

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 12 mai 2023

Modification n°4 du PLU : ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

Numéro E-2023-4

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016 et modifié pour la dernière fois le 25 juin 2021.

Afin de permettre l'évolution de ce document stratégique à l'échelle de l'agglomération, une quatrième modification est engagée, conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle porte sur différents points qui ont soit d'abord été présentés lors d'une concertation préalable, soit ajoutés à la suite de cette phase préalable. Ces points seront également présentés dans le cadre d'une enquête publique.

Considérant les demandes d'ouverture à l'urbanisation de zones dans le cadre de cette modification, il convient d'appliquer l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération répond à cet article et justifie l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation des zones IIAU, inscrites au PLU, approuvé en 2016 :

- à Eckwersheim, pour le réaménagement de la zone d'équipements dédiée aux sports et aux loisirs ;
- à Entzheim, pour l'extension d'une zone d'équipement dédiée aux services liés à la petite enfance ;
- à Holtzheim, pour l'aménagement d'une zone d'activité agricole ;
- à Vendenheim, au Nord de l'Ecoparc rhénan, pour l'aménagement de nouveaux terrains dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les vocations principales projetées sont l'industrie, l'artisanat et les activités qui y sont liées.

L'Eurométropole de Strasbourg cherche à inscrire son développement dans une logique de gestion économe du foncier. C'est ainsi que près de 800 hectares ont été reclassés en zone agricole ou naturelle inconstructible entre les POS / PLU communaux et l'approbation du PLU. Cette démarche de modération foncière s'est poursuivie par la suite, avec le reclassement de 50 hectares supplémentaires lors de la modification n°2 / révision du PLU en 2019. La modification n°3 du PLU a également inscrits 16 hectares additionnels. D'autres déclassements sont envisagés dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, à

hauteur de 26 hectares en zone agricole et 7 hectares en zone naturelle, pour une surface totale de 33 hectares.

En outre, la production de logements se fait à 80 % au sein de l'enveloppe urbaine, démontrant de fait l'ambition de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de réduction de l'artificialisation des sols et de l'optimisation de l'usage du foncier.

Ces ouvertures à l'urbanisation sont d'abord en lien avec le développement et la pérennisation des équipements collectifs pour Entzheim et Eckwersheim, tandis que les deux autres sont en rapport le développement économique de l'Eurométropole de Strasbourg, territoire moteur pour l'Alsace et la Région Grand Est.

Commune d'Eckwersheim

L'ouverture à l'urbanisation partielle présentée ci-après concerne l'extension d'une zone d'équipements sportifs et de loisirs, au Nord de la commune d'Eckwersheim et à l'Est de la route d'Olwisheim. Le site de projet, d'une superficie totale d'environ 5 hectares, se situe sur deux zones destinées à l'aménagement d'équipements collectifs, sportifs ou de loisirs.

Le projet visé consiste en :

- la restauration du terrain de football et l'aménagement d'un terrain d'entraînement, au Nord ;
- un parking ainsi qu'une promenade de santé, le long de la route d'Olwisheim ;
- un terrain de VTT, dans la partie Est de la zone.

Cette zone apparaît adéquate pour l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs au regard de :

- la proximité des équipements collectifs sportifs et existants et du centre hippique autour du secteur d'aménagement, démontrant de fait la volonté de disposer d'un pôle unique de sports et de loisirs. La commune dispose en outre d'acteurs sportifs et associatifs importants, d'ores et déjà implantés sur site, au travers du Club de football, de la Fédération de cyclisme et la Société hippique;
- la présence actuelle d'un emplacement réservé pour la création d'équipements de sports et loisirs, et d'ateliers municipaux.
- l'accessibilité du secteur, à proximité immédiate de la route d'Olwisheim – RM226 ;
- la maîtrise foncière du secteur de projet assurée par la commune d'Eckwersheim.

Une autre zone destinée à l'implantation d'équipements est disponible au centre de la commune. Toutefois, cette zone, trop petite pour l'emprise du projet envisagé, présente en outre un autre objectif, celui d'étendre le pôle scolaire existant.

Les aménagements envisagés sur le site permettront de conforter un pôle de loisirs important, non seulement pour Eckwersheim mais également pour le Nord de l'agglomération strasbourgeoise et les communes voisines. L'objectif est ainsi d'offrir aux habitants des équipements sportifs et de loisirs variés.

L'évolution du PLU consiste en la modification de la zone de réserve foncière IIAUE destinée à l'aménagement d'équipements en zone IAUE1, pour une superficie de l'ordre de 2 hectares.

Considérant l'ensemble des éléments présentés ci-avant, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAUE à proximité de la RM226 à Eckwersheim est justifiée.

Commune d'Entzheim

L'ouverture à l'urbanisation partielle présentée ci-après concerne l'extension d'une zone d'équipements dédiée à la petite enfance, sur la commune d'Entzheim au Sud de la rue du Tramway. Le site du projet, d'une superficie totale d'environ 1,5 hectare se situe sur deux zones destinées à l'aménagement d'équipements collectifs, sportifs ou de loisirs :

- une zone d'équipements UE1, dont la maîtrise foncière est assurée par la commune, d'une superficie d'environ 0,8 ha ;
- une zone de réserve foncière IIAU, propriété communale, sur une superficie d'environ 0,7 ha.

Par ailleurs, le projet est couvert par l'emplacement réservé ENT 10 destiné à la création d'équipements collectifs et d'intérêt général, identifiant ainsi le besoin pour la commune d'Entzheim de développer son offre en matière d'équipements scolaire, notamment au vu de l'augmentation continue de sa population depuis plusieurs années.

Le projet consiste en le réaménagement de l'actuelle école maternelle en un bâtiment destiné majoritairement aux activités périscolaires et à la restauration collective, ainsi qu'à l'aménagement d'un bâtiment pour l'école maternelle et ses abords.

Cette zone apparaît pertinente pour l'implantation d'équipements dédiés à la petite enfance au regard de :

- sa proximité immédiate avec la zone d'équipements existante à l'Ouest, accueillant aujourd'hui l'école maternelle et l'école primaire : l'objectif est de faire de ce secteur un pôle unique destiné aux enfants de la commune ;
- son accessibilité : le secteur visé se situe à environ 5 minutes à pied de l'arrêt de transport en commun le plus proche, et la quasi-totalité de la commune se situe à moins de 10 minutes à pied du secteur ;
- sa superficie limitée : l'ouverture à l'urbanisation concerne 0,7 ha sur les 11,4 ha de la zone, soit une ouverture d'environ 6% de la zone ;
- une maîtrise foncière assurée par la commune d'Entzheim.

Une autre zone d'équipements existe au Nord de la commune d'Entzheim. Cependant, ce secteur est fléché pour l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs. Par ailleurs, cette zone est en partie soumise à un risque d'inondation, la rendant inappropriée pour l'implantation d'un équipement scolaire. De plus, ce secteur situé au Nord de la commune est moins central que la zone envisagée, rue du Tramway.

Par ailleurs, cette ouverture à l'urbanisation permet à l'Eurométropole de Strasbourg de renforcer et de pérenniser des équipements publics d'intérêt général. Le développement de ce projet s'inscrit dans cette orientation de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'évolution du PLU consiste ainsi en la modification du zonage IIAU actuellement inscrit en un zonage UE1, uniquement sur le secteur visé par l'ouverture à l'urbanisation, soit 0,7 hectare.

Considérant l'ensemble de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAU située rue du Tramway à Entzheim est justifiée.

Commune de Holtzheim

La production légumière sur l'Eurométropole de Strasbourg représente 3 % de la Surface agricole utile du territoire, tout comme la production agricole biologique. L'ouverture à l'urbanisation présentée ci-après cherche à développer et à renforcer les activités agricoles nourricières pour les habitants de la métropole.

La démarche « zone d'activité agricole » engagée par la collectivité s'inscrit d'une part dans le programme d'actions convenu avec la profession agricole visant à accélérer la transition agricole et, d'autre part, dans le Projet alimentaire territorial (PAT) de l'Eurométropole de Strasbourg comprenant plusieurs axes de travail :

- préserver le foncier agricole ;
- construire un projet agricole par l'ajustement des cultures et des pratiques en lien avec les besoins alimentaires du territoire ;
- renforcer la trame verte et bleue en travaillant les lisières et le paysage.

Cette volonté métropolitaine d'ouverture partielle à l'urbanisation concerne la zone de réserve foncière IIAUX destinée aux activités dont la maîtrise foncière est assurée par l'Eurométropole, située au Nord de la RM221, au sud de la commune de Holtzheim.

Ce projet de zone d'activité agricole permet de surcroît de répondre aux objectifs du PAT de l'Eurométropole de Strasbourg et notamment :

- proposer une alimentation saine, de qualité et durable ;
- accompagner l'agriculture face aux défis de demain ;
- favoriser la transition agricole et alimentaire pour préserver l'environnement ;
- renforcer nos filières et valoriser nos savoir-faire.

Cette ouverture à l'urbanisation participe au développement de l'activité agricole sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Au travers de ce reclassement, la métropole cherche à consolider sa souveraineté alimentaire.

Ainsi, en proposant le développement d'une agriculture nourricière, biologique et durable, ce projet contribue à réduire l'empreinte carbone des produits consommés par les habitants du territoire autant qu'à la stratégie de résilience alimentaire.

Le développement de ce projet s'inscrit également dans les objectifs de développement fixés au Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en matière de développement de l'activité agricole.

Le développement de cette zone d'activité agricole correspond au reclassement d'une partie du secteur en zone IAUX.zaa, qui permet le développement d'activités de maraîchage et d'élevage.

La partie destinée à être reclassée représente environ 5 hectares, soit moins d'un quart de la superficie totale de la zone IIAUX, et l'artificialisation induite y sera réduite.

Considérant l'ensemble de ces éléments, l'utilité de l'ouverture d'une partie de la zone IIAUX au Nord de la RM221 à Holtzheim est justifiée.

Commune de Vendenheim

L'ouverture à l'urbanisation présentée ci-après vise au développement économique au nord de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle s'inscrit dans le respect de la feuille de route stratégique « Eco2030 » et des orientations du PLU et du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg.

Le Nord de l'agglomération strasbourgeoise connaît une dynamique florissante en matière de développement économique. Les demandes d'entreprises ne tarissent pas et le besoin de développement d'une nouvelle offre foncière se fait sentir.

L'Ecoparc Rhéna, d'une superficie de plus de 80 hectares et situé sur les bords de Reichstett et Vendenheim, a rencontré un vif succès lors de sa commercialisation. Aujourd'hui, l'intégralité de la zone d'activités a été commercialisée et plusieurs entreprises demandeuses n'ont pu être accueillies sur le territoire. Quant aux zones d'activités de Hoerdt, situées de part et d'autre de l'A35, ces dernières ne possèdent plus de terrains libres et présentent un taux de remplissage de 100 %.

C'est dans ce contexte que la Communauté de communes de la Basse Zorn, en lien avec la Collectivité européenne d'Alsace, porte la requalification de la friche de l'Établissement public de santé Alsace Nord (EPSAN), en complément d'une ouverture à l'urbanisation sur son ban de l'ordre de 17 hectares.

En visant la requalification d'un site urbanisé, cette opération s'inscrit dans une démarche de développement économique et de gestion économe de la ressource foncière en réexploitant des terrains déjà artificialisés. Cette ambition est soutenue par l'Eurométropole de Strasbourg qui a, elle-même, réalisé l'Ecoparc Rhéna dans des perspectives identiques, après la fermeture de la raffinerie de Reichstett.

Afin d'appréhender le projet de zone d'activités avec une vision d'ensemble, la Communauté de communes propose d'intégrer des terrains non urbanisés situés sur la commune de Vendenheim, d'une superficie d'environ 5 hectares.

Une partie de ce foncier est classée en zone de réserve foncière IIAUX d'environ 2,8 ha, et est située entre la RM301 et la zone d'activités existante à Hoerdt. Déconnecté du reste

du ban communal de Vendenheim et des espaces agricoles, son intérêt premier est de permettre l'optimisation du plan d'aménagement d'ensemble et du réseau à l'aide d'un bouclage en lien avec la zone d'activité existante à Hoerdt, ainsi que l'aménagement de plusieurs lots supplémentaires.

En contrepartie de cette ouverture à l'urbanisation, environ 4,3 hectares sont reclassés en zone naturelle inconstructible, le long du Neubaechel, afin de garantir la préservation du corridor écologique lié au cours d'eau et ses sensibilités écologiques majeurs.

La grande majorité de la zone IIAUX reste quant à elle maintenue en réserve foncière, dans le respect des orientations de la collectivité en matière de gestion économe du foncier.

Considérant l'ensemble de ces éléments, l'utilité de l'ouverture d'une partie de la zone IIAUX située au Nord-Est de l'Ecoparc rhénan est justifiée.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil

*Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L153-38
Vu le Plan local d'urbanisme de L'Eurométropole de Strasbourg
approuvé le 16 décembre 2016 et modifié le 25 juin 2021
Vu les demandes d'ouverture à l'urbanisation de zones
IIAU à Eckwersheim, Entzheim, Holtzheim et Vendenheim
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

approuve

les motivations d'ouverture à l'urbanisation respectives :

- *d'une partie de la zone IIAUE située à Eckwersheim, à l'Est de la RM226 ;*
- *d'une partie de la zone IIAU située à Entzheim, à l'Est de la rue du Tramway ;*
- *d'une partie de la zone IIAUX située à Holtzheim, au Nord de la RM221 ;*
- *d'une partie de la zone IIAUX située à Vendenheim, au nord-est de l'Ecoparc rhénan.*

décide

d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone IIAUE à Eckwersheim, à l'Est de la RM226, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :

- *de l'absence de terrains libres disponibles pour l'aménagement de ce projet ;*
- *de l'intérêt du développement d'un pôle de loisirs important pour le Nord de l'agglomération strasbourgeoise ;*
- *de la constitution d'un pôle sportif et de loisirs à un seul et même endroit dans la commune.*

décide

d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone IIAU à Entzheim, à l'Est de la rue du Tramway, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :

- *de l'absence de terrains disponibles sur les zones d'équipements existantes à Entzheim ;*
- *du développement d'équipements d'intérêt collectif permettant un meilleur accès à des services publics essentielles pour la population ;*
- *de la pérennisation d'un pôle unique et accessible à destination de la petite enfance ;*

décide

d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone IIAUX à Holtzheim, au Nord de la RM221, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :

- *de l'intérêt de permettre la création des conditions pour développer une activité existante participant à la résilience alimentaire du territoire ;*
- *de la nécessité de proposer une offre nourricière qualitative et durable aux habitants de l'Eurométropole de Strasbourg.*

décide

d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone IIAUX située à Vendenheim, au nord-est de l'Ecoparc rhénan, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :

- *de l'absence de terrains libres sur les ZA existantes à Hoerdt et à Vendenheim et de la forte demande d'entreprises qui n'a pas pu être complètement satisfaite dans le cadre de la commercialisation des terrains cessibles sur l'Ecoparc rhénan ;*
- *du projet de requalification de la friche de l'Établissement public de santé alsace nord à Hoerdt, qui est porté par la communauté de communes de la Basse Zorn, en cohérence avec les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de gestion économe du foncier ;*
- *de la localisation du délaissé qu'il est projeté d'ouvrir à l'urbanisation, entre la zone d'activités de Hoerdt et la RM301 et de l'intérêt d'appréhender l'urbanisation de ces terrains avec une vision d'ensemble ;*
- *de la préservation des sensibilités écologiques présentes au Sud de la RM301.*

précise

- *que les ouvertures à l'urbanisation à Holtzheim et Vendenheim s'inscrivent dans le respect de la stratégie portée par la feuille de route Eco2030 et des orientations du PLU et du SCOTERS en matière de développement économique, de création d'emplois et d'attractivité ;*
- *qu'il n'existe pas de possibilités d'aménagement sur de grandes emprises foncières mobilisables à court terme dans les ZA existantes sur le territoire métropolitain ;*
- *que les capacités d'urbanisation à court et moyen termes dans les zones déjà urbanisées sont faibles et leur faisabilité opérationnelle est complexe ;*

- *que l'ensemble des projets projetés sera réalisé dans le respect de la démarche « Eviter, réduire et le cas échéant compenser » afin de concevoir le développement des équipements collectifs et économique de manière à avoir le moins d'incidences possibles sur le fonctionnement environnemental du territoire.*

charge

la Présidente ou son-sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.

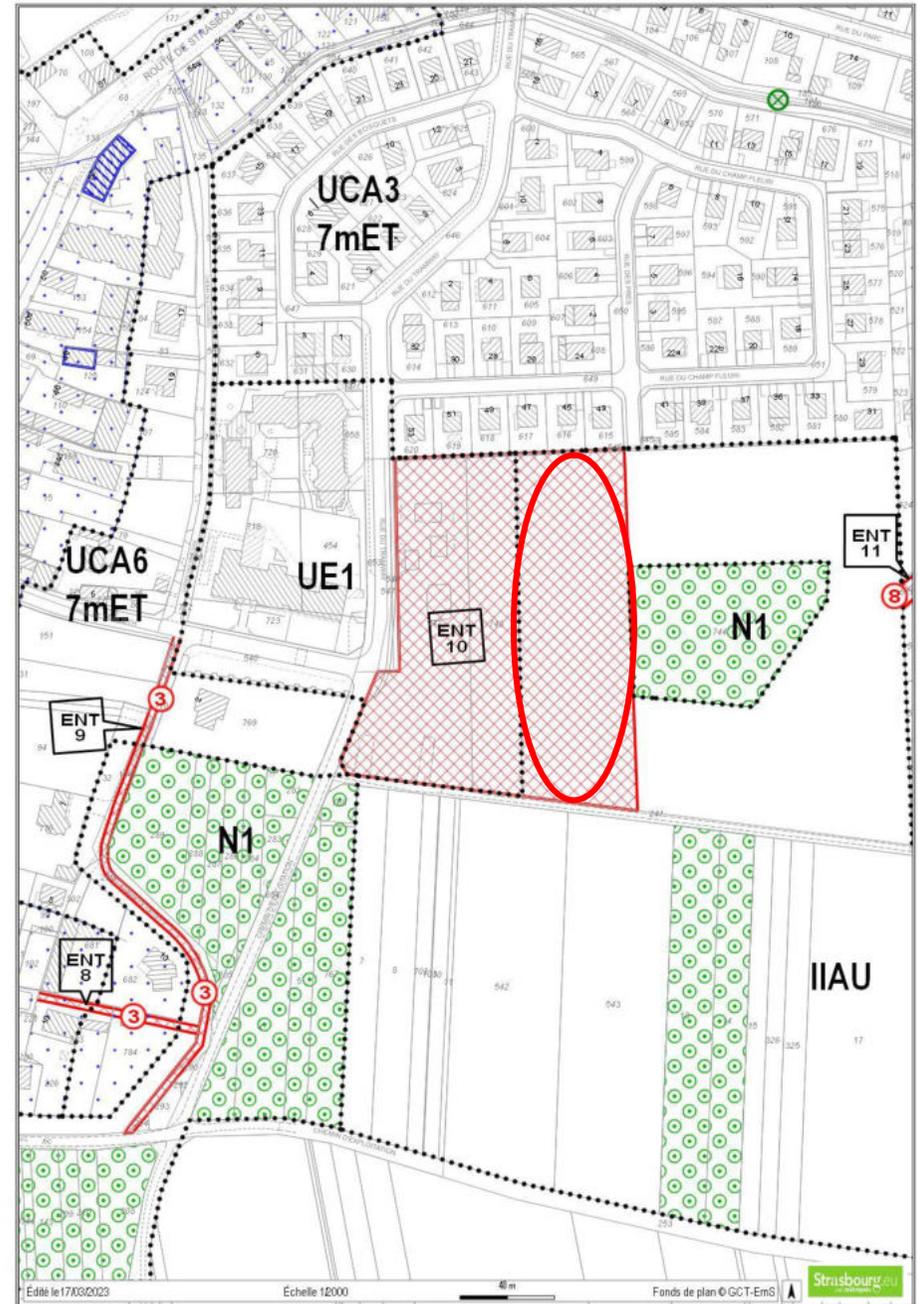
**Adopté le 12 mai 2023
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au contrôle de légalité préfectoral
le 19 mai 2023**

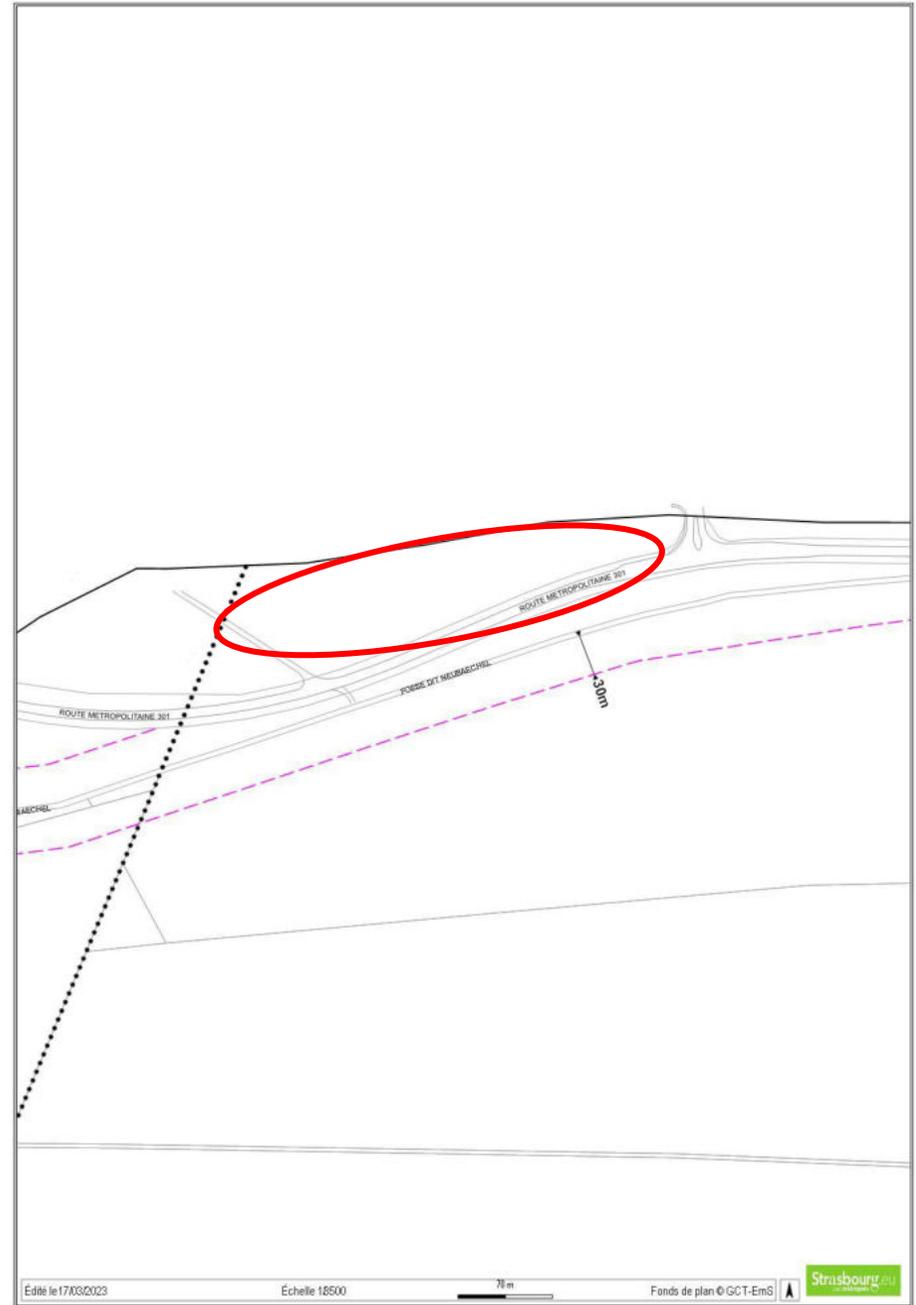
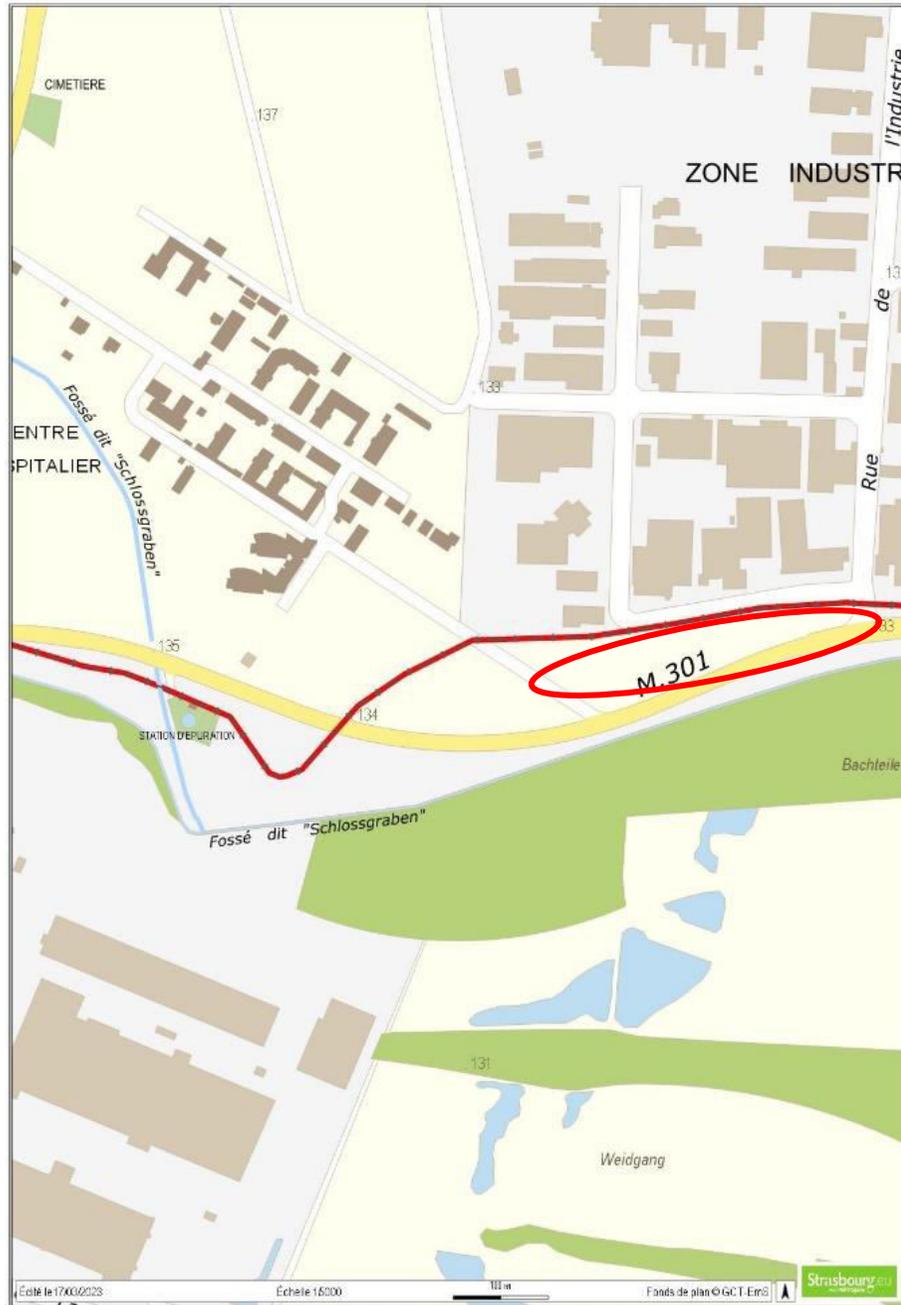
(Accusé de réception N°067-246700488-20230512-157524-DE-1-1)

**et publication sur le site Internet www.strasbourg.eu
le 19 mai 2023**

Entzheim : A l'Est de la rue du Tramway



Vendenheim : Secteur EPSAN, Au Nord de la RM301



Modification n°4 du PLU : ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

<p>Pour</p> <p>77</p>	<p>AGHA BABAEI Syamak, BAAS Fabienne, BADER Camille, BALL Christian, BARSEGHIAN Jeanne, BAUR Jacques, BOULALA Bruno, BRASSAC Christian, BREITMAN Rebecca, BROLLY Suzanne, BUCHMANN Andree, BULOUE Beatrice, CHADLI Yasmina, DAMBACH Danielle, DE VREESE Wilfrid, DEBES Vincent, DELATTRE Cécile, DREYSSE Marie-Dominique, DRICI Salem, DUBOIS Antoine, DUPRESSOIR Sophie, EGLES Bernard, FABRE Murielle, FELTZ Alexandre, GEISSMANN Céline, HAMARD Marie-Françoise, HEIM Valérie, HENRY Martin, HERRY Jonathan, HOFFSESS Marc, HUMANN Jean, IMBS Pia, JAMPOC-BERTRAND Nathalie, JEAN Anne-Marie, JEROME Martine, KESSOURI Annie, KIRCHER Jean-Louis, KOSMAN Aurélie, KREYER Céleste, LAFAY Marina, LE SCOUEZEC Gildas, LECKLER Michèle, LIBSIG Guillaume, MACIEJEWSKI Patrick, MAURER Jean-Philippe, MEYER Isabelle, MISTLER Anne, OZENNE Pierre, PHILIPPS Thibaud, PREVE Jean Paul, RABOT Valentin, RAMDANE Abdelkarim, RICHARDOT Anne-Pernelle, RINKEL Marie, SAIDANI Lamjad, SCHAAL Rene, SCHAAL Thierry, SCHAETZEL Françoise, SCHANN Gérard, SCHOEPFF Patrice, SCHULER Georges, SOULET Benjamin, SPLET Antoine, STEFFEN Joël, STEINMANN Elodie, TERNOY Doris, TISSERAND Lucette, TRAUTMANN Catherine, TUFUOR Owusu, TURAN Hulliya, VARIERAS Floriane, WACKERMANN Valerie, WERLEN Jean, WIEDER Christelle, ZIELINSKI Carole, ZORN Caroline, ZOURGUI Nadia</p>
<p>Contre</p> <p>0</p>	
<p>Abstention</p> <p>5</p>	<p>AMIET Eric, GRAEF-ECKERT Catherine, HERZOG Jean Luc, LOBSTEIN Andre, ULRICH Laurent</p>