités économiques. Cette vocation, spécialisée, nécessite un zonage particulier.

En effet, elle génère une forme urbaine particulière, qui se caractérise très souvent par des bâtiments isolés au milieu de leur unité foncière, des terrains de grandes dimensions ou des besoins d'accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l'habitat en raison des nuisances inhérentes à l'activité.

La zone UX se décline en 7 secteurs de zone, de UXa à UXg, s'appuyant principalement sur la typologie d'activités dominantes à pérenniser. Ces secteurs de zone se caractérisent par des usages et utilisations du sol spécifiques.

Les sous-secteurs de zone UXa et UXb sont dédiés aux activités artisanales et industrielles et n'admettent pas de commerce en leur sein.

Toutefois, l'évolution de la règlementation nationale ne permet plus d'interdire les activités commerciales liées aux activités artisanales au sein des zones dédiées.

L'objectif de la collectivité étant de conserver prioritairement ces zones à l'artisanat et de préserver les surfaces des commerces de proximité des centres-villes/centres de quartier[3], il est proposé d'encadrer l'implantation des commerces dans les zones UXa et UXb.

Il s'agit d'encadrer les surfaces de vente liées aux activités artisanales implantées dans ces zones en leur imposant les conditions suivantes :

- la surface de plancher destinée à la vente est limitée à 100 m² : ce seuil correspond à une surface comparable à celle d'un commerce de proximité en ville ;
- les biens et les personnes supplémentaires ne doivent pas être exposés à un risque naturel ou technologique : cette précaution est liée à la présence de certaines activités à risque dans ces zones.

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 (article 2 du règlement de zone UX) ;
- le tome 4 du rapport de présentation du PLU, comportant l'exposé des motivations des OAP, des POA et du règlement, afin d'apporter les éléments de justification exposés ci-dessus.

[3] La problématique des tensions entre commerces et zone d'activités est exposée plus en détails dans le chapeau introductif : « économie » ci-avant.

PROJET

136. Communes d'ESCHAU et d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Extension de la gravière HELMBACHER (Chantier Eschau 3)

a. Présentation - Explications - Justifications

La société Ballastières Helmbacher souhaite étendre le périmètre de la carrière d'Eschau sur le site dit : « chantier 3 » (illustration ci-dessous) en intégrant deux parcelles situées sur le ban communal d'Eschau et une parcelle située sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden.

Cette demande consiste en une régularisation du périmètre graviérable qui, suite à une erreur matérielle, n'intègre pas ces parcelles qui sont la propriété de l'exploitant.

En effet, elles ne font pas aujourd'hui partie du périmètre d'exploitation en raison de l'omission de leur mention par l'exploitant lors du dépôt de la demande d'autorisation, en 1999.

Il convient de préciser que l'exploitant projette également de solliciter cette demande d'extension auprès de la DREAL par le biais d'un cas-par-cas.

Vue satellite des sites Eschau 2, Eschau 3 et Illkirch-Graffenstaden (Source : société Helmbacher).

Afin de pouvoir les exploiter dans le cadre de son activité, la société souhaite intégrer les parcelles :

- Section 59 n° 66 d'une superficie de 2 295 m² située sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden ;
- Section 32 n° 36 d'une superficie de 1 127 m² située sur la commune d'Eschau ;
- Section 32 n° 37 d'une superficie de 1 125 m² située sur la commune d'Eschau.

PROJET

Vue aérienne des parcelles faisant l'objet de la demande d'extension (Source : société Helmbacher).

Le rattachement des parcelles sollicitées devrait permettre l'excavation de 180 000 m^3 supplémentaires (soit environ 8 à 9 mois d'exploitation supplémentaires).

La société Helmbacher est un acteur économique important sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Le confortement de son activité s'inscrit dans la lignée des ambitions de la collectivité qui s'évertue à soutenir les entreprises du territoire et à leur permettre de se développer *in situ*.

Description des parcelles à intégrer en extension :

Ces parcelles sont aujourd'hui libérées de tout usage agricole. Non bâties, elles sont actuellement mises au profit de l'activité industrielle de l'exploitant : stocks de matériaux, voies de circulation, etc.

Les limites de ces parcelles sont végétalisées et l'exploitant s'engage à leur préservation.

Le tableau ci-dessous recense pour chaque parcelle les enjeux de la modification demandée sur le plan environnemental.

Commune	Section	Parcelle	Surface	Situation actuelle	Situation après modification demandée
Illkirch-Graffenstaden	59	66	2 295 m²	• Route d'accès en enrobés. • Au Sud, linéaire d'arbres et plantations.	• Désimperméabilisation des sols. • Linéaire d'arbres et plantations conservés au Sud. • Plantation d'un nouveau linéaire d'arbres au Nord.
Eschau	32	36	1 127 m²	• Zone décapée. • Zone de stockage de matériaux.	• Intégration à l'exploitation. Du fait de la faible largeur de la parcelle, la profondeur y sera limitée,

				• Linéaires d'arbres à l'Est et à l'Ouest.	favorisant ainsi des aménagements d'angles en zone de hauts fonds et en zones humides favorables à la biodiversité. • Linéaires d'arbres à l'est et à l'Ouest conservés.
Eschau	32	37	1 125 m²	• Zone décapée. • Zone de stockage de matériaux. • Zone de circulation périphérique du site. • Linéaires d'arbres et plantations au Sud.	• Intégration à l'exploitation, mais situation figée sur 10 m de large pour constituer la bande de sécurité. Intégration d'une piste de 3 m de largeur au Sud de la parcelle pour circulation périphérique. • La partie Nord de la parcelle permettra la création d'une zone de faible profondeur favorable à la biodiversité et aux zones humides. • Linéaires d'arbres et plantations au Sud conservés.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas l'exploitation des parcelles susmentionnées, en raison du zonage N1 qui regroupe les espaces naturels inconstructibles.

Ainsi, afin de rendre possible leur exploitation, il est proposé de modifier le classement actuel de ces trois parcelles, afin de les classer en N7, zonage dédié aux activités d'exploitation et de gestion des gravières, ballastières ou carrières.

b. Traduction dans le PLU

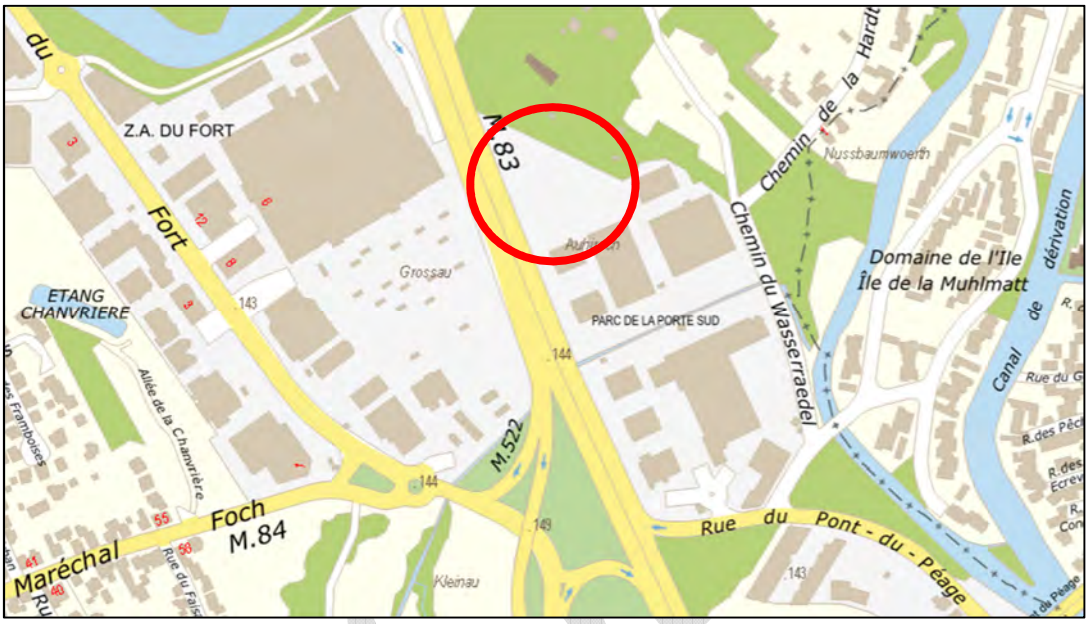
Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer les parcelles cadastrées Section 59 n° 66 (Illkirch-Graffenstaden) et Section 32 n° 36 et 37 (Eschau) aujourd'hui zonées en N1, en N7.

PROJET

137. Commune de GEISPOLSHEIM – Projet d'extension de la Chocolaterie Schaal, le long de la RM 83

a. Présentation - Explications - Justifications

La Chocolaterie Schaal est un acteur économique incontournable du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. L'entreprise est implantée depuis plusieurs décennies à Geispolsheim, le long de la RM 83.



Site de la Chocolaterie Schaal à Geispolsheim Gare
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

En constante expansion, l'entreprise a construit plusieurs bâtiments sur son site au fil des années.

La partie Sud du secteur où est implantée la Chocolaterie ne disposant plus de foncier nécessaire à l'extension de l'entreprise, celle-ci se tourne vers le Nord de la zone d'activités pour y développer son activité.

Pour les besoins de l'entreprise, la hauteur des bâtiments est assez conséquente en raison de la présence sur le site de la chaîne de production, certains bâtiments actuels de la Chocolaterie atteignant jusqu'à 18 mètres de haut.

Toutefois, pour des raisons d'insertion paysagère, le front bâti donnant sur la RM 83 limite la hauteur des bâtiments à 10 mètres. Cette hauteur s'applique également sur la partie Nord non construite.

L'entreprise ayant des besoins d'extension nécessitant une hauteur de bâti supérieure à 10 mètres, elle demande la modification du PLU sur la partie Nord du site, afin d'augmenter la hauteur des futurs bâtiments, dans la continuité des bâtiments existants.

Afin de conforter l'entreprise sur le territoire, il est proposé de modifier le PLU afin de permettre la construction de bâtiments dont la hauteur maximum est limitée à 18 mètres HT, à l'instar de ce qui existe aujourd'hui dans la zone d'activités.

La hauteur de 10 mètres HT sera cependant conservée sur la partie située le long de la RM 83, afin de conserver la même configuration que sur la partie Sud déjà bâtie.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique est modifié afin d'augmenter la hauteur de la zone UXb4 située le long de la RM 83 à 18 mètres HT au lieu de 10 mètres HT.

PROJET

138. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Projet d'extension de la société OTE Ingénierie, rue de la Lisière

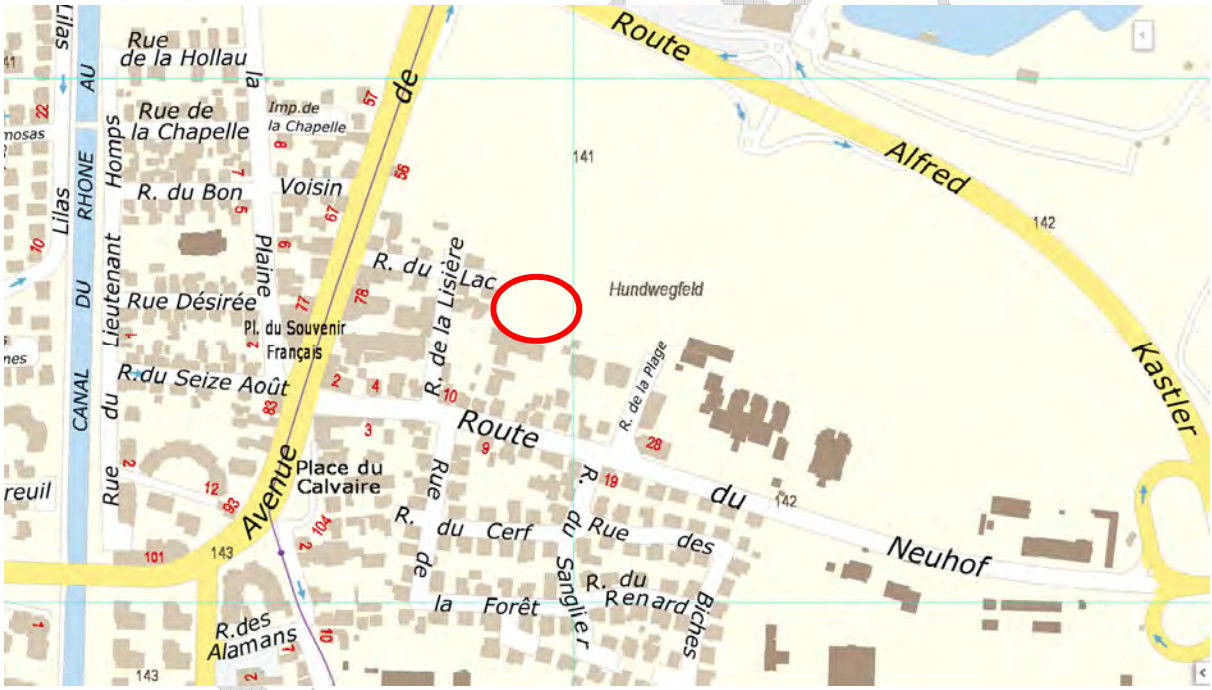
a. Présentation – Explications – Justifications

La société OTE Ingénierie est spécialisée dans la conception de bâtiments à forte valeur ajoutée. Elle est située au 1 rue de la Lisière à Illkirch-Graffenstaden. Ce site est également le siège social du groupe.

OTE Ingénierie souhaite réaliser de nouvelles extensions qui leur permettront d'accueillir 60 postes supplémentaires environ, en plus des 150 postes existants, et d'améliorer leur environnement de travail.

Pour ce faire, la société OTE souhaiterait acquérir des parcelles libres de construction situées à l'arrière de ses locaux.

Les parcelles concernées par ce projet de restructuration sont situées à proximité de la rue du Lac. Elles totalisent une superficie de 26 ares environ.



Localisation du projet d'extension de la société OTE
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le site actuel de la société OTE Ingénierie n'est plus assez grand pour permettre ce projet, c'est pourquoi il est nécessaire d'agrandir son tènement foncier. Le projet de la société OTE devrait faire évoluer la superficie de ses constructions de 2700 mètres carrés à plus de 3500 mètres carrés.

Le projet en cours de définition se veut exemplaire en terme de réhabilitation énergétique des constructions et d'intégration dans son environnement proche.

Il est présenté comme étant en adéquation avec les valeurs et l'image de l'entreprise, qui promeut une approche vertueuse et exemplaire en terme de construction.

D'un point de vue qualitatif, la société souhaite également améliorer le cadre de vie de ses usagers en augmentant les espaces plantés, au-delà des prescriptions du PLU et en proposant un potager partagé, des lieux collaboratifs et des espaces de restauration plus accueillant.

Les surfaces de stationnement ne devraient pas être augmentées et respecteront les normes du PLU en vigueur. Les besoins de mobilités devraient être comblés par la mise à disposition de véhicules à assistance électrique, en plus de la station d'auto partage existante.

Par ailleurs, la conception de ces zones de stationnement devrait permettre une bonne infiltration des eaux de pluie.

Plan d'aménagement du projet d'extension de la société OTE
(Source : OTE Ingénierie)

L'accès au secteur de projet sera réalisé depuis la rue du Lac, tandis qu'un bouclage de voirie avec la rue de la Plage devrait être réalisé à terme.

Le secteur du Baggersee fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine : « Secteurs d'enjeux d'agglomération « Baggersee » qui identifie le site comme un « quartier urbain attractif, mixte et dense ».

Le schéma de principe qui accompagne l'OAP identifie plus précisément le compartiment de terrain dans lequel le projet d'extension serait réalisé comme un secteur à dominante d'habitat.

Dans le cadre du rapport de compatibilité, cette indication d'une « dominante » n'exclut évidemment pas la réalisation ou l'extension d'un immeuble de bureaux tant que cette activité reste compatible avec l'habitat.

Il n'est donc pas nécesaire de modifier les occupations et usages existants, car le projet repecte les dispositions de la zone IAUB du PLUi.

En effet, dans ce secteur de zone sont admis les constructions, les installations et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les OAP et le développement ultérieur de la zone.

Toutefois, ce projet d'extension, d'une superficie de 26 ares, ne représente que 0,4 % de la superficie totale du secteur de projet du Baggersee qui en totalise 65 hectares environ.

Il est nécessaire de modifer les dispositions de l'OAP thématique qui déterminent les « seuil d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » car le minimum requis pour la réalisation d'une opération d'aménagement est de 0,5 hectares.

Il est proposé de supprimer ce seuil minimum requis pour la réalisation d'une opération d'aménagement de 0,5 hectares, d'autant plus que l'Eurométropole de Strasbourg est propriétaire du foncier sur ce secteur, et qu'elle dispose de fait la maitrise des ouvertures à l'urbanisation.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de supprimer ce seuil d'ouverture à l'urbanisation de 0,5 hectares de l'orientation d'aménagement et de programmation : « Seuil d'ouverture à l'urbanisation », dans le cadre de la présente procédure de modification.

PROJET

139. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Projet d'extension de la société Herta, route Jean-Pierre Clause

a. Présentation – Explications – Justifications

L'entrerpise Herta est située au droit de la rue Jean-Pierre Clause.

Localisation de la marge de recul à supprimer, route Jean-Pierre Clause
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La possibilité d'extension du bâtiment n'est possible que du côté Ouest à cause de la configuation du site et pour faciliter les conditions techniques d'exploitation.

En effet, l'entreprise est enserrée à l'Est, par l'Ill et un corridor écologique le long de ses berges, de la rue du 23 Novembre, du côté Nord, qui constitue une voie structurante, ou encore de la zone de desserte et du parking situés au Sud.

En tant que tel, le projet d'extension n'impact pas la réserve foncière matérialisée par l'emplacement réservé ILG 31 qui a pour objet l'élargissement de la route Jean-Pierre Clause,

Considérant que l'emplacement réservé d'une largeur de 30 mètres reste suffisament dimensionné pour la réalisation future de ladite opération, la marge de recul des constructions située du côté est de cet emplacement réservé peut être supprimée.

b. Traduction dans le PLU

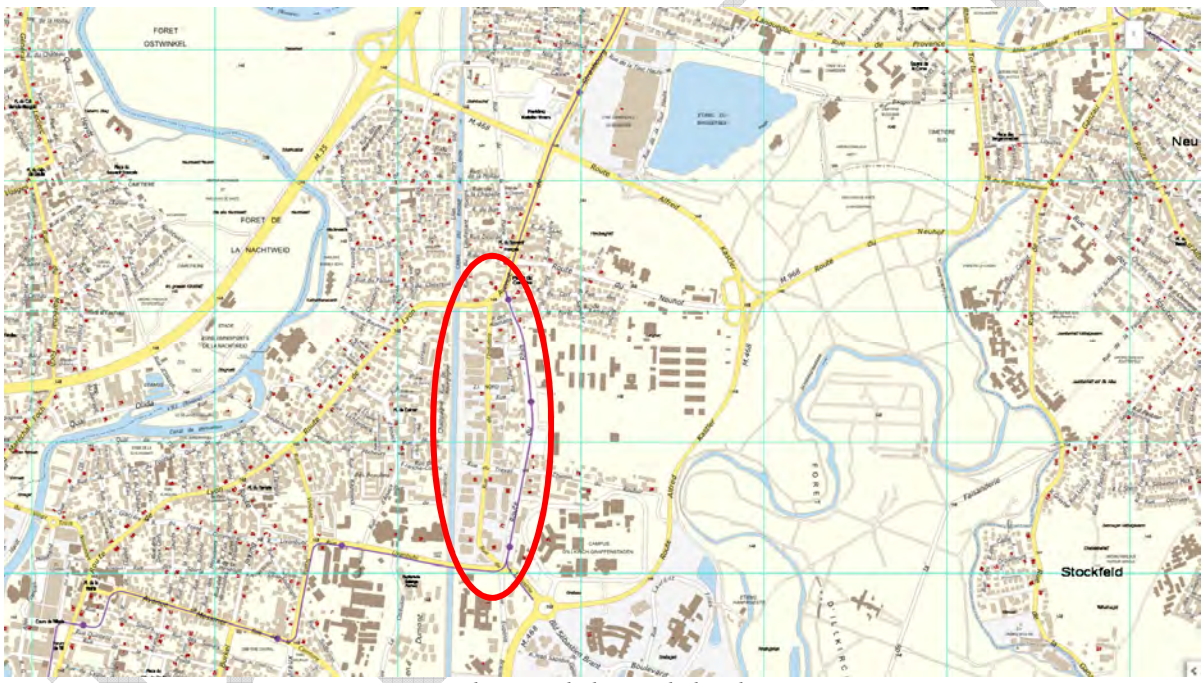
En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique afin de supprimer la marge de recul, le long de l'emplacement réservé ILG 31, au droit de l'entreprise Herta.

140. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN- Confortement des activités et amélioration des mobilités, rue de l'Industrie

a. Présentation – Explications – Justifications

Le site d'études se localise au niveau de la rue de l'Industrie, qui constitue un secteur à dominante économique aux activités diversifiées, positionné au Nord de la commune d'Illkirch-Graffenstaden et imbriqué dans les tissus bâtis environnants.

La rue de l'Industrie est un axe Nord-Sud important de la commune à l'Est du canal du Rhône au Rhin. Par le Nord, il dessert les secteurs résidentiels de la Hollau et de la Forêt et permet de rejoindre la zone commerciale et les entrées d'autoroute. Par le Sud, il assure la jonction avec plusieurs secteurs à vocation scolaire ou universitaire (lycée Le Corbusier, campus d'Illkirch, pôle d'excellence hôtelier), sportive (complexe Lixenbuhl), de logements (Prairies du Canal) ou d'activités (Parc d'Innovation).



Localisation de la rue de l'Industrie
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Présentant dès sa genèse un statut de secteur économique diversifié, la rue de l'Industrie est aujourd'hui un axe au tissu bâti composite, qui mute et se renouvelle au grès des opportunités, sans continuité, ni logique d'ensemble apparente.

La rue de l'Industrie demeure néanmoins attractive, avec des projets récents de création de cellules artisanales et d'activités de loisirs, restaurants, etc. et le developpement de nouveaux ensembles de logements route du Rhin.

Plusieurs entités urbaines ou paysagères s'articulent de manière plus ou moins forte avec le site d'études et présentent des enjeux comme, de manière élargie :

- les réservoirs écologiques de la forêt alluviale Neuhof / Illkirch-Graffenstaden à l'Ouest et les forêts de l'Ostwinckel et de la Nachtweid à l'Est ;

- le corridor écologique et paysager constitué par le canal ;
- le tram ;
- l'entrée de ville ;
- le secteur de développement du Baggersee au Nord et l'axe de centralité urbaine de la commune le long de la route de Lyon à l'Ouest ;
- le Parc d'innovation au Sud-Est.

et à une échelle plus fine :

- le canal du Rhône au Rhin et ses abords boisés qui constituent un lieu de promenade, un lieu de détente notamment pour les jeunes qui viennent entre midi et deux déjeuner. Mais ils restent peu accessibles et peu visibles car ils tournent le dos à la zone d'activité. Ils ne sont pas aménagés, ce qui peut poser des problèmes d'usage ;
- les secteurs à dominante d'habitat qui enserrent le secteur de ses franges Est (route du Rhin) et Nord (avenue de Strasbourg) mais aussi Ouest (rue d'Alsace) et Sud (Prairies du Canal) qui posent l'enjeu des transitions urbaines ;
- les liens qui semblent manquer entre les secteurs à dominante d'équipements, scolaires et sportifs pour que l'ensemble puisse constituer un pôle d'équipement cohérent ;
- le traitement des espaces publics pour qu'il puisse créer une ambiance urbaine ;
- la circulation motorisée et actives entre les divers pôles ; La question de la sécurité des piétons et du lien entre les divers secteurs ; (création d'un parking relais ?) ;
- l'image de ce secteur qui est très routier avec un carrefour énorme et un rond point qui ne donne pas l'impression d'être en ville ;
- le secteur militaire qui pose la question du lien, à plus long terme, qui pourra l'unir avec ce secteur.

Une étude urbaine a permis :

- de définir un état des lieux des occupations et usages de la rue de l'Industrie ;
- d'éclaircir les articulations entre les fonctions de la rue de l'Industrie et les entités limitrophes ;
- d'identifier les conflits d'usage observés liés à la pluralité de ces vocations, à savoir économique au Sud, artisanale en son centre et d'habitat au Nord et à l'Est ;
- de proposer une identité paysagère de l'axe en lien avec les différentes fonctions existantes (activité/équipement/habitat), en s'appuyant et développant les compositions paysagères existantes au sein des différentes entités.

Cet état des lieux a permis de préciser et de conforter les occupations et usages de ce secteur :

- la conservation d'une zone à dominante d'activités dans ce secteur situé au cœur d'Illkirch ;
- la redynamisation de la partie Sud de la rue de l'Industrie dans laquelle certains commerces existants pourront se restructurer ou d'autres s'implanter pour asseoir la petite polarité commerciale existante, ce que ne permet pas la règlementation d'urbanisme actuelle ;
- la valorisation des abords du canal pour un usage de loisir et de détente ;
- la valorisation de la « pointe » située au Nord de la rue de l'Industrie, à l'angle de la rue des Alamans, en lien avec les logements créés route du Rhin.

PROJET

En termes de mobilité :

- le franchissement du canal par les piétons et cycles, en vue d'atteindre le complexe sportif Lixenbuhl et son futur skatepark ;
- l'accessibilité des arrêts de transports en commun ;
- le carrefour situé au Sud de la rue de l'Industrie, dont le fonctionnement complique la lisibilité de la zone.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé d'ajuster les limites des zones urbaines et reclasser le Sud de la rue de l'industrie en UXd3b, d'instaurer trois emplacements réservés 56, 57 et 58 en vue de la création de cheminements doux et d'une place publique et de créer une orientation d'aménagement et de programmation dans le but de préciser la manière de réhabiliter ce secteur.

Il est proposé de modifier la liste des emplacements réservés comme ci – dessous :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
ILG	56	Création de voie piétons - cycles	Eurométropole de Strasbourg	X
ILG	57	Création de voie piétons - cycles	Eurométropole de Strasbourg	X
ILG	58	Création d'une place publique	Comme d'Illkirch - Graffenstaden	X

PROJET

141. Commune de MUNDOLSHEIM – Élargissement des vocations de la zone d'activités des Maréchaux localisée au Sud de la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

La zone d'activités des Maréchaux est une zone d'activités intercommunale localisée au Sud du ban de Mundolsheim, à l'Ouest du ban de Niederhausbergen et à l'Est du ban de Souffelweyersheim.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La zone est actuellement classée au PLU, pour sa partie déjà urbanisée, en zone urbaine à vocation d'activités « Uxb2 ». Ce classement permet l'aménagement de restaurants, d'hébergements hôteliers, de commerces de détail, commerces de gros, d'entrepôts, d'activités de production d'énergie et d'activités relevant de la directive SEVESO.

Constatant que la zone est en perte de vitesse, la commune souhaite permettre sa revitalisation.

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé de reclasser le secteur en zone urbaine à vocation d'activités « Uxb4 ». Ce classement permet les mêmes aménagements que le zonage « Uxb2 » à l'exception qu'il permet également l'aménagement de bureaux et ne permet plus l'aménagement d'activités de production d'énergie.

La possibilité donnée à des entreprises d'installer des bureaux sur le secteur devrait participer à la redynamisation du secteur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser le secteur de zone « Uxb2 » en zone « Uxb4 ».

PROJET

142. Commune de SCHILTIGHEIM – Permettre l'implantation d'une activité artisanale, route de Bischwiller

a. Présentation – Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg a acquis le terrain sis au 83, route de Bischwiller situé à l'Est de la commune de Schiltigheim dans le cadre de l'élargissement et de l'aménagement de la piste cyclable de la route de Bischwiller.

Localisation du terrain à reclasser en zone UB2, route de Bischwiller
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le bâtiment en lui-même ne serait pas impacté par le projet de voirie, et l'Eurométropole de Strasbourg souhaite donc le revendre. Un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été réalisé, ciblant le domaine de l'artisanat.

Néanmoins, le zonage actuellement inscrit au niveau du terrain est un zonage d'équipements UE, comme le reste du parc de la Résistance, ce qui est incompatible avec le projet d'activité artisanale envisagé.

Un zonage UB serait plus cohérent d'un point de vue urbanistique (zone UB2 au Sud et à l'Est du site visé) et permettrait d'envisager un projet à vocation d'artisanat. Ce projet pourrait contribuer à une activité d'artisanat nécessaire et de proximité.

Aussi, et en vue de permettre l'installation d'une activité artisanale, il est proposé de modifier le zonage UE en un zonage mixte UB.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, le bâtiment situé au 83 route de Bischwiller est inscrit en zone mixte UB2, 10m ET.

PROJET

143. Commune de STRASBOURG – Quartier Gare – Mutation d'une friche ferroviaire en tiers lieu par la Grenze-Creative Vintage, rue Georges Wodli

a. Présentation – Explications – Justifications

La direction immobilière territoriale Grand Est de la Société nationale des chemins de fer Française (SNCF) a sollicité l'Eurométropole une demande de modification du zonage réglementaire sur la parcelle section 47, n° 136 constituée d'un ensemble immobilier à l'angle de la rue Wodli et de la rue du Rempart.

Cette demande est motivée par la volonté de pérénniser l'usage du site par l'association le Grenze.

En effet, leurs activités ne sont pas autorisables aujourd'hui du fait des restrictions d'urbanisme liées au caractère ferroviaire de la zone.

L'équipe de La Grenze, ancrée depuis plus de quinze ans dans les réseaux associatifs et culturels de la Ville, a ouvert un tiers-lieu en 2019 sur le site de la gare basse de Strasbourg.

Cette friche ferroviaire de près de 73 ares est située à la lisière des quartiers prioritaires Laiterie, Koenigshoffen Est et Cronenbourg.

La Grenze y propose une scène artistique complémentaire à celles déjà existantes, tout en y incluant un volet écologique, démocratique et social.

Aujourd'hui, la Grenze fusionne avec l'association Creative Vintage, fédérateur des acteurs de l'économie circulaire et locale depuis 2015 et défenseur des alternatives à l'achat neuf, proposant une recyclerie, des ateliers brico-récup', de la réparation d'objets et des événements sensibilisant au recyclage, à la récupération et au réemploi.

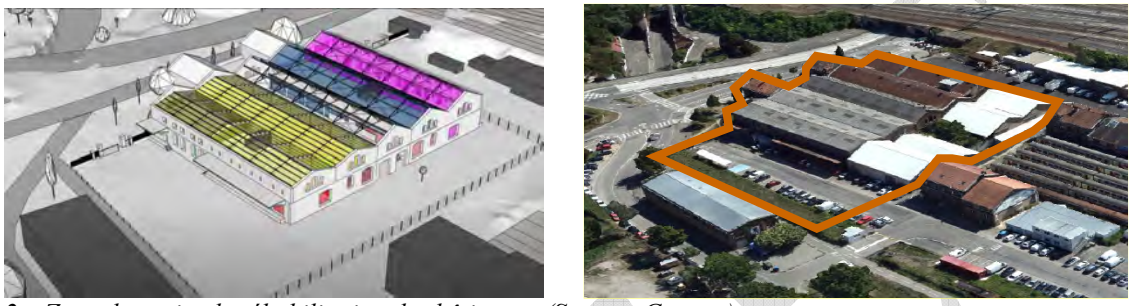
Ensemble, ils veulent créer un Village Culturel et Engagé autour de deux grandes thématiques: la culture et le développement durable, toutes deux portées par des objectifs sociaux, économiques, solidaires et d'innovation.

Les bâtiments de près de 2000 m^2 seront rénovés pour être investis de façon pérenne et d'accueillir d'autres initiatives culturels ainsi que des commerces, sur des thématiques connexes.

Le zonage lié aux activités ferroviaires actuel du secteur ne permet pas ces destinations de façon durable, il y a lieu de modifier le zonage vers un zonage ouvert aux activités mixtes afin de pérenniser ces activités.

PROJET

1 – Plan de localisation et zonage du PLUi (Source : Eurométropole de Strasbourg)



2 – Zone de projet de réhabilitation des bâtiments (Source :Grenze)

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 : modification de zonage UXf vers UYb pour le secteur situé rue Wodli /rue du Rempart

PROJET

144. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Meinau – Dynamisation de la zone d'activités de la Plaine des Bouchers

a. Présentation - Explications - Justifications

La Plaine des Bouchers correspond à la seconde zone d'activités de la Ville de Strasbourg après la zone d'activités du Port Autonome.

Créée en 1911, elle constitue la plus ancienne zone d'activités de Strasbourg. Elle regroupe aujourd'hui, sur 167 ha, 8000 entreprises pour plus de 500 entreprises. Les ¾ des emplois se trouvent dans des entreprises de moins de 10 salariés.

Située à proximité du cœur métropolitain, de zones d'habitat et desservi par les transports en commun, la Plaine des Bouchers joue un rôle important pour répondre à la construction de la métropole des proximités.

Néanmoins, elle connaît actuellement des phénomènes de délocalisation qui impactent son image et son attractivité. Afin de limiter ces phénomènes, les collectivités mènent une réflexion pour élaborer une stratégie de maintien et de redynamisation de la zone d'activités artisanales et industrielles au cœur de la ville.

Une des premières pistes est de structurer davantage les activités admises et de rendre la zone plus attractive pour l'implantation de nouvelles entreprises. Dans cette perspective, la Ville et l'Eurométropole souhaitent travailler sur plusieurs axes sur lequel le PLU peut agir :

- définir des pôles spécialisés pour gagner en lisibilité en termes de vocation et de fonctionnement ;
- renforcer les services aux salariés présents et futurs ;
- travailler sur la qualité urbaine et paysagère.

Spécialisation des pôles et renforcement des services aux salariés

La plaine des Bouchers est aujourd'hui constitué d'un pôle d'équipements publics, localisé au nord de la zone. Ce secteur fait l'objet d'une proposition de modification du PLU dans le cadre de la présente modification, afin de conforter sa place pour le bon fonctionnement des services publics et de les pérenniser.

PROJET

Plan de la Plaine des Bouchers
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La partie centrale et la moitié sud sont dédiées aux activités et rassemblent activités artisanales, industrielles et tertiaires. Des activités de services se sont implantées à la jonction entre la partie nord et la partie centrale, entre la route de la Fédération et la rue du Maréchal Lefebvre.

Alors que l'ouest de la zone bénéficie de la proximité de l'avenue de Colmar, les parties ouest et sud présentent peu de services répondant aux besoins des entreprises et des salariés.

Afin de les développer tout en maintenant des emprises foncières à l'activité artisanale et industrielle, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent développer deux nouveaux pôles en s'appuyant sur les services pré-existants.

Ces pôles de services en devenir contribuent à la mixité fonctionnelle. Ils se localisent au croisement entre :
- les rues de la Plaine des Bouchers, du Maréchal Lefebvre et rue Schertz ;
- les rues Livio et des Frères Eberts.

Les collectivités souhaitent inscrire la modernisation de la zone dans une optimisation foncière et encadrer le type de services développés, pour qu'ils soient le plus en adéquation avec les besoins des entreprises. Ainsi, les évolutions du règlement sont proposées de manière très ponctuelle, s'appuyant sur des opportunités foncières et immobilières favorables à la requalification de site au sein de ces pôles.

Trois sites ont été idenifiés dans le cadre de la présente procédure :
- les terrains situés au 79/79a rue de la Plaine des Bouchers ; Situés dans la continuité de Colod'art et l'ancienne usine Juncker, ces espaces en friches sont à la jonction entre les restaurants existants rue de la Plaine des Bouchers et les espaces à vocation culturels et de loisirs. Il est proposé d'y autoriser la restauration afin de constituer une continuité ;
- le 14 rue des Frères Eberts qui accueillait le siège social de Sermès et qui a acté sa relocalisation. L'activité tertiaire qui y était développée ainsi que sa localisation au cœur de la plaine des Bouchers en font un site adapté pour y développer de l'hébergement pour jeunes actifs.
- le 21 rue Livio, aujourd'hui inoccupé et dont les locaux sont adaptés pour relocaliser une école de danse située aujourd'hui au 23 rue Saglio.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments présentés ci-avant, il est proposé :
- d'étendre ponctuellement, la zone UXb2 à l'ouest de la rue de la Plaine des Bouchers, au niveau du 79/79a rue de la Plaine des Bouchers au règlement graphique ;
- d'autoriser au règlement écrit, l'hébergement, au niveau du 14 rue des Frères Eberts et les activités de sports et de loisirs au niveau du 21 rue Livio ;
- d'inscrire des EPCC, des arbres à conserver ou à créer ainsi que des tracés de principe, au règlement graphique pour préserver les espaces de nature existants et les possibilités de développer les cheminements doux au sein de la zone d'activités

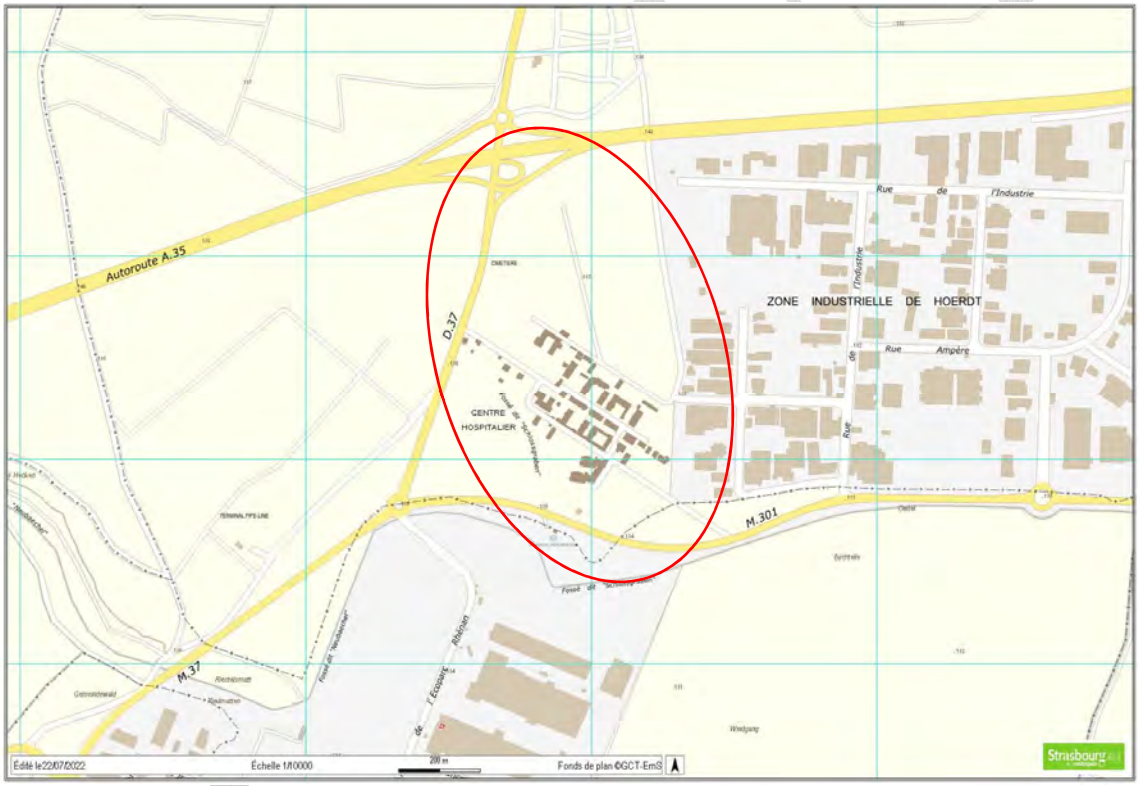
PROJET

145. Commune de VENDENHEIM - Ouverture partielle à l'urbanisation dans le cadre du projet de reconversion du site EPSAN, le long de la RM301

a. Présentation, explications, justifications

Le présent point de modification porte sur la reconversion du site EPSAN en une zone d'activités, sur les communes de Hoerdt et de Vendenheim. D'une superficie d'environ 25 ha, le site EPSAN a fermé ses portes en 2008 dû à la proximité de la raffinerie de Reichstett. Il est situé entre l'A35 au Nord, la RD37 à l'Ouest, la RM301 au Sud et la présence de la zone industrielle du Ried sur le ban communal de Hoerdt, à l'Est.

Pour réaliser la reconversion du site et la réalisation de son projet de zone d'activités, une partie de la zone IIAUX située sur le ban communal de Vendenheim, au Sud du site EPSAN, est nécessaire. En ce sens, la commune de Vendenheim souhaite l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone IIAUX.



Localisation du projet de requalification du site EPSAN, situé sur le ban communal de Hoerdt, RM301 (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de requalification du site EPSAN prévoit la création d'une zone d'activités accueillant notamment des Petites et moyennes entreprises (PME), Petites et moyennes industries (PMI), des entreprises logistiques ainsi qu'une offre de services à définir avec la collectivité : restaurant, hôtellerie, coworking…

Étant donné la valeur patrimoniale que les bâtiments de l'EPSAN possèdent, le porteur de projet prévoit également la réutilisation et la revalorisation de certains bâtiments lorsque leur état ainsi que leurs caractéristiques techniques le permettent.

Le secteur total, prenant en compte le site EPSAN mais également les terrains départementaux au Nord et des parcelles sur le ban communal de Vendenheim, pourra accueillir au maximum une trentaine d'entreprises.

Le projet permet de répondre à un besoin de développement économique du territoire, notamment dans sa partie Nord. De plus, il réutilise en partie un site inoccupé, et donc en partie déjà artificialisé.

Plan général de voirie de la reconversion du site EPSAN, RM301
(Source : Brownfields)

Enfin, ce projet intervient dans un contexte de forte demande venant directement de la part des entreprises industrielles et artisanales, demandeuses d'espaces. En effet, les zones d'activités aux alentours (notamment la zone économique de la Basse Zorn et l'Eco Parc Rhénan) ont connu un succès important, expliquant la demande grandissante d'espaces à destination de ces entreprises.

Par ailleurs, le projet permet de répondre aux orientations de développement de la commune de Vendenheim et de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le sens où il :

- répond aux objectifs de développement économique de la métropole ;
- répond aux objectifs de préservation des espaces naturels.

<u>Prise en compte des enjeux d'accessibilité</u> :

Le projet sur Vendenheim porte sur la réalisation d'un bouclage viaire ainsi que la réalisation de 5 lots (lots 14 à 18, pour une superficie totale de 26 400 m²). Bien que ne représentant qu'une partie minoritaire de ce projet d'aménagement (3,2 sur les 45 ha du projet global, reconversion du site de l'EPSAN et ouvertures à l'urbanisation comprises), la partie sur Vendenheim n'en reste pas moins essentiel pour la faisabilité aussi bien technique que financière du projet d'aménagement d'ensemble.

Différents accès sont prévus afin d'accéder à la nouvelle zone d'activités :

- l'allée des Tilleuls à l'Ouest, accès historique au site de l'EPSAN ;
- la rue des Métiers / rue du Ried à l'Est ;
- la rue du Travail au Sud-Est. Le prolongement de cette rue est prévu afin d'accéder au site.

Comme précisé précédemment, le site est localisé autour d'axes majeurs comme l'A35 au Nord, la RM301 au Sud et dans une moindre mesure, la RD37 à l'Ouest. Le secteur possède ainsi une bonne desserte automobile. Au sein même du site, une partie du linéaire de voiries est conservée.

En terme de transport en commun, la ligne 201 passe à proximité directe du secteur de projet, via la rue de Ried, à l'Est. Néanmoins, il n'existe pas d'arrêt sur le site d'étude ni même aux environs immédiats de ce dernier.

Une autre ligne, la n°74, se trouve au Sud du projet de Parc du Ried. Dans le même sens, actuellement, aucun arrêt de la ligne ne dessert le secteur.

Enfin, en termes de mode doux et plus particulièrement d'aménagements cyclables, une bande cyclable existe actuellement aux abords immédiats du site, rue du Ried.

Afin d'accroître l'accessibilité du site et notamment via les modes doux et les transports collectifs, plusieurs éléments sont à l'étude :

- la mise en place d'une interconnexion entre les lignes 74 et 201, située au Sud du secteur. A minima un arrêt de la ligne 201 au même lieu est souhaité.
- la création de pistes cyclables / voies vertes suivant en grande partie le linéaire de voirie existant, traversant le site EPSAN.

L'accessibilité automobile sera également développée. La desserte du site sera effectuée à l'aide de 3 entrées :

- via la RD37 à l'Ouest ;
- via la rue du Travail au Sud-Est ;
- via la rue des Métiers à l'Est.

A moyen terme, l'objectif est de permettre la traversée du projet de Parc du Ried et de la zone d'activités située à l'Est. Pour cela, il est envisagé l'aménagement d'un carrefour au Nord-Ouest du site, un linéaire de voirie traversant le site d'étude, une traversée de la zone d'activités existante via la rue des Métiers puis une sortie sur la RM301 via la rue de l'Industrie.

Enfin, l'analyse de l'étude de trafic (Roland Ribi & Associés, décembre 2020), démontre que les enjeux en terme d'accessibilité ont bien été mesurés et étudiés, et la réalisation du projet de reconversion du site EPSAN ne créera pas de dysfonctionnement sur le réseau routier tel qu'existant.

<u>Prise en compte des enjeux d'insertion urbaine, paysagère et patrimoniale</u> :

La bonne insertion du projet dans son environnement proche devra être assurée, notamment via des aménagements qualitatifs le long de la RM301, via une frange végétalisée. À ce titre, le

PROJET

projet prévoit en effet la mise en place d'une haie filtrante le long de la RM301, afin d'atténuer la transition entre espaces naturels et espaces urbanisés, et d'accroître la qualité de l'air sur site.

Des espaces végétalisés seront à prévoir, par le biais d'essences cohérentes et diversifiées locales, en lien étroit avec les fonctionnalités écologiques du site, en développant au minimum deux strates végétales (arborées, arbustives ou herbacées).

Prise en compte des enjeux environnementaux :

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

Il ressort de l'analyse que les enjeux patrimoniaux sont globalement moyens avec localement des enjeux forts notamment concernant les éléments arborés du site (arbres d'alignement, de bosquets ou de vergers).

Concernant les enjeux règlementaires, la présence d'environ 35 espèces protégées est notée ainsi que six espèces de chiroptères fréquentant le site sans que des gîtes avérés aient pu être mis en évidence.

Une zone humide a été identifiée entre la RM301 et le Neubaechel. Cette dernière a été mise en évidence principalement sur la base de critères pédologiques. A ce titre, il a été démontré que la zone présentait deux fonctions majeures :

- une fonction hydrologique ;
- une fonction biogéochimique.

La zone humide identifiée présente un fort intérêt pour la recharge de nappe et un rôle important en matière de régulation des nutriments de la nappe. Elle contribue également à la dénitrification des nitrates et au ralentissement du ruissellement.

A ce titre, ce secteur constitue un réel corridor écologique qui renforcerait la ripisylve du Neubaechel, situé au Sud de la zone humide. La préservation de cet espace naturel permettrait de répondre pleinement aux enjeux environnementaux et de gestion économe du foncier.

Au contraire, le secteur Nord concerné par le projet de reconversion du site EPSAN sur la commune de Vendenheim n'a pas été identifié comme zone humide, et aucun habitat ne présente d'intérêt écologique particulier.

Prise en compte des enjeux liés à la sécurité et la santé publique (qualité de l'air)

Le secteur du projet portant sur Vendenheim sera conçu de façon à prendre en compte les enjeux de qualité de l'air en phase opérationnelle, étant donné que le site est repéré en partie en secteur de surveillance au règlement graphique – plan vigilance. Pour tenir compte de ces enjeux, la conception des nouveaux bâtiments intègrera par conséquent les principes suivants (Article 15 alinéa du règlement écrit du PLU :

PROJET

- 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.

Afin d'améliorer la qualité visuelle, paysagère et sanitaire du secteur, une bande plantée protectrice et filtrante est envisagée par le porteur de projet, le long de la RM301, comme indiquée ci-avant.

Actuellement, le terrain visé est inscrit au PLU en un zonage de réserve foncière à vocation de zones d'activités IIAUX, n'autorisant actuellement pas l'urbanisation de la zone. À ce titre, la réalisation du projet est contrainte.

Ainsi, et en vue de permettre la réalisation du projet sur Vendenheim (bouclage viaire et plusieurs lots), il est proposé de modifier la réserve foncière IIAUX en IAUXb autorisant l'urbanisation de la zone pour des activités artisanales et industrielles.

Par ailleurs et ceci dans l'objectif de préserver la zone humide identifiée entre la RM301 et le cours d'eau du Neubaechel, il est proposé de déclasser une partie des zones UXb2, UXB4 et IIAUX en zone naturelle N.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les modifications sont :

- l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAUX sur le ban communal de Vendenheim en IAUXb au Nord de la RM301, pour une superficie totale de 2,7 ha ;
- le déclassement d'une partie de la zone Uxb4, UXb2, et IIAUX au Sud de la RM301, en zone N1 pour une superficie totale de 4,4 ha ;
- la fixation du principe d'une urbanisation sur la totalité de la zone à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Seuil d'ouverture à l'urbanisation » ;
- la création d'une 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.

PROJET

DÉVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE URBAINE ET PÉRI-URBAINE

Face aux urgences environnementales, le développement de l'agriculture locale et du secteur de l'agriculture biologique apparaît comme primordial. L'évolution relative à ce secteur d'activités justifie les demandes suivantes :

- En matière de développement de l'activité agricole :
    - Achenheim : encadrement de la constructibilité au sein d'une zone agricole à l'Ouest du village afin de permettre un élevage équestre local,
    - Blaesheim : développement de l'activité agricole à l'Est de la commune,
    - Eckwersheim : développement des activités de maraîchage – Route d'Olwisheim,
    - Holtzheim : ouverture à l'activité agricole d'une réserve foncière destinée actuellement à une réserve foncière d'activités économiques,
    - Holtzheim : encadrement de la constructibilité de zones agricoles au Nord-Est de la commune,
    - Illkirch-Graffenstaden : réalisation d'une ferme urbaine dans le secteur du Baggersee ;

- En matière de développement de l'agriculture urbaine à travers l'aménagement de jardins familiaux :
    - Eckbolsheim : agrandissement jardins familiaux situés rue Niederholz,
    - Fegersheim : aménagement de jardins familiaux, entre la rue des Iris et la rue de Lyon,
    - Strasbourg : quartier de Cronenbourg – aménagement de jardins familiaux, rue Loess.

PROJET

146. Commune d'ACHENHEIM – Encadrement de la constructibilité au sein d'une zone agricole à l'Ouest du village afin de permettre un élevage équestre

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur se situe à l'entrée Ouest de la commune, le long du cours d'eau du Muelbach. Cette zone agricole est occupée par un élevage de chevaux avec prairies et hangar agricole.

La commune souhaite pérenniser cette activité qui n'est pas admissible dans le zonage actuel en zone agricole (A4). Elle ne souhaite pas qu'une maison d'habitation, même liée à cette activité, s'y implante.

Vu la bonne intégration du hangar équestre et des prairies attenantes, il convient de changer le zonage tout en spécifiant qu'une construction à usage d'habitation n'y est pas autorisée.

Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique la modification, dans le règlement graphique du PLU, du zonage A4 vers une zone A5 et d'inscrire dans le règlement écrit une prescription particulière visant à interdire dans cette zone particulière les constructions à usage d'habitation.

PROJET

147. Commune de BLAESHEIM – Développement de l'activité agricole à l'Est de la commune

a. Présentation - Explications - Justifications

L'agriculture constitue un secteur important de l'économie de l'Eurométropole de Strasbourg avec l'existence de près de 200 exploitations sur 12 000 ha de surface agricole utile (SAU)[4]. A Blaesheim, ces SAU représentent 64 % du territoire communal (environ 649 ha). Rendre l'activité agricole locale pérenne est donc un enjeu prépondérant pour la commune.

Dans ce contexte, la commune de Blaesheim souhaite procéder à deux modifications du PLU afin de permettre le développement de l'activité agricole sur son territoire.

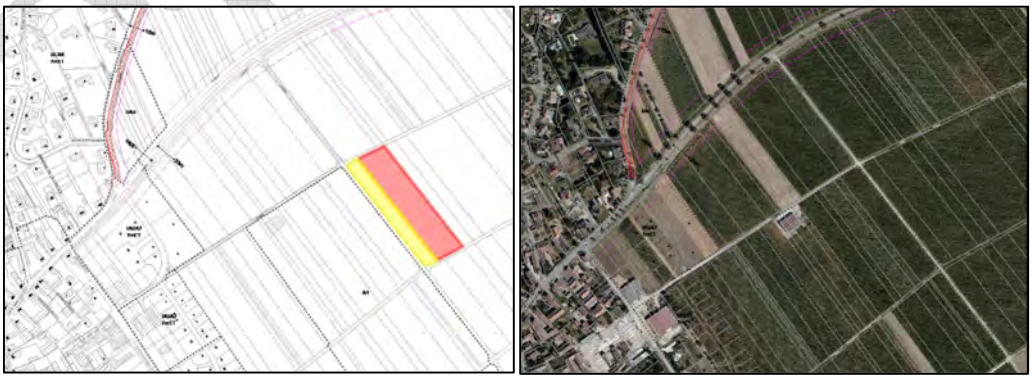
Développement d'une activité maraichère en entrée Est de Blaesheim :

La commune souhaite autoriser l'installation d'une activité de maraichage convertie à l'agriculture biologique et à destination de la vente directe au consommateur en circuit court.

Cette volonté s'inscrit dans la lignée des objectifs du PADD du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg visant à maintenir l'agriculture dans l'agglomération, à rendre pérenne l'activité agricole, et à développer une agriculture de proximité.

Les parcelles cadastrées Section, 65 n° 208, 209 et 236, se situent en entrée Est de Blaesheim, à proximité du village. Actuellement cultivées, elles sont en cours de conversion à l'agriculture biologique.

L'exploitant, déjà implanté sur Blaesheim, dispose de son siège social et d'un point de vente, rue des Roses, à environ 400 m du lieu de production. Il convient de préciser que le hangar situé rue des Roses et appartenant à l'exploitant a vocation à être déplacé sur le site de production agricole, pour en faire un bâtiment de stockage.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018) des espaces agricoles en entrée Est de Blaesheim (Source : Eurométropole de Strasbourg).

Il s'agit donc de permettre la construction de bâtiments en lien avec l'activité agricole, sur le site de production, et plus particulièrement sur les parcelles 208 et 209. L'exploitant aimerait,

[4] La SAU est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables, des surfaces toujours en herbe et des cultures pérennes. Elle n'inclut pas les bois et les forêts et comprend en revanche les surfaces en jachère comprises dans les terres arables.

en effet, y installer une serre ainsi qu'un bâtiment de stockage du matériel nécessaire à la production agricole.

La parcelle 236, située le long de la route métropolitaine 84, conserve son zonage A1.

Développement d'une activité d'élevage à l'Est de Blaesheim :

La commune souhaite permettre le développement d'une activité d'élevage à l'Est de son territoire, le long de l'Ehn, sur les parcelles cadastrées Section 65 n° 338 et 339.

Ces parcelles sont aujourd'hui cultivées pour le maïs et se situent à plus de 100 m des habitations existantes.

Figure 3 - Zonage du PLUi et orthoplan (2018) des espaces agricoles à l'Est de Blaesheim, le long de l'Ehn (Eurométropole de Strasbourg).

Le zonage A4 actuel de ces parcelles, s'il permet, comme le zonage A6 projeté, les constructions et installations d'une exploitation forestière ou agricole, n'autorise pas les activités d'élevage.

Là encore, l'objectif de la commune s'inscrit dans la lignée des objectifs du PADD du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en ce qu'elle souhaite rendre pérenne une activité d'élevage sur son territoire, dans un contexte où cette activité se fait plus rare sur le territoire eurométropolitain.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage des deux parcelles susmentionnées afin d'y étendre le zonage A6, permettant l'activité d'élevage.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de :

- classer les parcelles cadastrées Section 65 n° 208 et 209 en A3 ;
- classer les parcelles cadastrées Section 65 n° 338 et 339 en A6.

148. Commune d'ECKWERSHEIM – Développement des activités de maraîchage – Route d'Olwisheim

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Eckwersheim est composée pour les 2/3 de sa superficie de zones agricoles, avec près de 500 hectares de terres agricoles. Le village est de ce fait fortement lié à l'activité agricole et au développement de cette dernière. Par ailleurs, l'activité de maraîchage connaît également une croissance, notamment au Nord-Ouest de la commune, avec l'entreprise « Au jardin des 4 saisons ».

Cet exploitant a néanmoins connu un incendie en juin 2019, ce dernier ayant détruit le hangar avec la majorité des engins agricoles de l'agriculteur et le local de vente. Afin de pouvoir reprendre la vente des produits issus de leur exploitation, l'entreprise a récemment reconstruit une surface de vente en zone A3, à proximité immédiate de la RM226.

Localisation du local de vente – Au jardin des 4 saisons, route d'Olwisheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette reconstruction s'est néanmoins faite sur une zone qui n'est pas la plus propice pour l'installation d'un local de vente.
En effet, est admis dans la zone A3 au PLU :

- Les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière, à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture, à l'exception des constructions à usage d'habitation ;
- Une et une seule extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

La commune souhaite ainsi régulariser la situation du local de vente et donc de l'exploitant, en modifiant le zonage actuellement inscrit au niveau du local de vente (Zonage A3).

L'objectif est bien de donner toute sa place à l'agriculture, en pérennisant les activités agricoles et en développant économiquement la profession. Ce projet permet également de développer une agriculture de proximité, via la mise en œuvre de circuits courts entre producteurs et consommateurs.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage A3 en un zonage A8, admettant « les constructions et installations à vocation commerciale à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles existantes. »

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, le local de vente situé à proximité immédiate de la rue d'Olwisheim est inscrit en zone A8.

PROJET

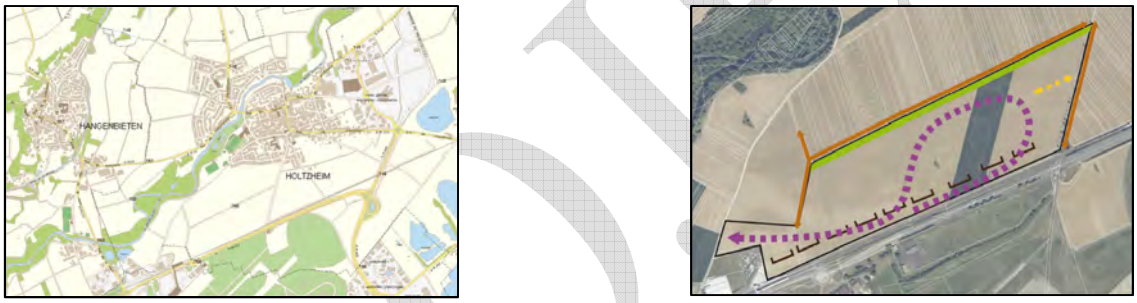
149. Commune de HOLTZHEIM – Reclassement de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités, vers une destination d'activité agricole, au Nord de la voie ferrée

a. Présentation – Explications – Justifications

La zone d'urbanisation future située au Nord de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim constitue un point singulier de l'agglomération strasbourgeoise, en ce qu'elle est à la fois intégrée au site de l'aéroport et desservie par une gare.

Elle se situe à l'extrémité Sud-Ouest du ban communal de la commune d'Holtzheim, et également au Nord de la commune d'Entzheim, au contact de la voie ferrée Strasbourg-Molsheim et de la RM 221 (route d'accès à l'aéroport).

Cette situation unique, sur un site identifié au PADD comme étant de rang métropolitain, le destine dans le PLU actuel comme un secteur d'extension destiné à recevoir des activités tertiaires ou de production à haute valeur ajoutée ou encore des vocations liées à l'activité de l'aéroport.



Plan de situation et Plan de l'OAP actuellement en vigueur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Toutefois, les ambitions de développement de ce site ont évolué avec pour ambition l'aide à la transition agricole. En effet, l'abandon d'une majeure partie de l'urbanisation sur ce secteur est envisagé en contrepartie d'une transition agricole à co-construire.

Le secteur, d'une superficie de 21ha sur Holtzheim et 2ha sur Entzheim, en grande partie propriété de l'Eurométropole de Strasbourg, accueille aujourd'hui, sur une partie du ban de Holtzheim, une agriculture conventionnelle pour une production de grandes cultures de maïs et de céréales.

Comme expliqué dans le chapeau introductif, l'Eurométropole de Strasbourg voit sur le secteur d'Holtzheim une opportunité de développer une production maraichère biologique exemplaire et encourager une économie basée sur les proximités.

Ainsi, est introduite sur le territoire la démarche de Zones d'activités agricoles (ZAA) qui se caractérise par :

- une volonté politique : préserver le foncier agricole, construire un projet agricole alimentaire, renforcer la trame verte et bleue, travailler les lisières et le paysage entre urbain, champs et forêt ;
- un diagnostic foncier et agricole préalable à une réunion d'échange avec les agriculteurs en place ;

PROJET

- des entretiens individuels avec chacun pour d'abord comprendre leur fonctionnement et leurs projets de développement, pour ensuite déterminer avec eux les moyens de cette transition agricole.

Ces objectifs généraux confortent en outre les orientations définies dans le PADD du PLU, en particulier celles relatives à la « métropole durable » et « de proximité ».

De fait, dans l'objet d'assurer un développement durable à la métropole, d'anticiper une possible crise énergétique et les effets du changement climatique, la démarche vise à :

- assurer la pérennité de l'agriculture, qui représente une richesse économique et permet aussi, en étant présente directement au sein du territoire, de favoriser les circuits courts et donc de limiter la pollution ;
- maîtriser la consommation foncière, en limitant l'étalement urbain, et parvenir ainsi à un équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles.

Un premier projet d'ensemble serait réalisé sur une zone de près de 5 hectares qui acceuillera les premiers maraichers sélectionnés.
Dans un second temps, un autre projet d'ensemble pourrait être développé sur le reste du ban communal de Holtzheim.

Les projets devront tenir compte des servitudes d'utilité publiques liées à la proximité de l'aéroport d'Entzheim.

Afin de développer cette nouvelle zone d'activités agricoles, il est proposé de revoir le dispositif réglementaire afférent au secteur d'Holtzheim, dans le PLU.

Modifications apportées à l'OAP :

Dans un premier temps, afin de faire correspondre l'OAP avec les nouvelles ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg et de la commune pour ce secteur, il convient donc de modifier les principes d'aménagement de la zone.

Pour rappel, la rédaction de l'OAP a tenu compte des éléments suivants :

- du plan d'exposition au bruit et servitude de cônes d'envol de l'aéroport de Entzheim ;
- du rôle de porte d'entrée majeure de l'agglomération, depuis l'international de l'aéroport et de la RD 221 ;
- de la "grande accessibilité" régionale et locale de ce site, notamment par la présence de la gare TER Entzheim-Aéroport permettant une connexion directe vers le cœur métropolitain ;
- de l'orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue ;
- de la desserte nécessaire pour le fonctionnement de la zone d'activités tertiaires.

Les principes d'aménagement nouvellement intégrés sont les suivants :

- la vocation nouvelle de la zone en tant que zone d'activités agricoles est affirmée sur la partie du secteur situé à Holtzheim en différençiant les projets à courts et longs termes;
- l'instauration d'une lisière végétale est demandée au Nord du secteur, afin de gérer la transition entre cette zone d'activités agricoles et la partie habitée au Nord du site ;
- la desserte de la zone est modifiée afin de privilégier l'utilisation des chemins agricoles.

PROJET

Si la zone d'activités intiale est maintenue sur le ban de la commune d'Entzheim, sa desserte en est modifiée. Une voirie permettant un bouclage est désormais privilégiée.

Modifications apportées au règlement (écrit et graphique) :

Dans un second temps, le zonage du secteur situé sur le ban d'Holtzheim est modifié. De par sa mitoyenneté avec une zone agricole et sa proximité du village de Holtzheim, il s'agit d'afficher dans le règlement, sur ce secteur, une zone à vocation d'activités agricoles, destinés aux activités de maraicher.

Ainsi, pour consacrer la démarche de zone d'activités agricoles, il est proposé la création d'un zonage dédié, indicé $_{ZAA}$.

Il convient de préciser que cette proposition de zonage ne concerne à ce stade que le secteur situé sur la commune d'Holtzheim.

Ce nouveau zonage indicé $_{ZAA}$ répond aux objectifs suivants :

- admettre des activités de maraichage ou d'horticulture, ou encore d'élevage ;
- interdire les activités relevant du régime des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- interdire les constructions à usage d'habitation ;
- au niveau des implantations, édifier à 5 mètres minimum comptés depuis les limites d'emprise des voies et chemins existants, à modifier ou à créer, pour des raisons d'insertion paysagère ;
- imposer une emprise au sol des constructions ne pouvant excéder 30 % de la superficie de la zone ;
- traiter les clôtures en cohérence avec le milieu agricole ;
- s'inscrire et rappeler les principes d'aménagement définis à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et bleue (TVB) ;
- privilégier l'implantation des installations de production d'énergie renouvelable de type panneaux solaires en priorité sur les bâtiments existants et les nouvelles constructions et en cas d'implantation d'installation de production d'énergie renouvelable de types panneaux solaires au sol, de garantir les caractéristiques de pleine terre et de perméabilité.

Pour la commune d'Holtzheim, cet indice se retrouve à la fois dans la zone IAUX $_{ZAA}$ et la zone IIAUX $_{ZAA}$.

A noter : Le secteur situé sur le ban d'Entzheim, de par sa contiguïté avec la gare TER et sa proximité à l'aéroport, conserve une vocation d'activité tertiaire ou de production à haute valeur ajoutée ou encore des vocations liées à l'activité de l'aéroport.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique la modification des pièces du PLU suivantes :
- l'OAP « Secteur de la zone d'activité Nord de l'aéroport » ;
- le règlement graphique du PLU, afin de créer les zonages IAUX $_{ZAA}$ et IIAU$_{ZAA}$;

PROJET

- le règlement écrit afin de créer un nouveau chapitre correspondant au règlement de la zone $IAUX_{ZAA}$, et ajouter la mention à la zone $IIAUX_{ZAA}$;
- le tome 4 du rapport de présentation du PLU, comportant l'exposé des motivations des OAP, des POA et du règlement, afin d'apporter les éléments de justification exposés ci-dessus.

PROJET

150. Commune de HOLTZHEIM – Encadrement de la constructibilité de zones agricoles au Nord-Est de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

Situé au Sud-Est du village, le terrain longeant la Route départementale 400 porte une destination agricole autorisant les constructions et installations agricoles ou à usage d'habitation.
La commune ne souhaite plus que des constructions soient autorisées sur ce terrain afin de limiter l'artificialisation du sol et conserver la qualité paysagère du site. Pour ce faire, il y a lieu de changer de type de zonage agricole.

Plan de situation et zonage du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, le règlement graphique est modifié afin de passer de zonage A6 vers A1, au sud-est de l'agglomération (longeant la RD 400)

PROJET

151. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Projet de création d'une zone d'activité agricole en vue du développement d'une ferme urbaine sur le secteur du Baggersee

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur du Baggersee a une emprise totale de 65 hectares environ et s'inscrit dans la première couronne de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il est délimité à l'Est par la forêt d'Illkirch, à l'Ouest par le canal du Rhône au Rhin, au Nord par le secteur résidentiel et le tissu commercial, au Sud par le tissu urbain pavillonnaire et la route du Neuhof.

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

Localisation de l'implantation projetée de la ferme urbaine (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de zone d'activité agricole est souhaité par la ville d'Illkirch – Graffenstaden et l'Eurométropole de Strasbourg en vue de se doter dun territoire plus résilient.

La préservation des terres agricoles et des exploitations agricoles existantes sur le territoire est un des objectifs à atteindre.

Le projet de ferme urbaine biologique constitue une démarche apprenante, pour encourager la transition agricole et développer une agriculture plus respectueuse de l'environnement et des ressources.

Il permet de tester une agriculture biologique et nourricière de proximité, de soutenir des pratiques agricoles innovantes, comme l'agro - écologie, l'économie circulaire, de développer des filières de proximité, de travailler sur l'ensemble de la chaine de production, stockage,

transformation, et distribution, et de tisser davantage de liens entre les agriculteurs et les consommateurs.

Ce projet pourrait avoir également une dimension pédagogique, intergénérationnelle, avec des écoliers qui pourraient venir pour apprendre comment sont produits les légumes et où les gens pourraient se rencontrer. Ce projet pourrait intégrer également une dimension horticole, avec la relocalisation éventuelle des serres municipales d'Illkirch-Graffenstaden, aujourd'hui situées au centre-ville.

Les dispositions du PLU de l'Eurométropole ne s'opposent à la réalisation d'une ferme urbaine dans ce secteur.

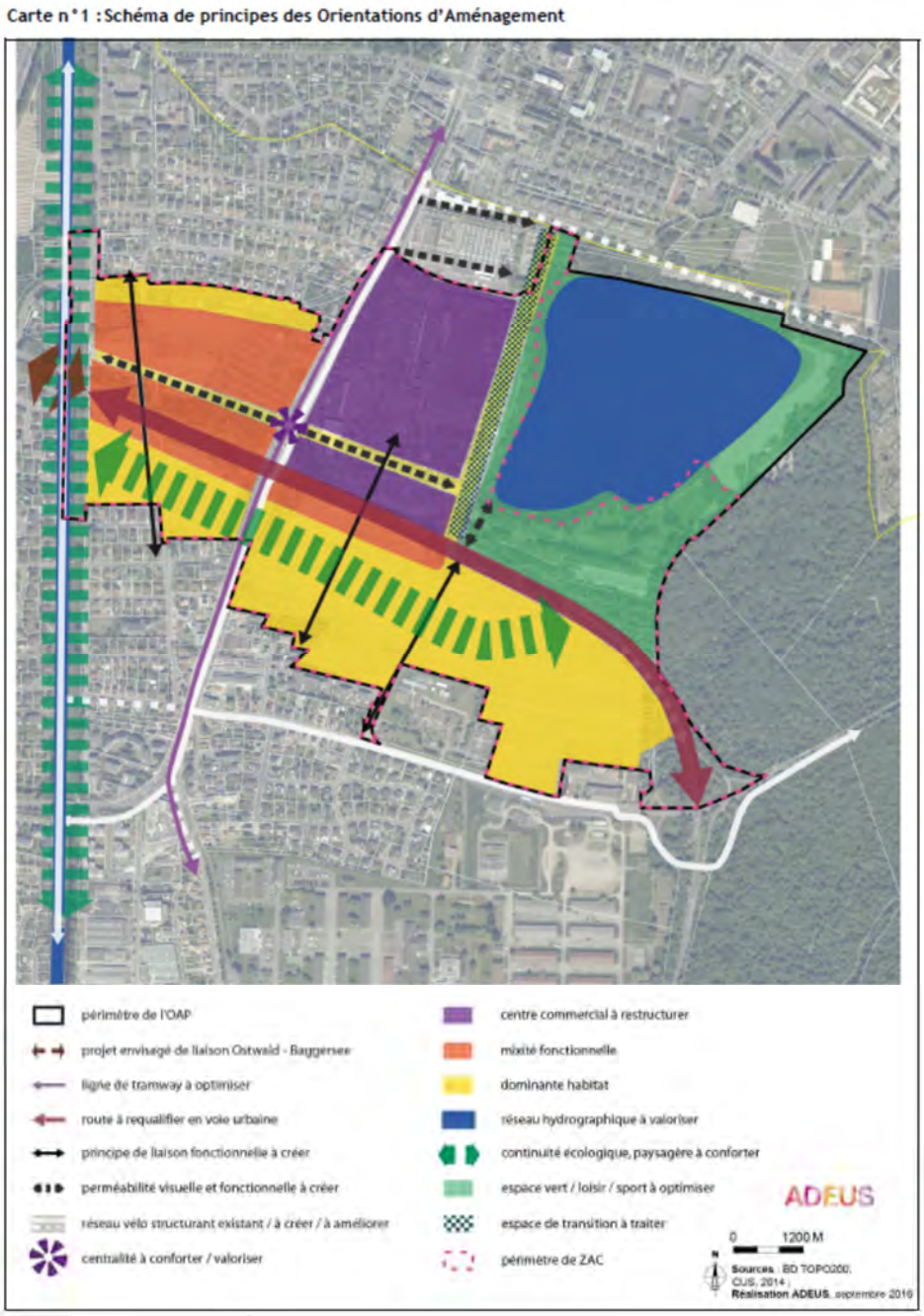
En effet, le PADD qualifie le secteur du Baggersee comme un site de développement majeur dans l'espace métropolitain, qui a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et des services. Cette ferme urbaine constitue un équipement.

L'OAP Baggersee, indique que ce secteur d'enjeux d'agglomération « Baggersee » constiue un quartier urbain attractif, mixte et dense, à dominante d'habitat et précise dans ses orientations programmatiques que le site peut accueillir des services publics ou d'intérêt collectif et notamment des équipements d'agglomération.

Néanmoins, l'Eurométropole de Strasbourg qui est propriétaire de la grande majorité des terrains, en collaboration avec la commune d'Illkirch – Graffenstaden, entend mentionner sur le schéma de principes de l'orientations d'aménagement et de programmation du Baggersee la localisation cette future ferme urbaine.

Enfin, le règlement permet la réalisation de ce projet car il admet les constructions, les installations et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de respecter les seuils d'ouvertures à l'urbanisation de ces zones, ce qui est le cas.

PROJET



Capture d'écran de l'OAP métropolitaine « Baggersee » (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de mentionner sur Carte n° 1 : Schéma de principes des Orientations d'aménagement l'OAP Baggersee, la localisation future de cette ferme urbaine.

152. Commune d'ECKBOLSHEIM – Agrandissement des jardins familiaux situés rue Niederholz

a. Présentation – Explications – Justifications

Au Sud du ban communal d'Eckbolsheim, la municipalité concentre de nombreux équipements sportifs et de loisirs, ainsi que des jardins familiaux.

La commune souhaite répondre à la demande grandissante de jardins familiaux.

C'est la raison pour laquelle elle envisage d'élargir la zone existante de jardins familiaux située au Sud de la rue Niederholz, sur la zone naturelle et forestière limitrophe.

Il est proposé d'élargir la zone dans laquelle sont autorisées les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins familiaux ou partagés, de vergers, ou d'activités de maraîchage.

Pour réaliser ce projet, et notamment acquérir les parcelles concernées, il est proposé d'instaurer un emplacement réservé en vue de l'agrandissement des jardins familiaux.

Localisation des jardins familiaux, rue Niederholz
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé d'agrandir le secteur de zone N6, sur le secteur de zoner N1 et d'instaurer un emplacement réservé EKB 56 en vue de l'agrandissement des jardins familiaux.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EKB	56	Création de jardins familiaux	Commune d'Eckbolsheim	X

PROJET

153. Commune de FEGERSHEIM – Aménagement de jardins familiaux entre la rue des Iris et la rue de Lyon

a. Présentation - Explications - Justifications

L'îlot d'habitation, situé entre les rues des Iris et de Lyon, au Nord du bourg, se caractérise par la présence de nombreux espaces végétalisés correspondant aux jardins des particuliers habitant le secteur.

La commune de Fegersheim souhaite préserver le cadre de vie de ce quartier. À cet égard, elle ne souhaite plus la réalisation d'une liaison viaire traversant ce secteur d'Est en Ouest, et demande donc la modification de l'objet de l'emplacement réservé (ER) FEG 28, visant la création d'une voirie entre la rue des Iris et la rue de Lyon.

Situation de l'ER FEG 28 à Fegersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

La commune, qui a déjà acquis la parcelle concernée par l'ER FEG 28, aimerait y implanter des jardins familiaux.

Cette demande s'inscrit dans la lignée des objectifs du PADD de conforter et augmenter le « végétal relais » au sein des espaces bâtis.

En sus de cette acquisition foncière, la commune souhaite conserver l'ER FEG 28 afin d'afficher son intention d'aménagement.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, la liste des emplacements réservés est modifiée et intègre les évolutions suivantes :

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
FEG	28	~~Création d'une voirie entre la rue des Iris et la rue de Lyon.~~ Création de jardins familiaux.	~~Eurométropole de Strasbourg~~ Commune de Fegersheim	12,25

PROJET

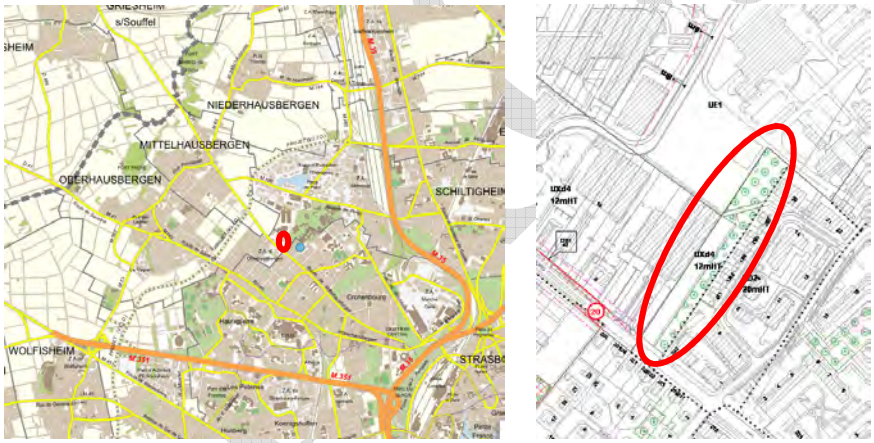
154. Commune de STRASBOURG - Quartier de Cronenbourg – Pérennisation de jardins familiaux, rue Loess

a. Présentation – Explications – Justifications

Au Nord du quartier de Cronenbourg, le vaste terrain d'exercices militaires "l'Exes" permit l'installation d'une cité d'urgence dès 1945. L'urbanisation se développa sur l'ensemble du terrain, notamment avec le Centre national de recherches nucléaires et plus globalement le CNRS dès 1959 et la cité d'habitat du même nom (Nucléaire), de plus de 2 000 logements entre 1963 et 1972. Le site de l'opération était occupé par 26 jardins familiaux, depuis les années 60, avant qu'une restructuration, qui a accompagné l'urbanisation du secteur Lœss, ne vienne modifier l'occupation des sols. Dans le cadre de cette restructuration (qui date d'une dizaine d'années), 16 nouveaux jardins ainsi qu'un chemin ont été créé. Une zone résiduelle a été laissé enherbée ; elle est restée en attente du fait de l'incertitude liée à un projet d'extension du commerce Centrakor, implanté dans la zone commerciale située sur la commune d'Oberhausbergen. Ce projet n'a pas connu de suite depuis et est désormais considéré comme abandonné.

Suite à l'abandon de l'extension du commerce Centrakor, la Ville de Strasbourg a mené une opération du réaménagement du site en jardins familiaux (2021) après avoir mené les études de sol nécessaires.

Afin de pérenniser cette opération, la Ville de Strasbourg souhaite que la zone qui était inscrite au PLU en zone économique soit reclassée en zone naturelle.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018)

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 : classer en zonage N6 les jardins familiaux rue de Loess.

PARTIE VI - CRÉATION ET CONFORTEMENT D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Rappel de la politique liée aux équipements publics et d'intérêt collectif portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

La qualité de vie dans la métropole ne se limite pas à celle du logement. Disposer d'une offre de services et d'équipements de proximité, facilement accessibles pour une majorité d'habitants, est également un atout essentiel à son attractivité, permettant à chacun de vivre dans une agglomération à taille humaine, dans des centres-villes et dans des quartiers animés.

Le renforcement du développement dans l'enveloppe urbaine permet de proposer une offre de services de proximité, plus adaptée et au plus proche des habitants. L'implantation de certains services et équipements nécessite une densité de population minimale à atteindre. Elle permet de construire une "métropole des proximités" où la plupart des déplacements sont réalisables à pied ou à vélo. Ceux-ci sont rendus possibles, agréables et sécurisés, par la mise en place d'un réseau d'espaces publics de qualité et une accessibilité facilitée aux espaces verts publics et aux espaces naturels.

La mise en œuvre d'un cadre de vie de qualité, s'appuyant sur les espaces de nature et renforcé par une offre de services tournée vers les familles et les jeunes actifs, constitue un atout majeur permettant de renforcer l'attractivité économique et résidentielle.

Par ailleurs, les services, les équipements de rang métropolitain ou de proximité, dont l'offre culturelle et de loisirs, devront être accessibles (physiquement et socialement) à l'ensemble de la population et équitablement répartis sur le territoire métropolitain.

La modification n°4

Dans le cadre de la modification n°4, les évolutions proposées visent à créer ou conforter des équipements d'intérêt collectif et services publics : mairie, école, équipement sportif, cimetière, ferme urbaine etc.
Les communes concernées par des évolutions liées aux équipements dans le cadre de la présente procédure sont listées ci-dessous :

- Bischheim,
- Eckwersheim,
- Entzheim,
- Fegersheim,
- Geispolsheim,
- Illkirch-Graffenstaden,
- Lampertheim,
- Lingolsheim,
- Lipsheim,
- Niederhausbergen,
- Oberhausbergen,
- Schiltigheim,
- Souffelweyersheim,
- Strasbourg.

Les points de modification sont quant à eux listés ci-après.

155. Eurométropole de STRASBOURG – Développement de projets d'occupations temporaires au sein des zones d'équipements et d'activités

a. Présentation – Explications – Justifications

L'urbanisme transitoire définit toute initiative qui vise, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire et ce lorsque l'usage du site n'est pas encore déterminé ou que le projet urbain ou immobilier tarde à se réaliser.

De quelques mois à plusieurs années, cet urbanisme prend forme dans des espaces qui sont délaissés pour des raisons variées :

- Indécision dans la production urbaine ;
- Crise économique (désindustrialisation, délocalisations) ;
- Terrain rendu difficilement réutilisable par la pollution des sols ;
- Longues négociations foncières.

L'urbanisme transitoire poursuit l'objectif de redonner une valeur et un usage à ces terrains inoccupés. En les réhabilitant, il permet de densifier les villes plutôt que de les étaler. L'urbanisme transitoire peut donc être considéré plus largement comme ce que l'on appelle l'urbanisme circulaire, qui vise à reconstruire la ville à partir de l'existant, en l'occurrence des friches ou des espaces délaissés.

L'occupation temporaire permet alors de favoriser la pratique de nouveaux usages, de pratiques expérimentales et/ou activités émergentes permettant de valoriser des terrains en attente de projet et d'engager des démarches innovantes et vertueuses en matière environnementales : réemploi, circuits courts, éco-matériaux et matériaux bio-sourcés, participation citoyenne, etc.
Néanmoins, plusieurs porteurs de projet avancent leur difficulté à concrétiser leur projet d'occupation temporaire au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les porteurs peuvent rencontrer des difficultés d'ordres juridiques et règlementaires, puisqu'ils doivent respecter les règles d'urbanisme qui s'appliquent à ce site, à savoir l'ensemble des dispositions qui réglementent l'occupation des sols et les formes urbaines.
Pourtant, l'urbanisme transitoire permet de :

- Répondre à enjeu écologique, en utilisant des terres déjà artificialisées et en optimisant donc l'usage du foncier disponible dans l'espace et dans le temps ;
- Répondre à enjeu économique (coût de maintien d'entretien et/ou de gardiennage des biens délaissés) ;
- Accélérer la réalisation des projets ;
- Favoriser l'appropriation sociale de ceux-ci.

L'occupation temporaire pour un usage social (type hébergement d'urgence) permet également de répondre aux orientations générales du PADD pour favoriser une métropole des proximités, et aux orientations liées à la Politique de l'habitat, en permettant de diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie.

PROJET

Par ailleurs, le Plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Bas Rhin (PDALHPD67) met en avant le besoin de trouver davantage de place d'hébergement afin d'éviter le recours à l'hôtel, qui cumule plusieurs inconvénients :

- Le coût d'une nuit d'hôtel est plus élevée qu'une place d'hébergement d'urgence ;
- L'hébergement hôtelier n'est pas souhaitable sur le long terme car il n'existe pas assez voire pas du tout d'accompagnement social. Ce dernier est pourtant essentiel afin d'engager les personnes hébergées dans un parcours vers une situation plus pérenne (logement social).

L'objectif serait de favoriser et permettre l'occupation temporaire des espaces et bâtiments inoccupés pour un usage d'intérêt collectif et général et ce pour une durée maximale de 3 ans. Ainsi, il est proposé d'ajouter une règle au sein de l'article 2 des dispositions applicables aux zones d'activités UX et IAUX, et aux zones d'équipements UE et IAUE.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, une règle est ajoutée au sein de l'article 2 des dispositions applicables aux zones d'activités UX et IAUX et des zones d'équipements UE et IAUE précisant que sont admis :

« Les aménagements, transformations, constructions et installations liées aux occupations temporaires de type urbanisme transitoire, à condition :

- d'être compatibles avec la proximité et le fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- de garantir les enjeux de santé, de salubrité et de sécurité publique ;
- que la durée maximale de l'occupation n'excède pas 3 ans, à compter de la date de délivrance de l'autorisation de l'occupation temporaire ».

<u>Une définition des occupations temporaires est également ajoutée au sein du lexique du « PLU - Règlement écrit » :</u>

Définit, pour une durée limitée, l'occupation autorisée de locaux, de constructions existantes ou de terrains, publics ou privés dans l'attente de la reconversion du site. Il peut s'agir d'une occupation pour des activités de loisirs ou culturelles, ou à des fins sociales (ex : hébergement d'urgence), du moment que l'utilisation faite des lieux occupés temporairement sert l'intérêt général et collectif de la collectivité.

PROJET

156. Commune de BISCHHEIM – Confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics - Restructuration de l'école des Prunelliers et création d'une liaison piétons-cycles

a. Présentation - Explications – Justifications

Au Nord de l'avenue de Périgueux et à l'est de la rue de Vendenheim, la commune mène un projet de restructuration sur le secteur élargi de l'école des Prunelliers.

Localisation de l'école des Prunelliers
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce projet, élaboré dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, NPNRU, a notamment pour objectif de restructurer, de moderniser et de doubler la capacité d'accueil des écoles du Lauchacker et des prunelliers présentes sur le site.
Ce projet ambitionne d'améliorer les accès de ce secteur, qui comprend de nombreux équipements sportifs et de loisirs de la commune.
La réalisation de voies pour les piétons et les cyclistes est valorisée. L'ancien projet de réalisation d'une route, qui aurait pu servir de dédoublement de l'avenue de Périgueux, n'est plus réalisable aujourd'hui et est donc abandonné au profit des modes doux.

L'emprise, la désignation et le bénéficiaire de l'emplacement réservé ER BIS 24, qui a pour vocation l'extension de l'école maternelle du Lauchacker et la construction d'une salle polyvalente à l'Est de l'Eglise Christ-Roi est modifié pour tenir compte du projet de requalification urbaine.

En effet, s'agissant d'équipements de compétence communal, le bénéficiaire de cet emplacement réservé est donc à redéfinir au profit de la commune plutôt que de l'Eurométropole de Strasbourg.

Son emprise est élargie de manière à ce que la commune puisse communiquer sur son projet de requalification et acquérir les parcelles dont elle n'a pas encore la maîtrise foncière.

Un emplacement réservé BIS 117 est instauré en vue de la réalisation d'une liaison piéton – cycle assurant la liaison entre la rue de Mundolsheim et la rue du cimetière. Un tracé de principe est instauré sur les plans de zonage pour indiquer qu'une jonction entre la rue de Vendenheim et ce projet de nouvelle voie soit réalisée.

L'emplacement réservé BIS 44, dont la vocation est l'élargissement de la rue de Mundolsheim est maintenu au niveau de la rue de Mundolsheim jusqu'à l'amorce de la future voie au niveau de la rue de Vendenheim. L'Eurométropole de Strasbourg reste le bénéficiaire de cet emplacement réservé.

L'emplacement réservé BIS 117 est créé en vue de la réalisation d'une liaison piéton – cycle assurant la liaison entre la rue de Mundolsheim et la rue du Cimetière.

L'emplacement réservé BIS 47 dont l'objet est de créer une liaison piéton – cycle depuis l'avenue de Périgueux vers le Nord, est maintenu.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique est modifié, pour tenir compte de la modification des emplacments réservés BIS 24 et BIS 44 et de la création de l'emplacement réservé BIS 117.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
BIS	24	Réabilitation du secteur des écoles des prunliers et Lauchacker	Commune de Bischheim	X
BIS	44	Elargissement de la rue de Mundolsheim et amorce de voie au niveau de la rue de Vendenheim	Eurométropole de Strasbourg	X
BIS	117	Création d'une voie piétons – cycles entre la rue de Mundolsheim et la rue du Cimetière	Eurométropole de Strasbourg	X

PROJET

157. Commune d'ECKWERSHEIM – Réaménagement du pôle d'équipements et de loisirs, route d'Olwisheim

a. Présentation – Explications – Justifications

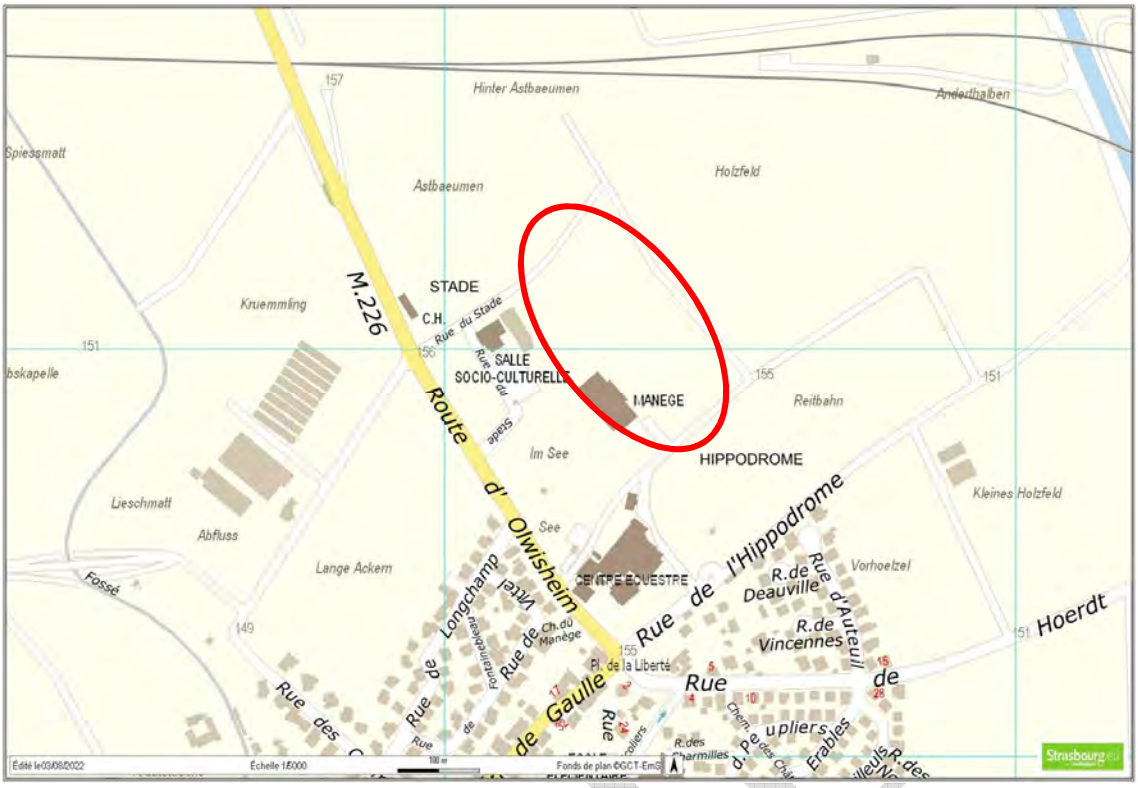
La commune d'Eckwersheim possède un pôle d'équipements et de loisirs au Nord-Ouest de la commune. Ce dernier est notamment composé de :

- société hippique urbaine (SHU) d'Eckwersheim ;
- salle socio-culturelle ;
- stade municipal ;
- clubhouse.

La commune projette la rénovation de son ancien clubhouse situé à l'Est de la RM226, afin d'y implanter les ateliers municipaux de la commune.

Localisation du projet de rénovation de l'ancien clubhouse, route d'Olwisheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Néanmoins, Le bâtiment même de l'ancien clubhouse est pour moitié compris au sein de l'ER EKW 1, destiné à l'élaboration de la LGV Est Européenne, bloquant le projet de rénovation de la commune.
Ainsi, il est proposé de modifier l'emprise de l'ER EKW 1 et EKW 2, au droit du clubhouse.
Par ailleurs, sur la zone d'équipements et de loisirs d'Eckwersheim, la commune est propriétaire d'une majeure partie du foncier, notamment sur sa partie Est, avec la parcelle n° 45, section 34.
Néanmoins, la commune, souhaite mettre en cohérence son tènement foncier, en disposant de la partie Nord des parcelles, n° 230, 231 et 232, section 28, appartenant à la Société hippique urbaine d'Eckwersheim (SHU). L'échange concernerait une emprise d'environ 70 ares.



Localisation de la partie Est de l'emplacement réservé à supprimer
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Afin de simplifier l'échange foncier entre la commune et le centre équestre, et de pérénniser le foncier de la SHU (notamment le manège), il est proposé de supprimer l'emprise Est de l'ER EKW 2.
La partie Ouest de l'ER est quant à elle conservée étant donné que la commune n'est s'est pas encore rendu propriétaire de l'ensemble des parcelles.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les emplacements réservés EKW 1 et EKW 2 sont modifiés :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EKW	1	Création de la LGV Est-Européenne.	Commune d'Eckwersheim	X
EKW	2	Création d'équipements de sports et loisirs, et d'ateliers municipaux.	Commune d'Eckwersheim	X

158. Commune d'ENTZHEIM - Implantation d'une résidence séniors en centre-bourg, rue Jacques Humann

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune d'Entzheim souhaite implanter une résidence séniors rue Jacques Humann, sur le site de la cour Saint-Denis.

Le projet, qui devait à l'origine être réalisé dans la zone UE1, rue du Maréchal Ferrant, a finalement été déplacé en centre-bourg, sur les parcelles cadastrées Section 1 n° 26 et 181, appartenant à la commune. Cette décision résulte d'une volonté de la commune de rendre ce projet plus central, afin d'en faciliter son accessibilité et celle des futurs occupants aux services de proximité.

Ce projet est de maîtrise d'ouvrage communale et intègre les bâtiments existants de grande valeur patrimoniale, présents sur le site : une maison à colombages remarquable datant de 1688 qui fait l'objet d'une identification au PLU en tant que bâtiment exceptionnel et d'un projet de réhabilitation, une dépendance, ainsi qu'une borne inscrite au blason des Hospices Civils de Strasbourg.

La commune vise à anticiper la demande en logements venant du public sénior qui sera en forte hausse d'ici 2026 dans la commune en accompagnant le parcours résidentiel des propriétaires occupants vers du locatif.

Elle prévoit d'y réaliser une vingtaine de logements.

Il convient de préciser que ces deux parcelles se situent en zone inondable par débordement de cours d'eau, et plus précisément dans un sous-secteur bleu clair hachuré qui correspond aux centres urbains touchés par des aléas faibles à moyens d'inondation.

Bien que les constructions y soient autorisées, le projet devra intégrer les dispositions du Plan de prévention du risque inondation de l'Eurométropole de Strasbourg.

Zonage du PLUi et orthoplan (2018) du site de la cour Saint-Denis à Entzheim (Source : Eurométropole de Strasbourg).

Le zonage actuel UAA de ces parcelles imposant des formes urbaines en cohérence avec l'environnement architectural de tradition rurale, il est proposé d'étendre le zonage UE1 se trouvant au Nord du site sur les parcelles concernées par le projet de résidence séniors.

PROJET

Il s'agit d'autoriser plus de souplesse dans la forme urbaine des bâtiments projetés, bien que, compte tenu du contexte patrimonial voisin, les nouvelles constructions devront être réalisées en cohérence avec l'environnement bâti.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin d'étendre le zonage UE1 aux parcelles cadastrées Section 1 n° 26 et 18.

PROJET

159. Commune de FEGERSHEIM – Extension et réaménagement de l'école maternelle Tomi Ungerer, rue de l'Ecole

a. Présentation - Explications - Justifications

Les récentes évolutions réglementaires en termes d'éducation (obligation de scolarisation dès 3 ans) et d'adaptation au changement climatique, ainsi que les attentes croissantes des usagers du service public, particulièrement de l'école (augmentation des demandes d'accueil sur le temps périscolaire, sollicitations régulières pour la création d'un service de restauration collective en maternelle, etc.), ont poussé la commune de Fegersheim à se lancer dans un projet d'extension et de réaménagement de l'école maternelle Tomi Ungerer, située rue de l'École.

Ce projet d'extension et de réaménagement intégrera notamment les évolutions suivantes :

- agrandissement et végétalisation de la cour de récréation ;
- agrandissement de la salle de sieste ;
- agrandissement et amélioration des espaces dédiés à l'accueil périscolaire ;
- création d'une salle de restauration collective en liaison chaude, etc.

Pour ce faire, la commune est en cours d'acquisition de la parcelle d'environ 19,55 ares, attenante à l'école et située au 2 rue du Maréchal Logis Gill (section 6 n° 72).

Situation de l'école Tomi Ungerer à Fegersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Afin de rendre plus lisible son projet d'extension et de réaménagement de l'école, et afin de rendre le zonage du projet cohérent avec celui de l'école, la commune de Fegersheim souhaite modifier le zonage de la parcelle à acquérir.

S’agissant ici de conforter un équipement public dimensionnant pour la commune et les habitants de Fegersheim, il est proposé de reclasser une partie de la parcelle Section 6 n° 72 en zone UAA1.

En outre, compte tenu des quelques nouvelles constructions venues s’implanter dans les dents creuses situées à l’Ouest de l’École et au sein du cœur d’îlot, au Sud de celle-ci, la commune de Fegersheim questionne l’emplacement réservé (ER) FEG 24.

Cet ER, qui traverse le cœur d’îlot puisqu’il est dédié à la création d'une voirie partant de la rue de l'École au Nord et faisant au Sud la liaison entre la rue d'Oberwiller et la rue du Maréchal des Logis Gill, n’est plus d’actualité. En effet, les nouvelles constructions venues s’implanter en cœur d’îlot se sont adressées sur les rues d’Oberwiller et du Maréchal des Logis Gill, en premier et second rangs.

Souhaitant toutefois conserver une liaison Nord-Sud à travers le cœur d’îlot afin de faciliter l’accès à l’école, la commune souhaite y développer un cheminement piétons-cycles.

Il est donc proposé de réduire l’emprise de l’ER FEG 24 à 6 m et d’en modifier son objet afin de le dédier à la création d’une liaison piétons-cycles traversant le cœur d’îlot.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié afin de :
  . reclasser une partie de la parcelle Section 6 n° 72 en zone UAA1 ;
  . réduire l’emprise de l’ER FEG 24 à 6 m ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin de changer l’objet de l’ER FEG 24 pour la création d’une liaison piétons-cycles, partant de la rue de l’École au Nord et faisant au Sud la liaison avec la rue d’Oberwiller.

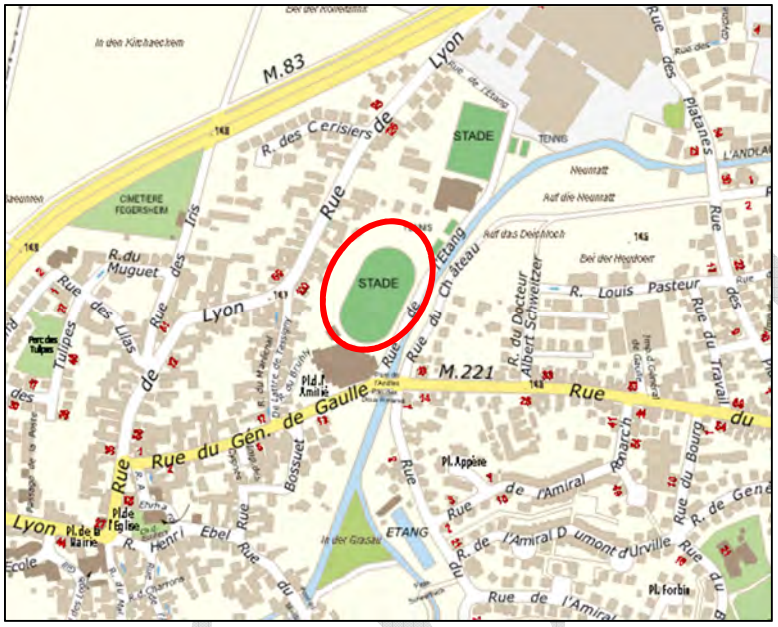
Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
FEG	24	Création d'une voirie partant de la rue de l'École au Nord et faisant au Sud la liaison entre la rue d'Oberwiller et la rue du Maréchal des Logis Gill.	Eurométropole de Strasbourg	~~16,51~~ XX

PROJET

160. Commune de FEGERSHEIM – Extension du stade, rue de l'Etang

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune de Fegersheim dispose de nombreux équipements publics parmi lesquels figure le centre sportif, le long de la rue de l'Étang.



Situation du cœur d'îlot du Moulin à Fegersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Situé sur la rive Ouest de l'Andlau, en bordure du cours d'eau, et composé d'un stade, d'une piste d'athlétisme et de terrains de tennis, le centre sportif présente un foncier restreint et une faible marge d'évolution.

La commune souhaitant agrandir le stade, elle demande donc l'inscription d'un emplacement réservé (ER) sur les parcelles situées au Nord du stade, constituées de fonds de jardin.

Ces parcelles, comme le reste de ce secteur, sont concernées par le risque inondation. Les aménagements en lien avec l'extension du stade, lorsqu'ils seront réalisés, devront donc intégrer les prescriptions du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les équipements publics participant à la fois au rayonnement des communes et à la qualité de vie des habitants, le PLU vise à les conforter et permettre leur développement.

Ainsi, il est proposé d'instaurer un emplacement réservé sur tout ou partie des parcelles cadastrées Section 2 n° 14, 22, 32, 71, 81, 95, 107, 126 et 127.

PROJET

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin d'instaurer l'ER FEG 31 sur les parcelles cadastrées Section 2 n° 14, 22, 32, 71, 81, 95, 107, 126 et 127 ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée et intègre les évolutions suivantes :

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
FEG	31	Extension du stade.	Commune de Fegersheim	XX

PROJET

161. Commune de GEISPOLSHEIM – Développement d'équipements publics en entrée Est de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Geispolsheim dispose d'une zone d'équipements publics en entrée Est du village. Cette zone accueille aujourd'hui un centre sportif, une aire de jeux et une maison des associations.

Propriétaire de la majorité du foncier de cette zone, la commune souhaite poursuivre sa stratégie d'acquisition foncière sur la partie Est du secteur, afin d'y réaliser des équipements communaux dans la continuité des infrastructures existantes.

Situation de la zone d'équipements en entrée Est de Geispolsheim Village (Source : Eurométropole de Strasbourg).

Les équipements publics participant à la fois au rayonnement des communes et à la qualité de vie des habitants, le PLU vise à les conforter et permettre leur développement.

Ainsi, afin de rendre ses intentions lisibles par la population et continuer le développement de son territoire, la commune de Geispolsheim demande l'inscription d'un nouvel emplacement réservé (ER), à son bénéfice, sur la partie Est de la zone classée en UE1 au PLU.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

- Le règlement graphique est modifié, afin d'instaurer un ER GEI 89 sur la partie Est de la zone UE1 située le long de la RM 84 en entrée Est de Geispolsheim Village ;
- La liste des emplacements réservés est modifiée afin d'ajouter l'ER GEI 89, nouvellement créé, et dédié à la réalisation d'équipements municipaux, dont la commune est le bénéficiaire.

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
GEI	89	Réalisation d'équipements municipaux	Commune de Geispolsheim	XX

PROJET

162. Commune de GEISPOLSHEIM – Confortement des équipements publics, rue Tomi Ungerer

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, la commune de Geispolsheim a fait la demande d'inscrire un emplacement réservé (GEI 88) afin de réaliser un équipement et une place publique, rue Tomi Ungerer, au Nord-Est des zones urbanisées de Geispolsheim Village.

Situation de l'ER GEI 88 à Geispolsheim Village
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Cet emplacement réservé (ER) doit servir à plusieurs motifs :

- constituer une réserve foncière pour les besoins de l'école projetée sur le site d'urbanisation future IAUA2 située au Nord de l'emplacement réservé GEI 88 ;
- 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) ;
- 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.

Afin de rendre lisible les intentions de la commune concernant cet emplacement réservé et afin de rendre plus cohérent le zonage de ce secteur, il est proposé de classer l'ER GEI 88 en zone UE1, dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui couvre le groupe scolaire à l'Est.

Les équipements publics participant à la fois au rayonnement des communes et à la qualité de vie des habitants, le PLU vise à les conforter et permettre leur développement.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique est modifié, afin d'étendre le zonage UE1, dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux parcelles concernées par l'ER GEI 88.

PROJET

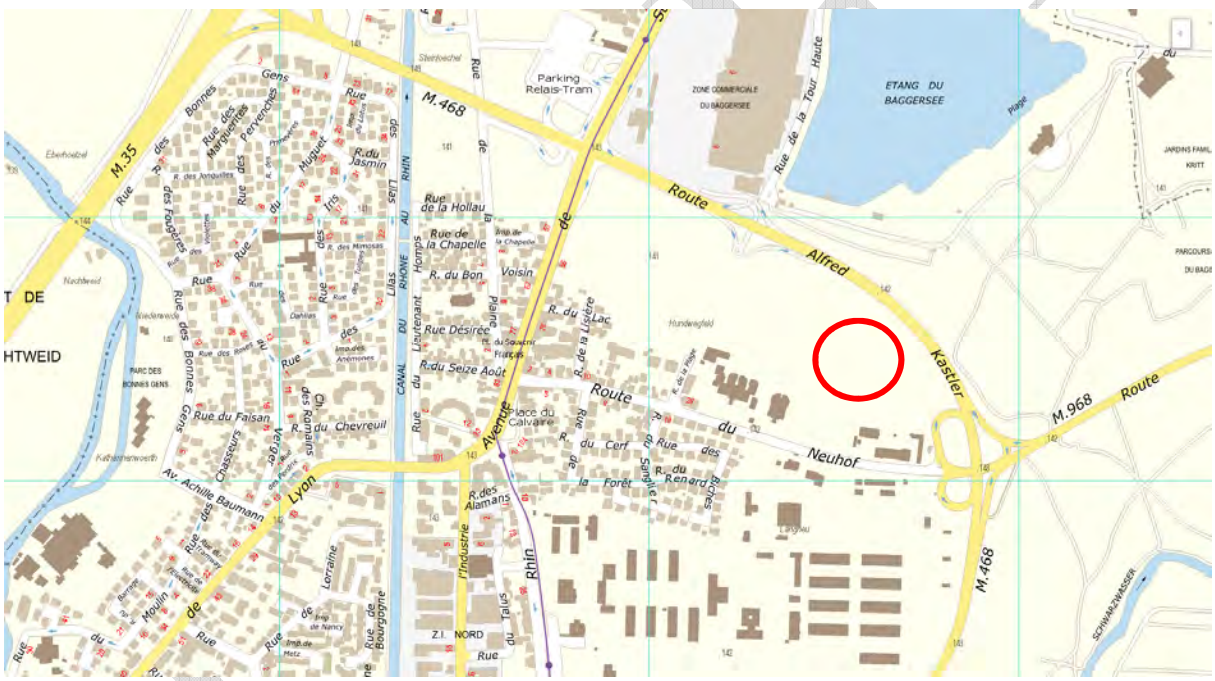
163. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Permettre la réalisation d'un nouveau cimetière intercommunal dans le secteur du Baggersee

a. Présentation – Explications – Justifications

L'Eurométropole se trouve dans l'obligation de réaliser un nouveau cimetière sur le territoire de la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

L'implantation d'un tel équipement n'est envisageable, à Illkirch-Graffenstaden, que sur le secteur du Baggersee, car il offre l'emprise nécessaire, d'un seul tenant, pour permettre sa réalisation.

Ce secteur s'inscrit dans la première couronne de l'Eurométropole de Strasbourg. Il a une emprise totale de 65 hectares. Il est délimité à l'Est par la forêt d'Illkirch, à l'Ouest par le canal du Rhône au Rhin, au Nord par le secteur résidentiel et le tissu commercial, au Sud par le tissu urbain pavillonnaire et la route du Neuhof.



Localisation du cimétière intercommunal projeté, route Alfred Kastler
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'Eurométropole de Strasbourg est propriétaire de la grande majorité des terrains, ce qui permettrait de répondre à ce besoin impérieu.

Aucune disposition du PLUi ne s'oppose à la réalisation d'un cimetière dans ce secteur.

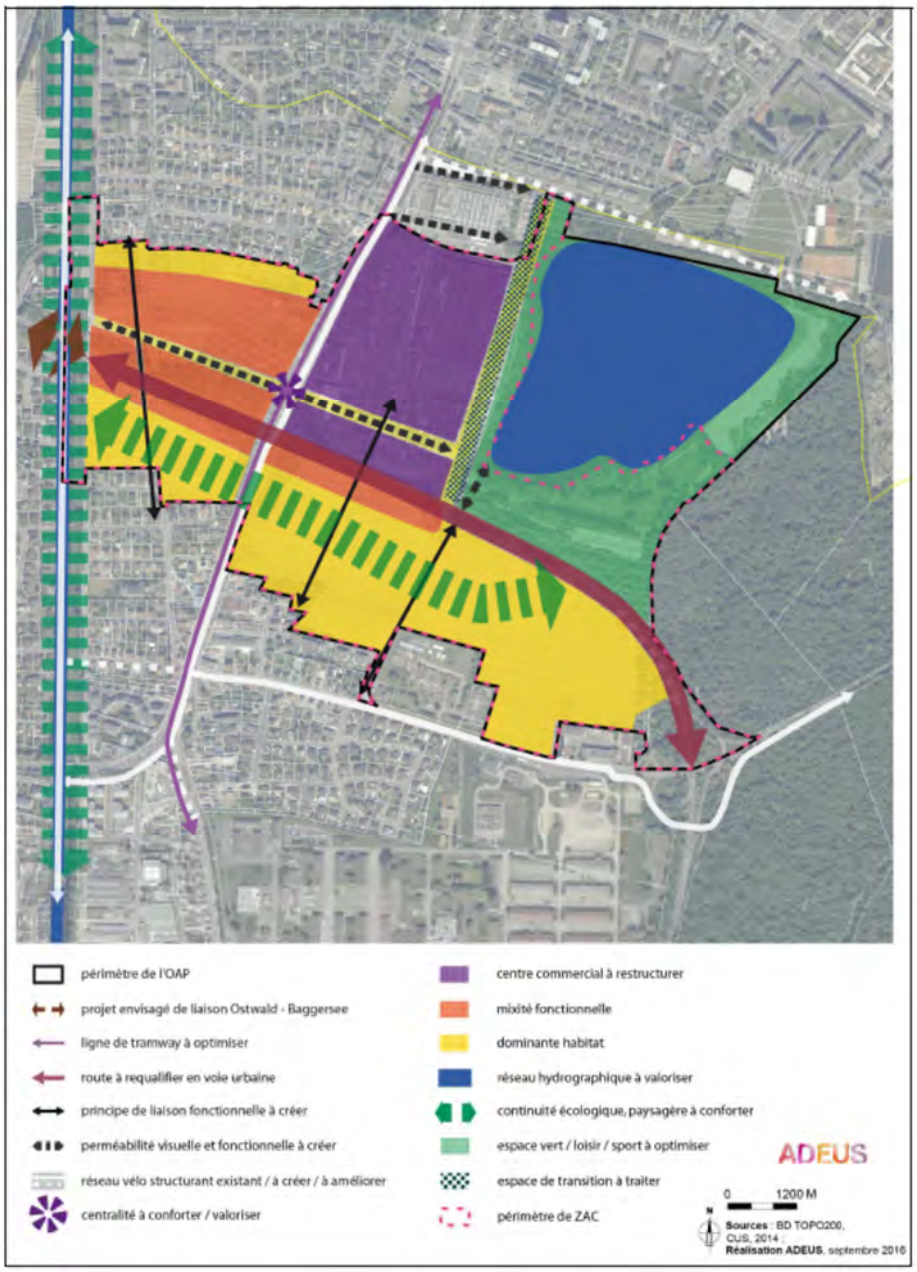
En effet, le PADD qualifie le secteur du Baggersee comme un site de développement majeur dans l'espace métropolitain, qui a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et des services.

L'OAP Baggersee, indique que ce secteur d'enjeux d'agglomération « Baggersee » constitue un quartier urbain attractif, mixte et dense, à dominante d'habitat et précise dans ses orientations programmatiques que le site peut accueillir des services publics ou d'intérêt collectif et notamment des équipements d'agglomération.

Enfin, le règlement permet la réalisation de ce projet car il admet les constructions, les installations et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de respecter les seuils d'ouvertures à l'urbanisation de ces zones,

Néanmoins, l'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la commune d'Illkirch-Graffenstaden, entend mentionner sur le schéma de principes de l'orientation d'aménagement et de programmation du Baggersee la localisation du futur cimetière communautaire.

Carte n°1 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



Capture d'écran de l'OAP métropolitaine « Baggersee » (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de mentionner sur Carte n° 1 : Schéma de principes des Orientations d'aménagement de l'OAP Baggersee, la localisation future du cimetière métropolitain.

PROJET

164. Commune de LAMPERTHEIM – Aménagement d'un équipement public, rue Derrière les Cours

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune dispose d'un emplacement réservé (ER LAM 4) à l'Ouest de son groupe scolaire situé rue Derrière les Cours. Ce dernier est au bénéfice de la commune de Lampertheim pour l'extension du groupe scolaire.

Localisation de l'ER pour l'aménagement d'un équipement public, rue Derrière les Cours (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La réalisation d'un équipement public par la commune est toujours d'actualité néanmoins, la destination originelle et actuelle de l'ER ne permet pas à la commune d'envisager la création d'un équipement public autre que l'extension du groupe scolaire. Ainsi, l'objectif est de donner plus de souplesse et de flexibilité à la commune sur l'aménagement d'un futur équipement public. Ainsi, cet espace pourrait revêtir différents types d'usage :

- aménagement d'une école ou extension de celle existante ;
- aménagement d'une cantine, afin d'améliorer la situation actuelle du pôle scolaire ;
- aménagement d'un jardin partagé, contribuant à la préservation d'espaces de pleine terre dans le cœur villageois et favorisant une agriculture urbaine de proximité.

Ainsi, il est proposé de modifier la destination de l'ER LAM 4 « extension du groupe scolaire » en « Projet d'aménagement d'un équipement public ».

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)
LAM	4	~~Extension du groupe scolaire~~ Projet d'aménagement d'un équipement public	Commune de Lampertheim	21,46

PROJET

165. Commune de LINGOLSHEIM – Permettre un projet d'extension du cimetière situé entre la rue P. Claudel et rue de Graffenstaden et rectification du zonage pour une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

a. Présentation - Explications – Justifications

Le cimetière de la commune est situé entre la rue de Graffenstaden et la rue de la Fontaine.

Localisation du projet d'extension du cimetière
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Dans le but d'anticiper le manque de place la commune souhaite réserver des terrains en vue de son extension.

Considérant que cet équipement doit être clos et que, pour en assurer une gestion optimisée, il est proposé de procéder à une extension du site existant.

Une trame graphique vient matérialiser l'emplacement qui sera réservé à ce projet.

La commune souhaite en outre, par cohérence avec les occupations et usages futurs, isncrire le périmètre de ce cimetière dans un zonage dédié aux équipements.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé d'instaurer un emplacement réservé LIN 45 en vue de l'extension du cimetière et de modifier le zonage spécifique, qui permet d'autoriser les équipements.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
LIN	45	Extension du cimetière	Commune de Lingolsheim	X

PROJET

166. Commune de LINGOLSHEIM – Développement des équipements communaux dans la Plaine des Sports

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Lingolsheim dispose de nombreux équipements sportifs et de loisirs au Sud de son ban.

Ils sont situés de part et d'autre de la rue de Graffenstaden, entre le fort Lefèbre et l'étang Zimmer.

La réhabilitiation de la partie Sud est de ce site est en cours d'étude.

Localisation du secteur de la plaine des sports, rue de Graffenstaden
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'objectif est de moderniser les équipements existants pour les mettre au niveau des attentes actuelles des pratiquants.

Néanmoins, le secteur de zone actuel dans lequel le projet s'inscrit, ne permet pas d'autoriser les constructions et les installations nécessaires au bon fonctionnement des activités de sports et de loisirs.

Pour ce faire, il est proposé d'instaurer un secteur de zone naturelle spécifique qui permettrait d'autoriser le projet.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de créer un secteur de zone N3 au Sud est du ban communal.

PROJET

167. Commune de LIPSHEIM – Développement d'un site de gestion des déchets verts, Viehwerb

a. Présentation - Explications - Justifications

Depuis 2011, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune de Lipsheim ont expérimenté un site de dépôt des déchets verts sur la parcelle cadastrée Section 13 n° 2, située le long du chemin rural dit du Viehwerb, en bordure d'un terrain agricole, à Lipsheim.

L'objectif était de valoriser localement les déchets verts produits sur la commune, en partenariat avec un agriculteur. Depuis, c'est environ 1000 m^3 de déchets verts qui sont pris en charge sur ce site chaque année.

Figure 4 - Situation du site de dépôt des déchets verts à Lipsheim (Eurométropole de Strasbourg).

Le site est accessible aux habitants de Lipsheim grâce à un badge délivré par la commune.

Les déchets verts sont pour l'instant broyés deux fois par an puis criblés afin de permettre une utilisation par l'agriculteur dont l'exploitation est en proximité directe du site.

Cette plateforme permet à l'Eurométropole d'éviter le transport de ces déchets verts, soit une économie d'environ 800 km de camions. Les refus de criblage sont compostés pour une utilisation en maraichage à Strasbourg.

La gestion du site va évoluer en 2023 avec un broyage plus régulier (environ une fois par mois), pour réduire le volume de déchets verts stocké sur le site, est maintenir un volume inférieur à 100 m^3.

Après plusieurs années de bon fonctionnement, un ancrage territorial affirmé et des évolutions du fonctionnement envisagées, la commune de Lipsheim et l'Eurométropole de Strasbourg ont d'améliorer la lisibilité du site dans le PLU *via* l'introduction d'un zonage plus adapté à l'usage du site, aujourd'hui classé en zone naturelle N1.

Il convient de préciser qu'une expertise zones humides a été réalisée sur le site. Deux zones humides réglementaires ont été identifiées : l'une correspond à un fossé humide en bordure Nord du site et l'autre se situe dans la prairie au droit d'une déclivité.

Le projet d'aménagement de plateforme de traitement des déchets tient compte de ces zones humides et privilégie l'évitement en circonscrivant le zonage aux extrémités Est et Ouest.

Pour ce faire, une modification de zonage est nécessaire. En effet, le site, actuellement classé en zone N1 correspondant à une zone naturelle stricte, doit être reclassé en zone N8, dédiée aux activités de retraitement et de valorisation environnementale des déchets localisées à l'écart des zones urbaines.

Ce changement de zonage permet ainsi de restreindre l'activité de gestion des déchets verts aux seuls espaces concernés et de faire correspondre le zonage du site à son usage réel. Par ailleurs, ce régime est protecteur des zones naturelles où le principe demeure l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique de modifier le règlement graphique en reclassant les extrémités Est et Ouest de la parcelle cadastrée Section 13 n° 2, d'un zonage naturel N1 vers un zonage agricole dédié aux activités de retraitement et de valorisation environnementale des déchets N8.

PROJET

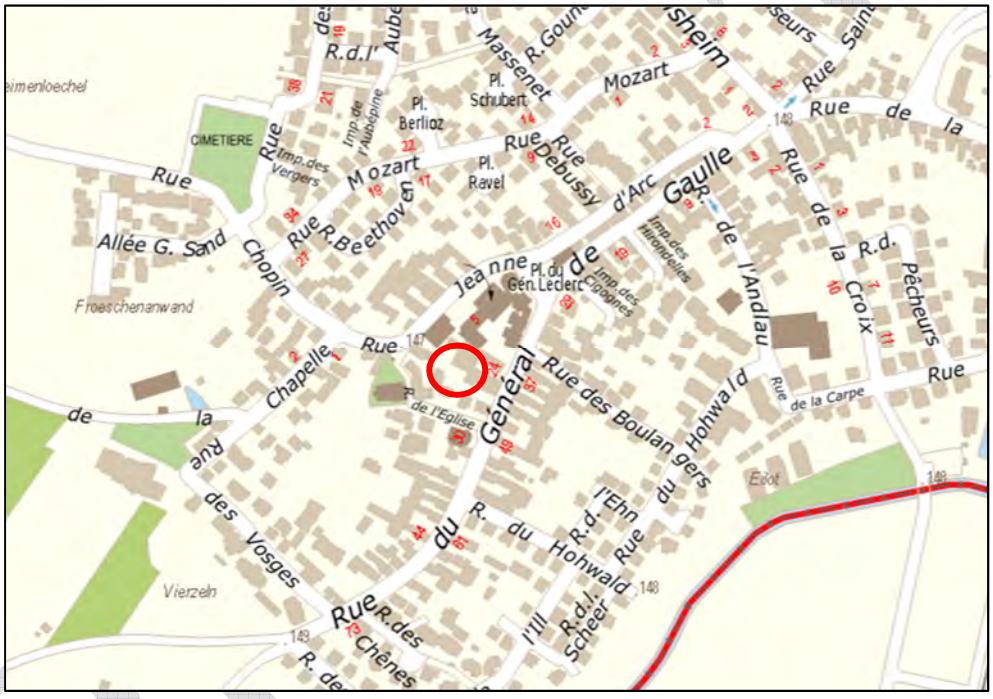
168. Commune de LIPSHEIM – Projet d'extension des équipements scolaires, rue de l'Eglise

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Lipsheim souhaite instaurer un emplacement réservé (ER) afin de permettre l'extension de l'école maternelle Jules Hoffmann et du périscolaire situés place du Général Leclerc.

La population de Lipsheim étant en croissance constante depuis 1968, les besoins de la population en équipements d'intérêt collectif et services publics ne cessent d'augmenter.

Disposant déjà d'une crèche et d'un périscolaire et d'un groupe scolaire de plus de 150 places, la commune aimerait pouvoir faire évoluer à nouveau ces équipements.



Situation du groupe scolaire à Lipsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Étant déjà propriétaire de plusieurs parcelles bâties autour de la place du Général Leclerc, la commune aimerait acquérir de nouvelles parcelles afin pouvoir réaliser l'extension et le réaménagement de ses équipements.

Ces parcelles sont directement attenantes à l'actuelle école et permettraient, notamment, de réaliser l'extension de la cour.

Les équipements publics participant à la fois au rayonnement des communes et à la qualité de vie des habitants, le PLU vise à les conforter et permettre leur développement.

Ainsi, il est proposé d'instaurer, sur la parcelle Section 2 n°29 et une partie de la parcelle Section 2 n°163, l'ER LIP 11 dédié à l'extension d'équipements scolaires, au bénéfice de la commune de Lipsheim.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

- Le règlement graphique est modifié, afin d'instaurer l'ER LIP 11 sur la parcelle Section 2 n°29 et une partie de la parcelle Section 2 n°163 ;
- La liste des emplacements réservés est modifiée afin d'ajouter l'ER LIP 11, nouvellement créé, et dédié à l'extension des équipements scolaires, dont la commune est le bénéficiaire.

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
LIP	11	Extension des équipements scolaires	Commune de Lipsheim	XX

PROJET

169. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Confortement de la zone d'équipements localisée au Sud de la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen possède une zone d'équipements publics localisée au Sud de la commune.

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Une partie du secteur est actuellement classée au PLU en zone urbaine à vocation d'équipement « UE3 » et une autre partie en zone à urbaniser à vocation d'équipement « IAUE1 ».

La commune souhaite conforter la vocation d'équipements de ce secteur dans son intégralité.

Il est ainsi proposé de reclasser le secteur de zone « IAUE1 » en zone « UE3 ».

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser le secteur de zone « IAUE1 » en zone « UE3 ».

170. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Devenir de l'ancienne prison localisée rue Mercière

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen est sensible à la préservation du bâtiment de l'ancienne prison localisé rue Mercière. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UAA1 ».

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce bâtiment est déjà identifié au PLU comme « bâtiment exceptionnel », pour son intérêt patrimonial, interdisant de fait sa démolition.

D'une part, la commune de Niederhausbergen souhaite devenir propriétaire du bâtiment pour garantir son entretien et sa préservation. D'autre part, elle souhaite valoriser ce bâtiment pour en faire un équipement public d'intérêt collectif.

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, sur l'emprise de la parcelle du bâtiment.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'ER NIH 30 ;

- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
NIH	29	Création d'une liaison piétons-cycles entre le secteur « Les Terres du Sud » et la rue de Bischheim	Eurométropole de Strasbourg	2,11
NIH	30	Installation d'un équipement publique au sein du bâtiment de l'ancienne prison rue Mercière	Commune de Niederhausbergen	XX

PROJET

171. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Aménagement d'un parc public entre la rue de la Paix et la rue du Moulin

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen a acquis du foncier entre la rue de la Paix et la rue du Moulin, à proximité directe du stade municipal. Le secteur est classé au PLU en zone à urbaniser à vocation d'équipement « IAUE ».

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune souhaite valoriser ce foncier afin d'étendre le parc public existant, qui atteindrait une surface totale d'environ 2 hectares.

La commune ayant acquis le foncier, il est d'abord proposé de supprimer l'emplacement réservé ER OBH 62 à destination de la commune et dédié à l'aménagement d'un parc public.

Ensuite, il est proposé de reclasser le secteur à urbaniser à vocation d'équipements « IAUE2 » en zone urbanisée à vocation d'équipements « UE3 » afin de conforter sa vocation d'équipements.

Enfin, afin de garantir son caractère naturel, il est proposé d'inscrire un Espace planté à créer ou à conserver (EPCC) sur l'emprise du parc.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour :

- supprimer l'ER OBH 62 ;
- reclasser la zone « IAUE2 » en zone « UE3 » ;
- inscrire un EPCC sur l'emprise du parc.

Il est également proposé de modifier la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~OBH~~	~~62~~	~~Création et aménagement d'un parc publie~~	~~Commune d'Oberhausbergen~~	~~68,00~~

PROJET

172. Commune de SCHILTIGHEIM – Création d'un centre de soins psychiatriques sur le site Neckermann, rue du Château d'Angleterre

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site Neckermann est localisé au Nord-Est de la commune de Schiltigheim, entre la rue des Trois Maires et la rue du Château d'Angleterre.

Le site schilickois de l'entreprise Neckermann est en friche depuis près de 15 ans, après avoir mis fin à son activité fin 2006. Alors que la friche est localisée en entrée de ville Nord de Schiltigheim, le site ne profite d'aucune valorisation.

Un projet, porté par les groupes ORPEA CLINEA et ELSAN, propose de convertir ce site en un établissement de santé. Le projet consiste en l'implantation d'une unité psychiatrique et psychologique à destination des enfants et des adolescents. Par ailleurs, un centre de soins intégrés en santé mentale pour les professionnels de santé s'intègre au projet global.

Localisation du projet de reconversion de la friche Neckermann, rue du Château d'Angleterre (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet comptera au total **170 places**, réparties de la manière suivante :

- 120 lits réparties en 3 services distincts :
    - 40 lits psychiatrie pour adultes ;
    - 40 lits psychiatrie pour adolescents ;
    - 40 lits psychiatrie pour enfants.

- des lits de jour seront également prévus pour chacun des trois services :

- 20 places pour adultes ;
- 15 places pour adolescents ;
- 15 places pour enfants.

Bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation de l'établissement

Le projet de localisation et la réflexion programmatique en cours sur le projet d'établissement poursuivent les objectifs suivants :

- positionner le nouvel établissement en entrée de ville, proche des transports en communs (arrêt de tramway à moins de 10 minutes du site) ;
- développer un pôle de santé unique disposant de services variés. Le porteur de projet compte actuellement d'autres établissements de santé à proximité immédiate du site, avec un EHPAD, une clinique de soins de suite et réadaptations et une clinique de long séjour gériatrique.

Le porteur de projet est d'ores et déjà propriétaire de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet. (13 500 m² d'emprise foncière).

Par ailleurs, ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs que s'est fixé l'Eurométropole de Strasbourg en matière de promotion des solidarités et de la santé. Le projet permet notamment d'accroître la qualité d'accueil des populations via l'implantation d'un établissement de santé.

Prise en compte des enjeux environnementaux

Le site est également concerné par des enjeux environnementaux. A ce titre, le projet prévoit un pourcentage de pleine terre de plus de 40 %, ceci afin de réduire l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, le projet prendra en compte l'intégration de la petite faune locale, en créant des liens avec les occupants du site, à l'aide de nichoirs, d'espaces fleuris, et d'un parcours avec des plantes aromatiques.

Les espaces végétalisés représenteront au total 60 % avec la prise en compte des toitures végétalisées. Le projet intégrera également un projet de jardin partagé, type potager. Néanmoins, ce dernier devra être réalisé dans le respect des restrictions d'usages formulées ci-après (prise en compte des enjeux environnementaux liés à la santé publique).

Enfin, et toujours dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols, les places et voiries extérieures seront aménagées en enrobés / pavés drainants.

Prise en compte des enjeux environnementaux liés à la santé publique

Sites et sols pollués

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (*étude de juin 2021 : Projet de construction d'une clinique – Investigations environnementales - Analyses des enjeux sanitaires – Plan de gestion - EnvirEauSol – Réf. 21.236 ; étude d'octobre 2021 - Deuxième campagne de prélèvements et analyses sur les eaux souterraines et les gaz souterrains – EnvirEauSol – Réf. 21.363 ; note de l'ARS DT67/VSSE/CA/CP/2022/03 n° 02077 – mars 2022*), les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

PROJET

Sont interdits :

- l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site.

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 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'apports propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- 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 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 15] 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.

<u>Qualité de l'air</u>

Le secteur du projet de la clinique 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.

PROJET

Pour tenir compte de ces enjeux, la conception des nouveaux bâtiments intègrera par conséquent les principes suivants (Article 15 Alinéa 9 du règlement écrit du PLU) :

- 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.

Néanmoins, actuellement le terrain visé est inscrit au PLU en un zonage d'activités UX, n'autorisant que les activités industrielles et artisanales. À ce titre, l'implantation d'un établissement de santé y est proscrite.

Ainsi, et en vue de permettre l'implantation de cet établissement psychiatrique et de créer un pôle de santé, il est proposé de modifier le zonage d'activités sur le site Neckermann, en un zonage d'équipements.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone Uxb1, inscrite rue du Château d'Angleterre sur le site Neckermann, est reclassée en zone UE1.

Par ailleurs, au plan de vigilance, un périmètre sites et sols pollués est inscrit, assorti de la restriction d'usage n° 15 du tableau synoptique du règlement écrit.

PROJET

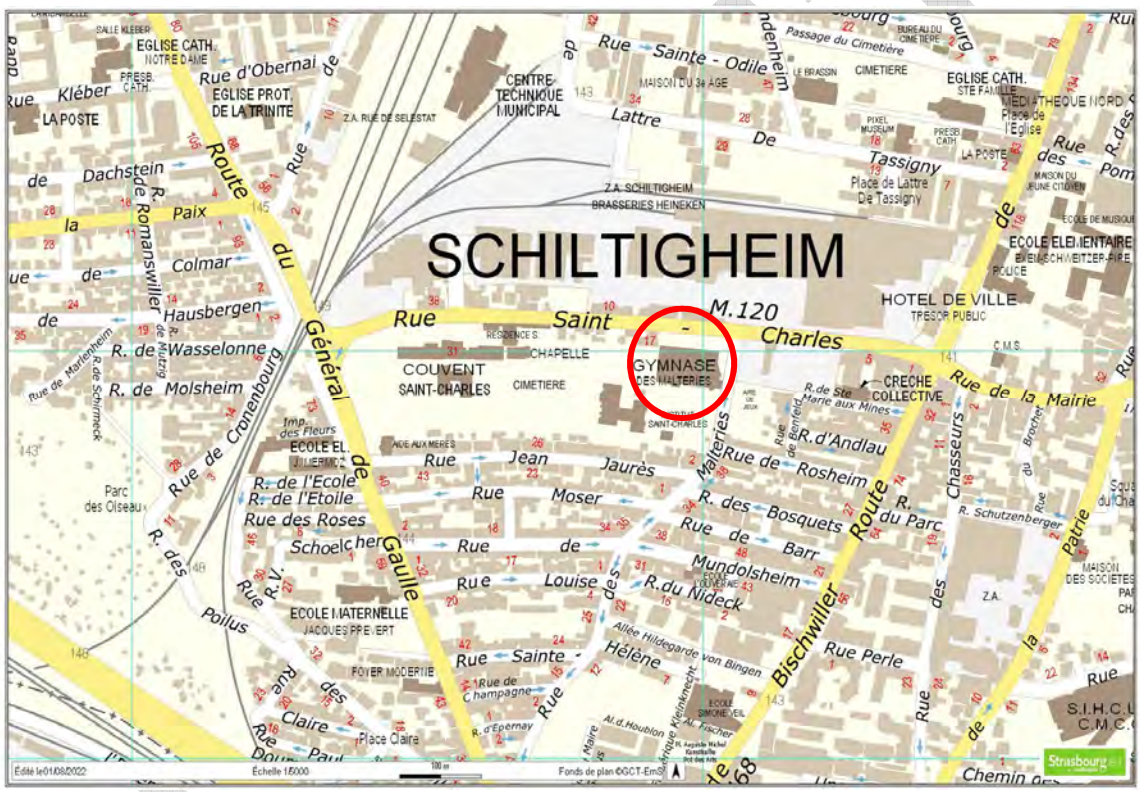
173. Commune de SCHILTIGHEIM – Modification de l'emprise de l'ER SCH 95, rue Saint-Charles

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Schiltigheim est un territoire en tension pour la pratique de l'Education physique et sportive (EPS) en milieu scolaire car elle se retrouve confrontée à un déficit de structure sportive complémentaire permettant l'accueil d'élèves pour la pratique de l'EPS.

Le gymnase des Malteries, situé au Sud du site Heineken, se trouve être un équipement sportif essentiel pour 3 écoles de la commune, toutes situées à 700 m du secteur :

- école Mermoz ;
- école Exen ;
- école Simone Veil.



Localisation du gymnase des Malteries, rue Saint Charles
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cet équipement sportif est central dans l'accueil d'élèves des écoles environnantes, qui est une compétence obligatoire des communes, de même qu'il permet l'accueil de clubs sportifs professionnels ainsi que des amicales sportives.

Néanmoins, la commune n'est pas propriétaire du terrain sur lequel est implanté le gymnase (section 30 parcelle 63) et le bail à construction arrive prochainement à échéance. Etant donné que la Fondation Saint-Vincent de Paul souhaite prendre possession du gymnase à échéance du bail, la pérennité de l'équipement s'en retrouve menacée.

Ainsi, l'objectif de la commune est de pérenniser cet équipement, essentiel pour assurer une bonne continuité de la pratique sportive des élèves.

Par ailleurs, la commune souhaite la construction d'un équipement complémentaire au gymnase, à savoir un préau sportif dont le fonctionnement nécessite un gymnase contigu. Or la commune ne dispose pas de foncier pour ce faire.

La commune est propriétaire d'un terrain à proximité immédiate du gymnase au Nord et qui était à usage de parking. Toutefois, en raison de l'effondrement de galeries souterraines situées en dessous de ce terrain en 2017, ce dernier n'est plus utilisable et son accès a été interdit depuis cette date. De la même manière, aucun bien privé n'est disponible aux environs immédiats du gymnase permettant une acquisition à l'amiable.

Ainsi, il est proposé de modifier l'emplacement réservé en conservant le gymnase ainsi qu'une emprise d'environ 2 000 m² à l'Ouest de l'équipement sportif.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'emprise de l'emplacement réservé SCH 95 est modifiée.

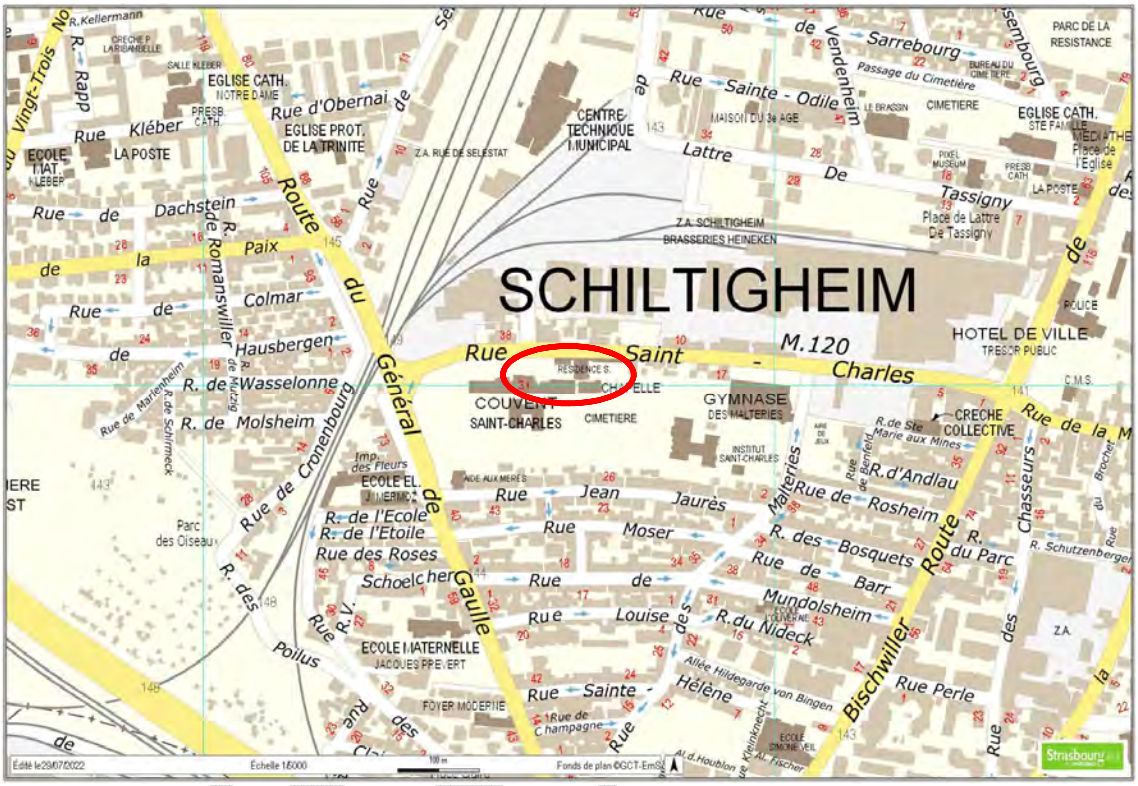
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
SCH	95	Réserve de terrain destinée à des équipements sportifs, publics et d'intérêts collectifs.	Commune de Schiltigheim	X

PROJET

174. Commune de SCHILTIGHEIM – Relocalisation de la maison de retraite de la Fondation Saint-Vincent de Paul, rue Saint Charles

a. Présentation – Explications – Justifications

La Fondation Saint-Vincent de Paul est située entre la rue Saint-Charles, au Sud du site de *production Heineken, et la rue Jean Jaurès.*



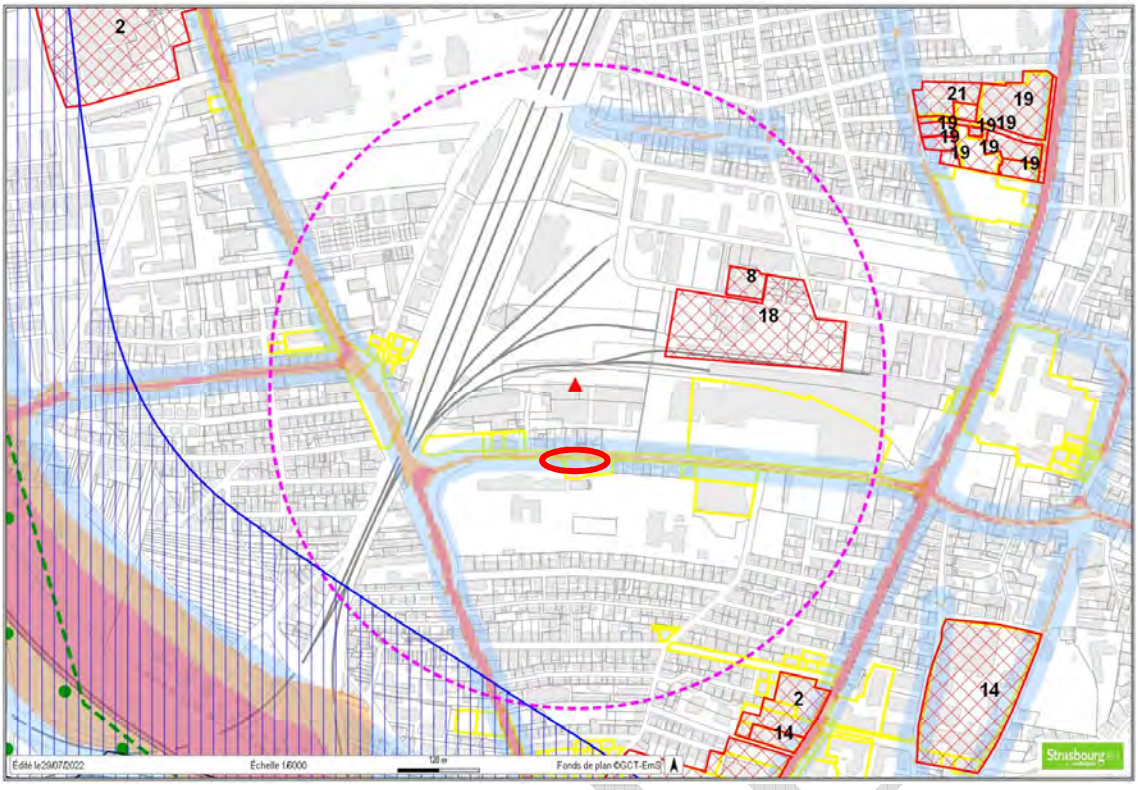
Localisation de la maison de retraite Saint-Charles à relocaliser, rue Saint Charles (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La Fondation dispose d'un terrain assez conséquent, de plus de 5 ha avec des équipements destinés à la santé, la solidarité, la jeunesse et les personnes âgées :

- maison de retraite Saint-Charles ;
- centre d'accueil de demandeurs d'asile ;
- résidence sociale Saint-Charles ;
- maison d'enfants Louise de Marillac.

Néanmoins, étant donné sa proximité avec le site de production Heineken, la Fondation se voit très impactée par le périmètre de sécurité dû à l'activité industrielle au Nord.

C'est notamment le cas de la maison de retraite Saint-Charles, située rue Saint-Charles, et se trouvant à 150 m du centre du périmètre de sécurité.



Capture d'écran du périmètre de sécurité autour du site Heineken et localisation de la maison de retraite (Source : Plan vigilance de l'Eurométropole de Strasbourg)

L'enjeu pour la Fondation Saint-Vincent de Paul est donc de réduire les risques pour ses usagers, tant pour les résidents de la maison de retraite que pour les employés de l'équipement. Pour cela, la Fondation projette le déplacement de la maison de retraite plus au Sud, à l'angle entre la rue Jean Jaurès et la route du Général de Gaulle. Ce déplacement placerait la résidence à près de 300 m du centre du périmètre de sécurité.

La maison de retraite nouvellement construite permettrait de se positionner en dehors du périmètre « jaune » tel que défini dans la cartographie dans l'annexe 4 du Porter à connaissance « Risques technologiques » concernant la société Heineken à Schiltigheim (Décembre 2014), et ainsi de potentiellement réduire la vulnérabilité du site.

Néanmoins, la zone ciblée pour la relocalisation serait toujours contraite par des enjeux liés à la qualité de l'air Secteur inscrit en secteur de surveillance aux abords des axes routiers au Règlement graphique - Plan vigilance). Les maisons de retraite étant considérées comme des établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (Voir lexique du règlement écrit du PLU), le porteur de projet devra prendre en compte les enjeux liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et en ce qui concerne la conception des bâtiments (Article 2 des dispositions applicables à toutes les zones).

Par ailleurs, devra être pris en compte l'article 15 alinéa 9 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

Le projet de relocalisation de la maison de retraite de la Fondation se retrouverait néanmoins bloqué, dû à , l'emplacement réservé SCH 148 se situant actuellement au Nord de la rue Jean Jaurès pour l'aménagement d'un cheminement doux piétons cycles entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim.

Ainsi, il est proposé de supprimer l'emplacement SCH 148.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'emplacement réservé SCH 148 est supprimé. La liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~SCH~~	~~148~~	~~Aménagement d'un cheminement modes actifs (piétons/cycles) entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim Largeur d'emprise 5 mètres.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~21,80~~

PROJET

175. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Extension du bâtiment de la mairie

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Souffelweyersheim a un projet de restructuration et d'extension du bâtiment qui accueille les services de la mairie. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UAA1 ».

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune s'est déjà rapprochée du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) d'Alsace pour l'accompagner dans ce projet.

L'emprise actuelle du bâtiment n'est pas suffisante pour répondre aux besoins de la commune. Afin de permettre son extension, la commune souhaite pouvoir acquérir la parcelle localisée à côté de la mairie, à l'Est.

Il est ainsi proposé d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la parcelle en question, dédié à l'extension de la mairie.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'emplacement réservé ER SOU 27.

Il est proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
SOU	26	Création d'une liaison piétons-cycles entre la route de Brumath et la rue du Loriot	Eurométropole de Strasbourg	1,71
SOU	27	Extension de la mairie	Commune de Souffelweyersheim	XX

PROJET

176. Communes de SCHILTIGHEIM et de STRASBOURG – Quartier de Cronenbourg – Création d'un collège route de Hausbergen et pérennisation d'un équipement cultuel

a. Présentation – Explications – Justifications

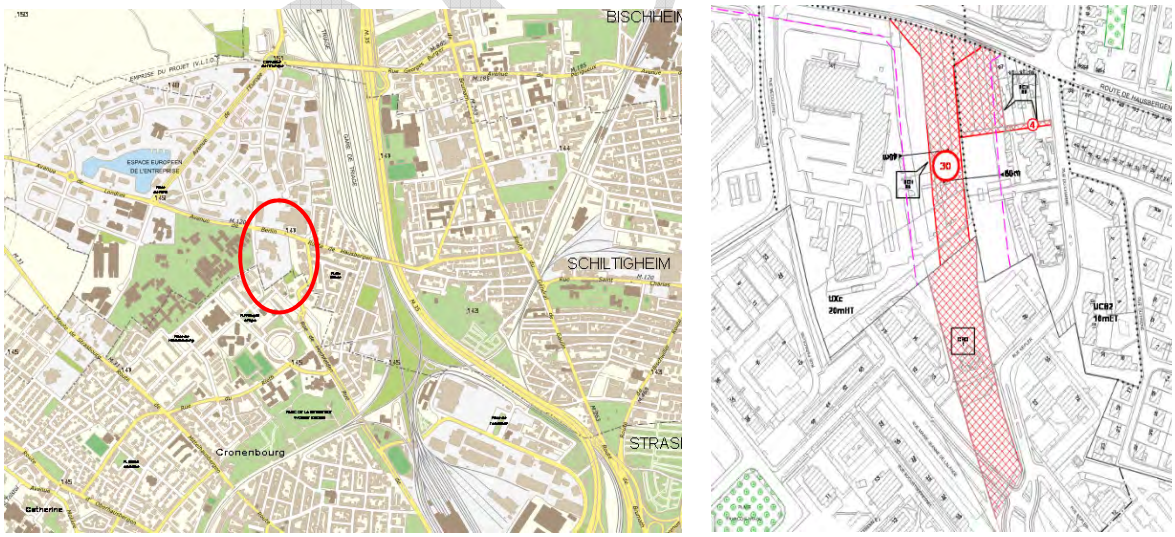
Le quartier de Hautepierre bénéficie d'un Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).
Le programme de ce NPNRU, approuvé le 27 mars 2020, prévoit notamment une évolution du tracé des voiries sur la zone entre la rue de Hochfelden et la rue de Hausbergen.
Ce plan prévoit de relier la rue de Hochfelden à la rue Becquerel en prolongeant la rue Marie-Jeanne de Lalande.
Cet axe rénové accueillera le passage de la ligne de bus CTS 50 et facilitera le transit vers l'Espace européen de l'entreprise.

L'avantage induit de ce nouveau traçé et de la levée des emplacements réservés, est une libération d'espace qui peut être mis à profit d'autres projets sur le secteur.

La ville de Schiltigheim souhaite y implanter un nouveau collège.
La ville de Strasbourg souhaite y implanter un lieu cultuel de quartier.
Au centre, un massif boisé sera préservé sur le territoire de Strasbourg.

Il est d'ores et déjà préconisé une architecture de qualité afin de valoriser tant la pratique des fidèles que le quartier où l'équipement sera implanté.

Le secteur est concerné par des zones de surveillance de qualité de l'air route de Hausbergen. Cet enjeu est à prendre en compte dans le cadre du projet de collège.



Plan de localisation et zonage du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

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 :

Commune / Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~CRO~~	~~1~~	~~Création du prolongement de la rue de Hochfelden jusqu'à la limite communale de Schiltigheim. Cette opération comporte une piste cyclable ainsi que des aménagements paysagers.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~80,38~~
~~SCH~~	~~85~~	~~Création d'une voirie de prolongement de la rue de Hochfelden jusqu'à la rue de Hausbergen.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~63,32~~
~~SCH~~	~~86~~	~~Aménagement d'un espace vert accessible par une liaison piétons-cycles depuis la rue du Charme.~~	~~Commune de Schiltigheim~~	~~30,08~~
CRO	11	Création d'une voirie mode doux	Eurométropole de Strasbourg	X
CRO	12	Création d'une voirie avec transport en commun	Eurométropole de Strasbourg	X
SCH	153	Création d'une voirie mode doux	Eurométropole de Strasbourg	X
SCH	154	Création d'une voirie avec transport en commun	Eurométropole de Strasbourg	X
SCH	155	Aménagement d'un collège	Département	X

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique ;
- la liste des emplacements réservés.

PROJET

177. Commune de STRASBOURG – Quartier Centre – Relocalisation des crèches des Hôpitaux Universitaires de Strasbourg (HUS)

a. Présentation - Explications - Justifications

Présentation du contexte

L'évolution du PLU porte sur le site de l'Hôpital Civil à Strasbourg pour permettre la réalisation de crèches. Le projet vise à regrouper les deux crèches existantes au sein du site sur un lieu unique, situé à l'entrée Est de l'Hopital civil.

Le projet est porté par les Hôpitaux Universitaires de Strasbourg (HUS). Les HUS constituent un acteur public majeur pour le territoire, ainsi que le 1er employeur de la région en Alsace (12 000 personnes).

Les HUS sont un ensemble de 7 sites (600 000 m^2) avec une capacité d'accueil de 2 800 lits.

Les 7 sites :
- l'hôpital Civil, site historique et moderne avec la réalisation du NHC en 2007 ;
- l'hôpital de Hautepierre, réalisé en 1979 ;
- le centre Médico-Chirurgical et Obstétrique (CMCO), à Schilitigheim ;
- le centre Psychothérapique pour enfants et adolescents, à l'Elsau ;
- le pôle logistiques, le centre archives et la blanchisserie.

Classés parmi les premiers Centres Hospitaliers et Universitaires français, les Hôpitaux Universitaires de Strasbourg sont reconnus pour la qualité des soins prodigués, l'excellence de leur niveau en recherche clinique et innovation, et leur positionnement de leader dans la formation initiale ou continue des professionnels de santé en Alsace.

Le CHU de Strasbourg est un hôpital de secteur appelé à assurer les soins courants à la population de Strasbourg et de ses environs (Bas-Rhin, Haut-Rhin, Alsace). Le CHU de Strasbourg est aussi hôpital d'appel : compte-tenu de son équipement de pointe et de son caractère universitaire, il est destiné à recevoir les malades de secteurs géographiques éloignés (région Grand Est, voire plus lointains) que les Centres Hospitaliers généraux, non dotés des mêmes équipements, ne peuvent prendre en charge.

Le caractère universitaire des CHU se traduit par l'accueil au sein de ses hôpitaux de personnels en cours de formation (médecins, infirmiers, aides-soignants …) mais également d'enseignants (les professeurs de médecine, formateurs en soins infirmiers …).

Dans le cadre du plan Ségur de la Santé, les HUS lancent un nouveau schéma Directeur immobilier multi-site.

Ce schéma directeur a pour objectif de :
- moderniser les sites anciens, dont le site de Hautepierre ;
- rationnaliser et regrouper certains services médicaux (dont les services de psychiatrie, médecine interne, gériatrie, réanimation et soins critiques) ;
- s'inscrire dans une démarche de développement durable, d'économie des énergies et de mise en conformité réglementaire.

PROJET

Une opération prioritaire d'ores et déjà retenue est la relocalisation du service de pédopsychiatrie, implanté aujourd'hui à l'Elsau.

Peu adapté, le site actuel présente les inconvénients suivants :
- éloignement par rapport à la psychiatrie adulte présente sur le site de l'hôpital Civil et par rapport aux autres activités du CHU ;
- vétusté des locaux.

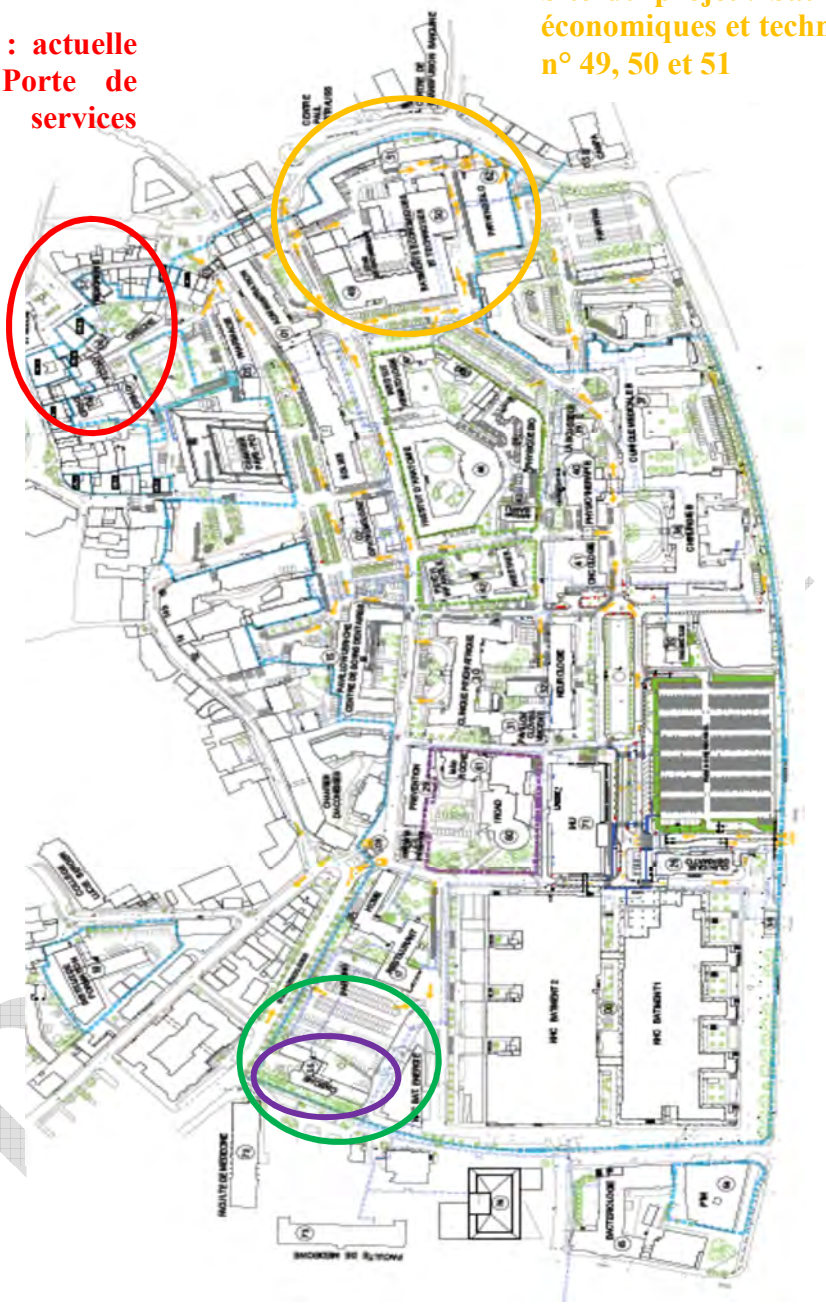
Au regard de ce constat, son opération de relocalisation au sein du site de l'Hopital civil est une des opérations prioritaires du Schéma directeur. Elle a été retenue dans le cadre du Ségur de la Santé et fait l'objet de financements de l'Etat.

Le site de l'Hôpital Civil comporte deux crèches, situées rue Kirschleger et Porte de l'Hôpital. Après analyse de plusieurs hypothèses d'implantation, le site de la rue Kirschleger a vocation à accueillir le service pédopsychiatrique. Le site localisé Porte de l'Hôpital est destiné à évoluer et/ou à être cédé pour réduire le patrimoine des HUS.

PROJET

Site du projet : bâtiments économiques et techniques n° 49, 50 et 51

Site Nord – Est : actuelle crèche de la Porte de l'Hôpital et services administratifs



Actuelle crèche

Site Nord-Ouest :

1. **Projet pédopsychiatrie**
2. **Réserve foncière projet**

Présentation des enjeux du projet de relocalisation des crèches

Outre l'intérêt de relocalisation du service pédopsychiatrique, la relocalisation des crèches répond à plusieurs enjeux.

C'est un service crèches nécessaire au fonctionnement du service public de santé des HUS dans le sens où :
- il s'agit d'une offre de garde pour 108 à 120 jeunes enfants des salariés, soit un objectif de création de places supplémentaires selon les possibilités du futur bâtiment ;
- au regard des horaires de travail des salariés, le service de garde est situé à proximité de leur lieu de travail, avec une ouverture 7j sur 7, dont une partie des places est en horaires atypiques (7h à 21h30).

De plus, il s'agit d'une réelle politique d'attractivité du personnel hospitalier, avec forte subvention de l'employeur. Les nouveaux locaux plus adaptés, tant aux besoins des enfants qu'à ceux du personnel de puériculture doivent également faciliter les recrutements de personnels.

Il s'agit, en outre, de contribuer à la politique d'égalité homme/femme par l'offre de places en crèche. Ce sont 20 % des places qui sont ouvertes à des usagers hors HUS.

Le projet s'inscrit dans un programme de réhabilitation de bâtiments à valeur patrimoniale des HUS, avec des objectifs en matière de performance thermique et de recours aux énergies renouvelables.

Le choix du site de relocalisation de la crèche.

Ce choix porte sur les bâtiments économiques et techniques (PGIL). Ils sont situés à l'entrée Est du site de l'Hôpital Civil, à la porte dite « Economat », proche de la ville, avec une desserte aisée (bus, tram, vélo et parking silo).

Les bâtiments économiques et techniques forment, avec le bâtiment principal et historique un ensemble tertiaire important à conforter. Ce en complémentarité des pôles médicaux, implantés plus à l'Ouest.

D'une surface de 20 000 m^2, les bâtiments économiques et techniques constituent l'ancien cœur logistique et technique de l'Hopital Civil.

Depuis la création, en 2010 à Koenigshoffen, d'un pôle logistique centralisé pour l'ensemble des sites des HUS, se dégage un potentiel de surfaces libres (5 000 m2) pour accueillir :
- En RDC, le projet des crèches et le réaménagement des ateliers techniques existants ;
- En étage, les besoins tertiaires des HUS en compléments des services techniques existants.

Le projet des bâtiments économiques et techniques s'inscrit dans le site historique de l'Hôpital Civil et poursuit la valorisation de son patrimoine architectural et paysagé. Cette dernière a déjà été engagée par la réhabilitation de la clinique dentaire, réalisée par l'Eurométropole de Strasbourg ou de la clinique ORL réalisée dans le cadre du projet Nextmed par la SERS.

PROJET

Le plan d'aménagement du site de l'Hopital civil s'inscrit dans un objectif d'allier mise en valeur du patrimoine historique, des espaces végétalisés existants ou à créer et architecture contemporaine dans le respect de la structure originelle de l'Hôpital Civil.

Ainsi, le bâtiment PGIL, fait actuellement l'objet d'une étude de programmation avec la définition d'une charte programmatique, architecturale et paysagère à l'échelle des bâtiments économiques et techniques (en lien avec un architecte du patrimoine).

Le choix du site a également tenu compte des besoins en matière de fonctionnement souhaité pour la crèche.

« L'ensemble urbain se développe le long d'une promenade, associant la diversité des corps de bâtiment, laissant découvrir des cours privées, et déployant une promenade à travers des places pareilles à des jardins ou des cours structurées par les formes bâties. Le caratère uniforme de l'ensemble procure une image d'un calme et d'une harmonie extraordinaire.»
journal «Der Profanbau» I 1911

Le schéma directeur développé par les frère Bonatz met en scène des bâtiments «pavillonnaires» dans un grand parc. Ces pavillons s'articulent harmonieusement sur une trame quasi-orthogonale : c'est le vide contenu, tantot cour, tantot jardin, qui ordonne l'ensemble.
Les façades symétriques et ordonnées répondent au dessin du vide auquel elles s'adressent

Les espaces publics sont pensés comme des morceaux d'architecture dans lesquels les murets, haies ou autres alignements d'arbres créent des sous-espaces. L'utilisation de matériaux homogènes (socles et cadres de fenêtres en pierre, enduits colorés, toitures en cuivre et tuiles, ...) participent à l'harmonie de l'ensemble

Les bâtiments économiques et techniques offrent des espaces extérieurs. Les crèches actuelles en sont dotées, avec un réel usage. Les enfants y ont accès en toute saison et peuvent y manger et dormir à partir du printemps.

Par ailleurs, les horaires d'arrivée, de départ ainsi que l'encadrement en nombre d'adulte par enfant ne permet pas ou peu de sortie de la crèche : les espaces extérieurs de jardins et cour permettent alors d'augmenter la surface des unités de vie où les enfants peuvent être accueillis plus de 10 h par jour.

Suivant les prescriptions de la PMI, l'implantation de crèche est à privilégier de plain-pied. C'est donc un linéaire important qui est recherché pour la réalisation de 2 crèches accueillant 108 à 120 enfants.

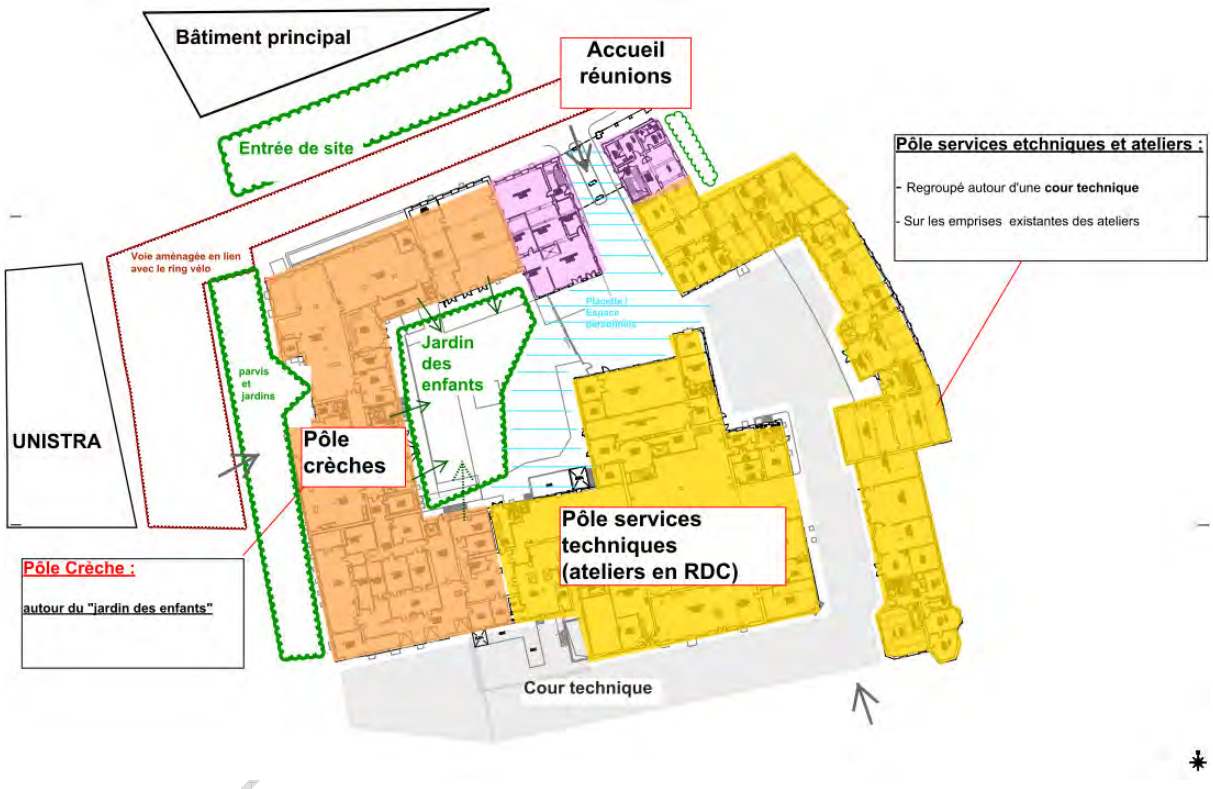
Enfin, la structure du bâtiment, en poteaux – poutres au RDC, est particulièrement adaptée à la réalisation de grands espaces de vie pour les enfants.

D'autres sites ont été étudiés et n'ont pas été retenus :
- dans le secteur Nord-Ouest, en construction neuve. Le site a été abandonné de manière à donner la priorité à la réhabilitation de surfaces inoccupées existantes, en cohérence avec les principes d'urbanisme circulaire ;
- dans le bâtiment Ancienne Oncologie. Le projet a été abandonné, au regard des enjeux de santé environnementale (découverte d'anciennes activités radioactives en cours de curage).

Description du projet de rénovation des bâtiments économiques et techniques

Selon un premier principe d'aménagement d'ensemble, le projet s'organise autour de trois vocations distinctes en RDC:

- une cour logistique desservant les ateliers existants rénovés (en jaune), avec un accès dédié rue de la Porte de l'Hôpital (accès existant) ;
- un espace crèche (en orange) avec une cour des enfants en son centre, plus à l'Ouest ;
- un espace tampon, de type placette pour marquer la fonction accueil et une centralité de l'ensemble immobilier.



La voirie située à l'Ouest du projet est réaménagée pour créer également un parvis et un dépose-minute véhicules et vélos.

A terme, les étages seront progressivement réhabilités pour réorganiser / accueillir des espaces tertiaires innovants.

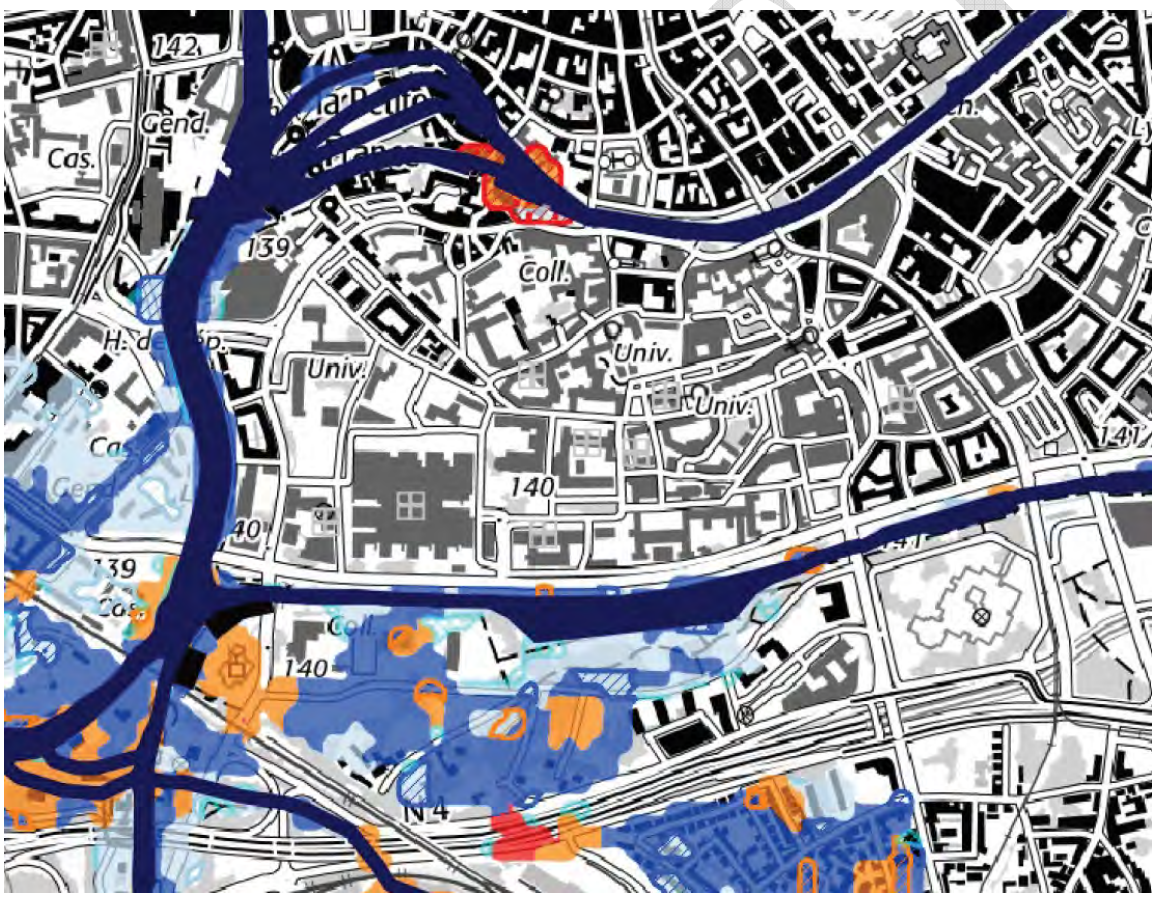
Prise en compte des enjeux environnementaux

Sécurité publique :

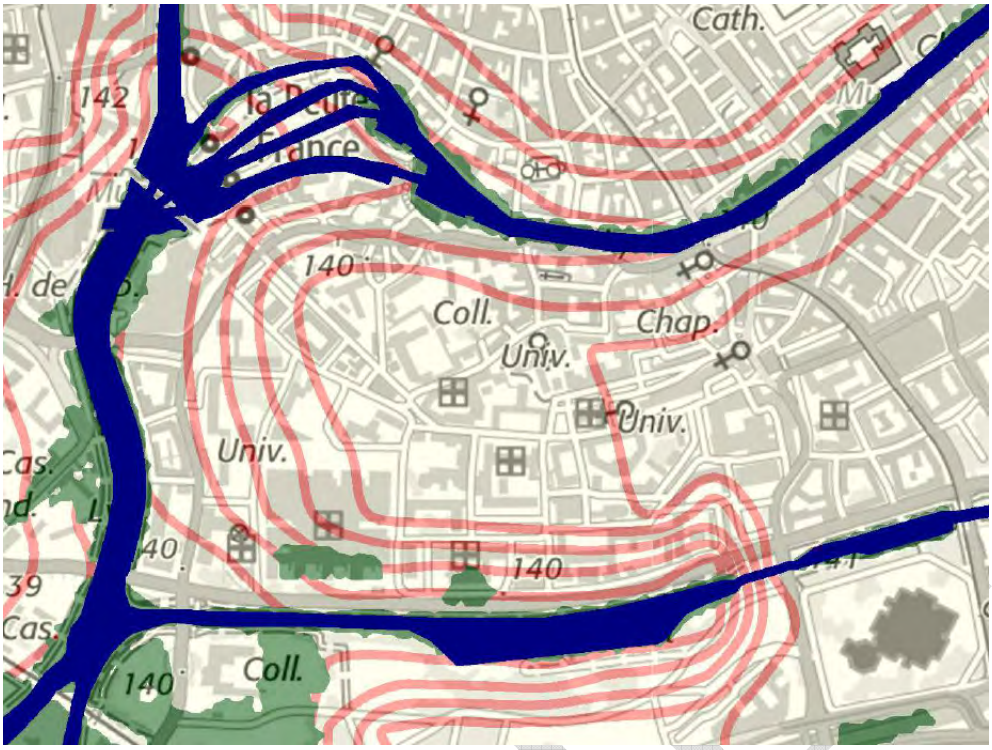
Au regard du Plan de prévention des risques inondations (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg, selon les 3 cartographies annexées à l'arrêté préfectoral du Bas Rhin du 20 avril 2018, la zone de projet se situe en dehors de toute zone d'aléas :

- d'aléas des inondations par débordement de cours d'eau (d'avantage repéré hors Hôpital Civil, au Sud de l'Ill, selon un niveau moyen d'aléa moyen) ;
- d'aléas inondation par remontée de la nappe phréatique - débordante, (d'avantage repéré en bordure Sud du site de l'hôpital Civil - sur les secteurs du NHC et de stationnement central attenant).

La profondeur de la nappe phréatique est identifiée de 1 à 5 m.



Extrait du PPRI – carte du zonage réglementaire - Inondation par débordement de cours d'eau



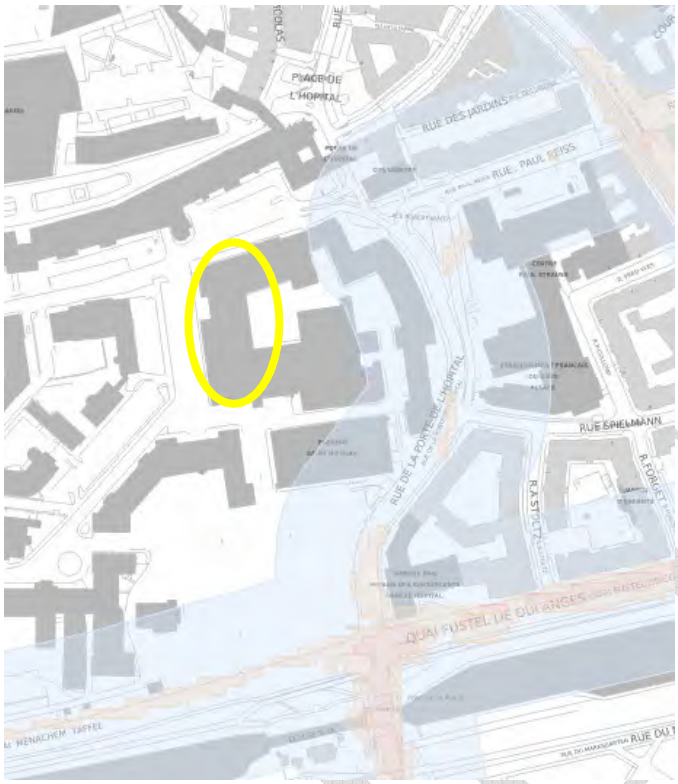
Extrait du PPRI – carte des aléas d'inondation par remontée de nappe

Les HUS ont fait part de l'existence d'une galerie technique reliant les différents bâtiments au niveau du sous-sol. Cette dernière devra respecter les dispositions du PLU en matière d'entretien de manière à prévenir tout risque éventuel d'effondrement.

Santé environnementale :

Au regard de la qualité de l'air, le bâtiment destiné à accueillir les enfants en bas âge se situe en dehors des zones de dépassement réglementaire et potentiel et de la zone de surveillance inscrite au plan de vigilance du PLU.

PROJET



Extrait du plan vigilance : localisation du projet par rapport aux zones de surveillance et de dépassement de la qualité de l'air

La crèche sera créée dans la partie ouest du bâtiment existant, partie la plus éloignée de la rue de la Porte de l'Hôpital classée en secteur de surveillance aux abords des axes routiers.

L'ensemble du périmètre de l'Hôpital Civil est cependant concerné par le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) adopté par arrêté préfetoral du 4 juin 2014.

La configuration des bâtiments techniques et économiques, en escargot, présente un caractère fermé pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques. Les bâtiments limitrophes constituent un masque supplémentaire par rapport aux axes de circulation. En ce sens, aucune cour, ni unité de vie n'est réalisée du côté du parking Saint-Nicolas.

De même, les prises d'air du système de ventilation seront implantées sur les façades situées dans la cour centrale / fermée. Enfin, le projet de crèche fera l'objet d'un traitement de la qualité de l'air intérieur de par les cibles environnementales recherchées.

Concernant les enjeux de santé liés à la qualité des sols et sous-sols

Une première étude historique a été réalisée dès 2013 pour déterminer les occupations successives des locaux afin d'identifier un éventuel risque de pollution du sol. L'emprise dédiée à la crèche, à l'extrême Ouest des bâtiments 49 et 50, a été définie comme hors zone sensible.

L'implantation de la crèche est réalisée en RDC d'un bâtiment doté d'un niveau sous-sol, équivalent à un vide sanitaire tel que le nécessiterait l'annexe 3 de la circulaire 2007.

PROJET

Ce sous-sol aura une fonction de locaux techniques et stockage (des bâtiments techniques et de la crèche). En aucun cas, le public accueilli à la crèche y aura accès. Seul le personnel de la crèche y accèdera occasionnellement.

De plus, des études de sols complémentaires ont été engagées au printemps 2022 pour vérifier la compatiblité du sol et du sous-sol avec l'usage projeté et notamment l'accueil de jeunes enfants, dès la procédure de modification du PLU.

Les premières analyses permettent d'aboutir aux conclusions techniques suivantes :

Au droit des Hôpitaux Universitaires de Strasbourg, le projet de relocalisation de la crèche se porte sur les bâtiments économiques et techniques à l'entrée Est du site de l'Hôpital Civil.

Ce site a accueilli les anciennes cuisines des hôpitaux et la lingerie/buanderie en partie nord du bâtiment. Ce bâtiment comporte un sous-sol qui accueille actuellement des chambres froides et divers stockages. Une pollution des sols en hydrocarbures créant un panache dans les gaz du sol a été mise en évidence en deux endroits dans le sous-sol. Les sols de surface présentent des impacts en métaux lourds.

Ce premier état des lieux nécessite d'être complété par des études plus approfondies. Actuellement l'étude environnementale menée (étude de juillet 2022 : Diagnostic environnemental – Socotec réf EK2L1/22/435) ne permet pas de vérifier la compatibilité sanitaire des milieux avec le projet de crèche.

Toutefois des mesures de gestion des sources ou des mesures constructives peuvent être envisagées comme la ventilation du sous-sol si définies à l'issue de l'étude complémentaire nécessaire de type Plan de Gestion ou Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires avec investigations complémentaires dans les gaz du sol et air ambiant. **Les résultats attendus pour fin octobre 2022 seront nécessaires pour confirmer ce projet et réévalué le cas échéant l'indice de restriction d'usage du site actuel. A leur réception, ils seront transmis aux services compétents de l'Etat pour avis.**

Sous réserve de ces résultats, 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 (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 étude de juillet 2022 : Diagnostic environnemental – Socotec réf EK2L1/22/435) les restrictions d'usage provisoires suivantes pourraient être retenues pour ce site :

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

PROJET

- 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 mètres. Des membranes géosynthétiques 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 matériaux anti-contaminants destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site serait concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n°41] 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.

Obligations en termes de performance énergétiques et environnementales :

L'opération Crèche représente environ 2 245 m2 de surface de plancher. L'opération s'inscrit à long terme dans la réhabilitation totale des bâtiments économiques et techniques.

Ainsi, conformément aux opérations supérieures à 3 500 m2, et conformément aux dispositions applicables dans la zone verte repérée au « règlement graphique – plan de vigilance – réseau de chaleur », la crèche sera raccordée au chauffage urbain, système collectif de distribution du chaud, bien que cette opération ne soit pas soumise à la RT globale existante. Les HUS représentent d'ailleurs 50% des clients du concessionnaire de chauffage urbain. La crèche ne sera pas rafraichie sauf avis contraire de l'étude thermique des locaux. Et sauf la nuit, en ventilation naturelle.

Le coefficient de biotope fixé à 10% en zone UD1 s'applique pour toute extension ou annexe supérieure à 25 m2. L'opération réalisée à surface constante n'est pas concernée. Cependant, la végétalisation et perméabilité des espaces de cour pour les enfants seront recherchés. Et la

PROJET

situation actuelle sera améliorée. Des plantations d'arbres pourront être réalisées à l'échelle de l'opération globale.

La production d'énergie solaire s'applique pour les bâtiments soumis à la règlementation thermique globale et construits après 1948. L'opération n'est pas concernée. La réalisation de 280 m2 de panneaux solaires auraient par ailleurs été peu compatibles avec les objectifs patrimoniaux de rénovation à terme.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments transmis concernant la qualité des sols et des sous-sols, il est proposé de modifier la restriction d'usage (RU) pour permettre la création d'une crèche sur la moitié Ouest des bâtiments économiques et techniques.

L'évolution de la restriction dans la présente modification est conditionnée aux compléments d'études attendus à l'automne 2022, pour vérifier la compatibilité du projet avec la qualité des sol et sous-sol.

PROJET

178. Commune de STRASBOURG – Quartier de Cronenbourg – Implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage sur le site des Ducs d'Alsace

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre du schéma départemental d'accueil élaboré dans les conditions fixées par l'article 1er de la loi du 5 juillet 2000, l'Eurométropole est compétente pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs « tels que définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ».

C'est la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté qui a précisé les contours de cette compétence.

Cela signifie en clair que la réalisation et la gestion, non seulement des aires permanentes d'accueil mais également des aires de grand passage et des terrains familiaux locatifs incombe à l'Eurométropole.

Selon la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (juillet 2000) que précise notamment le décret du 26 décembre 2019 « les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées, ces terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé ».

Dans ce contexte, l'Eurométropole a fait des recherches de sites potentiels pour les terrains familiaux et a ciblé les terrains situés rue des Ducs entre la route M351, la ligne de chemin de fer et la rue Arthur Rimbaud.

Le site correspond aux critères d'accessibilités, de superficie et de disponibilité exigés pour ce type d'occupation. Vu que le site présente des remblais pollués, la collectivité devra mener des travaux de dépollution et de recouvrement du terrain.

Le zonage actuel est en zone d'équipement publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent autoriser des terrains familiaux car ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété.

Des études préalables ont été réalisées pour vérifier la compatibilité du sol et du sous-sol avec les usages projetés. Les conclusions techniques sont les suivantes :

Suite à l'examen de l'étude effectuée (étude de juillet 2022 : Étude historique, documentaire et de vulnérabilité – Antea n°A118096/A), il n'y a pas besoin pour le futur projet d'hébergement d'urgence et d'habitat intercalaire sur la parcelle concernée par l'indice de restriction d'usage n°15 de modifier les restrictions 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 restrictions d'usage suivantes ont été maintenues pour ce site :

- Sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site ;

- 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 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.
  - 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 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

Au droit du reste du secteur, la gestion de potentiels impacts dans les sols seront gérés si nécessaire en conformité avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués lors des phases pré-opérationnelles et lors de la phase de demande de permis de construire.

La mise en place d'un indice de restriction d'usage n'est pas adapté aux secteurs du reste de ce projet.

Afin d'autoriser ces terrains familiaux sur ce site, la collectivité souhaite introduire une disposition particulière pour l'autoriser à cet endroit.

PROJET

Plan de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Extrait du PLU et photo aérienne
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

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 :

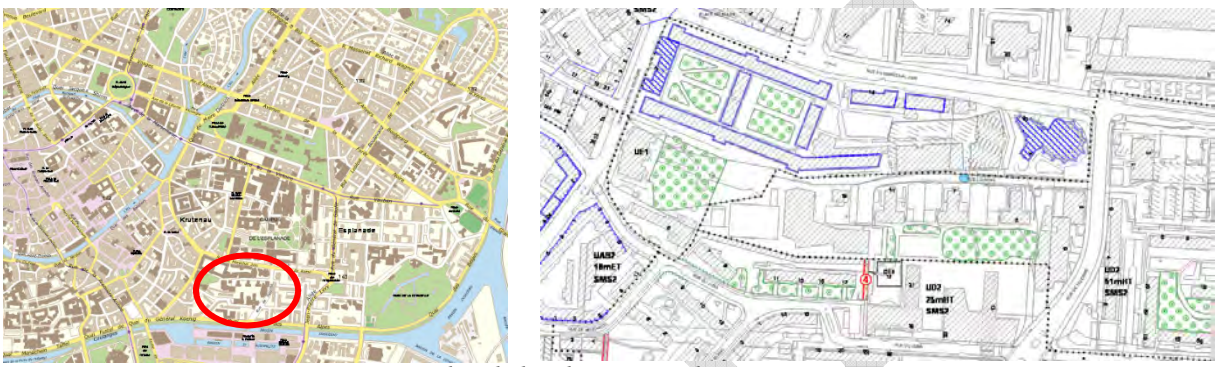
- règlement écrit, chapitre VIII, article 2.
- Règlement graphique : évolution des restrictions d'usage en cohérence avec les expertises menées.

179. Commune de STRASBOURG – Quartier de l'Esplanade – Régularisation de la zone sportive du gymnase Louvois en zone d'équipements

a. Présentation – Explications – Justifications

Le gymnase de Louvois accueille le centre sportif de l'Esplanade où se pratiquent des sports en intérieur de la salle et dans le complexe sportif extérieur attenant.

Dans sa situation réglementaire actuelle, il comporte une zone sportive extérieure qui ne se situe pas en zone d'équipements ; La collectivité souhaite régulariser l'inscription réglementaire de cet équipement de quartier.



Plan de localisation et Plan PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique : extension de la zone d'équipement autour du gymnase Louvois, (régularisation d'une situation de fait)

PROJET

180. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen - Création d'un équipement public d'intérêt collectif et/ou d'un espace public au croisement entre l'allée des Comtes et la route des Romains

a. Présentation - Explications - Justifications

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent aménager un espace public et/ou un équipement d'intérêt collectif au croisement entre l'allée des Comtes et la route des Romains dans le quartier de Koenigshoffen.

Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'emplacement retenu est actuellement occupé par un parking privé qui jouxte le magasin « Lidl » situé 66 route des Romains. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UB2 ».

L'emplacement longe la route des Romains, support de la ligne de tramway F. À ce jour, la ligne s'arrête juste avant le croisement avec l'allée des Comtes.

Le projet d'extension de la ligne F de tramway « Ouest » a été approuvé par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en juin 2021. Le projet prévoit notamment de poursuivre la ligne au-delà du terminus actuel, le long de la route des Romains jusqu'à la commune de Wolfisheim.

En lien avec ce projet d'extension, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg identifient des « poches » à proximité qui ne sont pas urbanisées à ce jour ou qui sont positionnées de manière stratégique. L'objectif est de les valoriser en y aménageant des espaces publics et/ou des équipements d'intérêt collectif permettant de répondre notamment aux besoins de la population du quartier, en lien avec le projet d'extension de la ligne de tramway.

Ainsi, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent pouvoir acquérir le foncier actuellement occupé par le parking privé.

Pour répondre à cette demande, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé, au bénéfice de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, destiné à l'aménagement d'un espace public et/ou d'un équipement d'intérêt collectif.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'emplacement réservé ER KOE 32. Il est également proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
KOE	31	Création d'une liaison piétons-cycles permettant de relier la route des Romains aux berges du Muhlbach	Eurométropole de Strasbourg	4,49
KOE	32	Création d'un équipement public et/ou d'un espace public au croisement entre l'allée des Comtes et la route des Romains	Ville et Eurométropole de Strasbourg	XX

PROJET

181. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Meinau – Confortement de la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics au Nord de la Plaine des Bouchers

a. Présentation - Explications - Justifications

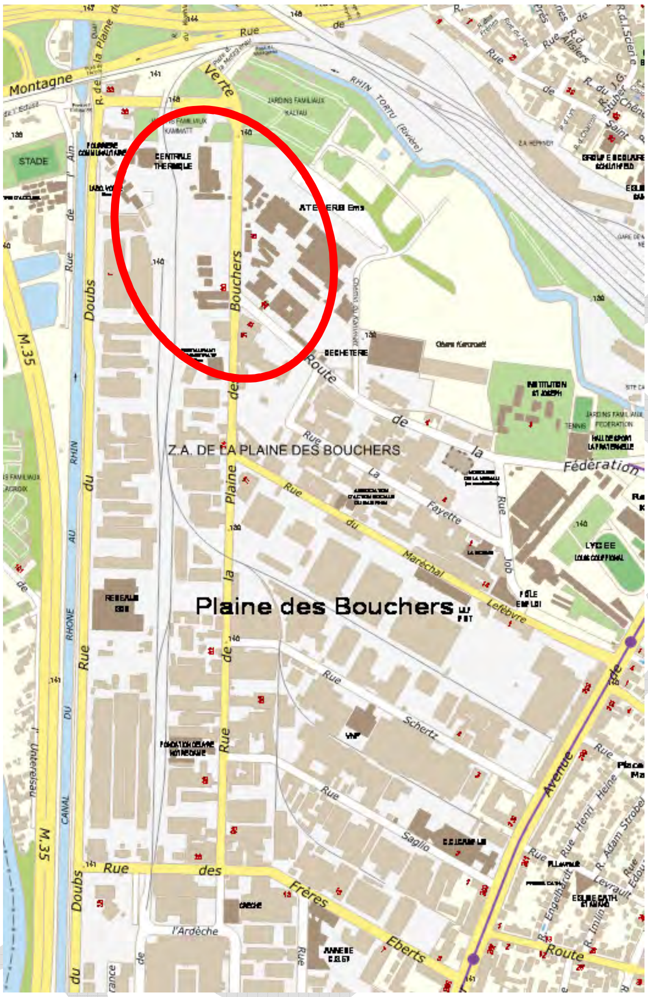
La Plaine des Bouchers correspond à la seconde zone d'activités de la Ville de Strasbourg après la zone d'activités du Port Autonome.

Créée en 1911, elle constitue la plus ancienne zone d'activités de Strasbourg. Elle regroupe aujourd'hui, sur 167 ha, 8000 entreprises pour plus de 500 entreprises. Les ¾ des emplois se trouvent dans des entreprises de moins de 10 salariés.

L'extrémité nord-ouest de la Plaine des Bouchers est occupée, en majeure partie, par des équipements publics de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle concentre par exemple, les ateliers techniques métropolitains, la déchetterie de la Meinau ainsi qu'un espace de restauration destiné aux agents de la collectivité.

PROJET

Ces équipements sont nécessaires au fonctionnement des services publics. Le PLU garantit leur pérennité au regard d'un zonage UE, à vocation d'équipements publics.



Plan de la partie Nord de la Plaine des Bouchers
Identifié en rouge le pôle d'équipements de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg

Néanmoins la partie Sud de l'emprise, également support d'équipements, est inscrite en zone UXb2. La zone UXb2 est principalement destinée aux activités artisanales et industrielles. La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaite pérenniser ces emprises comme étant dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

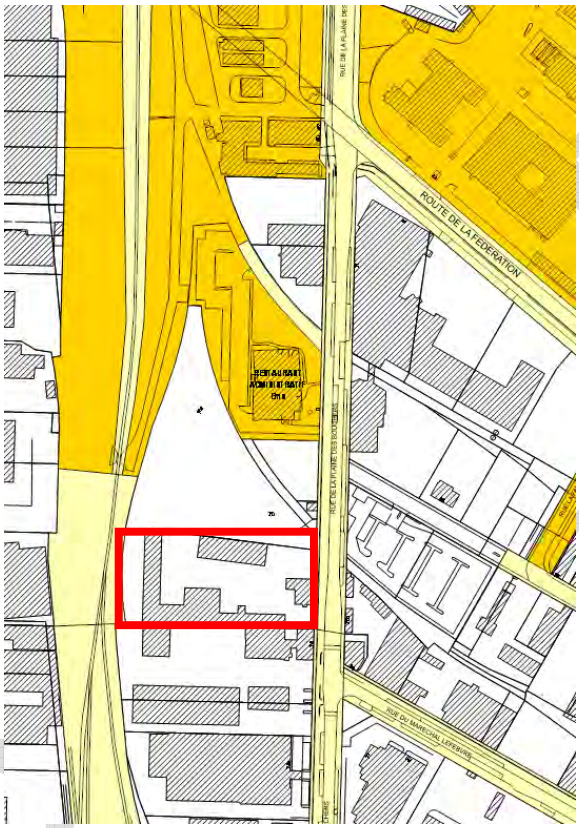
Ainsi, il est d'harmoniser le classement sur ces espaces et de classer l'ensemble de ce pôle d'équipements en zone UE1.

La zone UE1 est étendue vers le Sud pour intégrer le restaurant de la collectivité ainsi que le foncier attenant plus à l'Est, qui préfigure le site de projet de la plaine festive, sur les terrains de la collectivité.

En limite Sud de la zone UE1 étendue, un foncier privé est actuellement en friche. Situé au niveau du 72 rue de la Plaine des Bouchers, il constitue un espace à l'interface entre le foncier public et la rue de la Plaine des Bouchers.

Le site est actuellement vacant, aucune activité économique n'y s'est développée. Sa localisation en fait un foncier stratégique, en lien avec les enjeux de liaisons douces, d'accessibilité à la future plaine festive.

Par ailleurs, sa localisation en bordure nord de la zone d'activité économique, ainsi qu'à proximité du carrefour entre la rue de la Plaine des Bouchers et la rue du Maréchal Lefebvre induit un potentiel pour participer à la restructuration et à la modernisation de la Plaine des Bouchers.



Présentation de la maîtrise foncière Ville et Eurométropole de Strasbourg
En rouge, la parcelle sise 72 rue de la Plaine des Bouchers

Le devenir du site privé doit prendre en compte ces enjeux et s'inscrire dans une vision globale du secteur élargi au nord de la Plaine des Bouchers.

Ainsi, il est proposé de d'inscrire sur cette parcelle une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG).

Cette servitude inscrite au titre de l'article 151-41 du Code de l'urbanisme gèle la constructibilité des terrains pendant une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation de la présente modification.

Cet outil est présenté plus en détail au sein de la partie « Partie Paysage et cadre de vie - Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global ».

PROJET

Il est proposé de se limiter à ce foncier non occupé et de ne pas instaurer de servitude sur le foncier économique au nord et au sud de cette unité foncière : le site au Sud est en activité et celui au Nord a fait l'objet d'une requalification récente.

Dans l'attente de la définition d'un parti d'aménagement, le classement en zone d'activités, à savoir Uxb2, est maintenu.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments présentés ci-avant, il est proposé :

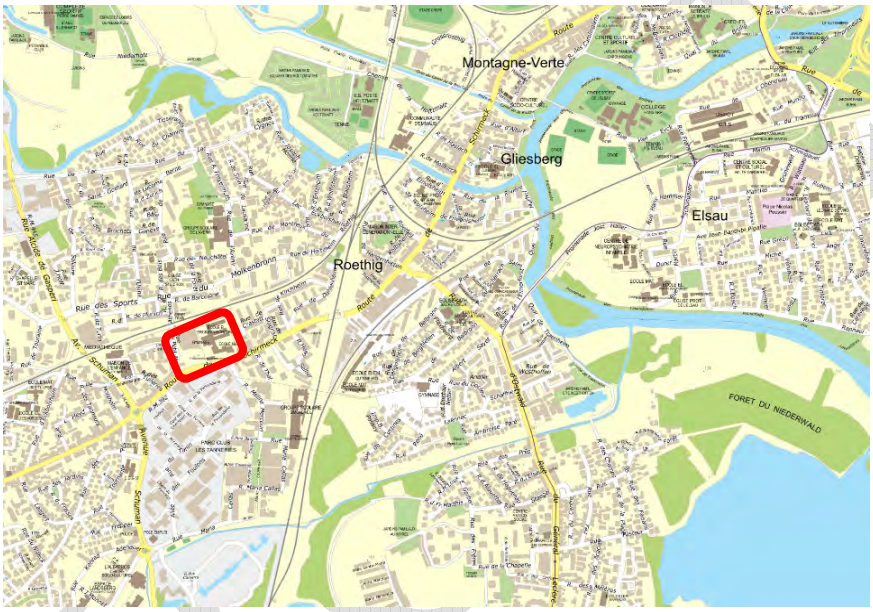
- d'étendre la zone UE1 sur le foncier appartenant à la Ville et à l'Eurométropole de Strasbourg jusqu'au niveau du 72 rue de la Plaine des Bouchers ;
- d'instaurer un PAG sur l'unité foncière du 72 rue de la Plaine des Bouchers tout en maintenant le zonage UXb2.

PROJET

182. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Montagne-Verte – Développement du pôle d'échange multimodal du Roethig, du groupe scolaire Erckmann Chatrian et de ses abords et suppression du PAG

a. Présentation - Explications - Justifications

Le secteur « Roethig » est délimité par la voie ferrée de la ligne Strasbourg-Molsheim en limite du ban communal de Lingolsheim, la rue du Petit-Marais et la route de Schirmeck. Ici, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg portent deux importants projets qui visent à développer et à conforter des équipements publics : le Pôle d'échange multimodal (PEM) autour de la gare Roethig, et le groupe scolaire Erckmann Chatrian.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

- **Le développement du Pôle d'échange multimodal (PEM) Roethig**

Les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de politiques publiques des mobilités, intégrant notamment le développement des PEM, ont été portées par la délibération du 18 décembre 2020. La politique de mobilité de l'Eurométropole de Strasbourg intègre à part entière le développement de l'usage du train sur les 13 gares TER de son territoire, à travers la création et la modernisation de ces PEM.

L'amélioration de l'attractivité des gares de l'Eurométropole de Strasbourg passe à la fois par la qualité de l'offre ferroviaire, de sa tarification, et de l'accessibilité des gares en termes de lisibilité, d'information et d'aménagement, notamment par l'augmentation de capacité du stationnement. Par ailleurs, pour obtenir les meilleures performances du système global de mobilité, le trajet en train doit s'organiser en complémentarité de l'offre de transport urbain de type tramway et bus, des déplacements à vélo ou à pied, du rabattement en automobile ou encore du covoiturage, en favorisant les logiques d'intermodalité en gare.

Les aspects de communication, de promotion et de visibilité des gares sont également essentiels, constat étant trop souvent fait que la sous-utilisation des gares vient en partie du fait qu'elles sont méconnues.

Depuis 2001, l'Eurométropole de Strasbourg, avec le soutien de la Région Grand Est, des communes et de la SNCF, aménage progressivement les PEM situés sur son territoire.

Une première phase de modernisation des abords des gares a été concrétisée par la réalisation des pôles d'échanges de Hoenheim Tram en 2001, de Krimmeri-Meinau en 2003 et de la gare centrale de Strasbourg en 2007. En 2008, un nouveau protocole de partenariat pour les études, le financement et la réalisation des pôles d'échanges multimodaux a permis la réalisation des PEM d'Entzheim Aéroport en 2008, de Lipsheim-Fegersheim en 2014, de Geispolsheim en 2015 et enfin de Vendenheim en 2017. Depuis décembre 2016, la tarification intégrée permet aux abonnés CTS résidant dans l'Eurométropole de Strasbourg d'utiliser le train sur le territoire de celle-ci sans surcoût, une solution supplémentaire de déplacement en transports en commun s'ajoutant au bus et au tramway.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite poursuivre la modernisation des PEM, en cohérence avec les ambitions du Plan de relance 2020 lancé par l'État, suite à la crise sanitaire. En raison du renforcement de l'offre de transports interurbains - routier et ferré – prévue dans le cadre du Réseau express métropolitain, de la mise en place de couloirs dédiés aux transports en commun et/ou au covoiturage sur l'A4/A35 ainsi que d'une Zone à faible émission (ZFE), les principes de la grande accessibilité du territoire connaîtront des changements majeurs, avec une volonté toujours plus importante visant à favoriser les modes de déplacement les moins polluants pour accéder à l'Eurométropole de Strasbourg ou pour y circuler. Il apparait donc prioritaire de conforter à court terme le rôle du train et de l'accessibilité des gares TER en améliorant les conditions de leur utilisation. La modernisation et le renforcement des PEM, notamment aux portes du territoire et en articulation avec les projets de développement urbain majeurs de l'Eurométropole de Strasbourg sont essentielles pour y parvenir. Un budget de 4,2 millions d'euros TTC pour les études et les travaux de réalisation de quatre PEM (sur les huit identifiés) est d'ores et déjà inscrit au Plan prévisionnel d'investissement de l'Eurométropole de Strasbourg.

PROJET

L'aménagement des PEM vise à permettre l'intermodalité en gare dans les meilleures conditions, en incitant et en facilitant le rabattement des différents modes de déplacement vers et depuis la gare :

- garantir la visibilité de la gare pour l'ensemble des modes de déplacement ;
- améliorer le niveau de confort pour l'usager ;
- faciliter les liaisons d'accès piétons et cycles vers la gare depuis les générateurs de flux principaux situés dans sa chalandise et donner les conditions adéquates de l'intermodalité vélo-train (stationnement en gare, continuité des itinéraires cyclables, jalonnement) ;
- améliorer les conditions de l'intermodalité automobile-train, c'est-à-dire rechercher l'augmentation des capacités de stationnement, si cela est pertinent ;
- donner accès aux équipements de nouvelles mobilités tels que des stations Vélhop, des bornes de recharge pour véhicules électriques, le réseau CITIZ, ou encore des places réservées au covoiturage ;
- faciliter l'intermodalité entre le train et le réseau de transport urbain ;
- identifier les difficultés en matière de sécurité pour les usagers, et envisager la résorption de celles-ci en lien avec SNCF Réseaux et SNCF Gares et Connexions, responsables en la matière.

Parmi les 13 gares de l'Eurométropole de Strasbourg, sont priorisées à titre principal sur la période 2020-2025 les 8 gares d'entrée d'agglomération ou situées à proximité de grands projets urbains, telle que la gare du Roethig.

Cette dernière est située au cœur d'une zone urbaine dense, en mutation et éloignée des axes autoroutiers. Présentant un fort potentiel de desserte dans la proximité mais sous-utilisée, il y sera favorisé l'accessibilité des déplacements alternatifs à la voiture particulière. Ses quais sont accessibles uniquement par un passage à niveau.

Les premières bases du projet inscrites dans la délibération cadre, qui seront consolidées par des études de faisabilité plus poussées à venir, reposent également sur les deux orientations suivantes sur le site de PEM Roethig à la Montagne-Verte :

- aménager les espaces publics aux abords de la gare ;
- supprimer le passage à niveau et sécurisation des accès aux quais par un ouvrage de franchissement dénivelé (programme non défini à ce jour).

- **L'extension / modernisation du groupe scolaire Erckmann Chatrian**

Le groupe scolaire Erckmann Chatrian a été construit vers 1960. Il est composé de trois bâtiments linéaires de type R+1, séparés par des cours et reliés entre eux par deux préaux qui regroupent une école élémentaire (20 classes), une école maternelle (11 classes), un gymnase, un restaurant scolaire et un immeuble de logements dont celui du responsable technique de site.

De nombreuses améliorations du site ont été entreprises durant les 15 dernières années, notamment :

- l'installation d'un bâtiment modulaire en 2013 pour faire face à l'augmentation des effectifs ;
- des travaux d'adaptation des locaux existants pour répondre aux augmentations d'effectifs et aux dédoublements des classes ;
- la construction d'un nouveau restaurant scolaire livré à l'été 2022.

PROJET

Le développement de l'urbanisation du quartier, dans un secteur enclavé et difficilement délestable vers les autres groupes scolaires environnants, se traduit par des effectifs scolaires croissants qui, avec les nouveaux besoins liés aux évolutions pédagogiques de l'enseignement, nécessitent des locaux supplémentaires.

Au vu de la multiplicité des interventions déjà réalisées et notamment l'installation des différents bâtiments modulaires impactant déjà fortement les cours d'école, une opération plus globale est envisagée afin de restituer la cohérence architecturale du site et de donner une nouvelle identité à l'école. Ce projet assorti du programme de travaux a été acté par la délibération du Conseil municipal de la Ville de Strasbourg du 24 juin 2022.

Le programme des travaux développé sur une surface totale utile d'environ 2.120 m² comprendra :

- la démolition du LAPE et du bâtiment de logements pour permettre l'implantation d'une extension qui permettra de supprimer les bâtiments modulaires des 2 cours d'écoles et de les restituer dans leur globalité sans générer d'emprise foncière complémentaire sur le site ;
- une extension de l'école maternelle pour une surface utile d'environ 1.300 m² ;
- une extension de l'école élémentaire pour une surface utile d'environ 600 m² ;
- un cabinet médical ;
- le logement de fonction du responsable technique de site de 120 m² de 4 pièces avec garage.

Par ailleurs, la collectivité dans sa délibération a également retenu que le projet intègrera en tranche conditionnelle des travaux qui permettront, dans une seconde phase, de supprimer les bâtiments modulaires mis en place en 2013 : une extension de l'école élémentaire pour une surface utile d'environ 600 m².

La partie « Extension de l'école élémentaire » vise un niveau de performance passif et intègre un approvisionnement énergétique qui comprend 20 % de chaleur renouvelable et l'installation de panneaux photovoltaïques.

Une attention particulière sera apportée à la diminution de l'émission des gaz à effet de serre par la considération du cycle de vie du bâtiment et par le choix de matériaux de construction durables, à faible impact carbone, recyclables ou réutilisables, tels que le bois et le recours aux toitures végétalisées.

À travers ces deux programmes d'équipements publics portés par délibération des deux collectivités, les objectifs portés entrent en cohérence avec les orientations du PLU, notamment celles qui visent à :

- améliorer l'accessibilité du quartier ;
- répondre aux besoins en matière de stationnement du projet et déployer une offre de stationnement qui intègre les besoins du quartier ;
- favoriser les mobilités douces internes et vers les autres quartiers ;
- déminéraliser les sites de projet ;
- créer un quartier dans la proximité ;
- anticiper les besoins en matière d'équipements publics (scolaires et liés) ;
- intégrer les enjeux énergétiques dès la conception du projet.

PROJET

Évolution du secteur au regard des orientations du PLU

Sur ce secteur du Roethig, l'Eurométropole de Strasbourg a inscrit dans le cadre de la modification n° 3 du PLU approuvée en juin 2021, une servitude de Périmètre d'aménagement global (PAG), visant à geler l'évolution urbaine dans l'attente de l'engagement d'études complémentaires afin de prendre en compte une cohérence d'aménagement d'ensemble sur ce secteur à forts enjeux.

Même si les études de faisabilités sur le programme du PEM restent à approfondir, l'engagement du projet a déjà permis de définir les emprises foncières nécessaires à sa réalisation. Il en va de même pour les besoins d'extension du groupe scolaire Erckmann Chatrian. De ce fait, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont à même de fixer les emplacements que les collectivités souhaitent réserver prioritairement à la réalisation de ces équipements publics.

La présente modification a par conséquent pour objectif d'inscrire de nouveaux emplacements réservés et un zonage adéquat pour poursuivre cet objectif de développement d'équipements publics, et permet par la même occasion de lever le PAG qui s'avérait nécessaire dans l'attente de ces éléments.

L'inscription de nouveaux emplacements réservés ne couvrent cependant pas l'intégralité du site Roethig, objet de la présente modification. Ce secteur à enjeux est également occupé par des services et des commerces de part et d'autre du groupe scolaire Erckmann Chatrian. Sur ces emprises, la collectivité souhaite, dans le cadre de la présente modification, encadrer tout projet urbain à venir, par l'évolution du zonage et la mise à jour de l'OAP sectorielle « Petit Marais – Singrist ». En effet, 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.

C'est la raison pour laquelle des éléments plus précis quant aux orientations d'aménagement sont apportés dans l'OAP. Le cadrage ainsi proposé permet de venir compléter les dispositions relatives aux gradations des hauteurs des constructions, à l'organisation végétale et viaire des îlots (liaisons vertes, intentions sur les voiries primaires et secondaires etc.), ainsi qu'à la gestion de transitions végétalisées et la préservation d'alignements d'arbres existants.

Enjeux environnementaux et de santé humaine autour du projet

- **Qualité des sols**

Le secteur n'est à ce jour pas concerné par une restriction d'usage au titre des sites et sols pollués. Néanmoins, une station-service en activité est présente sur le site de l'actuel supermarché, pouvant être source d'une zone d'impact potentiel. En cas de cession d'activité et de mutation dans le cadre d'un projet urbain sur le site existant, la vérification d'un impact potentiel dans les sols et les eaux souterraines puis si nécessaire sa gestion seront réalisées en conformité avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués lors des phases pré-opérationnelles et lors de la phase de demande de permis de construire.

- **Caractère inondable du site**

Le secteur de projet n'est pas concerné par une problématique d'inondation par débordement de cours d'eau ni par remontée de nappe débordante (sans submersion).

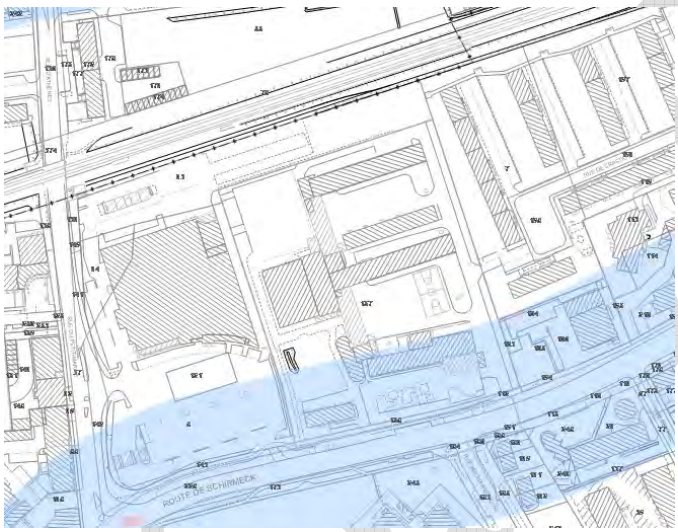
PROJET

- **Bruit**

Les projets intègreront les éventuelles contraintes règlementaires (mesures constructives) liées au bruit routier au Sud et ferroviaire au Nord.

- **Air**

Concernant la qualité de l'air, le secteur de projet est situé dans le secteur de zone stratégique qualité de l'air du plan vigilance du PLU, plus spécifiquement en partie en secteur de surveillance aux abords des axes routiers (bleu ciel). En fonction de la nature de la programmation du projet urbain, cette zone peut générer des dispositions constructives particulières que tout projet sera tenu de respecter afin de limiter l'exposition aux nuisances.



Extrait du plan vigilance du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte à la fois des orientations arrêtées par les collectivités dans le cadre de la création et la modernisation des Pôles d'échanges multimodaux (PEM) sur le territoire métropolitain, des besoins d'agrandissement des équipements scolaires et des enjeux d'évolution urbaine et commerciale à venir sur le secteur, il est proposé les modifications suivantes au règlement graphique – plan de zonage du PLU :

- la suppression totale du périmètre de la servitude de PAG ;
- le reclassement d'une partie de la zone UB3 / 12m ET en zone UE1 ;
- le reclassement d'une partie de la zone UB3 / 12m ET en zone UD2 / 20m HT ;
- l'inscription d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer ;
- la modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Petit Marais - Singrist » ;
- l'inscription de 2 nouveaux emplacements réservés complétant de la manière suivante la liste des emplacements réservés :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EMV	28	Réalisation d'un pôle d'échange multimodal et aménagement d'espaces publics	Eurométropole de Strasbourg	XX

EMV	29	Extension du groupe scolaire Erckmann Chatrian et réalisation de voies de desserte	Ville et Eurométropole de Strasbourg	XX

PROJET

183. Commne de STRASBOURG – Quartier du Neuhof - Mise en conformité pour l'extension de l'Aire de grand passage (AGP) de l'Eurométropole de Strasbourg

a. Présentation - Explications – Justifications

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Une aire de grand passage (AGP) répond à l'objectif d'intérêt général d'accueil temporaire des Gens du voyage se déplaçant collectivement, à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels.

Le dispositif AGP est encadré par :

- le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) du Bas-Rhin, qui fixe les obligations des EPCI en matière d'accueil des gens du voyage ;
- le décret du 5 mars 2019 (JORF n° 0056 du 7 mars 2019), lequel précise les modalités de fonctionnement de ces aires: type de sol, surfaces minimales et nombres de places allouées obligatoires, accès, installations etc ;
- la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage qui rend obligatoire la création des dispositifs d'accueil pour les gens du voyage sur la base des schémas départementaux.

L'AGP de l'Eurométropole de Strasbourg comprend aujourd'hui deux sites contigus, situés pour l'un sur le ban communal d'Eschau et l'autre sur le ban communal de Strasbourg à

proximité du pont Pflimlin (RM 353). L'aménagement de l'AGP s'est réalisé chronologiquement de la façon suivante :

- L'Eurométropole de Strasbourg a aménagé en 2013 sur 2,2 hectares l'AGP sur le ban communal d'Eschau.
- Sur le ban communal de Strasbourg (Neuhof), une extension sur un terrain appartenant à l'Eurométropole sur 1,7 hectares a été aménagée en 2017 (voirie, stabilisation des sols et merlons périphériques).

La capacité maximale de l'AGP actuelle est de 160 places. Chaque terrain offre une capacité théorique d'accueil de 80 places par terrain. Un terrain d'appoint (terrain militaire situé au Sud-Ouest du Fort Hoche) a par ailleurs été réquisitionné ces dernières années auprès du ministère des armées via la Préfecture, pour venir compléter le dispositif d'accueil des gens du voyage.

--- AGP côté Strasbourg
--- AGP côté Eschau
--- Terrain militaire réquisitionné

Source cartographique: fond de photographie aérienne-août 2018/Support Géoportail

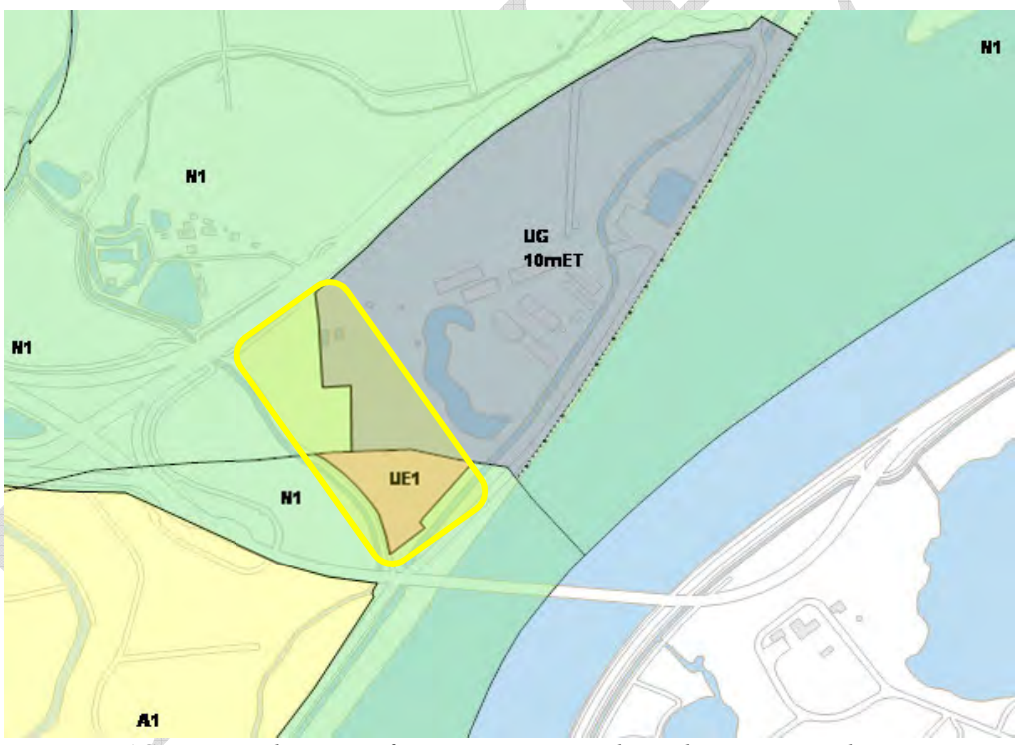
L'AGP a vocation à accueillir des grands rassemblements ponctuels entre avril et septembre. Les modalités d'occupation et de facturation sont adaptées à cet usage : un seul groupe, un responsable, une convention une facturation sur la base du comptage des grandes caravanes. Or, depuis 2018, l'AGP est utilisée pour accueillir les voyageurs sur la saison d'hiver, soit d'octobre à mars. Ces voyageurs pour la plupart locaux sont soit en stationnement illicites sur Strasbourg, soit n'ont plus de place sur les aires d'accueil permanentes situées dans le département.

La règlementation mise à jour dans le décret du 5 mars 2019 fixe la liste des composantes indispensables d'une AGP : un accès routier permettant "une circulation appropriée" et l'accès des secours, des installations accessibles et sécurisées d'alimentation en eau potable et en électricité, un éclairage public, un dispositif de recueil des eaux usées et de récupération des toilettes individuelles ainsi que l'installation de bennes pour les ordures ménagères.

L'AGP dans sa configuration actuelle ne répond plus aux normes du décret du 5 mars 2019 et aux usages notamment liés à une potentielle occupation hivernale. Les problématiques identifiées par rapport à la nécessaire mise aux normes conduit l'Eurométropole de Strasbourg à engager le lancement d'importants travaux sur l'aire de grand passage Strasbourg/Eschau. Les enjeux suivants sont notamment ciblés par ces travaux de mises aux normes :

- la dégradation du terrain par l'occupation de l'AGP en hiver, du fait du manque de sol stabilisé et de l'absence de voirie de desserte interne ;
- l'insuffisance des installations de fourniture électriques ;
- le risque de pollution de la nappe phréatique par l'absence de dispositif de recueil des eaux usées ;
- l'absence de puits d'alimentation en eau potable côté Strasbourg ;
- l'absence d'éclairage du site côté Strasbourg.

Au règlement graphique du PLU, l'aire 2,2 ha situé en zone sur le ban d'Eschau se trouve en zone urbaine spécialisée UE1 dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, tandis que l'extension que constitue l'aire de 1,7 ha située sur le ban de Strasbourg se trouve en zone naturelle N1. Une partie de la zone UG (militaire) a également été occupée ponctuellement ces dernières années pour répondre aux besoins.



L'AGP se situe de par son fonctionnement actuel sur plusieurs zones du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce jour, l'ensemble foncier qui constitue de fait l'aire de grand passage (AGP), constituée des terrains UE1 sur le ban d'Eschau et N1 sur le ban de Strasbourg ne répond plus aux normes du décret du 5 mars 2019. La partie de l'AGP située sur le ban communal de Strasbourg en zone N1 ne permet à ce jour pas d'effectuer des travaux nécessaires à la mise aux normes, du fait d'un cadre règlementaire limité aux seules installations légères à destination d'une exploitation agricole ou forestière d'une superficie maximale de 20 m².

Le présent point de modification du PLU consiste à permettre la mise en conformité de l'AGP agrandie, conformément aux normes du décret du 5 mars 2019, notamment pour permettre une occupation pour les voyageurs tout au long de l'année (grands rassemblement estivaux et accueils ponctuels hors saison liés à la saturation des autres équipements).

La conformité de l'AGP permet de satisfaire aux obligations du décret mais conditionne également le maintien de l'offre d'accueil sur le territoire de l'Eurométropole contrôlé par la Préfecture et la CEA dans le cadre du SDAGDV.

Dans le cadre des travaux de mise en conformité qu'elle envisage, l'Eurométropole de Strasbourg a conduit des études de faisabilité, qui comprennent notamment un volet d'études environnementales, afin de disposer d'un état des lieux complet et de s'assurer de la compatibilité du projet avec le contexte, notamment environnemental, du site.

En synthèse, les principaux éléments qui ressortent de ces études pour lesquels le projet de mise en conformité de l'AGP n'a pas d'impact ou n'est pas concerné, sont les suivants :

- en dehors d'une zone inondable par débordement de cours d'eau et/ou remontée de nappe phréatique ;
- en dehors d'un secteur d'archéologie préventive, de monuments historiques et abords protégés, des sites inscrits/classés ;
- pas de risques de mouvements de terrains ou de risques technologiques ;
- en dehors du périmètre de captages d'eau potable ;
- pas de pollution des sols et sous-sols incompatibles avec l'usage envisagé.

<u>Précisions sur les éléments environnementaux relatifs au périmètre strict du projet</u>

- Le projet est situé en limite d'espaces contribuant aux continuités écologiques (inscrit au règlement graphique du PLU) lié à la présence du ruisseau Weisswasser et d'une ripisylve le bordant. Le projet ne prévoit pas d'intervention dans ce périmètre et ne générera pas d'incidence sur cet espace. Il est néanmoins situé au sein d'un corridor écologique de la Trame verte et bleue, zone assurant les connexions entre des réservoirs de biodiversité. Des aménagements paysagers qui restent à définir dans le cadre du projet pourront venir renforcer les objectifs de biodiversité sur ce secteur. En particulier, les arbres et arbustes devront être conservés autant que possible et des plantations d'arbres sont envisagées le long du merlon existant de l'AGP du côté Strasbourg.

- Le projet est concerné par le secteur de surveillance de l'air aux abords des axes routiers (RM 353 et RM 920) du plan de vigilance, sans que cette disposition règlementaire soit bloquante pour sa réalisation.

- Concernant la qualité environnementale des sols au titre des sites et sols pollués, une étude a été engagée avec une analyse historique d'occupation et recensement des sources potentielles de pollution du site pour identifier les risques pour les gens du voyage liés à une éventuelle pollution des sols de l'AGP. Suite à l'examen de l'étude effectuée (étude de mai 2022 : Etudes historique, documentaire et de vulnérabilité – Proposition d'un programme d'investigations – Antea n°A117256/A), il n'y a pas de contre-indication environnementale à modifier le zonage du PLU. Seule de la gestion ponctuelle de remblais de qualité dégradée est suspectée très localement. Ainsi, la gestion de potentiels impacts dans les sols seront gérés si nécessaire en conformité avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols

PROJET

pollués lors des phases pré-opérationnelles et lors de la phase de demande de permis de construire.

Précisions sur les éléments environnementaux relatifs au cadre environnemental élargi

- Le projet est situé à 100 m de la réserve naturelle de la forêt de Strasbourg-Neuhof et d'Illkirch-Graffenstaden. Il n'aura aucune incidence directe sur cette zone naturelle, et de ce fait ne nécessitera pas la réalisation de procédures environnementales sur ce point.

- Le projet est situé à proximité directe du site Natura 2000. En première approche, au vu de l'état des sols remaniés par les travaux (réalisés en 2013 et 2017) et de l'utilisation des terrains de l'AGP par les gens du voyage, l'environnement actuel du site ne parait pas très favorable en dehors des secteurs arborés en périphérie de l'AGP, telle que la ripisylve le long du contre canal de drainage du Rhin qui peut servir d'habitat de reproduction et de corridor pour la faune. Le projet n'impacte pas cette ripisylve.

- Le projet se situe également en zone ZNIEFF de type II présentant des enjeux moins forts qu'en type I : il y est autorisé à condition qu'il ne modifie pas ou ne détruise pas les milieux contenant des espèces protégées. Compte tenu du terrain remanié et enherbé de la zone de projet, et d'une occupation intermittente depuis 2013, le projet n'est pas susceptible d'engendrer d'impact supplémentaire sur cette ZNIEFF.

- Le projet situé à proximité directe d'une zone humide d'importance internationale au titre de la Convention de Ramsar identifié « FR7200025 – Rhin Supérieur/Oberrhein » en limite est de la zone d'étude, d'après la cartographie Ramsar. Ce site transfrontalier, est situé de part et d'autre du Rhin. En dépit des changements ayant affecté le Rhin Supérieur, ce dernier reste caractérisé par l'importance patrimoniale des zones humides. Des poissons migrateurs utilisent les milieux aquatiques pour se nourrir, migrer et frayer. Il représente un site de nidification, une voie migratoire ou d'hivernage pour l'avifaune. Cette diversité des conditions écologiques et des formes d'utilisation en fait une des régions les plus riches en espèces. Les forêts alluviales à bois dur (chênes, ormes et frênes) sont les plus représentées actuellement sur la bande rhénane. Cette zone a également vocation à servir de champ d'épandage aux hautes eaux du fleuve et assure une fonction de protection de la nappe. Ce site Ramsar est entièrement compris dans le site Natura 2000 « Rhin-Ried-Bruche ». La proximité de cette zone humide d'importance internationale par rapport à la zone de projet implique de ne pas générer d'incidence liée au projet. Les mesures de protection et de gestion durable de ce site Ramsar devront être préservées. La présence de ce site Ramsar à proximité n'a pas de caractère contre-indiquant au projet, et ne nécessite par la réalisation d'une étude ou d'une procédure administrative.

- Le projet est situé à proximité directe d'une zone à dominante humide de type boisement linéaire humide en limite Sud de l'aire d'étude le long du ruisseau Weisswasser (écoulement entre le Rhin et le Rhin Tortu), d'après la cartographie des ZDH réalisée par la DREAL. La proximité de cette ZDH par rapport à la zone de projet pourrait nécessiter de réaliser une étude pédologique et floristique pour vérifier si cette zone naturelle a des caractéristiques de zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008. Le projet d'aménagement ne prévoit toutefois pas d'interventions dans ce secteur et il est peu probable qu'il ait une incidence sur cette ZDH.

PROJET

- Le site de l'AGP est impacté ponctuellement par une zone humide avérée. Après analyse du site de projet (étude de juin 2022 par l'Atelier des Territoires), seul le terrain militaire a été identifié avec une zone humide localisée (à l'est de la parcelle de fauche); cette zone issue du croisement de deux critères (sol et végétation) ne fera pas l'objet d'un aménagement (en raison d'une absence de maitrise du foncier). Le projet éventuel d'extension de l'AGP sur le terrain militaire privilégiera l'évitement et la préservation de cette zone humide. En cas d'impacts susceptibles de détruire plus de 1000 m², la réalisation d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, et mise en applications de mesures compensatoires prescrites par la DREAL sera nécessaire.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre l'engagement de travaux complets de mise aux normes de l'AGP de l'Eurométropole pour répondre à la conformité du décret du 5 mars 2019, il est proposé de modifier le zonage N1 de la partie Nord de l'AGP, sur le ban communal de Strasbourg, en zone N3 qui admet les constructions et installations liées ou nécessaires à un service public.

PROJET

PARTIE VII – EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le règlement graphique du PLU 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 actifs (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.

PROJET

CREATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La modification n°4 est aussi l'occasion de créer de nouveaux emplacements réservés dans le cadre de projets d'aménagement. Ces évolutions sont traitées par ailleurs dans la présente note de présentation. Les emplacements créés sont listés, pour information, ci-après :

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Achenheim	8	Création d'un cheminement mode doux entre la rue des Tilleuls et la rue des Faisans	Eurométropole de Strasbourg
Bischheim	117	Création d'une liaison piéton – cycle assurant la liaison entre la rue de Mundolsheim et la rue du Cimetière	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	13	Création d'une piste cyclable le long de la rue des Vergers et du Fossé communal	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	17	Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Achenheim entre la rue de Hangenbieten et la rue du Faisan	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	15	Création d'une voirie d'accès à la déchetterie à partir de la rue de Hangenbieten	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	16	Élargissement de la rue du Moulin	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	12	Élargissement de la rue des Vignes	Eurométropole de Strasbourg
Eckbolsheim	56	Création de jardins familiaux	Commune d'Eckbolsheim
Eckwersheim	27	Élargissement de la rue des Ormes	Eurométropole de Strasbourg
Fegersheim	31	Extension du stade.	Commune de Fegersheim
Geispolsheim	89	Réalisation d'équipements municipaux	Commune de Geispolsheim
Hangenbieten	9	création d'une aire de halte cyclistes	Eurométropole de Strasbourg
Hangenbieten	8	Création d'une voirie mode doux entre la rue des Églises et la rue des Jardins	Eurométropole de Strasbourg
Hœnheim	32	Amorce de voirie permettant la future desserte de la réserve foncière depuis la rue de la Ville	Eurométropole de Strasbourg
Illkirch - Graffenstaden	56	Création de voie piétons - cycles	Eurométropole de Strasbourg
Illkirch - Graffenstaden	57	Création de voie piétons - cycles	Eurométropole de Strasbourg
Illkirch - Graffenstaden	58	Création d'une place publique	Comme d'Illkirch - Graffenstaden
Lampertheim	15	Aménagement d'une piste cyclable arborée entre Lampertheim village et Lampertheim Gare	Eurométropole de Strasbourg
Lingolsheim	45	Extension du cimetière	Commune de Lingolsheim
Lingolsheim	46	Amorce de voirie depuis l'avenue Schuman	Eurométropole de Strasbourg
Lingolsheim	47	Amorce de voirie depuis l'avenue Schuman	Eurométropole de Strasbourg
Lingolsheim	48	Création d'une jonction viaire avec la rue Bausch	Eurométropole de Strasbourg

PROJET

Lipsheim	11	Extension des équipements scolaires	Commune de Lipsheim
Mundolsheim	13	Élargissement de la rue de la Souffel	Eurométropole de Strasbourg
Mundolsheim	14	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Strengfeld et la rue du Professeur Bellocq	Eurométropole de Strasbourg
Mundolsheim	15	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Strengfeld et la rue du Docteur Albert Schweitzer	Eurométropole de Strasbourg
Niederhausbergen	30	Installation d'un équipement publique au sein du bâtiment de l'ancienne prison rue Mercière	Commune de Niederhausbergen
Oberhausbergen	64	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et le stade Municipal	Eurométropole de Strasbourg
Osthoffen	8	Création pour l'aménagement d'une liaison cyclable, le long de la RM118	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	151	Création d'une aire de stationnement route de Bischwiller	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	152	Création d'une aire de stationnement route de Bischwiller	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	153	Création d'une voirie mode doux	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	154	Création d'une voirie avec transport en commun	Eurométropole de Strasbourg
Souffelweyersheim	27	Extension de la mairie	Commune de Souffelweyersheim
Strasbourg – Centre	19	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Nicosie et d'Ankara	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Centre	20	Création d'une voirie d'accès depuis la rue Richard Strauss	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Cronenbourg	13	Création d'une voirie tous modes dans le prolongement de la rue Thomas Mann, liaison vers une nouvelle réserve foncière issue du nouvel échangeur des Forges	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Koenigshoffen	32	Création d'un équipement public et/ou d'un espace public entre la route des Romains et l'allée des Comtes	Commune de Strasbourg et Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Meinau	11	Création d'une voirie (largeur d'emprise 12m) depuis la rue du Maréchal Lefebvre	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg Montagne –Verte	28	Réalisation du pôle d'échange multimodal et aménagement d'espaces publics	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg Montagne –Verte	29	Extension du groupe scolaire E. Chatrian et réalisation de voies de desserte	Commune de Strasbourg et Eurométropole de Strasbourg
Wolfisheim	35	création d'une piste cyclable, au sud de la RM63	Eurométropole de Strasbourg

PROJET

SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

184. Eurométropole de STRASBOURG – Suppression d'emplacements réservés existants après acquisition foncière, évolution ou abandon des projets

Plusieurs communes de l'Eurométropole de Strasbourg demandent la suppression d'emplacements réservés.

Certaines suppressions d'emplacements réservés sont souhaitées car le foncier des emprises sur lesquels ils sont inscrits a été acquis par les collectivités et/ou les projets d'aménagements pour lesquels ils ont été inscrits ont été réalisés par les collectivités.

Les communes et les emplacements réservés supprimés sont listés dans le tableau ci-dessous :

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Achenheim	ACH 4	Création d'une aire de stationnement, rue du Moulin.	Commune d'Achenheim
Bischheim	BIS 65	Aménagement d'un parking rue de l'Eglise.	Eurométropole de Strasbourg
Fegersheim	FEG 10	Création d'une place de retournement à l'extrémité Nord de la rue des Iris.	Eurométropole de Strasbourg
Niederhausbergen	NIH 3	Création d'une liaison piétons-cycles reliant la rue du Terminus à la rue du Fort Foch	Eurométropole de Strasbourg
Niederhausbergen	NIH 12	Création d'un chemin piétons entre la rue Mercière et la rue de Hoenheim	Eurométropole de Strasbourg
Niederhausbergen	NIH 15	Création d'une maison des associations	Commune de Niederhausbergen
Oberhausbergen	OBH 54	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Adèle Woytt et la route de Saverne	Eurométropole de Strasbourg
Oberhausbergen	OBH 55	Création d'un espace public à l'intersection entre la route de Saverne et la rue de Wolfisheim	Commune d'Oberhausbergen
Oberhausbergen	OBH 57	Élargissement de la rue d'Entzheim	Eurométropole de Strasbourg
Wolfisheim	WOL12	Élargissement de la petite rue des Seigneurs depuis la rue du Donon	Eurométropole de Strasbourg

Certaines suppressions d'emplacements réservées sont souhaitées car les projets d'aménagement pour lesquels ils ont été inscrits, sont abandonnés.

Les communes et les emplacements réservés concernés sont listés dans le tableau ci-dessous :

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Bischheim	BIS 72	Création de voirie assurant la jonction entre la rue du Marais et le Parc des Sports.	Eurométropole de Strasbourg
Eckwersheim	EKW18	Élargissement de la rue de Niefern	Eurométropole de Strasbourg
Lingolsheim	LIN 14	Création d'une voirie en prolongement de la rue des Vosges et se connectant à la rue de Koenigshoffen.	Eurométropole de Strasbourg
Oberschaeffolsheim	OBS7	Création d'un parking le long de la rue de la Chapelle	Commune d'Oberschaeffolsheim

PROJET

Oberschaeffolsheim	OBS10	Création d'un parking en cœur de village, à proximité du carrefour de la rue du Général de Gaulle et la rue de la Musau	Commune d'Oberschaeffolsheim
Wolfisheim	WOL10	Création d'une amorce de voie pour la desserte	Eurométropole de Strasbourg
Wolfisheim	WOL11	Élargissement de la petite rue des Seigneurs	Eurométropole de Strasbourg

Certaines suppressions d'emplacements réservés sont traitées par ailleurs dans la présente note de présentation. Les emplacements supprimés dans ce cadre sont listés, pour information, ci-après :

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Hœnheim	3	Création d'une voirie principale de desserte Est- Ouest raccordée à la rue de la Fontaine (CD 184). Cette opération comprend un tronçon passant au sud de la cité Lydia et à l'est de la rue de Ville (emprise 20m). Elle se poursuit de part et d'autre en dehors des limites communales. Le prolongement vers Niederhausbergen est identifié au travers de l'ER HOE10 Création d'une liaison modes actifs entre la rue de la République et la rue de la Fontaine	Eurométropole de Strasbourg
Hœnheim	4	Amorce de voirie permettant la future desserte de la réserve foncière	Eurométropole de Strasbourg
Hœnheim	6	Amorce de voirie pour la desserte de la partie Nord de la zone UCB/UB4 depuis ma future voie matérialisée par m'ER HOE 3	Eurométropole de Strasbourg
Hœnheim	7	Amorce de voirie pour la desserte de la partie Sud de la zone UCB depuis la future voie matérialisée par l'ER HOE 3	Eurométropole de Strasbourg
Hœnheim	29	Création d'une voirie assurant la jonction entre la rue des Tuileries et la future voirie principale Est-Ouest raccordée à la rue de la Fontaine	Eurométropole de Strasbourg
Oberhausbergen	62	Création et aménagement d'un parc public	Commune d'Oberhausbergen
Ostwald	20	Création d'une voirie de liaison entre la rue des prunelles et la rue des peupliers.	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	85	Création d'une voirie de prolongement de la rue de Hochfelden jusqu'à la rue de Hausbergen.	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	86	Aménagement d'un espace vert accessible par une liaison piétons-cycles depuis la rue du Charme.	Commune de Schiltigheim
Schiltigheim	148	Aménagement d'un cheminement modes actifs (piétons/cycles) entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim - Largeur d'emprise 5 mètres.	Eurométropole de Strasbourg
Vendenheim	9	Amorce de voie à créer permettant l'accès à un parking à aménager à partir de la rue Matter.	Eurométropole de Strasbourg

PROJET

Vendenheim	14	Création d'un petit parking au Sud de la rue Matter.	Commune de Vendenheim

AJUSTEMENT D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS EXISTANTS

L'ajustement d'emplacements réservés est également souhaité par plusieurs communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il s'agit d'emplacements réservés dont l'emprise est ajustée – soit réduite, soit augmentée - pour s'adapter à un nouveau projet.

Certains ajustements d'emplacements réservés, représentant seulement une partie de l'évolution d'un projet d'aménagement, sont aussi listés dans la présente note de présentation, contenus dans les parties thématiques. Pour information et rappel, ces emplacements réservés sont les suivants :

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Bischheim	98	Élargissement de la rue des Perdreaux de la rue de l'aigle jusqu'au canal de la Marne au Rhin.	Eurométropole de Strasbourg
Bischheim	24	Réhabilitation du secteur des écoles des Pruneliers et Lauchacker	Commune de Bischheim
Bischheim	44	Élargissement de la rue de Mundolsheim et amorce de voie au niveau de la rue de Vendenheim	Eurométropole de Strasbourg
Eckwersheim	1	Création de la LGV Est-Européenne.	SNCF
Eckwersheim	2	Création d'équipements de sports et loisirs, et d'ateliers municipaux.	Commune d'Eckwersheim
Fegersheim	28	Création de jardins familiaux.	Commune de Fegersheim
Feegrsheim	24	Création d'une liaison piétons-cycles, partant de la rue de l'École au Nord et faisant au Sud la liaison avec la rue d'Oberwiller	Eurométropole de Strasbourg
Geispolsheim	59	Création d'une aire de stationnement arborée	Commune de Geispolsheim
Geispolsheim	19	Création de voirie en direction de la zone de sports reliant la rue de la Chapelle et la rue de l'Étang.	Eurométropole de Strasbourg
Hœnheim	30	Création d'équipements en lien avec le pôle d'échanges multimodal.	Eurométropole de Strasbourg et commune de Hœnheim
Lampertheim	4	Projet d'aménagement d'un équipement public	Commune de Lampertheim
Oberhausbergen	46	Création d'une place comprenant des accès et un dépose bus	Commune d'Oberhausbergen
Oberhausbergen	47	Création d'un équipement public et aménagement de la voirie d'accès ainsi que d'un parvis longeant la route de Wolfisheim	Commune d'Oberhausbergen
Ostwald	1	Création d'une liaison piétons-cycles longeant l'Ill depuis la rue du 23 Novembre jusqu'à la limite du ban communal de Strasbourg (au Nord-Ouest de l'étang du Gerig). Cet itinéraire contourne le parc du Château d'Ostwald. Il comprend deux passerelles sur l'Ill et un embranchement	Eurométropole de Strasbourg

PROJET

		vers l'opération longeant la rive Nord de l'étang du Gerig	
Ostwald	53	Élargissement de l'emprise de la voie qui relie la rue Bechamp à la rue des Vosges	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	25	Création d'une voirie de jonction entre la rue des Roses à Bischheim et la rue de la Gare.	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	95	Réserve de terrain destinée à des équipements sportifs, publics et d'intérêts collectifs.	Commune de Schiltigheim
Souffelweyersheim	21	Création d'une voirie de déviation de la rue de la Fontaine (CD184) vers le Nord	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - centre	15	Élargissement de l'avenue Herrenschmidt, notamment pour le prolongement du tramway.	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	13	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Riehl et la rue de l'Ancien Bac	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	21	Une amorce de voie pour la desserte de la zone IAUE2	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	27	Création d'une amorce de voirie pour la desserte de la zone IAUE2 depuis la rue de la Redoute	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	28	Création d'une voirie entre la rue Welsch et la rue Saint Ignace	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	29	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Welsch et la rue Kampmann	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	32	Création d'une amorce de voirie depuis la rue Stéphanie pour desservir la zone IIAU	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	33	Création d'une voie verte piétonnière le long du foyer de l'enfance jusqu'à la rue de la Ganzau	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	37	Création d'une voirie entre la rue de la Ganzau et la rue des Jésuites (prolongement de la rue de Schengen)	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	40	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Gustave Lévy et la zone IAUE2	Eurométropole de Strasbourg

D'autres demandes d'ajustements d'emplacements réservés formulées dans le cadre de la présente procédure concernent des projets directement reliés à la destination de l'emplacement réservé. Ces ajustements sont présentés ci-après.

PROJET

185. Commune de GEISPOLSHEIM - Ajustement de l'emplacement réservé GEI 64, rue du Maréchal Foch

a. Présentation - Explications – Justifications

La rue du Maréchal Foch fait actuellement l'objet de travaux de voirie visant notamment à la réalisation d'une piste cyclable sur l'axe.

Cette piste a vocation à se connecter à l'emplacement réservé (ER) GEI 64, institué afin de créer une liaison piétons-cycles entre la rue du Maréchal Foch et la zone sportive de Geispolsheim Gare.

L'ER GEI 64 traverse à la fois une zone urbaine et une zone naturelle.

Situation de l'ER GEI 64 à Geispolsheim Gare
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Dans la portion de l'ER située en zone urbaine, les parcelles ont déjà été acquises par la commune de Geispolsheim et l'Eurométropole de Strasbourg.

Pour cette raison, la commune souhaite ajuster le tracé de l'ER GEI 64 afin de supprimer la portion de l'ER située en zone urbaine, déjà maîtrisée par les collectivités.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin de supprimer la portion de l'ER GEI 64 située en zone urbaine ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin d'actualiser l'emprise de l'ER GEI 64.

PROJET

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
GEI	64	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Maréchal Foch et la zone sportive.	Eurométropole de Strasbourg	~~22,03~~ XX

PROJET

186. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Ajustement de l'emplacement réservé ER NIH 5, rue de Haldenbourg

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen souhaite ajuster l'emprise de l'ER NIH 5, à destination de la commune et dédié à l'extension du cimetière. La commune a acquis une partie du foncier couvert par l'emprise de l'ER pour réaliser des jardins familiaux. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine à vocation d'équipement « UE3 ».

Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé d'ajuster l'emprise de l'ER en supprimant la partie qui couvre le foncier qu'a acquis la commune pour réaliser des jardins familiaux.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

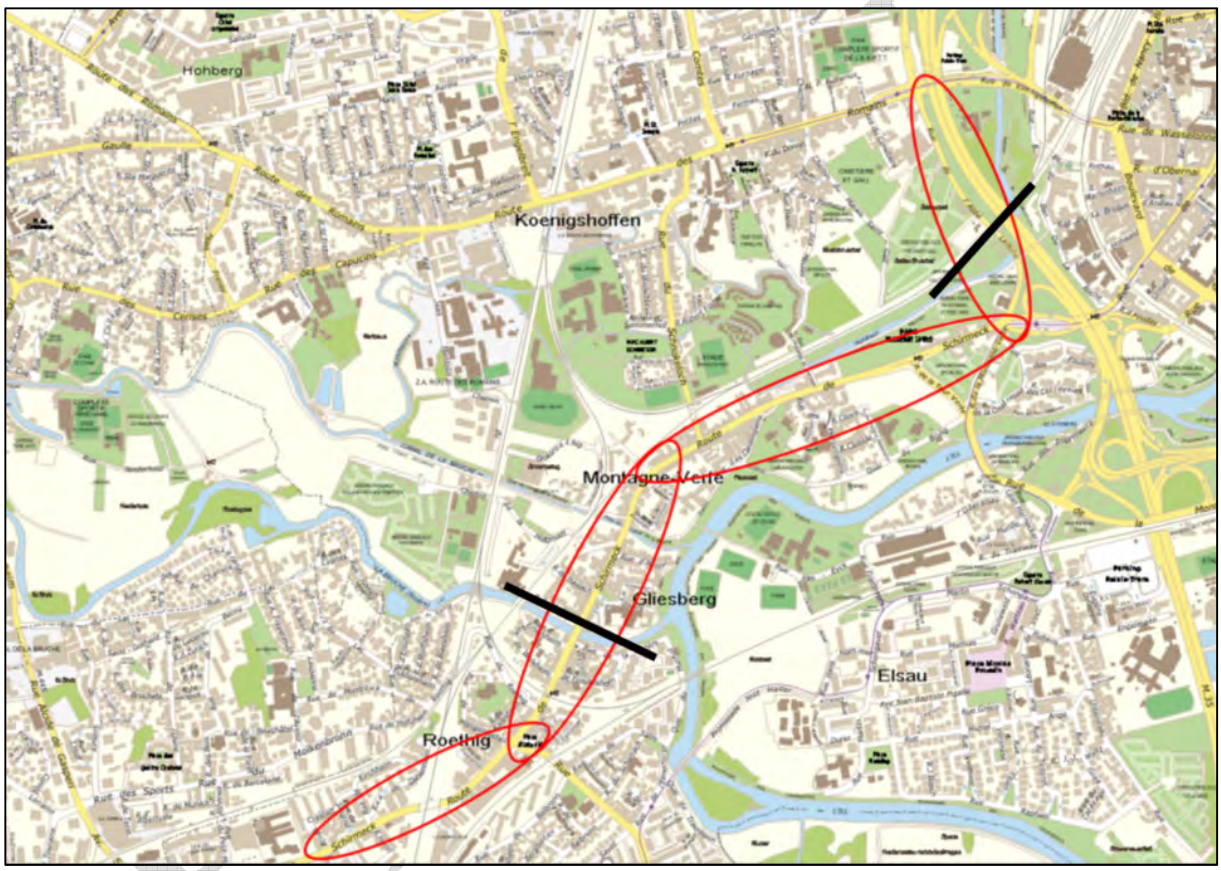
- modifier le règlement graphique du PLU pour ajuster l'emprise de l'ER NIH 5 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
NIH	5	Extension du cimetière	Commune de Niederhausbergen	~~3,89~~ XX

187. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Montagne-Verte – Ajustement de l'emplacement réservé EMV 1, allant de la rue de l'Abbé Lémire à l'extrémité Sud de la route de Schirmeck

a. Présentation - Explications - Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg envisageait l'aménagement d'une ligne de Transports en commun en site propre (TCSP) sur un tronçon allant de la rue de l'Abbé Lemire à Koenigshoffen, à l'extrémité Sud de la route de Schirmeck à la Montagne-Verte, permettant de relier la ligne de tramway existante sur la route des Romains vers le centre de la commune de Lingolsheim.



Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour permettre de réaliser ce projet et ses aménagements connexes (trottoirs, pistes cyclables, plantations d'arbres, stationnement), un emplacement réservé (ER) est depuis 2016 inscrit au PLU : l'emplacement réservé EMV 1. Cet ER, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, est destiné à l'élargissement de la route de Schirmeck de la partie Sud de la rue Abbé Lemire à Lingolsheim.

De par sa configuration, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite aujourd'hui revoir cette volonté d'élargissement globale de l'artère principale de la Montagne-Verte sur l'intégralité de son tracé pour réaliser ce projet. Elle souhaite désormais que la portion entre le pont de la Bruche et le quartier de Koenigshoffen (cf. traits noirs ci-dessus) soit aménagée dans l'emprise existante des voies et de certains bâtiments existants.

Cette évolution est liée d'une part à la difficulté pour la collectivité d'acquérir l'intégralité du foncier sur cette portion contrainte de par les formes urbaines et les infrastructures à franchir (notamment les ponts).

D'autre part, la route de Schirmeck est bordée par plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments à forte valeur patrimoniale qui peuvent faire l'objet de préservations au PLU, à travers des outils tels que les « bâtiments intéressants » ou les « ensembles d'intérêt urbain et paysager ».

La réalisation du projet sera par conséquent, dans un premier temps, revue dans l'emprise de la voirie existante afin de ne pas porter atteinte à certains de ces bâtiments. Concernant les linéaires de bâtiments qui ne font pas l'objet de protections patrimoniales particulières, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite néanmoins, dans le cadre de la suppression de l'ER, inscrire des marges de recul inconstructibles au droit de certains linéaires de front bâti, afin de permettre l'évolution progressive du tissu urbain de faubourg en tenant compte d'un certain recul bâti, notamment pour ouvrir l'espace et les perspectives et ménager davantage d'espaces de respirations (en jardins de devant par exemple) sans nécessairement que la maîtrise foncière des terrains soit rendue nécessaire.

Ainsi, il est proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé ER EMV 1 à compter de la partie Sud de la rue de l'Abbé Lemire et de la route de Schirmeck jusqu'à la voie ferrée rue du Roethig comme expliqué ci-avant.

La partie Sud de l'ER jusqu'à Lingolsheim est quant à elle conservée, dans la mesure ou certaines emprises foncières qui n'impactent pas les bâtiments restent à acquérir par la collectivité afin de disposer d'un linéaire de voirie cohérent et complet pour tout projet d'aménagement.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour modifier l'emprise de l'emplacement réservé ER EMV 1 en le supprimant partiellement et en inscrivant des marges de recul sur certaines portions. Il est également proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EMV	1	Élargissement ~~de la partie Sud de la rue de l'Abbé Lemire, y compris à l'endroit de son passage sous le pont SNCF, et~~ de la route de Schirmeck	Eurométropole de Strasbourg	~~4,49~~ XX

188. Commune de VENDENHEIM – Ajustement de l'emplacement réservé ER VEN 2, rue de la Forêt

a. Présentation – Explications – Justifications

L'emplacement réservé n° 2, inscrit pour l'élargissement de la rue de la Forêt, se situe au Nord-Est de la commune de Vendenheim, de part et d'autre du Contournement Ouest de Strasbourg (COS). Plusieurs équipements sont desservis par la rue de la Forêt :

- un parking composé d'une centaine de places de stationnement ;
- la société de tir de Vendenheim ;
- le parcours santé du Waldeck ;
- le stade municipal du Waldeck.

Partie de l'emplacement réserve VEN 2 à supprimer, rue de la Forêt
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Néanmoins, l'emplacement réservé ER VEN 2 rue de la Forêt sur sa partie Nord entre le parking et le COS n'apparaît plus d'actualité pour la commune, et apparaît même bloquant pour les projets de cette dernière.

L'accessibilité pour rejoindre la déchetterie et le parking étant assez restreinte depuis la route de Brumath, il est en revanche souhaité de conserver cette partie de l'ER.

Ainsi, il est proposé de supprimer la partie Nord de l'ER VEN 2, rue de la Forêt, au Nord du COS, tout en conservant la partie entre la route de Brumath et la déchetterie.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'ER VEN 2 rue de la Forêt est supprimé sur sa partie au Nord du GCO, à l'exception de la partie entre la route de Brumath et la déchetterie. La liste des emplacements réservés est modifiée :

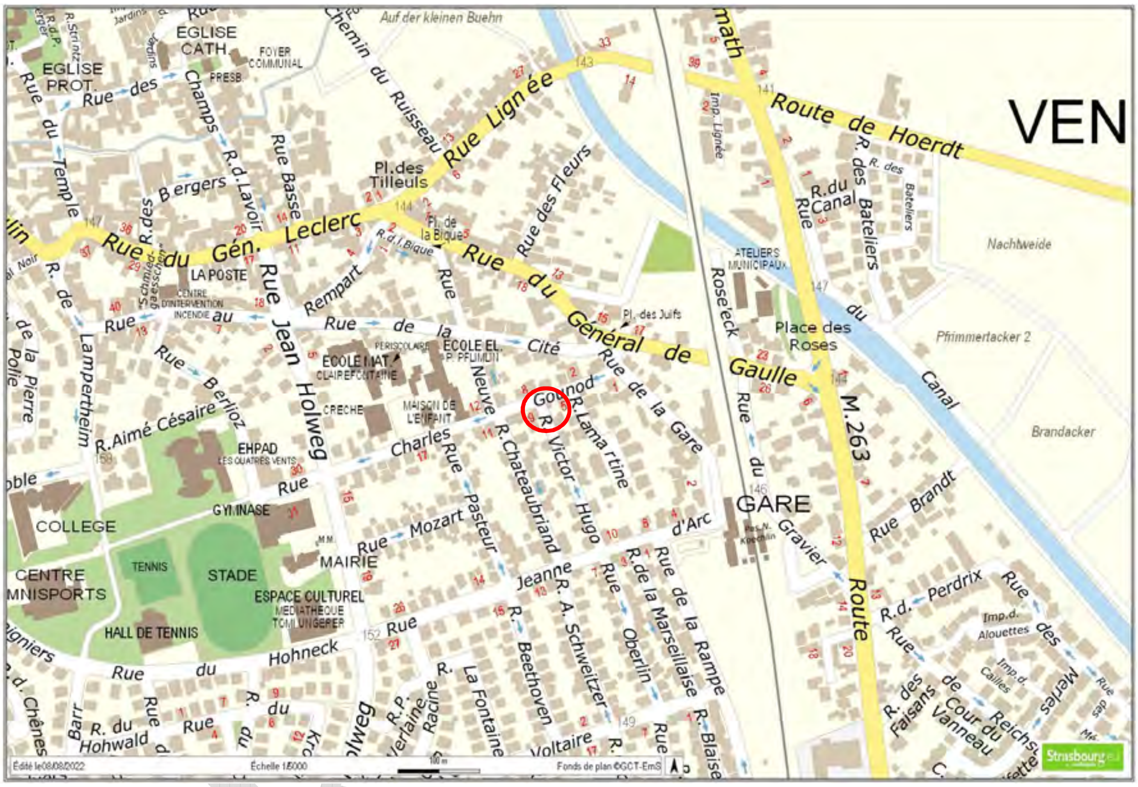
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
VEN	2	Élargissement rue de la Forêt	Eurométropole de Strasbourg	X

PROJET

189. Commune de VENDENHEIM – Ajustement des emplacements réservés VEN 35 et VEN 37, à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Vendenheim dispose de nombreux emplacements réservés (ER) destinés à améliorer l'accessibilité et le confort des usagers de la route, que ce soit pour les automobilistes ou les modes doux.



Localisation des emplacements réservés à modifier, à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo (Source : Eurométropole de Strasbourg)

A ce titre, des emplacements réservés sont inscrits rue Charles Gounod et rue Victor Hugo :

- ER VEN 35 pour l'élargissement de la rue Charles Gounod ;
- ER VEN 37 pour l'élargissement de la rue Victor Hugo.

Ces deux emplacements réservés sont au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, compétente en matière d'aménagement de l'espace métropolitain et notamment en termes de voirie.

Néanmoins, l'emprise des ER VEN 35 et 37 impacte fortement la propriété à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo, et plus particulièrement l'ER VEN 35, prévoyant l'aménagement d'un pan coupé à l'angle entre ces deux rues.

La réalisation de ce pan coupé devrait nécessairement prendre en compte la démolition de cette maison, ce qui n'est pas envisagée par l'Eurométropole de Strasbourg. Par ailleurs aucun projet

à court terme est envisagé vis-à-vis de ces voiries, étant donné que ce ne sont que des voiries de desserte qui ne doivent pas nécessairement être élargies.
Ainsi, il est proposé de modifier l'emprise des ER VEN 35 et VEN 37 de sorte à ne plus impacter la propriété à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo.

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)
VEN	35	Élargissement de la rue Charles Gounod	Eurométropole de Strasbourg	X
VEN	37	Élargissement de la rue Victor Hugo	Eurométropole de Strasbourg	X

PROJET