

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

Département du Bas - Rhin (67)

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Du lundi 4 septembre au vendredi 6 octobre 2023

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

**PROJET DE CRÉATION
DE SIX PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AUX ABORDS**

TOME 2 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS



Strasbourg.eu
eurometropole

Destinataires :

Madame Pia IMBS
Madame Danielle DAMBACH

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

Monsieur Thomas GROS

1^{er} conseiller - Tribunal Administratif de STRASBOURG

Commission d'enquête :

Présidente : Sophie ACKER

Membres titulaires : Patrick ALTHUSSER
Marc CLERC
Mélanie GOETTMANN
Brigitte REIBEL

Membre suppléant : Jean Yves MIGEOT

PREAMBULE :

La commission d'enquête a demandé à l'EMS de répondre individuellement à toutes les observations qui attendent une réponse, et ce dans un délai raisonnable de six mois.

L'EMS a pris note de la demande sans pour autant se prononcer formellement.

La commission compte sur l'engagement de l'EMS au service des citoyens afin qu'une réponse individualisée et personnalisée soit apportée à chacun.

La démocratie de proximité y sera ainsi respectée.

SOMMAIRE

Préambule
Sommaire

PARTIE 1 – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS RELATIF A LA DEMANDE DE CREATION DE 6 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

1 – Le projet de périmètre délimité des abords	5
2 – Le déroulement de l'enquête publique	6
3 – Synthèse des observations du public	6
4 – conclusions globales et avis	8

PARTIE 2 – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS RELATIF A LA MODIFICATION N° 4 DU PLUI

1 – Rappel de l'objet de l'enquête publique	10
2 – Information et participation du public	11
3 – Climat de l'enquête publique	14
4 – le dossier de l'enquête publique	15
5 – méthodologie retenue par la commission d'enquête	16
6 – Environnement	16
7 – paysage et cadre de vie	
7.1. Préservation des paysages et du cadre de vie	27
7.2. Ceinture verte	32
7.3. Patrimoine bâti	32
7.4. Qualité urbaine	33
7.5. Périmètre en attente de projet d'aménagement global	44
8 – Mobilités	47
9 – Habitat	61
10 – Economie	79
10.1. Commerce	79
10.2. Développement et modernisation des zones d'activités	81
10.3. Développement de l'agriculture urbaine et périurbaine	85
11 – Partie 7 - Création et le confortement d'équipements d'intérêts collectif et services publics	89
12 – Partie 8 – Evolution des emplacements réservés	98
Focus sur l'ADEUS	100
CONCLUSIONS GLOBALES	102

PREMIERE PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS RELATIFS A LA DEMANDE DE CREATION DE 6 PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

1 LE PROJET DE PERIMETRE DELIMITES AUX ABORDS :

Le projet de création de six PDA est quant à lui porté par trois communes : Strasbourg, Schiltigheim et Oberschaeffolsheim.

Les différentes propositions sont identifiées comme suit :

STRASBOURG :

- poste d'aiguillage de la SNCF
- maison BOWE
- portail Mélanie
- château de Pourtalès

SCHILTIGHEIM

- église protestante
- brasserie Schutzenberger
- brasserie Fischer

OBERSCHAEFFOLSHEIM

- monument funéraire Jean-François Melchior

A l'issue de la présente enquête publique, le conseil de l'EMS viendra approuver la modification n°4 du PLUi ainsi que la création des six PDA.

2 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

La présente enquête publique est une enquête conjointe portant sur la modification N°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que sur la création de 6 périmètres délimités des abords (PDA) sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur trois communes de l'EMS.

L'enquête s'est déroulée du lundi 04 septembre 2023 au vendredi 06 octobre 2023 inclus, soit durant 33 jours consécutifs, aux dates et heures préalablement définies avec les services des différentes mairies.

Au total 55 permanences se sont tenues dans les 33 communes membres de l'Eurométropole où le public avait à sa disposition le dossier d'enquête ainsi qu'un registre papier bleu pour recueillir les observations.

Ces mêmes éléments d'informations et le registre dématérialisé étaient consultables sur le site internet déjà évoqué relatif à l'enquête conjointe du PLUi.

Conclusions partielles :

Bien que la publicité ait répondu aux dispositions réglementaires et qu'une publicité complémentaire ait été rajoutée, la commission considère qu'elle n'a pas atteint l'objectif de communication auprès des habitants.

Prévoir une information supplémentaire sur chacun des six sites des monuments historiques avec l'avis en format A3 en couleur jaune fluo annonçant l'enquête publique aurait été appréciable et les habitants auraient ainsi pris connaissance de la procédure sur le site lui même.

3 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Mémoire en réponse de l'ABF :

Les observations recueillies pour le compte des PDA sont au nombre de 16 :

Obs N° 8 : OBERSCHAEFFOLSHEIM c/ Le monument funéraire Jean-François Melchior

Obs N° 51 : OSTHOFFEN c/ Eglise St Jacques : demande la création d'un PDA sur ce périmètre

Obs N° 57 : OSTHOFFEN c/ Eglise St Jacques : demande la création d'un PDA sur ce périmètre

Obs N° 63 : OSTHOFFEN c/ Eglise St Jacques : demande la création d'un PDA sur ce périmètre

Obs 71 : OSTHOFFEN c/ Demande la creation d'un PDA autour de l'église St Jacques

Obs N° 127 : STRASBOURG c/ Espaces plantés autour de la place St Florent

Obs N° 179 : STRASBOURG c/ Quel impact de PDA à Strasbourg et Schiltigheim sur logements étudiants

Obs N° 225 : STRASBOURG c/ Maison BOWE : demande la création d'un EPCC pour limiter l'urbanisation aux alentours

Obs N° 240 : STRASBOURG c/ Château de Pourtalès : Favorable au PDA

Obs N° 342 : KOLBSHEIM c/ Demande l'inscription dans le patrimoine de la commune un monument à la mémoire du GCO

Obs N° 445 : SCHILTIGHEIM c/ Demande la réduction du périmètre car hauteur Tour Steinmetz pas de cohérence paysagère

Obs N° 446 : SCHILTIGHEIM c/ Demande la réduction du périmètre car hauteur Tour Steinmetz pas de cohérence paysagère

Obs N° 473 : STRASBOURG c/ Portail Mélanie : Restaurant Coq Blanc gêne le passage car lieu privé

Obs N° 476 : ILLKIRCH GRAFFENSTADEN c/ Maison BOWE : Demande inscription d'un EPCC sur le parc pour éviter urbanisation

Obs N° 494 : ILLKIRCH GRAFFENSTADEN c/ Demande le classement du Cercle St Symphorien en PDA

Obs 550 : OBERSCHAEFFOLSHEIM c/ Monument Funéraire n'a plus de sens car J-François Melchior n'est plus enterré sur le lieu .

Analyse de la commission d'enquête :

- Concernant les observations N° 51, 57 et 63 : La demande de création d'un PDA sur le périmètre de l'Eglise St Jacques à OSTHOFFEN
La commission approuve cette demande.
- Concernant les observations N° 225,476 : Création d'un EPCC sur le parc de la Maison BOWE à STRASBOURG
La commission approuve cette demande.
- Concernant les observations N° 445, 446 : Demande la réduction du périmètre aux abords à SCHILTIGHEIM au motif de l'incohérence de l'intégration de la Tour Steinmetz (hauteur inappropriée)
La commission approuve cette demande.
- Obs N° 494 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN c/ Demande le classement en PDA du Cercle St Symphorien
La commission d'enquête estime que ce projet mérite une réflexion approfondie des ABF.

4 - CONCLUSIONS GLOBALES ET AVIS :

Sur les six périmètres délimités des abords présentés, la commission retient les principaux aspects qui caractérisent ce projet :

D'un point de vue réglementaire, ce projet s'inscrit dans la procédure d'élaboration du PLUi et vient proposer la modification des périmètres de protection de 6 monuments historiques.

Chacun des périmètres a fait l'objet d'une appréciation de la commission dans la prise en compte des environs du Monument (bâti existant, relief, vues...)

L'article L. 621-30 du code du patrimoine prévoit que la protection au titre des abords s'applique aux « immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ».

La commission rappelle que la délimitation du périmètre doit donc permettre la constitution d'un ensemble cohérent avec le monument historique concerné ou assurer la conservation ou la mise en valeur du monument historique. La proposition de périmètre délimité des abords doit donc tenir compte du contexte architectural, patrimonial, urbain et paysager.

Au vu des PDA présentés, la commission considère que les nouvelles délimitations des périmètres proposés par l'architecte des Bâtiments de France concourent bien à mettre en valeur ces sites remarquables et que leur protection est ainsi maintenue, voire renforcée.

Par ailleurs, la commission, lors de ses permanences et visites dans les communes membres de l'EMS, a pu constater la richesse d'un patrimoine historique existant et considère que ces monuments historiques qui participent au cadre de vie des habitants doivent être accompagnés de mesures de protections adaptées avant que la pression immobilière ne soit trop forte.

La commission rappelle que la procédure de PDA peut s'inscrire à l'occasion de l'élaboration, la révision ou la modification du PLUi notamment à l'échelle intercommunale ce qui permet d'établir un véritable projet de territoire.

Elle recommande ainsi d'anticiper la protection des monuments historiques existants dans les communes par la création de PDA.

Elle préconise la création d'un PDA à OSTOFFEN sur le périmètre de l'église St Jacques.

Elle invite l'ABF à étudier la création d'un PDA autour du Cercle St Symphorien à ILLKIRCH GRAFFENSTADEN.

Elle invite l'EMS à inscrire un EPCC dans le parc de la maison Bowé.

En conséquence, la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

à la création de six périmètres délimités des abords.

ASSORTI DE 3 RECOMMANDATIONS:

- **Anticiper la protection des monuments historiques existants dans les communes par la création de PDA.**
- **Lancer une réflexion sur la création d'un PDA à OSTOFFEN sur le périmètre de l'église St Jacques.**
- **Lancer une réflexion sur la création d'un PDA autour du Cercle St Symphorien à ILLKIRCH GRAFFENSTADEN.**
- **Prévoir l'inscription d'un EPCC dans le parc de la maison Bowé.**

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS RELATIFS A LA MODIFICATION N°4 DU PLUI DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

La présente enquête publique est une enquête publique conjointe. Elle porte sur la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), ainsi que sur la création de six périmètres délimités des abords (PDA), sur proposition de l'architecte des bâtiments de France.

32 des 33 communes de l'EMS sont spécifiquement et territorialement impactées par au moins deux points de modification. Bien que non citée mais entrée in extremis dans le processus démocratique, la commune de Mittelhausbergen fait l'objet d'un focus particulier au regard des points de modification qu'elle souhaite voir pris en compte.

Cette modification n° 4 comportait initialement 189 points. Suite notamment à la concertation préalable réalisée durant un mois, du 23 novembre au 23 décembre 2022, ce sont 206 points de modification qui ont finalement été retenus et répartis en sept thématiques :

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

2. INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC :

Voir Tome 3 - annexe 6 – campagne de communication

La publicité de la présente enquête publique a été effectuée conformément à la législation en vigueur :

- Par voie d'affichage au siège de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que dans les 33 communes concernées par le périmètre du PLUi
- Par voie de presse dans deux journaux régionaux
- Sur le site internet de l'EMS

La présente enquête publique est une enquête conjointe portant sur la modification N°4 du PLUi ainsi que sur la création de 6 périmètres délimités des abords (PDA) sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France sur trois communes de l'Eurométropole.

Les deux dossiers d'enquête ont été tenus à la disposition du public dans tous les lieux d'enquête désignés par l'arrêté et sur le site internet. Une version numérique en libre accès était consultable au siège de l'EMS.

L'information du public a été complétée par les commissaires enquêteurs lors des 55 permanences (soit un peu plus de 110 heures) auprès des 280 personnes qui se sont déplacées dans les différents lieux de consultations.

La participation du public quant à elle s'est traduite par 583 contributions (plus 3 observations reçues hors délais) :

- 180 dépositions dans les registres d'enquête des communes
- 126 dépositions dans le registre dématérialisé
- 199 courriels transmis par voie électronique sur le site de l'EMS
- 78 courriers reçus durant la période de l'enquête.

La répartition des contributions met en évidence cinq communes où la mobilisation citoyenne était plus importante, notamment :

- Mundolsheim 156 observations
- Lampertheim 101 observations
- Strasbourg 101 observations
- L'EMS 70 observations
- Illkirch Graffenstaden 35 observations

A noter qu'un "kit de communication" supplémentaire réalisé par l'Eurométropole de Strasbourg détaillant les différents points de la M4 à destination des différentes mairies était mis à la disposition du public dans l'ensemble des communes.

Conclusions partielles :

Sur la participation du public :

La participation du public dénote un souhait de la population de rencontrer physiquement le commissaire enquêteur, traduisant ainsi l'importance acquise du présentiel et du dialogue permettant une écoute attentive et une approche personnalisée, la commission constate que même si notre société est à l'heure du numérique, le présentiel reste important.

La commission a constaté que l'existence de permanences dans chacune des communes membres a été appréciée des citoyens et elle salue l'effort de l'EMS dans son organisation.

La commission a également constaté un nombre important de signataires de pétitions, près de 1600 citoyens ont ainsi participé en déposant leurs pétitions, les collectifs sont une expression démocratique qui nécessite une approche attentive.

La commission a réceptionné 22 courriers déposés par des cabinets d'avocats représentant parfois plusieurs clients à la fois, recourir à un tiers avocat n'est pas anodin et doit être pris en compte dans sa dimension juridique.

Toutes ces expressions nécessitent une approche particulière de la part de l'EMS, car elles dénotent une perception certainement conflictuelle du projet, la commission recommande la plus grande attention de l'EMS à ces formes d'expression.

Sur la publicité de l'enquête publique :

Bien que la publicité de l'enquête publique soit allée au-delà de l'exigence réglementaire, la commission considère que la communication mise en œuvre n'a pas permis d'informer les citoyens, notamment ceux concernés directement par les EPCC.

En effet, dans le cadre de la démocratie participative qui doit permettre au plus grand nombre de citoyens de bénéficier de tous les moyens existants afin de pouvoir exercer leur droit à l'information et à la participation, une publicité complémentaire aurait été appréciée.

La commission recommande d'améliorer les outils de communication existants pour se rapprocher des habitants.

Elle a demandé à l'EMS d'envoyer un message rédigé à l'attention des maires des communes membres pour les inciter à solliciter les organismes de consultation citoyenne :

Message envoyé aux communes membres le 14 septembre 2023 :

*Madame le Maire,
Monsieur le Maire,*

Comme vous le savez, l'enquête publique sur la modification n° 4 du PLUi et 6 propositions de périmètres délimités aux abords de monuments historiques a débuté le 6 septembre dernier et se déroulera sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole jusqu'au 6 octobre prochain.

La commission d'enquête publique a fait le choix d'assurer des permanences dans chacune de vos communes afin de permettre au plus grand nombre de citoyens de s'exprimer dans le débat démocratique qui doit animer tout projet d'envergure territoriale comme celui-ci.

Le bilan d'une semaine de permanences nous amène à vous solliciter, chacune et chacun, afin de porter à la connaissance des organismes de consultation citoyenne lorsqu'ils existent (conseil de développement, conseil participatif, conseil ou association de quartier, etc...), les points du projet qui concernent plus particulièrement votre commune.

L'objectif étant de leur donner l'occasion de participer à l'enquête publique en les informant de l'opportunité qui leur est ainsi donnée de déposer leurs éventuelles observations - en tant que personne morale - sur un ou des sujets qui les concernent.

Leurs réflexions et leur connaissance au plus proche des usagers et du terrain seront sans aucun doute très utiles à enrichir le débat démocratique.

Aussi, nous souhaitons pouvoir compter sur votre appui pour informer les structures citoyennes qui animent la vie démocratique de votre commune, de l'existence de l'enquête publique et de la possibilité de déposer des observations jusqu'au 6 octobre 2023, selon les modalités exposées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

En vous remerciant pour votre écoute.

Bien cordialement.

Les membres de la commission d'enquête publique.

La commission salue l'effort consenti par l'EMS pour se rapprocher au plus près des citoyens mais regrette que les moyens mis en œuvre n'aient pas été probants.

Elle constate une dilution de l'information entre l'émetteur qu'est l'EMS et les récepteurs que sont les citoyens, sans doute la grande échelle du territoire l'explique-t-elle en partie.

La communication en amont d'un projet permet une approche constructive et une meilleure acceptabilité, c'est d'ailleurs l'intérêt même d'une enquête publique.

Si l'objectif d'information n'est pas atteint, le porteur de projet se heurte alors à des réticences et des incompréhensions qui pourraient freiner le projet et mettre à mal la démocratie participative.

La commission encourage l'EMS à poursuivre ses initiatives en matière de communication à destination des habitants et l'invite à réfléchir et persévérer à trouver de nouvelles formes de communication pour mieux atteindre les citoyens sur les lieux concernés par les projets.

La commission a bien compris que la volonté de l'EMS va dans ce sens et l'invite à se réinventer dans sa méthode de consultation du public.

Sur la présentation du dossier d'enquête publique mis à disposition des citoyens :

Même si un effort de rigueur et de méthode a été constaté par la commission, il n'en demeure pas moins que sa lisibilité reste à améliorer, tant sur la présentation écrite que sur la cartographie.

3. CLIMAT DE L'ENQUÊTE

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

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

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

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

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

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

4. LE DOSSIER D'ENQUETE

Sur le fond, le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux prescriptions de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement.

L'ensemble du dossier (3 volumes épais) était consultable à l'EMS ainsi que dans toutes les Communes de l'Eurométropole. Il était en outre consultable sur le site internet de l'EMS.

La Commission d'enquête a apprécié le document « Synthèse par Commune » permettant de cerner, grâce à ses renvois aux pages de la notice de présentation, les différents points de modification.

Le document graphique reprenant les zonages antérieurs à la M4 et ceux proposés à la modification ont été utiles dans les explications données.

Néanmoins, les termes très techniques contenus dans les divers documents sont parfois difficiles à appréhender par le commun des mortels.

Le Commissaire enquêteur a un rôle prépondérant dans ce domaine, à expliquer de façon simple et concise certains points du dossier aux personnes venues dans les permanences. De nombreux exemples ont été constatés et la pédagogie de la commission d'enquête ainsi que sa neutralité, ont permis d'apaiser certaines tensions.

L'outil « Sharecan » utilisé par l'EMS et ouvert à la commission d'enquête a ses limites. A plusieurs reprises, les membres de la Commission ont eu des difficultés à utiliser simultanément cet outil. Il existe, sur le marché, d'autres applications adaptées à des dossiers tels que la présente modification avec des possibilités d'exploitation analytique plus poussées.

Sur la forme, il est à relever que les fonds de plan n'étaient pas tous à jour, notamment certaines absences d'implantation de constructions récentes.

Par exemple, il a été constaté des inscriptions d'EPCC sur une parcelle construite...La CE comprend bien que les travaux de mise en place de l'ensemble de ces dossiers mettent des mois, mais l'implication des communes doit être amplifiée, notamment dans les domaines graphiques.

Il aurait été intéressant de pouvoir localiser certains points des plans de vigilance sur les documents graphiques des zonages (coulées eaux boueuses, risque inondation etc...)

Enfin, certaines erreurs matérielles ont été soulevées, notamment par l'Etat, et demandent à être rectifiées afin de ne pas être source de contentieux éventuel. (Page 16/16 de l'avis).

Conclusions partielles :

Même si les services de l'EMS en charge de l'enquête publique ont tenté d'accompagner au mieux la commission dans la consultation des observations du public, l'outil utilisé « Sharecan » n'était pas adapté aux exigences d'une enquête d'une telle ampleur.

La commission invite l'EMS à chercher d'autres plateformes dématérialisées mieux adaptées aux exigences de réactivité et plus intuitives dans leur utilisation pour la prochaine enquête publique, elle y gagnera en efficacité et en temps.

5. METHODOLOGIE RETENUE PAR LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission a étudié les 206 points de modifications présentés ainsi que les six périmètres de délimitation aux abords proposés.

Elle les a mis en corrélation avec l'ensemble des observations du public ayant un lien avec l'objet de l'enquête et des éléments de réponses apportés par l'EMS dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Tous les points de la modification ont fait l'objet d'une étude approfondie de la part de la commission.

6. Partie 1 – ENVIRONNEMENT :

Des thèmes et enjeux de la modification du PLUI, le thème de l'environnement reste un des sujets majeurs de la procédure et des orientations planifiées par l'EMS, afin de relever de façon réglementaire, les défis auxquels la société actuelle doit faire face.

Pour ce faire, des chapitres ont été identifiés par les élus de l'EMS afin de parvenir aux objectifs poursuivis : (pages 10 & 11 de la notice de présentation)

- Gestion économe du foncier et perspective « Zéro artificialisation nette » (ZAN)
- Sécurité publique
- Santé environnementale
- Biodiversité
- Energie

GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER ET PERSPECTIVE « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE » (ZAN) :

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols en 2050, avec une étape de réduction de l'artificialisation des sols à échéance 2031 de moitié par rapport à la décennie précédente (2011-2021). La loi du 20 juillet 2023 a introduit des ajustements visant à en faciliter la mise en œuvre.

L'EMS anticipe ces mesures sachant que les documents « supérieurs » aux plans intercommunaux devront auparavant se mettre en conformité par la Loi susvisée. (SRADDET, SCOTERS). Il y aura lieu de justifier et de prévoir l'adaptabilité du futur document modifié par

la présente procédure aux prescriptions à venir dans le cadre de la révision de ces deux documents.

Les divers points ci-dessous correspondent à ceux inscrits dans la notice de présentation dans la thématique **ENVIRONNEMENT** :

**1. RECLASSEMENT EN ZONE NATURELLE OU AGRICOLE : ACHENHEIM :
REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE VIA LE DECLASSEMENT DE
LA ZONE DE RESERVE FONCIERE (IIAU) EN ZONE NATURELLE (N) RUE DE LA
BRUCHE.**

Située entre deux ilots construits, une dizaine de parcelles sont prévues à être « déclassées de IIAU » en N. L'EMS justifie sa proposition au titre du ZAN, de l'aléa « Inondation » (PPRI de la Bruche : aléa faible à moyen) et de sa volonté de conserver des espaces « naturels ».

Avis de la CE :

Au vu des plans d'ensemble, la commission constate que les parcelles en question forment une « dent creuse » au sein de l'ensemble urbanisé ayant les mêmes caractéristiques, à proximité immédiate des réseaux. Les constructions existantes sont, pour certaines d'entre elles, classées en zone d'aléa faible à moyen du risque inondations. Au Sud de ces parcelles (au-delà du canal) figure une zone N destinée à des installations de sport ou de loisirs, située en aléa fort du risque inondations.

Dans un souci d'égalité de traitement, la Commission recommande de conserver la zone de réserve foncière, et se prononce défavorablement au reclassement envisagé.

**2. RECLASSEMENT EN RESERVE FONCIERE : GEISPOLSHEIM : REDUCTION DE
LA CONSOMMATION FONCIERE VIA LE DECLASSEMENT DE LA ZONE IAU2
EN ZONE DE RESERVE FONCIERE IIAU RUE DU TRAMWAY.**

Avis de la CE :

La Commission prend acte et émet un avis favorable à ce déclassement au motif que la Commune a déjà en cours des programmes de construction de 240 logements qui se rajoutent à ceux opérés il y a quelques années.

**3. RECLASSEMENT PARTIEL EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE ET EN
RESERVE FONCIERE : LAMPERTHEIM : REORGANISATION DE LA ZONE IAU2
A PROXIMITE DE LA ZONE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS AU NORD.**

Avis de la CE :

La Commission constate qu'une partie (0,7 ha) de la zone (Nord) sera reclassée en zone IAUE1 dans le prolongement d'équipements sportifs existants, et 1 ha sera classé en zone IIAU de réserve foncière non urbanisable dans l'immédiat.

Elle respecte la volonté communale d'user de ses terrains en fonction des besoins et de reclasser certaines parties en fonction des objectifs poursuivis et de tenir compte des contraintes induites par la présence d'un pipeline sur le site impactant une zone de 15m de part et d'autre du réseau. La Commission émet un avis favorable à ce point de modification tout en recommandant qu'avant d'autoriser de nouvelles constructions en nombre, il s'agira de faire un état des lieux des services à la population à améliorer ou à faire évoluer, et leurs différents impacts financiers et humains.

- 4. RECLASSEMENT EN RESERVE FONCIERE : LAMPERTHEIM : REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE VIA LE DECLASSEMENT DE LA ZONE IAUA2 EN ZONE DE RESERVE FONCIERE IIAU AU SUD-EST, RUE DE LA POSTE.**

Avis de la CE :

Elle respecte la volonté de l'EMS d'user de terrains en fonction des besoins et de reclasser certaines parties en fonction des objectifs poursuivis et de tenir compte des contraintes induites par la présence d'une voie ferrée à proximité impliquant une marge de recul de 15m de part et d'autre du réseau. L'autre argument est le respect futur de la Loi ZAN. Dans ce cas, pourquoi conserver le terme « réserve foncière » et de pas classer directement les terrains en zones A ou N en concertation avec la Commune ??

Avis favorable sur ce point de la commission.

- 5. RECLASSEMENT EN ZONE NATURELLE OU AGRICOLE : OBERHAUSBERGEN : RECLASSEMENT D'UNE ZONE DE RESERVE FONCIERE EN ZONE AGRICOLE A L'OUEST DE LA COMMUNE : CELA ENTRAINE EGALEMENT LE DEPLACEMENT DE DEUX E.R. (OBH 46 ET OBH 47) DESTINES A LA CREATION D'UNE PLACE ET ARRET BUS, ET LA CREATION D'UN EQUIPEMENT PUBLIC AVEC AMENAGEMENT DE LA VOIRIE D'ACCES AINSI QUE D'UN PARVIS LONGEANT LA ROUTE DE WOLFISHEIM.**

A priori, le déplacement des ER situés en zone IIAU vers une zone IIAUE, permettrait l'installation d'un collège ou lycée, selon l'Association APEHA et le descriptif des ER précités ? Les documents consultés ne font (sauf erreur) pas référence avec précision au type d'établissement public envisagé.

Ni la Région (compétente en matière de Lycées) ni la CEA (compétente en matière de collèges) n'en font mention, ce qui laisse à penser que le projet n'est de loin, pas abouti.

Si le déplacement des ER permet de reclasser une zone anciennement constructible en terrain agricole (A1) cela correspondrait à l'objectif fixé en la matière.

Avis de la CE :

S'il s'agit d'un projet de collège ou de lycée, la Commission émet un avis favorable. Elle regrette qu'il n'y ait pas plus de précisions sur la destination des terrains de l'emprise des ER. En fonction des projets, la Commission recommande d'étudier l'impact sur la circulation que générera cet « équipement public » à coté d'une voie de circulation très empruntée à ce jour (entrée Ouest de la Commune) et de préciser quels seront les moyens mis à la disposition des utilisateurs de l'équipement pour y accéder hors la voiture.

6. RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE : OSTHOFFEN : RECLASSEMENT D'UNE ZONE D'EQUIPEMENT EN ZONE AGRICOLE AU SUD DE LA COMMUNE POUR UNE PARCELLE ATTENANTE AU CIMETIERE.

La Commune souhaite réduire la surface de l'ER OST 6, en reversant une parcelle privée en zone agricole, estimant que la parcelle communale concernée est amplement suffisante pour un éventuel agrandissement.

Avis de la CE :

La Commission émet un avis favorable à cette modification.

7. RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE : VENDENHEIM : REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE VIA LE DECLASSEMENT DE LA ZONE IIAU SUD EN A, ET LA ZONE IIAU RUE DES FLEURS EN N.

L'Etat a émis un défavorable (à défaut de justifications complémentaires) sur la fermeture à l'urbanisation de secteurs dans des communes, notamment Vendenheim, estimant que leur localisation pourrait répondre aux besoins en logements tel que décrit dans le volet "Habitat".

Lors de l'enquête publique, la Commune s'est exprimée, en notant que cette proposition de modification pourrait évoluer vers un statu quo, à condition qu'une approche sur la capacité de la commune à pouvoir accueillir de nouveaux habitants soit prise en compte, notamment au niveau des écoles.

Avis de la CE :

La CE constate la bonne volonté de la Commune de satisfaire aux contraintes de la Loi SRU en matière de logements, ayant une population de plus de 6.000 habitants.

La CE est d'avis de conserver soit les 2 zones IIAU ou l'une d'elles, encourageant la Commune à définir rapidement un règlement plus précis sur l'occupation de la zone, de définir le coefficient SMS, de limiter la hauteur, de fixer un coefficient minimal d'espaces verts etc....

La Commission émet un avis favorable sous réserve de conserver au minimum une ou partie de zone IIAU, à définir en fonction des contraintes réglementaires évoquées.

SECURITE PUBLIQUE :

8. COULEES D'EAUX BOUEUSES : MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DE PREVENTION, CONTRE LES RISQUES DE COULEES D'EAUX BOUEUSES :

Confrontée à ce risque de plus en plus fréquent, principalement au printemps où les sols sont encore à nu et non ensemencés, l'EMS a souhaité prendre la compétence « GEMAPI » : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ainsi que celle de « Maitrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols ».

Une cartographie des 14 communes identifiées par ce risque sera intégrée dans les documents graphiques du PLUI, au vu d'une étude conjointe entre l'EMS et le BRGM (Bureau de recherche géologique et minière) avec deux objectifs :

Ne pas générer de nouvelles situations à risques en cas d'extension urbaine

Réduite la vulnérabilité des constructions existantes en cas de modification de celles-ci par la mise en œuvre de mesures adaptées.

L'aléa est classé en trois catégories : Moyen – fort – très fort, traduites graphiquement par une emprise au sol à laquelle sont appliquées des règles d'aménagement adaptées au niveau du risque.

Avis de la CE :

La Commission souligne la volonté d'anticipation de l'EMS sur des phénomènes naturels ayant tendance à s'amplifier ces prochaines décennies.

Néanmoins, et bien que des planches soient incluses dans les nombreux documents de la modification n° 4, il eut peut-être été judicieux, par souci d'information, d'intégrer l'aléa dans les planches graphiques individuelles par Commune concernée.

Afin de parfaire l'information pour les personnes concernées, la Commission suggère à l'EMS, en collaboration avec les 14 Communes, de mettre à leur disposition, une cartographie précise des zones soumises aux aléas « coulées d'eaux boueuses » leur permettant d'anticiper l'éventuel risque. Les moyens d'informations actuels devraient le permettre.

D'un point de vue réglementaire, et comme le soulignent à juste titre la Préfecture, la MRAE ainsi que l'ARS, le règlement écrit des zones soumises aux aléas de coulées d'eaux boueuses devrait interdire l'occupation des sous-sols aux usages d'habitation ou d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

La Commission émet un avis favorable et encourage l'EMS à se conformer aux recommandations ci-dessus.

9. CAVITES ET GALERIES SOUTERRAINES : MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF REGLEMENTAIRE CONCERNANT LES CAVITES ET GALERIES SOUTERRAINES INVENTORIEES.

Lors de la dernière modification du PLU, la notion de « risques liés aux cavités ou galeries souterraines » a été introduite dans les documents d'urbanisme. En collaboration avec le BRGM, une nouvelle galerie a ainsi été détectée au 26 route du Général De Gaulle à Schiltigheim. (Parcelle n° 197).

Avis de la CE :

Avis favorable de la Commission d'inclure ladite parcelle dans le plan de vigilance correspondant.

10. MISE A JOUR DU PLAN VIGILANCE RELATIVE AUX « PORTER A CONNAISSANCE TRANSMIS PAR L'ETAT » :

Certaines activités économiques sont soumises à la classification en ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement) et selon l'importance des risques ou des inconvénients sur l'environnement et les personnes, sont identifiées par les services de l'Etat (DREAL-DDT) qui les transmettent à l'autorité géographiquement compétence (EMS) afin de les intégrer dans les documents d'urbanisme et d'en tenir compte par l'adaptation du risque aux zones environnantes.

C'est ainsi que 10 établissements classés sous les ICPE font l'objet d'une mise à jour (2) ou d'une intégration (8) dans le PAC (porter à connaissance) depuis la dernière modification du PLUI.

Avis de la CE

La Commission émet un avis favorable sur ce point tout en demandant à l'EMS de consulter l'ARS dans le cadre de l'instruction des demandes d'occupation des sols soumis à un indice de pollution.

11. RISQUE D'INONDATION : RENFORCEMENT DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE LIE A LA PRESERVATION DES SYSTEMES D'ENDIGUEMENT A LA WANTZENAU :

Située entre l'Ill et le Rhin, la Commune de LA WANTZENAU est concernée à juste titre par le PPRI de l'EMS (Plan de prévention des risques Inondations). Des aménagements par endiguement sont répertoriés sur la ban communal :

- La digue de l'Ill
- L'ancienne digue des hautes eaux du Rhin.

Ainsi, en vue de protéger ces ouvrages de tout risque de détérioration, il est proposé de rajouter dans le règlement écrit une clause interdisant les clôtures susceptibles de porter atteinte à la structure des ouvrages d'endiguement.

Avis de la CE :

La Commission émet un avis favorable à ce rajout. Il semble logique d'intégrer cela dans le règlement écrit du PLUI.

SANTE ENVIRONNEMENTALE :

12. SITES ET SOLS POLLUES : MISE A JOUR DES RESTRICTIONS D'USAGE LIEES AUX SITES ET SOLS POLLUES.

Au même titre que la prévention (ex. coulées eaux boueuses, inondations) destinées à protéger les biens et les personnes en prévision de situations à venir prévisibles, il y a lieu, dans cet ordre d'idée, d'intervenir pour des situations existantes pouvant potentiellement avoir des conséquences néfastes sur la santé et l'environnement.

C'est l'objet de la mise à jour, dans le règlement écrit, d'adaptations de l'utilisation des sols dans des secteurs où ont été identifiés des dégradations de la qualité des sols suite à la présence d'activités polluantes.

Cet inventaire, règlementé par des directives ministérielles, comporte des « indices » en fonction du degré et de la nature de la pollution constatés ce qui déterminera ce qu'il est possible d'y faire ou de ne pas faire. De même, en l'état des connaissances actualisées, il y a lieu de modifier les « indices » de certains sites répertoriés et d'en créer de nouveaux.

C'est ainsi que 14 périmètres ont vu leurs indices modifiés.

Avis de la CE :

L'évolution régulière et la mise à jour des restrictions d'usage, outre l'information du public, permet d'avoir une cartographie des secteurs sensibles au niveau de l'état des sols et sous-sols permettant d'adapter les éventuels projets et de préserver la santé, l'environnement et la sécurité.

La Commission salue les efforts faits en la matière au fur et à mesure de l'obtention d'informations et émet un avis favorable à l'évolution de ces restrictions à traduire dans les documents réglementaires.

13. QUALITE DE L'AIR : ACTUALISATION DE LA CARTE STRATEGIQUE « AIR » ET AJUSTEMENT DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE :

Le PLUI de l'EMS comporte une carte stratégique « Air » qui identifie les zones en dépassement réglementaire et en dépassement réglementaire potentiel. Des secteurs auparavant « en surveillance » n'y figurent plus.

Sachant que la qualité de l'air est source de plus en plus de pathologies bronco-pneumologiques graves, l'EMS souhaite faire évoluer le règlement écrit en y incluant des notions d'ouvertures des façades et la ventilation exposées pour les constructions nouvelles et de mettre à jour la « carte stratégique » au regard des dernières données enregistrées par l'ATMO Grand Est.

Avis de la CE

La lutte contre la pollution atmosphérique est l'un des enjeux de santé publique majeurs principalement dans les centres urbains. Outre l'information donnée aux constructeurs de nouvelles habitations ou locaux sur les prescriptions relatives aux ouvertures et ventilation il serait judicieux d'informer de façon large les personnes déjà concernées par ces diverses pollutions, les encourageant à adopter des règles comportementales afin de limiter au maximum la pollution intérieure due à la circulation sur les grands axes routiers et de réintégrer dans la partie graphique, les zones de surveillance qui n'y figurent plus depuis la dernière modification.

Au niveau d'une autre source de pollution, naturelle celle-ci, il y aurait également lieu de préciser dans le règlement écrit, quelles espèces de plantes non allergènes devraient être privilégiées.

La Commission émet un avis favorable sur ce point en recommandant à l'EMS de tenir compte des observations ci-dessus.

14. TRAME NOCTURNE : REDUCTION DES IMPACTS DE LA POLLUTION LUMINEUSE :

Plusieurs « outils » permettent d'influer bénéfiquement sur le maintien de la biodiversité. La diminution de l'éclairage nocturne est l'un des moyens que l'EMS souhaite appliquer d'une part pour des soucis d'économies et d'autre part afin de protéger la faune quelle qu'elle soit, la flore. Il va sans dire que l'impact sur le sommeil des humains n'est pas à négliger.

L'Etat a déjà réglementé certaines parties de l'éclairage nocturne, notamment en matière de publicité lumineuse (Décret du 05/10/2022).

Aussi, l'EMS souhaite-t-elle intégrer dans l'OAP « Trame verte et bleue » la notion de prise en compte de l'éclairage nocturne dans les projets situés au contact de la trame verte et bleue en milieu urbain, à urbaniser, naturel ou agricole.

Avis de la CE

Si l'objectif poursuivi par l'EMS est louable, il est indispensable de trouver un juste équilibre entre protection de la biodiversité, économies d'énergie et protection de la population. Des moyens techniques existent et évoluent pour adapter l'éclairage public : ampoules à Leds, éclairage « intuitif », diminution de l'intensité lumineuse jusqu'à 20%.

La Commission émet un avis favorable sur ce point tout en suggérant à l'EMS d'étudier tous ces paramètres et d'adapter, par secteur urbain, et en connaissance de cause, l'éclairage en tenant compte des avantages et inconvénients qui en découlent et éviter de régler de façon uniforme cet éclairage nocturne.

ENERGIE

15. TRANSFORMATION ENERGETIQUE :

8 projets de « centrales » de production d'énergie photovoltaïque sont prévus dans le cadre de la M4, dont 3 « lacustres » :

Points 15 à 24 : Centrale à **ENTZHEIM** (Aéroport), **OBERSCHAEFFOLSHEIM**, **REICHSTETT**, **STRASBOURG** (Aérodrome polygone) et Port du Rhin, et centrales lacustres à **ESCHAU** (Gravière Elmbacher), **ENTZHEIM-GEISPOLSHHEIM-LINGOLSHEIM** (Sablière OESCH) **LA WANTZENAU** (Gravière du Hohrain).

Sous le même thème figure le projet, à **ENTZHEIM & LINGOLSHEIM** d'une installation de lavage de déblais terreux de terrassement non dangereux sur la sablière OESCH (point 18) et une déchetterie professionnelle à **OBERSCHAEFFOLSHEIM**, (point 20).

Les projets de parcs solaires sont traités par catégorie « terrestre » et « lacustre ».

Projets terrestres :

- **POINT 15 : PROJET D'INSTALLATION DE PANNEAUX SUR UN SITE APPARTENANT A L'ETAT (MINISTERE DES ARMEES) SUR 21 HA AU TOTAL (ENTZHEIM).**

La production estimée servira à alimenter en énergie 14.000 foyers. (28 MWc). Sa localisation sur un site délaissé semble être une opportunité à saisir. Il y aura lieu de tenir compte de sa localisation en zone classée inondable dans le PPRI de l'EMS. Une attention particulière devra être apportée sur ce point, ainsi que la présence d'une ZNIEFF. ;

- **POINT 20 : PROJET D'INSTALLATION DE PANNEAUX + UNE DECHETTERIE PROFESSIONNELLE PAR L'ENTREPRISE LINGENHELD SUR SON SITE (OBERSCHAEFFOLSHEIM) :**

Deux parcs (1Ha et 4Ha : Production estimée à 5 MWc en autoconsommation principalement) sont prévus sur des terrains en friche (ancienne décharge) et d'installation de stockage de déchets inertes). Le site pressenti n'a pas de « valeur « écologique », contrairement aux abords immédiats. Y existe déjà une unité de méthanisation exploitée par le groupe. La localisation des projets sur le site d'une ancienne décharge de la Ville de Strasbourg semble pertinente à nos yeux sous réserve dans évaluer l'impact sur les environs immédiats.

- **POINT 18 : PROJET DE MISE EN PLACE D'UNE INSTALLATION DE LAVAGE DE DEBLAIS TERREUX DE TERRASSEMENT NON DANGEREUX SUR LA SABLIERE OESCH (ENTZHEIM-GEISPOLSHEIM-LINGOLSHEIM) :**

L'exploitant souhaite moderniser le système actuel vétuste et consommateur d'eau et d'énergie. Cela permettra d'éviter la « mise en décharge de près de 250.000 T de déblais terreux, préservant ainsi d'une part équivalente le gisement naturel du Rhin, d'économiser 150.000m³ d'eau pompée dans la nappe phréatique et de ne plus rejeter vers la nappe ces eaux du process. Le nouveau projet a été amendé par l'ADEME et a fait l'objet d'une autorisation préfectorale en aout dernier. Il n'y a pas eu lieu de procéder à une évaluation environnementale. Il conviendrait donc de modifier le zonage dans la M4 afin de se mettre en conformité avec la situation autorisée.

- **POINTS 21-22-23 : PROJET DE CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES : SITE DE L'ENTREPRISE BUTAGAZ (REICHSTETT) AERODROME DU POLYgone (STRASBOURG-NEUHOF) PORT AUX PETROLES DU PORT AUTONOME (STRASBOURG PORT DU RHIN) :**

Ces trois projets ont en commun la possibilité d'utiliser des friches et sont propriétés de l'EMS et du Port autonome de Strasbourg. La production d'énergie sera capable d'alimenter en énergie électrique (hors chauffage) de près de 4500 foyers alentours.

Ces zones étant situées dans un Plan de Prévention Technologique pour les projets de REICHSTETT et le Port du Rhin, les maitres d'œuvre devront s'assurer de leur compatibilité avec les activités qui y étaient présentes et les effets sur les alentours.

PROJETS « LACUSTRES » :

- **POINT 16 17 18 : PROJET DE CREATION D'UN PARC SOLAIRE LACUSTRE SUR LA GRAVIERE HELMBACHER A ESCHAU, SABLIERE OESCH A ENTZHEIM-GEISPOLSHEIM-LINGOLSHEIM ET SUR LA GRAVIERE HOHRain A LA WANTZENAU :**

Les plus grandes inquiétudes proviennent des conséquences à évaluer sur la faune et la flore présent sur les plans d'eau, après installation de panneaux photovoltaïques.

Si l'EMS, se basant sur des projets antérieurs similaires, (hors région) souhaite imposer un retrait des installations de 40m des berges en classant ces périmètres en EPCC, les maitres d'œuvre estiment que pour des projets de faible envergure, l'application de ces protections risqueraient d'en remettre certains en cause.

Avis de la CE :

Si la multiplication de panneaux solaires ou photovoltaïques permettra de limiter la consommation d'autres énergies notamment fossiles, il faut également avoir en tête que l'impact au niveau local qui sera vraisemblablement positif, n'aura pas les mêmes effets dans d'autres zones du globe, du moins pas à court ou moyen terme. En effet, la fabrication de panneaux solaires implique la transformation du « Silicium » dont le plus

gros producteur est la CHINE qui, parallèlement exporte le plus de panneaux photovoltaïques (75% de la production mondiale). Sachant que la principale énergie utilisée pour sa fabrication reste le charbon, l'indice de neutralité est loin d'y être assuré, bien que s'y développent également les énergies renouvelables.

(Source GIEC)

Dans le présent dossier de modification, la C.E recommande vivement de faire un inventaire des surfaces de toitures ou encore des ombrières de grands parkings au sein de l'EMS susceptibles d'accueillir ce genre de panneaux et d'adapter les règlements écrits de facto.

Elle recommande également de suivre les recommandations émises tant par l'Etat que par la MRAE, d'imposer aux maîtres d'ouvrage de projets photovoltaïques une étude environnementale préalable à toute installation, notamment lacustre, chargée de déterminer un bilan « avantage-inconvénients » et de leurs impacts sur l'environnement Elle suggère également de se baser sur des réalisations récentes afin de pouvoir, en connaissance de cause, confronter les enjeux environnementaux et économiques en ayant tous les éléments décisionnels en main, notamment sur la notion de recul des 40m de la berge préconisée.

La Commission émet un avis favorable aux projets des parcs photovoltaïques sous les réserves émises ci-dessus.

Parallèlement, la Commission recommande à l'EMS, en relation étroite avec la Commune de La WANTZENAU, de procéder à une protection de l'étang du WOLFERT, dont l'exploitation de graviers a cessé depuis 1994. Cette forte demande locale, bien que ne faisant pas l'objet d'un point de modification du PLUI, est motivée par une nouvelle autorisation d'extraction de graviers accordée par l'Etat sur ce site à partir de 2026, fin de l'autorisation accordée sur l'étang voisin du HOHRAIN.

En l'état actuel, de nombreuses protections réglementaires sont à proximité immédiate difficilement compatibles avec une telle activité.

24. : AJUSTEMENT DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU VOLET ENERGIE DU PLU :

Dans le prolongement des volontés affichées par l'EMS de poursuivre et d'encourager la transition énergétique, des modifications des règlements écrits (pages 36-37-38) sont prévues :

Il s'agit notamment d'imposer aux propriétaires de bâtiments de plus de 1000 m² en rénovation d'appliquer un quota de 20% de chaleur renouvelable sous conditions.

Il en va de même pour réalisation d'un ou plusieurs bâtiments ou des travaux de rénovation des toitures où une part de chaleur renouvelable est imposée sous conditions. Des modifications ou adaptation du règlement écrit sont prévues afin de clarifier et même d'amplifier les moyens en matière d'utilisation des énergies renouvelables.

Avis de la CE :

Ces mesures complètent concrètement les objectifs poursuivis par l'EMS dans la lutte contre le réchauffement climatique, tout en modulant ces obligations en cas de

problèmes techniques, d'atteinte au paysage, de difficultés économiques avérées, ou encore en cas de conditions économiques inacceptables. Les précisions apportées au règlement ont le mérite de clarifier la situation en matière de rénovation d'immeubles, de travaux d'extension d'équipements collectifs et de constructions temporaires.

La Commission émet un avis favorable sur ces points.

7. Partie 2 - PAYSAGE ET CADRE DE VIE :

7.1 - Préservation des éléments de nature et paysage

POINT 25 : PRESERVATION DES ESPACES DE NATURE A L'ECHELLE DU GRAND TERRITOIRE :

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

Ce point de modification vise à ajouter des Espaces Contribuant aux Continuités Ecologiques (ECCE) sur les communes de Eschau, Kolbsheim, La Wantzenau, Souffelweyersheim et Strasbourg.

ESCHAU : La commune a ajouté des vergers existants qu'elle souhaite préserver. Le travail s'est uniquement porté sur les vergers sans regarder les éventuelles connexions autour avec les ECCE déjà inscrits. C'est notamment observable sur l'étang au Sud de la rue du commerce.

KOLBSHEIM : La commune a souhaité l'inscription d'élément le long du canal de la Bruche. Néanmoins il semble que cet ajout soit ponctuel et qu'il n'y ai pas eu de démarche d'ensemble pour renforcer la continuité écologique.

LA WANTZENAU : La commune souhaite préserver les berges de l'étang du Wolfert qui constitue un espace naturel intéressant.

Une autorisation d'exploitation sous forme de gravière a été accordée avec une exploitation prévue en 2026.

Ainsi une partie du site a été classée en ECCE.

L'Association Wantzenau Wolfert Wasserrat a émis une pétition ayant recueilli 1504 signatures et juge cette mesure insuffisante pour préserver le site.

SOUFFELWEYERSHEIM : prolongement de l'ECCE dans toute la rue de l'industrie jusqu'au niveau de l'accès à la RM35 côté Est. Cette modification permet d'avoir une cohérence et une homogénéité sur l'ensemble du linéaire.

STRASBOURG : des compléments sont apportés, ce qui permet de renforcer la cohérence et la trame verte et bleue.

Conclusion partielle :

L'ECCE est un outil essentiel pour préserver les espaces de nature à l'échelle du grand territoire. Celui-ci est particulièrement fonctionnel et intéressant quand les espaces sont continus et connectés entre eux. Cependant l'instauration des zones classées reste ponctuelle sans réflexion d'ensemble. Cela entrave et réduit fortement la portée de cet outil.

La commission demande à ce que l'ensemble de la méthodologie de classement soit réalisé sur l'ensemble du territoire et en étant particulièrement vigilant aux connexions qui peuvent être faite entre ECCE mais aussi avec les EPCC.

Dans un souci d'exemplarité, il est également demandé de réaliser ce travail sur toutes les parcelles publiques.

POINT 26 : PRESERVATION DES ELEMENTS DE NATURE EN VILLE

Inscription et ajustements d'outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville.

PREAMBULE - Les EPCC dans les M2 et M3 :

La mise en place d'EPCC sur des espaces privés, motivée par la préservation de la nature en ville au profit des habitants, a déjà fait l'objet d'un point dans le cadre des deux dernières modifications du PLUi de l'EMS, respectivement en 2019 et 2021.

Généralement mal accueillie et souvent contestée par les propriétaires des parcelles concernées, cette mesure avait déjà été perçue comme portant notamment atteinte à la propriété et comme générant parfois des inégalités de traitement dans un même secteur, en l'absence de justification de la délimitation des emprises des EPCC.

Les explications retenues pour expliquer cet état de fait semblaient tenir principalement à la perception, pour diverses raisons, d'un déficit d'information, de pédagogie et de concertation en direction des propriétaires concernés par les nouveaux EPCC, ces derniers ayant été découverts majoritairement au dernier moment pendant l'enquête publique.

Déjà la commission d'enquête en charge de l'enquête publique relative à la modification n° 2 avait émis plusieurs recommandations dans ses conclusions sur les EPCC.

Et la commission d'enquête en charge de l'enquête publique relative à la modification n°3 avait recommandé à l'EMS et aux communes inscrivant des EPCC sur leur ban de faire preuve de pédagogie et de compréhension en organisant des réunions d'information et en informant les propriétaires du projet d'inscription et des conséquences sur leur patrimoine.

Extraits des analyses des 2 commissions d'enquête :

Modification n°2 (EP 19000013/67):

- page 70 : « ...il nous paraît important de ne pas créer d'iniquité de traitement entre les propriétaires fonciers et plus précisément sur un même secteur à condition initiale identique...»
- page 78 : « ...la commission d'enquête recommande la concertation et souhaite que l'attache des propriétaires soit prise afin de confirmer, voire limiter l'emprise des EPCC... »

Modification n°3 (EP 20000107/67) :

- page 401 : « ... Informer chaque propriétaire des conséquences de l'inscription d'arbres ou d'EPCC sur leurs parcelles... »

LES EPCC DANS LA M4 DU PLUI DE L'EMS :

Véritable point stigmatisé par les habitants concernés et par plus de 20 observations déposées par des cabinets d'avocats avec parfois une intervention commune à plusieurs clients qui se sont regroupés, l'EPCC provoque l'émergence d'une opposition forte qui semble s'être amplifiée et renforcée depuis la modification n° 2 du PLUi.

C'est une réalité qui ne peut être occultée et qui doit être prise au sérieux par l'EMS, même si celle-ci persiste dans son action et semble penser que les citoyens l'accepteront avec le temps.

Concierter plutôt qu'imposer doit être le vecteur principal de cet outil.

Conclusion partielle de la commission d'enquête :

Même si l'implantation d'EPCC contribue à la préservation d'un environnement de qualité par l'inscription d'espaces de verdure dans un cadre réglementaire d'intérêt général, il n'en demeure pas moins très conflictuel avec les propriétaires touchés par cette mesure.

En effet, le mécontentement constaté déjà lors des modifications n° 2 et 3 du PLUi s'est amplifié avec la modification n° 4 pour devenir extrêmement conflictuel, voire procédurier puisque de nombreuses observations sur ce point ont fait l'objet d'une intervention via un avocat.

Le sentiment partagé par les propriétaires est profond et relève de plusieurs facteurs humains : impression d'injustice, d'incompréhension, voire de spoliation de bien privé chez certains propriétaires.

Un conflit entre l'intérêt général et l'intérêt privé, auquel s'ajoute un manque de communication et de pédagogie, conduit aujourd'hui à une rupture de confiance entre le citoyen concerné et l'administration.

La déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, précise dans son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

Le sentiment exprimé par le citoyen est que l'outil des EPCC a été élaboré pour contourner l'esprit constitutionnel mais avec un résultat similaire, une dépossession de son droit d'usage de sa propriété sans contrepartie financière.

Même si légalement ce n'est pas le cas, l'impact réglementaire modéré des EPCC est mal compris ou mal interprété et son degré d'acceptabilité est loin d'être atteint.

Malgré deux alertes déjà faites dans les précédents rapports des modifications n° 2 et 3, et la réelle nécessité de développer d'avantage cet outil pour répondre aux enjeux environnementaux à venir, l'EMS n'a pas convaincu la commission d'avoir tout mis en œuvre pour corriger le manque de communication et de pédagogie constatés.

Un effort supplémentaire dans la démarche auprès des propriétaires doit être trouvé.

Même si l'implantation d'EPCC concoure à un objectif environnemental défendable, il n'en demeure pas moins léger dans la méthode d'application.

La commission préconise une réflexion sur une méthode plus concertée en amont et plus structurée dans les critères retenus.

Définir des critères objectifs applicables à tout le territoire et validés officiellement par l'EMS ainsi que par chaque commune membre, est un préalable indispensable à renouer un dialogue sain et constructif avec le citoyen.

Pour une meilleure validation de l'outil par les propriétaires privés, l'EMS et les communes membres se doivent d'être exemplaires concernant le foncier public et réaliser le déploiement de cet outil sur l'ensemble des parcelles rentrant dans les critères.

La commission préconise l'instauration d'un mécanisme de péréquation de la taxe foncière tenant compte de la nouvelle destination de ces espaces.

En effet, la diminution des bases locatives suite à l'instauration d'un EPCC lui paraît justifiée au regard de l'article 1509 du code général des impôts.

Par ailleurs, elle préconise de répertorier précisément les surfaces de ces EPCC, comme cela a déjà été réalisé pour partie dans un tableau des surfaces par zones présenté dans le mémoire en réponse (soit plus de 360 ha).

A minima, la commission recommande à l'EMS d'aviser chaque propriétaire que sa propriété a été concernée par une protection EPCC et qu'il bénéficiera ainsi d'une réduction de ses bases locatives.

Ainsi, en réponse à la demande de l'EMS qui demande à la commission de préciser l'outil fiscal envisagé permettant l'instauration d'un dispositif de péréquation de la taxe foncière en matière d'EPCC, la procédure à appliquer par les personnes concernées par un « déclassement » de leurs parcelles (ou en partie) serait la suivante :

Au niveau « fiscal » de la classification des terrains ou parties de terrain en EPCC :

Comme les immeubles bâtis, les immeubles non-bâtis sont soumis à la taxe foncière payées par leurs propriétaires.

S'agissant des EPCC sur des parcelles cadastrales non-bâties, leurs propriétaires seraient tout à fait dans leurs droits de demander le « changement d'affectation » de leur bien.

En effet, la taxe foncière est calculée sur une « base de valeur locative » calculée par le service des impôts en fonction de la *nature de culture* à partir de laquelle sont appliqués les taux votés par les collectivités et autres.

C'est ainsi qu'une parcelle classée en nature de pré ou verger ou encore en jardin, sera moins imposée qu'une parcelle classée en « terrain à bâtir ».

Le fait de classer une parcelle (ou partie de parcelle) en EPCC – soit inconstructible sauf aménagements légers – diminuera la « valeur locative » dudit terrain.

Pour l'EMS, disposant d'outils cadastraux et informatiques, il sera possible de localiser ces parcelles et d'en informer les propriétaires afin qu'ils saisissent, s'ils le souhaitent, le centre des impôts au moyen d'un formulaire n°6704-IL : pour les changements de consistance, d'affectation et de nature de culture (à envoyer dans les 90 jours suivant la réalisation de ces changements).

Ce sera à la CCID (Commission communale -ou intercommunale- des impôts directs) de statuer sur ces changements d'affectation lors de sa réunion annuelle).

Ci-après, classification des « Groupe de nature de culture » :

- 01 Terres
- 02 Près
- 03 Vergers
- 04 Vignes
- 05 Bois
- 06 Landes
- 07 Carrières
- 08 Eaux
- 09 Jardins
- 10 Terrains à bâtir
- 11 Terrains d'agrément
- 12 Chemin de fer
- 13 Sol

Toutefois la commission s'étonne de la demande faite par l'EMS, est-ce à la commission d'enquête de trouver des moyens techniques pour arriver à un résultat permettant aux contribuables de ne pas être lésés ?...

POINT 27 : PRECISION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE RELATIF AUX ELEMENTS DE PAYSAGE ET PATRIMOINE VEGETAL

Le dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et patrimoine végétal est complété pour une meilleure compréhension et application de tous. Cette modification a vocation à limiter les interprétations divergentes. Elle permet également de contrôler par une autorisation d'urbanisme les travaux sur les ECCE, EPCC, « jardins de devant », ainsi que les coupes et abattages d'arbres.

Conclusion partielle de la commission :

Cette modification apporte plus de lisibilité et de protection aux dispositifs évoqués, la commission est favorable à l'instauration de ce point.

7.2 CEINTURE VERTE :

POINT 28 : CEINTURE VERTE

Dans l'optique de limiter au maximum l'exposition des populations aux aléas, les activités à risques importants doivent être localisées à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser et/ou accompagnées de mesures ad hoc. La commission d'enquête préconise d'identifier dès les premiers stades de réflexion ces risques et est favorable à la proposition de l'EMS concernant l'ajout d'un paragraphe sur les risques environnementaux et technologiques dans la note de la présentation de la ceinture verte.

Différentes règles et lois régissent la protection des arbres en ville. L'application de ces différentes règles sur un même espace ne permet pas d'avoir une lecture simple pour le grand public et ainsi d'appréhender les espaces et arbres qui sont protégés ou non. La ceinture verte ne reprend pas certains secteurs du fait de l'application de l'article L. 350-3 du Code de l'environnement, qui concerne souvent l'espace public. Ainsi la confusion règne pour le citoyen.

Conclusion partielle de la commission :

Pour faciliter la compréhension et valoriser le travail de protection des espaces et arbres réalisés par différents moyens, la commission recommande d'identifier l'ensemble de ces éléments dans la ceinture verte.

L'ensemble des éléments développés pour renforcer la ceinture verte permet de répondre aux enjeux de santé publique, de renforcement du lien social et d'urbanisation contrôlée, c'est pourquoi la commission y est favorable.

7.3 PATRIMOINE BATI

POINT 29 : RENFORCEMENT DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE : TRAVAUX SUR L'EXISTANT ET DEFINITION DU LEXIQUE

Cette modification vise à clarifier d'avantage les mesures concernant les « ensemble d'intérêt urbain et paysager », « bâtiment exceptionnel », « bâtiment intéressant », « ensemble de façades remarquables » faisant suite à des difficultés d'interprétation de la part des porteurs de projets ou des personnes en charge de l'instruction des dossiers. Le but étant de clarifier le champ des possibles en matière de construction ou d'aménagement mais aussi de préciser les définitions.

Conclusion partielle :

La commission recommande de clarifier ces éléments pour une meilleure compréhension et une interprétation collectivement partagée qui éviterait tout litige.

Cependant il faudrait veiller à ce que la création de ces mesures ne limite pas les aménagements nouveaux qui pourraient permettre un meilleur confort des occupants ou une baisse du coût énergétique.

POINT 30 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI ET EVOLUTION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

L'Eurométropole de Strasbourg est riche en patrimoine bâti, ainsi l'identification de celui-ci est un travail long et entrepris depuis plusieurs années pilotée par l'ADEUS. Cette modification est l'occasion de compléter ce dispositif.

Conclusion partielle :

La commission recommande de veiller à ce que le classement envisagé ne nuise pas aux enjeux actuels notamment concernant la transition énergétique.

Les bâtiments ont une histoire et représentent une époque mais il conviendra de veiller à ce que des aménagements puissent être réalisés pour préserver le bâti du passé et répondre aux enjeux de demain.

7.4 QUALITE URBAINE :

POINT 31 : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DANS LES TISSUS DE FAUBOURG ET PAVILLONNAIRES DIFFUS

Conclusion partielle de la commission :

La commission d'enquête approuve la proposition d'autoriser le dépassement du volume du pignon existant pour encourager la construction, cette proposition ne nuisant pas à la cohérence architecturale.

Elle approuve également l'instauration du sous-secteur UB6 qui avec les articles 6, 7, 8, 9, 10, 13 s'inscrivent dans la préservation de la qualité urbaine et paysagère dans les secteurs pavillonnaires.

POINT 32 : COMMUNE DE BLAESHEIM – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DU COEUR D'ILOT SITUE DERRIERE LE CHATEAU

Conclusion partielle de la commission :

L'encadrement de la densité dans les parcelles concernées par la modification du zonage pour le rendre plus cohérent est approprié. La conservation du zonage UCA2 sur la parcelle section 65 N°266 est pertinent, la modification de la hauteur n'aura pas d'impact négatif sur la qualité urbaine.

POINT 33 : COMMUNE D'ESCHAU – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DU SECTEUR D'URBANISATION FUTURE DE LA RUE DE LA LIBERTE.

L'encadrement de la constructibilité du secteur d'urbanisation future de la rue de la liberté semble mieux aligné avec les réalités du terrain : elles tiennent compte des risques inondations et de la présence de corridor écologique. Couplé aux outils d'EPCC, il contribue à l'amélioration de la qualité urbaine en facilitant la création de logements.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à ce point.

POINT 34 : COMMUNE DE FEGERSHEIM – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DU COEUR D'ILOT DE LA RUE DU MOULIN

La commission d'enquête estime que la création du zonage IAUA3 ayant un pourcentage d'emprise au sol moindre et un pourcentage de pleine terre et un coefficient de biotope par surface plus élevés, ne menace pas le cadre urbain tout en facilitant l'accès au logement. Il en est de même pour l'OAP « Secteur du Moulin » qui en préserve les caractéristiques tout en encourageant une mise à disposition d'habitats variés.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à ce point.

POINT 35 : COMMUNE DE LAMPERTHEIM – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DES COEURS D'ILOTS SITUES AU SEIN DU NOYAU VILLAGEOIS

Les espaces végétalisés ont un fort impact sur la qualité urbaine en offrant notamment des îlots de fraîcheurs, des liens de rencontre et de respiration. Leur préservation au détriment d'une réduction des ressources foncières a été jugée judicieuse dans ce cas, cette réduction ne pénalisant pas trop lourdement l'accès au logement.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à ce point.

POINT 36 : COMMUNE DE LA WANTZENAU – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DU QUAI DE L'ILL

L'article 6 vise à proscrire les extensions vers l'avant dans le secteur des quais de l'III. Cette modification a pour objectif de préserver la qualité paysagère, architecturale et la forme urbaine du quai de l'III. Cet article a été jugé judicieux par la commune compte tenu de sa situation géographique favorable et dégagée sur l'III et de la dégradation de qualité urbaine qu'une extension immobilière pourraient causer.

Conclusion partielle de la commission :

La commission d'enquête émet un avis favorable à ce point sous réserve de préciser les équilibres entre les BRS et les LLS dans cette commune comme demandé dans la partie habitat des conclusions.

POINT 37 : COMMUNE DE LIPSHEIM – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DE LA PARTIE HABITEE DE LA NIEDERMATT

Le choix d'une urbanisation encadrée compte tenu de la proximité avec la RM83 apparaît pertinent.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à ce point.

POINT 38 : COMMUNE DE MUNDOLSHEIM – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DU TISSU URBAIN SUR LES COTEAUX D'HAUSBERGEN

Le reclassement de la zone de UCA3 en UCA6 s'inscrit dans la logique de préservation des espaces naturels. Cette stratégie est jugée pertinente, la qualité urbaine s'en trouvant préservée malgré une réduction des ressources foncières.

Conclusion partielle de la commission :

La commission d'enquête émet un avis favorable à ce point sous réserve de préciser les équilibres entre les BRS et les LLS dans cette commune comme demandé dans la partie habitat des conclusions.

POINT 39 : COMMUNE DE NIEDERHAUSBERGEN – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DU TISSU URBAIN SUR LES COTEAUX D'HAUSBERGEN

Le reclassement de la zone de UCA3 en UCA6 s'inscrit dans la logique de préservation des espaces naturels. Cette stratégie est jugée pertinente, la qualité urbaine s'en trouvant préservée malgré une réduction des ressources foncières.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à ce point.

POINT 40 : COMMUNE DE OSTWALD – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DU SECTEUR DU KRITTWEG, RUE ETTORE BUGATTI

Les modifications de l'OAP vont dans le sens préconisé par la commune d'Ostwald et incluent une réduction de la densité de logement. La commission d'enquête y est favorable.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à ce point.

POINT 41 : COMMUNE DE BISCHHEIM – AJUSTEMENT DES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS AFIN DE LES ADAPTER AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES, ENTRE LA ROUTE DE BISCHWILLER ET LA RUE DU NORD

Une uniformisation des hauteurs maximales des deux côtés de la route paraît logique et permettra une meilleure uniformité de la morphologie urbaine.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à ce point.

POINT 42 : COMMUNE DE ECKBOLSHEIM – AJUSTEMENT DE LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL A LA MORPHOLOGIE URBAINE EXISTANTE, RUE DU COLLEGE

Il s'agit d'une rectification du zonage passant de UCA6 à UCA3, ce dernier reflétant mieux la réalité du secteur et permettant d'encourager la densification.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à ce point.

POINT 43 : COMMUNE DE ECKBOLSHEIM – AJUSTEMENT DE LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE A LA MORPHOLOGIE URBAINE EXISTANTE, RUE DU GENERAL LECLERC

L'agrandissement de la zone UAA1 sur la zone UCA6 s'inscrivant dans un projet de préservation d'une construction « présentant une valeur patrimoniale » avec création de logement à la clef.

Conclusion partielle de la commission :

L'agrandissement de cette zone est jugé intéressant par la commission, il permettra d'augmenter les logements locatifs de la commune et n'impacte pas négativement la rue.

La commission est favorable à ce point.

POINT 44 : COMMUNE DE ECKBOLSHEIM – AJUSTEMENT DE LA ZONE URBAINE IDENTIFIANT LES TISSUS ANCIENS VILLAGEOIS TRADITIONNELS, RUE DE L'EGLISE

L'agrandissement de la zone UAA1 sur la zone UE1 s'inscrit dans un projet de préservation de deux bâtiments « présentant une valeur patrimoniale ».

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à cet agrandissement qui ne présente aucun inconvénient pour la rue.

POINT 45 : COMMUNE DE ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – AJUSTEMENT DES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS AFIN DE LES ADAPTER AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES, QUARTIERS VIGNES ET LIBERMAN

La modification des hauteurs maximale vise à préserver la forme urbaine existante et à « coller » à la réalité du terrain, la commission d'enquête juge la proposition pertinente.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à ce point.

POINT 46 : COMMUNE DE ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – AJUSTEMENT DES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS AFIN DE LES ADAPTER AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES, AVENUE DE STRASBOURG ET RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE CE SECTEUR EN UNE ZONE A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL

La proposition visant à la fois à préserver la forme urbaine par une réduction de hauteur maximale et à augmenter le nombre de logements sociaux : elle s'aligne parfaitement avec le projet d'améliorer la qualité urbaine.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable à ce point sur les hauteurs, sous réserve de l'avis de la commission sur les BRS et SMS dans la partie HABITAT.

POINT 47 : COMMUNE DE ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – AJUSTEMENT DE LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL ENTRE LA RUE DU RAISIN ET LA RUE LAURE DIEBOLD

Conclusion partielle de la commission :

Il a été favorablement jugé que le reclassement des unités dans une seule et même zone vise à éviter de futurs problèmes en matière d'urbanisme. De plus l'augmentation du nombre de logement sociaux s'inscrit dans un effort cohérent.

La commission est favorable à ce point sur les hauteurs, sous réserve de l'avis de la commission dans la partie HABITAT, sur les logements sociaux et la prise en compte des BRS dans les SMS.

POINT 48 : COMMUNE DE ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – AJUSTEMENT DE LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL, RUE DU PARC

Conclusion partielle de la commission :

Le reclassement de l'unité foncière dans la zone UCA4 voisine participe à une meilleure homogénéité du tissu foncier.

La commission émet un avis favorable.

POINT 49 : COMMUNE DE ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – AJUSTEMENT DE LA ZONE URBAINE IDENTIFIANT DES TISSUS BATIS HETEROGENES, ROUTE DE LYON

Conclusion partielle de la commission :

Le reclassement de l'unité foncière dans la zone UB2 voisine participe à une meilleure homogénéité du tissu foncier et son choix est pertinent au regard de la nature disparate des formes et implantation des constructions qui s'y trouvent.

La commission émet un avis favorable.

POINT 50 : COMMUNE DE LINGOLSHEIM – INSTAURATION D'UNE HAUTEUR LIMITE SUR LE SITE D'OCTOPHARMA, RUE DU MARECHAL FOCH

Conclusion partielle de la commission :

Ce point vise à pallier l'absence des hauteurs maximales des constructions du bâtiment de l'entreprise Octopharma et propose l'instauration d'une mesure pour établir des limites de hauteur afin de maintenir la cohérence visuelle dans la zone urbaine. La commission est favorable à instaurer ce point qui vise à clarifier une situation jugée discordant au vu de l'ensemble de la rue.

POINT 51 : COMMUNE DE MUNDOLSHEIM – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DES ZONES A VOCATION D'HABITATS PAVILLONNAIRES DANS TOUTE LA COMMUNE

Ce point vise à adapter la planification urbaine de Mundolsheim en réaction à l'émergence de nouveaux projets d'habitats collectifs, avec des propositions de reclassement de zones et de modifications dans le règlement graphique du PLU.

Conclusion partielle de la commission :

Cette proposition permet de rendre l'ensemble plus cohérent et une meilleure harmonisation des nouveaux projets avec l'existant.

La commission d'enquête émet un avis favorable à ce point sous réserve de préciser les équilibres entre les BRS et les LLS dans cette commune comme demandé dans la partie habitat des conclusions.

POINT 52 : COMMUNE DE NIEDERHAUSBERGEN – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DES ZONES A VOCATION D'HABITATS DANS TOUTE LA COMMUNE

La commune de Niederhausbergen s'engage par ces modifications dans une démarche de planification urbaine ; avec des propositions de reclassement, d'ajustement de périmètres, et

de préservation d'espaces végétalisés pour assurer une cohérence entre les constructions existantes et les nouveaux projets.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable a ce point qui prend en compte les enjeux habitats, densification et environnement.

POINT 53 : OBERHAUSBERGEN - ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DES ZONES A VOCATION D'HABITATS PAVILLONNAIRES DANS TOUTE LA COMMUNE

Ce point met en avant une démarche de planification urbaine à Oberhausbergen, avec des propositions de reclassement des zones pavillonnaires existantes, afin de réduire les différences entre les constructions existantes et les nouveaux projets d'habitats collectifs, tout en préservant certains espaces végétalisés.

Conclusion partielle de la commission :

POINT 54 : COMMUNE DE OBERHAUSBERGEN - ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DU TISSU URBAIN DE PART ET D'AUTRE DE LA ROUTE DU GENERAL DE GAULLE

Cette modification vise a abaisser le niveau de construction de 7mET à 10 mET dans un zonage UB4. Cet abaissement correspond à la réalité actuelle des niveaux de construction de la rue et permet d'harmoniser les hauteurs avec les zones UCA à proximité.

Conclusion partielle de la commission :

La commission émet un avis favorable

Point 55 : COMMUNE DE OBSERSCHAEFFOLSHEIM – ENCADREMENT DE LA TRANSITION ET DE LA MUTATION DU TISSU URBAIN RESIDENTIEL AU NORD-OUEST DE LA COMMUNE

La commune envisage une urbanisation plus cohérente en prévoyant une transition douce du cœur du village vers se franges ;

Pour cela, elle propose l'extension de la zone UCA6 en lieu et place d'une zone UCA2 dans un périmètre défini.

Conclusion partielle de la commission :

La commission émet un avis favorable

POINT 56 : COMMUNE DE OSTHOFFEN – PRESERVATION DE PERMEABILITES VISUELLES DANS LE SECTEUR IAU SUD-OUEST

Conclusion partielle de la commission :

Ce point permet de garder un cadre de vie agréable et en lien avec son environnement naturel, la commission y est favorable.

POINT 57 : COMMUNE DE OSTHOFFEN – RENFORCER LA COHERENCE DU TISSU URBAIN EN TERMES DE FORMES URBAINES AU SUD-EST DE LA COMMUNE

Dans le but d'harmoniser la cohérence du zonage avec la vision du terrain, il est proposé de reclasser trois parcelles passant de zone UCA2 en zone UAA2.

Conclusion partielle de la commission :

Ce changement n'entraîne pas de modification profonde et contribue à harmoniser le style de la rue, la commission y est favorable.

POINT 58 : COMMUNE DE OSTWALD – AJUSTEMENT DE LA ZONE URBAINE IDENTIFIANT LES TISSUS ANCIENS VILLAGEOIS TRADITIONNELS AVEC LE TISSU BATI EXISTANT, PLACE DU GENERAL DE GAULLE

Conclusion partielle de la commission :

L'intérêt de cette modification est d'ajuster la classification d'un secteur spécifique en raison de l'inadéquation de la typologie urbaine actuelle UCA3 pour mieux refléter la nature mixte et traditionnelle du secteur, tout en préservant des éléments patrimoniaux, ce qui est plus cohérent avec un classement UAA1. La commission y est favorable.

POINT 59 : COMMUNE DE SCHILTIGHEIM – AJUSTEMENT DES HAUTEURS AFIN DE S'ADAPTER AUX FORMES URBAINES EXISTANTES

La proposition de modification consiste à réduire la hauteur maximale constructible afin de mieux s'adapter à la morphologie urbaine existante et préserver le caractère patrimonial.

Etat actuel :

- **Rue des Poilus** : La hauteur actuelle (15 m à l'égout de toiture) ne préserve pas le caractère patrimonial du tissu existant (R+2 maximum) ;
- **Rue Sainte-Odile** : La hauteur (18 mHT) ne permet pas d'accroître la qualité de l'ambiance urbaine et de préserver la maison du troisième âge ;
- **Rue Jean Monnet et Rue de la Moselle** : La hauteur uniforme (18 m) ne crée pas de gradient entre le premier et le second rang ;
- **Ilot entre la rue de l'Aar et la rue de la Lauter** : **La hauteur (18 mHT) ne préserve pas le tissu existant composé de maisons individuelles et d'immeubles de taille modeste.**

Proposition :

- **Hauteur rue des Poilus** : Réduction de 15 mET à 10 mET ;
- **Hauteur rue Sainte-Odile** : Réduction de 18 mHT à 10 mHT ;

- Hauteur rue Jean Monnet : Réduction de 18 mET à 12 mET ;
- **Zonage et hauteur rue de l'Aar : Modification de UD2 18 mHT à UCA2, 7 mET.**

Conclusion partielle de la commission :

La commission estime que le point de modification permet de mieux s'adapter à la morphologie urbaine existante, préserver le caractère patrimonial et garantir une évolution cohérente du tissu urbain, c'est pourquoi elle est favorable à ce point.

POINT 60 : COMMUNE DE SOUFFELWEYERSHEIM– ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DU TISSU URBAIN A L'EST DE LA ROUTE DE BRUMATH

La commune souhaite harmoniser la hauteur des constructions sur la partie Est de la route de Brumath, passant de 7 mET à 10 mET. Le zonage UB4 serait conservé mais limité à 7 mET.

La commune possède un taux de logements locatifs sociaux par rapport aux nombres de résidences principales de 11,40 % en 2019, la commission pense que cette mesure peut entraver l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU.

Conclusion partielle de la commission :

La commission d'enquête émet un avis favorable à ce point sous réserve de préciser les équilibres entre les BRS et les LLS dans cette commune comme demandé dans la partie habitat des conclusions.

**LES POINTS 61 A 66 TRAITENT DE LA TRANSITION ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET L'ESPACE PRIVE QUI EST UN ASPECT IMPORTANT DE LA CONCEPTION URBAINE QUI INFLUENCE LA QUALITE DES ENVIRONNEMENTS URBAINS ET LA MANIERE DONT LES PERSONNES INTERAGISSENT AVEC LEUR ENVIRONNEMENT BATI.
UNE TRANSITION REUSSIE CREE UNE FRONTIERE CLAIRE TOUT EN PERMETTANT UNE CONNEXION HARMONIEUSE.**

POINT 61 : COMMUNE DE SOUFFELWEYERSHEIM – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DES ZONES A VOCATION D'HABITAT PAVILLONNAIRE DANS TOUTE LA COMMUNE

La commune de Souffelweyersheim affiche la volonté de réduire les disparités entre les nouveaux projets d'habitats collectifs et le bâti existant, en proposant un reclassement de certains secteurs pavillonnaires UCA3 en UCA5.

La commune possède un taux de logements locatifs sociaux par rapport aux nombres de résidences principales de 11,40 % en 2019, la commission pense que cette mesure entrave l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU.

Conclusion partielle de la commission :

La commission d'enquête émet un avis favorable à ce point sous réserve de préciser les équilibres entre les BRS et les LLS dans cette commune comme demandé dans la partie habitat des conclusions.

POINT 62 : COMMUNE DE FEGERSHEIM – AJUSTEMENTS DE REGLES RELATIVES AUX ABRIS DE JARDIN ET AUX PISCINES DANS LA MARGE DE REcul PAR RAPPORT A LA RM83

Ce point de modification fait suite à des demandes des habitants de pouvoir jouir plus librement de leur jardin en instaurant des exceptions à la marge de recule inconstructible imposée de 35 mètres le long de la RM83. La commune de Fegersheim souhaite ainsi permettre la construction d'abris de jardin et de piscines dans les espaces de jardin situés dans la marge de recul le long de la RM83, en ajoutant une disposition spécifique dans le règlement de la zone UCA.

Conclusion partielle de la commission :

Considérant que ces aménagements ne remettent pas en cause la nature des jardins et que le caractère constructible reste limité sans ramener davantage de population dans la zone de retrait.

La commission est favorable à cette modification.

POINT 63 : COMMUNE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – PERENNISATION DE L'AMBIANCE URBAINE, ROUTE DE LYON

Un tissu bâti hétérogène en termes de parcellaire, volume, et mode d'implantation est présent le long de la route de Lyon. Cependant une ligne de construction existe sur la partie Nord de celle-ci.

Conclusion partielle de la commission :

Au vu de la configuration actuelle hétérogène l'intérêt de cette ligne de construction n'est plus justifié, la commission est favorable à son retrait.

POINT 64 : COMMUNE DE LA WANTZENAU – AJOUT D'UNE DISPOSITION REGLEMENTAIRE RELATIVE AUX CLOTURES DANS LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Ce point concerne un retrait de 3 mètres par rapport aux chemins ruraux et d'exploitations pour l'implantation de clôture.

Conclusion partielle de la commission :

La commission est favorable a ce point de modification qui permettra un meilleur passage des engins agricoles ainsi qu'une meilleure sécurisation des chemins.

POINT 65 : COMMUNE DE VENDENHEIM – SECURISATION DE LA VOIE PIETONNE, RUE DU GENERAL DE GAULLE

Conclusion partielle de la commission :

La largeur trop étroite du trottoir présente effectivement un risque, qui plus est en considérant la place stratégique qu'il occupe. A ce titre une ligne de construction pour prévoir un agrandissement est judicieux, la commission y est favorable.

POINT 66 : COMMUNE DE VENDENHEIM – PERENISSATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES, LOTISSEMENT « LES PORTES DU KOCHERSBERG »

Conclusion partielle de la commission :

La réglementation ayant déjà pris effet durant 10 ans, il est important de poursuivre ces efforts pour maintenir une cohérence paysagère et participer à la qualité de vie du quartier. Cependant les mœurs évoluent, la commission suggère de d'avantage axer les limites de propriétés sur du végétal en excluant le minéral.

POINT 67 : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – PRECISION DES REGLES RELATIVES AUX ANNEXES, CARPORTS ET CLOTURES, CLARIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE 2 DES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ET CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

Les ajustements proposés visent à simplifier les instructions des autorisations d'urbanisme et notamment l'interprétation des règles édictées. Ces propositions d'ajustements ont été faites en réponse aux observations des communes et de l'Eurometropole.

Conclusion partielle de la commission :

Dans la mesure où elles contribuent à la qualité urbaine et paysagère ainsi qu'à une clarification et des corrections d'erreur matérielle dans le règlement du PLU elles ont été jugées indispensables. C'est pourquoi la commission y est favorable.

POINT 68 : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – PRECISIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION QUANT A L'APPLICATION DE CERTAINES REGLES

Conclusion partielle de la commission :

Les compléments de justification au sein du tome 4 du rapport de présentation du PLU sont un ajout bienvenu. En effet, elles permettent de mieux comprendre ces dites règles et leurs déclinaisons pour le plus grand nombre. La commission est favorable à ce point.

7.5 PERIMETRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

POINT 69 : COMMUNE DE NIEDERHAUSBERGEN – INSCRIPTION D'UN PERIMETRE EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL ENTRE LA RUE DE L'EGLISE ET LA RUE MERCIERE

Conclusion partielle de la commission :

Le projet semble aligné avec l'objectif de redynamisation de la commune et les objectifs qu'il poursuit semblent pertinents, cependant en l'absence d'outil pour encadrer ce projet il est effectivement plus prudent de se contenter d'inscrire sur ce secteur un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAG).

POINT 70 : COMMUNE DE OBERSCHAEFFOLSHEIM – INSCRIPTION DE DEUX PERIMETRES EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL ENTRE LES RUES DE GENERAL DE GAULLE, DE LA MAIRIE ET DU NOTARIAT

Conclusion partielle de la commission :

La commission d'enquête recommande de lancer une étude dans l'objectif d'une future urbanisation de ces secteurs qui présentent un fort potentiel d'urbanisation (proche du centre et présentent de larges espaces non bâtis).

POINT 71 : COMMUNE DE SOUFFELWEYERSHEIM – SUPPRESION D'UN PERIMETRE EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL ROUTE DE BRUMATH

Conclusion partielle de la commission :

L'OAP et le dispositif réglementaire graphique du PLU sur le secteur ayant été achevé le PAG n'a effectivement plus lieu d'être et le PLU et l'OAP peuvent ainsi être mis à jour, la commission est favorable à ce point.

POINT 72 : COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER DE KOENIGSHOFFEN – INSCRIPTION D'UN PERIMETRE EN ATTENTE D'UN PAG SUR LE SECTEUR AU CROISEMENT ENTRE LA ROUTE DES ROMAINS ET LA RUE DE LA CHARTREUSE

Le secteur en question est support d'une activité commerciale mais classé en UCB1.

Conclusion partielle de la commission :

Il semble raisonnable de vouloir garder une veille sur ce secteur pour anticiper et encadrer une mutation vers un projet à vocation majoritairement d'habitat compte tenu des projets d'aménagements connexes. Cependant en l'absence d'outil pour encadrer ce cadre urbain il est effectivement plus prudent de se contenter d'inscrire sur ce secteur un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAG).

La commission émet un avis favorable.

POINT 73 : COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER DE LA MEINAU – INSCRIPTION D'UN PERIMETRE EN ATTENTE D'UN PAG SUR LE SECTEUR AU CROISEMENT DE L'AVENUE DE COLMAR ET DE LA RUE DU LANGUEDOC

Conclusion partielle de la commission :

Le secteur en question est support d'une activité commerciale, il semble raisonnable de vouloir garder une veille sur ce secteur pour anticiper et encadrer une mutation vers un projet à vocation majoritairement d'habitat compte tenu de sa position le long de la ligne de tramway « A ». Cependant en l'absence d'outil pour encadrer ce cadre urbain il est effectivement plus prudent de se contenter d'inscrire sur ce secteur un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAG).

POINT 74 : COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER DU NEUDORF – INSCRIPTION D'UN PERIMETRE EN ATTENTE D'UN PAG SUR LE SECTEUR AU CROISEMENT DE LA RUE DE RIBEAUVILLE ET DE LA RUE DE KIENTZHEIM

Conclusion partielle de la commission :

Le secteur en question est support d'une activité commerciale mais classé en UB3, il semble raisonnable de vouloir garder une veille sur ce secteur pour anticiper et encadrer une mutation vers un projet à vocation majoritairement d'habitat compte tenu de sa position le long de la ligne de tramway « C ». Cependant en l'absence d'outil pour encadrer ce cadre urbain il est effectivement plus prudent de se contenter d'inscrire sur ce secteur un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAG).

8. Partie 3 - MOBILITÉS :

Les points relatifs aux mobilités contenus dans le projet de modification n°4 du PLUi s'inscrivent dans la continuité de la politique suivie par l'Eurométropole de Strasbourg en la matière depuis de nombreuses années.

Même s'ils ne procèdent pas d'une thématique majeure de cette modification, ils n'en revêtent pas moins une importance particulière dans le cadre de la logique d'ensemble poursuivie, s'agissant notamment de la recherche affichée d'une meilleure articulation entre déplacements et urbanisme, adaptée aux différents secteurs géographiques du territoire.

L'effort est par ailleurs poursuivi au profit du développement et de l'amélioration des réseaux dédiés aux circulations douces.

L'enquête publique a notamment permis la prise en compte d'une forte mobilisation citoyenne au sein de la commune de Mundolsheim, consécutive à deux points de modification, ainsi que celle des observations recueillies sur le projet de réglementation du stationnement des vélos.

Conclusions partielles :

L'analyse des avis et éléments portés à la connaissance de la commission d'enquête l'amènent ainsi à formuler les recommandations suivantes :

- **STATIONNEMENT**

POINT N° 75 : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG - EVOLUTION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE RELATIF AU STATIONNEMENT VELO.

La modification n°75 a pour objectif de renforcer l'article 12 du règlement du PLUi relatif au stationnement vélo, en cohérence avec le nouveau plan éponyme.

Quatre alinéas sont principalement concernés avec notamment les propositions suivantes :

- **Alinea 2** « Applications des normes et des dispositions particulières » : 2 modifications de forme dans l'intitulé destinées à donner plus de visibilité à la règle ;
- **Alinea 3** « Dispositions relatives aux bicyclettes » fixant les règles de stationnement vélo applicables à tous les projets :
 - augmentation de la surface minimum d'une place de stationnement vélo de 1,5 à 2 m² ;
 - distinction entre arceaux vélo dédiés aux habitants et arceaux vélo dédiés aux visiteurs ;
 - complément de la règle pour permettre l'installation de systèmes de fixation à double niveau (rack) : optimisation de l'emprise des locaux vélos ;
 - ouverture de la règle à la gestion du stationnement dans les étages supérieurs ;
 - augmentation de la part réservée au stationnement des vélos cargos de 2% à 5% pour répondre à leur multiplication ;
 - non-application de la création d'une surface dédiée au stationnement vélo prioritairement en rez-de-chaussée ou de plain-pied aux bâtiments dont au moins 50% de la surface de plancher est destinée à du logement ;
 - obligation de répondre aux nouveaux besoins en termes de stationnement vélo dans le cadre de nouveaux projets dans des volumes bâtis existants
- **Alinea 3.1** « Habitations (hors maisons individuelles) fixant les règles de stationnement applicables aux projets à vocation habitat :

- clôture des espaces dédiés au stationnement vélo
- augmentation de la part de l'emprise dédiée aux locaux vélos de 3% à 4,5% de la surface plancher de l'opération et suppression de la règle de surface minimum de local vélo
- **Alinea 3.4** « Autres constructions » fixant 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 :
- augmentation de la part du nombre de stationnements vélos de 15 à 25% de l'effectif total des salariés, d'agents et d'usagers (accueil de clientèle) ;
- diminution du niveau de contrainte réglementaire pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (calcul répondant aux besoins et non plus 25% de l'effectif des salariés) ;
- ajout d'une règle pour les hôtels (ratio d'une place de stationnement pour 3 chambres) et autres hébergements touristiques (ratio d'une place de stationnement par logement/chambre ou pour 3 chambres en fonction des zones).

Conclusions:

La commission d'enquête a bien pris acte de la réécriture en cours par l'EMS de l'article 12 du règlement consacré au stationnement des vélos, tous types confondus. Elle considère comme justifiés l'objectif général d'optimisation des espaces réservés à ce dernier, au regard de l'augmentation du nombre des cycles sur le territoire, ainsi que les différents leviers mobilisés à cet effet.

Outre le respect indispensable de l'arrêté du 30 juin 2022 sur la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments dans un contexte de hausse des vols de deux-roues non motorisés, la commission d'enquête recommande tout d'abord de poursuivre le travail d'adaptation des normes rapportées aux hôtels et aux résidences étudiantes, en partant d'une définition la mieux ajustée possible des besoins propres aux établissements, afin de limiter autant que faire se peut le recours à des normes chiffrées générales.

La réflexion devra également intégrer plus encore les modes de déplacements et usages habituels des populations concernées (clients d'hébergements hôteliers et touristiques, étudiants), tout comme les conséquences induites en matière d'urbanisation.

La prise en compte des dispositifs de stationnement public existants à proximité ne devra pas être écartée pour affiner utilement la réflexion d'ensemble.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement la rédaction de l'article 12, en particulier sur les points relatifs à la création en rez-de-chaussée des surfaces réservées au stationnement, en lien avec l'accessibilité de ces dernières, et à la création d'arceaux, gage de sécurisation des cycles, la commission d'enquête recommande également une rédaction la plus explicite et précise possible, qui permette une bonne compréhension et par là-même d'éviter toute erreur d'interprétation (ex. explicitation du terme « prioritairement » appliqué à la création de la surface réservée au stationnement des vélos en rez-de-chaussée ou de plain-pied).

Pour tous ces sujets, le Guide national du stationnement vélo et l'étude des normes en vigueur dans d'autres grandes métropoles pourra utilement enrichir la réflexion.

POINT N° 76 : COMMUNE DE BREUSCHWICKERSHEIM – CREATION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT DE VOIRIE, RUE PRINCIPALE

La commune de Breuschwickersheim souhaite agrandir un emplacement réservé, initialement prévu pour élargir une voie d'accès à un lotissement, pour créer en plus une dizaine de places de parking. L'augmentation de superficie (0,73 are) est possible.

Conclusions :

La commission d'enquête est favorable à cette mesure susceptible d'améliorer la capacité de stationnement dans la rue principale sans remettre en cause la destination initiale de l'emplacement réservé. Elle recommande qu'un stationnement perméable soit privilégié.

POINT N° 77 : COMMUNE DE GEISPOLSHEIM - CREATION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT ARBOREE, RUE DE LA GARE

Afin de répondre au besoin de stationnement sur son ban, consécutif à l'attractivité commerciale du secteur la commune de Geispolsheim souhaite :

- étendre l'emplacement réservé GE159 sur la parcelle Section 32 n°59, déjà utilisée comme stationnement
- modifier son objet (création d'un espace vert public) pour en faire une zone de stationnement arborée.

Conclusions :

La commission d'enquête considère que la création de cette aire de stationnement arborée GEI59 permet de répondre à l'intérêt collectif de fonctionnement au sein de la commune. Elle émet donc un avis favorable à ce point de modification. Elle recommande cependant qu'un stationnement perméable soit privilégié.

POINT N° 78 : COMMUNE DE SCHILTIGHEIM – AMENAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT PUBLIC, ROUTE DE BISCHWILLER

L'important projet d'extension du tram vers le Nord supprimera des places de stationnement par son passage sur la route de Bischwiller, que la commune souhaite recréer à proximité de l'axe, tout en favorisant une multimodalité de proximité et en créant une centralité apaisée autour du cœur historique de la ville.

La création d'un ER sur deux sites situés route de Bischwiller est proposée avec une superficie d'un peu moins de 17 ares (SCH151) (sans précision du nombre de places prévisible).

Conclusions :

Sous réserve d'une éventuelle évolution à terme du projet sensible d'extension du tram vers le nord, la commission d'enquête considère que la recréation de places de stationnement supprimées route de Bischwiller permet de répondre à l'intérêt collectif de fonctionnement dans le secteur concerné. Elle émet donc un avis favorable à ce point de modification. Elle recommande qu'un stationnement perméable soit privilégié.

- **LIAISONS PIÉTONS–CYCLES**

POINT N° 79 : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – MISE A JOUR DE CARTOGRAPHIE RELATIVE AUX LIAISONS MODES ACTIFS AU SEIN DE L'OAP THEMATIQUE « DEPLACEMENTS » DU PLU

Afin de mettre en cohérence le PLUi avec le nouveau plan vélo en 2021, l'EMS propose 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) ».

Le plan vélo prévoit notamment la création d'ici 2026 de 120 kms supplémentaires de pistes cyclables contribuant à la constitution d'un maillage de niveau métropolitain cohérent.

Les objectifs principaux sont :

- la création des conditions nécessaires à la pratique du vélo ;
- la résorption des conflits piétons-cyclistes ;
- la préparation du réseau à l'accueil d'une fréquentation en hausse constante.

Les sept grandes orientations retenues concourent toutes à la réalisation de ces derniers.

Conclusions :

La nécessité de modification de l'OAP thématique « Déplacements » du PLUi est légitime au regard des évolutions survenues depuis quelques années en matière de circulation des vélos sur le territoire de l'EMS (augmentation des flux, diversification des types de cycles) en cohérence avec le nouveau plan adopté en 2021.

Les objectifs poursuivis sont de nature à répondre aux problématiques recensées dans l'intérêt des cyclistes actuels et à venir (sécurisation des axes, finalisation de liaisons structurantes,...), tout comme des piétons (« contournement » de l'ellipse strasbourgeoise notamment).

La commission d'enquête est donc favorable à cette modification.

POINT N° 80 : COMMUNE D'ACHENHEIM - CREATION D'UN CHEMINEMENT DOUX LE LONG DU MUELBACH ENTRE LE PROLONGEMENT DE LA RUE DES TILLEULS ET LA RUE DES FAISANS

La commune d'Achenheim souhaite créer un emplacement réservé le long du cours d'eau du Muelbach au droit d'un actuel chemin privé entre les rues des Tilleuls et des Faisans en vue d'y réaliser un cheminement privé et un parcours de santé.

L'emplacement est situé quasi exclusivement hors zone habitée.

Conclusions :

Ce tracé envisagé est de nature à favoriser un déplacement en mode doux en site naturel. La commission d'enquête est favorable à la création de ce cheminement qui est en adéquation avec la politique de l'EMS dont l'objectif est de développer les modes de déplacements doux sur son territoire. Comme pour tous les projets de pistes cyclables pouvant concerner des espaces agricoles, une concertation locale avec les agriculteurs devra être recherchée en tant que de besoin pour que la mise en œuvre se fasse dans les meilleures conditions.

POINT N° 81 : COMMUNE DE BISCHHEIM – CREATION D'UNE LIAISON PIETONS-CYCLES ENTRE LE CANAL DE LA MARNE AU RHIN ET LA RUE DE L'AIGLE

La commune de Bischheim propose de prolonger l'emplacement réservé BIS98 qui prévoit l'élargissement de la rue des Perdreaux, jusqu'au canal de la Marne au Rhin, créant ainsi une connexion jusqu'à présent inexistante avec la piste cyclable existant le long du cours d'eau. Cet aménagement offrira une possibilité de cheminement doux sur une courte distance, cohérent et continu pour les usagers qui souhaiteraient l'emprunter.

Conclusions :

La commission d'enquête y est favorable.

POINT N° 82 : COMMUNE DE BREUSCHWICKERSHEIM - DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX, MISE A JOUR DU TRACE DES PISTES CYCLABLES

Dans le cadre de sa politique de développement de déplacements cyclistes, l'EMS souhaite adapter le tracé d'un cheminement cycliste sur le ban de la commune de Breuschwickersheim, initialement prévu au sud du village. Le tracé actualisé passe par le centre du village pour rejoindre la M118 le reliant à Osthoffen. Il permet en particulier d'éviter une imperméabilisation le long du Muelbach et dessert plus efficacement le centre de la commune. Il emporte la suppression de l'ER BRE3 et la création de l'ER.

Conclusions :

Au regard des avantages pour les usagers, liés à l'optimisation du tracé, en cohérence avec la stratégie de l'EMS, la commission d'enquête émet un avis favorable.

POINT N° 83 : COMMUNE DE BREUSCHWICKERSHEIM – CREATION D'UNE PISTE CYCLABLE ENTRE BREUSCHWICKERSHEIM ET OSTHOFFEN LE LONG DE LA RM118

Suivant la même logique que le point n°82 et découlant du plan vélo de l'EMS, le point n°83 vise à la création d'une piste cyclable reliant Breuschwickersheim et le village limitrophe d'Osthoffen le long de la RM 118.

Conclusions :

La commission d'enquête est favorable à la création consécutive d'un ER BRE11 de 65,35 ares.

POINT N° 84 : COMMUNE DE HANGENBIETEN - CREATION D'UNE AIRE DE HALTE POUR CYCLISTES LE LONG DU CANAL DE LA BRUCHE

La commune de Hangenbieten propose de créer un emplacement réservé de 1,5 are destiné à accueillir une halte pour cyclistes le long de la piste cyclable très prisée du canal de la Bruche.

Conclusions :

De nature à améliorer l'attractivité des déplacements à vélo et celui de la commune, ce point de modification reçoit un avis favorable de la commission d'enquête.

POINT N° 85 : COMMUNE DE LAMPERTHEIM – CREATION D'UNE PISTE CYCLABLE ARBOREE, AU SUD DE LA COMMUNE

La commune de Lampertheim souhaite créer une liaison cyclable arborée entre Lampertheim Village et Lampertheim Gare (ER LAM15 de 134 ares).

En lien avec la mise en place progressive du Réseau express métropolitain européen (REME), ce point de modification est proposé afin de mieux relier les habitants du quartier gare de Lampertheim au noyau villageois tout en favorisant les déplacements doux.

Il est amené à reprendre en grande partie des chemins ruraux déjà existants et contournera une zone humide avérée afin d'éviter tout impact.

Conclusions :

Au regard de ce qui précède, un avis favorable est émis.

POINT N° 86 : COMMUNE DE MUNDOLSHEIM – CREATION DE LIAISONS PIETONS-CYCLES ENTRE LA RUE DU STRENGFELD ET LES RUES DU PROFESSEUR BELLOCQ ET ALBERT

La commune de Mundolsheim souhaite faciliter l'accès de son centre où se situe une zone d'équipements, depuis le sud de son ban, ce que ne permettent pas les aménagements de voirie existants. L'aménagement de liaisons piétons-cycles plus directes est ainsi prévu avec la création de deux ER MUN14 et 15.

Ce point a généré un très grand nombre de réactions négatives (57 observations), toutes opposées à sa réalisation et essentiellement émises par les propriétaires et riverains des rues concernées.

Consécutifs à un déficit ressenti d'information et de concertation locales, les arguments développés par les personnes contributrices ont mis principalement en avant des inquiétudes relatives aux conséquences matérielles de ces inscriptions (dévalorisation du prix des terrains, crainte d'une préemption des parcelles,...). L'utilité des nouvelles liaisons n'a pas en outre été en général comprise.

Au regard de cette forte mobilisation, l'EMS propose en accord avec la commune de Mundolsheim de retirer les points n° 86 et 101 du dossier de modification n° 4 du PLU.

Pour autant, des réflexions entre la commune de Mundolsheim et l'EMS seront engagées afin d'étudier des solutions d'aménagement possibles au niveau des voiries existantes, qui permettraient de répondre aux attentes de la commune. Les collectivités pourront se baser sur les propositions faites par certains habitants.

Conclusions :

A la suite de la décision de retrait de ces deux projets, qui aurait en toute logique été sollicité par elle, la commission d'enquête partage les propositions faites par l'EMS et la commune de Mundolsheim qui contribueront en particulier à rechercher un aménagement en concertation avec la population, tout en apaisant les relations.

Elle préconise également la réalisation d'une étude d'ensemble complémentaire, dans les limites du quartier concerné, à savoir entre les rues de la Souffel, du docteur Schweitzer et du Strengfeld. Il s'agira de rechercher des alternatives susceptibles de convenir au mieux à l'intérêt général et à celui des habitants de ce secteur situé entre la zone d'équipements collectifs du centre de la commune et le sud de son ban. L'attention portée à l'information de la population et à la concertation seront des facteurs incontournables de réussite au regard de questionnements et d'inquiétudes désormais bien ancrés dans l'esprit des habitants.

POINT N° 87 : COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN – AMENAGEMENT D'UNE LIAISON PIETONS-CYCLES ENTRE LA RUE DU GENERAL DE GAULLE ET LE STADE MUNICIPAL

La commune d'Oberhausbergen souhaite améliorer l'accès entre le secteur de la mairie, où se situent des équipements collectifs et les abords du stade municipal où elle envisage d'aménager un parc public végétalisé sur du foncier qu'elle a acquis. A cet effet, elle propose la création d'un emplacement réservé destiné à une liaison piétons-cycles. Cet aménagement offrira une possibilité nouvelle de cheminement doux sur une courte distance, cohérent et continu pour les usagers qui souhaiteraient l'emprunter.

Conclusions :

La commission d'enquête y est favorable.

POINT N° 88 : COMMUNE D'OSTHOFFEN - AMENAGEMENT D'UNE LIAISON CYCLABLE, LE LONG DE LA RM118

En lien avec le point n°83 et découlant du plan vélo de l'EMS, le point n°88 vise à la création d'une piste cyclable reliant Osthoffen et le village limitrophe de Breuschwickersheim le long de la RM 118.

Conclusions :

La commission d'enquête est favorable à la création consécutive d'un ER OST 8 au bénéfice de l'EMS en remplacement de l'ER OST 2 supprimé.

POINT N° 89 : COMMUNE D'OSTWALD – MODIFICATION DU CHEMINEMENT DOUX LE LONG DE L'ILL

La commune d'Ostald souhaite instaurer la continuité sur toute sa longueur d'un cheminement piétons-cycles le long de la rivière Ill, sans que ce dernier n'ait à contourner le château de l'III comme prévu initialement avec l'ER OSW 1. Il est proposé de supprimer le contournement en modifiant le tracé de l'ER concerné.

Conclusions :

Au regard notamment de l'intérêt d'une continuité de cheminement pour les usagers (tracé plus direct et sécurisé), la commission d'enquête émet un avis favorable.

POINT N° 90 : COMMUNE DE STRASBOURG ET SCHILTIGHEIM : CREATION DE LIAISONS PIETONS-CYCLES DANS LA CEINTURE VERTE

Les communes de Strasbourg et Schiltigheim souhaitent la création au bénéfice de l'EMS de cinq ER, dont quatre sur le ban de Strasbourg.

Dans le cadre du projet de valorisation de la Ceinture verte (développement et mise en réseau de mobilités actives), il s'agit d'offrir une alternative cyclable à la traversée de la Grande-Ile de Strasbourg.

Plusieurs aménagements doivent être réalisés dont la construction d'une piste cyclable ou bien encore la création de deux passerelles sur le canal de la Marne au Rhin.

Les bénéfices consécutifs ont trait notamment à la réduction des liaisons piétons-cycles dans un secteur très fréquenté, à une meilleure fluidité et sécurisation des cheminements ainsi qu'à une facilitation du report modal.

Ce point de modification est de nature à améliorer et sécuriser la circulation des cycles et des piétons sur les secteurs concernés par ailleurs très utilisés. Il concourra en outre à l'attractivité des modes de déplacement doux en zone urbaine.

Conclusions :

Il reçoit donc un avis favorable de la commission d'enquête.

POINT N° 91 : COMMUNE DE VENDENHEIM – REORGANISATION DE L'ARRIERE DE LA RUE MATTER

La commune de Vendenheim propose la suppression des ER VEN9 (amorce de voie à créer permettant l'accès à un parking à aménager à partir de la rue Matter) et VEN 14 (création d'un parking au sud de la rue Matter).

En effet, l'utilité du parking n'est plus justifiée à ce jour du fait de la création de deux zones de stationnement aux capacités suffisantes. De fait, il en va de même pour la liaison douce qui aurait permis d'y accéder. Cela ne préjuge pas de l'aménagement futur d'une liaison piétons-cycles entre la rue Matter et l'ER VEN15.

Conclusions :

La commission d'enquête émet un avis favorable à ces mesures de bon sens.

POINT N° 92 : COMMUNE DE WOLFISHEIM – BOUCLAGE DE L'ITINERAIRE CYCLABLE AU SUD DE LA RM63

Dans le cadre du développement de déplacements cyclistes existe le projet d'une route vélo arborée dite « véloroute » sur le ban de la commune de Wolfisheim. A cet effet est proposée la création d'un ER WOL35 le long de la RM63.

Conclusions :

Ce point de modification en zone non urbaine contribue à la densification du réseau de cheminements doux et à la sécurité des piétons et cyclistes le long d'un axe routier, en cohérence avec la stratégie développée par l'EMS.

Il reçoit un avis favorable de la commission d'enquête.

- **LIAISONS TOUS MODES DE DÉPLACEMENT**

En matière de liaisons tous modes de déplacement, la modification n°4 du PLUi de l'EMS porte sur la création ou l'ajustement d'outils réglementaires graphiques sur les communes concernées. Par ailleurs, certains ER sont supprimés.

POINT N° 93 : COMMUNE DE BREUSCHWICKERSHEIM – CREATION D'UNE VOIRIE D'ACCES A LA DECHETTERIE A PARTIR DE LA RUE DE HANGENBIETEN

La commune de Breuschwickersheim souhaite dissocier les flux d'accès à sa déchetterie et à son cœur de village par la création d'un ER BRE15 en zone UE.
Cette proposition apparaît légitime en terme d'amélioration de la gestion locale de flux n'ayant pas la même vocation.

Conclusions :

La commission d'enquête ne voit pas d'objection à ce point de modification.

POINT N° 94 : COMMUNE DE BREUSCHWICKERSHEIM – ÉLARGISSEMENT DE LA RUE DU MOULIN POUR AMELIORER- L'ACCES A LA ZONE D'EQUIPEMENT AU SUD DE LA COMMUNE

La mairie de Breuschwickersheim souhaite améliorer l'accès à des équipements collectifs considérés comme importants situés au cœur du village depuis le sud de son ban. L'accès se fait actuellement par trois voies dont la rue du Moulin qu'il conviendrait donc d'élargir dans la mesure du possible par la création d'un ER BRE16.
Cet aménagement est de nature à permettre une amélioration de l'intérêt collectif de fonctionnement de la commune.

Conclusions :

La commission d'enquête ne voit pas d'objection à ce point de modification qui devra cependant tenir compte des bâtiments de valeur patrimoniale recensés dans le secteur de l'opération.

POINT N° 95 : COMMUNE DE BREUSCHWICKERSHEIM – ÉLARGISSEMENT DE LA RUE DES VIGNES ENTRE LA RM35 ET LA RM118 POUR LA SECURISATION DE L'AXE DE CIRCULATION

La commune de de Breuschwickersheim propose d'élargir la rue des Vignes qui constitue une voie importante de la commune (passage des transports en commun, translation des écoliers). Elle est considérée comme trop étroite et donc inadaptée et dangereuse.
Son aménagement (création d'un ER BRE 12) nécessite par ailleurs le déclassement d'un bâtiment intéressant en très mauvais état et menaçant de s'effondrer.

Conclusions :

La proposition de la commune apparaît légitime au vu de l'usage constaté de cet axe structurant et de l'amélioration de la sécurité de ses usagers qui en découlera.

La commission d'enquête n'émet donc pas d'objection.

POINT N° 96 : COMMUNE D'ECKWERSHEIM – ÉLARGISSEMENT DE LA RUE DES ORMES POUR AMELIORER L'ACCESSIBILITE VERS LA RUE DE HOERDT

Le projet d'aménagement d'un lotissement d'une centaine de logements sur la frange Est de la commune d'Eckwersheim va mécaniquement augmenter le nombre de véhicules en circulation sur le réseau local.

La rue des Ormes à l'ouest du site pourrait contribuer à améliorer l'accessibilité du et vers le futur secteur d'habitation, mais ne présente pas une largeur suffisante dans son segment sud. La mairie propose donc de l'élargir selon la même largeur que sa partie nord par la création sur un verger d'un ER EKW27.

Conclusions :

Cette proposition apparaît légitime et satisfaisante en terme d'amélioration de la gestion locale des flux prévisionnels et de fonctionnement collectif.

La commission d'enquête ne voit pas d'objection à ce point de modification.

POINT N° 97 : COMMUNE DE GEISPOLSHEIM - ADAPTATION DU PROJET DE VOIRIE A LA CIRCULATION ACTUELLE, RUE DE L'ÉTANG

La commune de Geispolsheim souhaite réduire l'emprise de l'ER GEI19 destiné à la création d'une voirie reliant deux rues en direction de la zone de sports.

En effet, les flux consécutifs à une opération d'aménagement destinée à l'habitat n'étant plus si importants, une réduction de l'emprise de l'ER de 18 à 10 mètres est préconisée.

Cette mesure d'adaptation logique et justifiée contribuera à apaiser la circulation dans le secteur concerné.

Conclusions :

La commission d'enquête ne voit donc pas d'objection à ce point de modification.

POINT N° 98 : COMMUNE DE HOENHEIM - CREATION D'UNE NOUVELLE VOIRIE D'ACCES, DEPUIS LA RUE DE LA VILLE, A LA ZONE DE RESERVE FONCIERE LOCALISEE AU NORD DE LA COMMUNE

La commune de Hœnheim possède une zone de réserve foncière IIAU au nord de son ban. La réalisation du seul accès à ce secteur actuellement prévu (ER HOE4) est conditionnée par celle du dédoublement éventuel de la rue à partir de laquelle son tracé partira.

Il est donc proposé de créer un ER supplémentaire (ER HOE32) destiné à accueillir une liaison d'accès de substitution.

Conclusions :

Cette modification constitue une mesure de précaution en faveur du devenir du projet d'urbanisation. La réalisation de l'accès initialement prévu mérite cependant d'être si possible maintenue et menée prioritairement à terme car un peu plus éloignée des immeubles collectifs existants entre les rues Poincaré et Schumann.

La commission d'enquête ne voit pas d'objection à ce point de modification.

POINT N° 99 : COMMUNES DE HOENHEIM ET DE SOUFFELWEYERSHEIM - OPTIMISATION DU PROJET DE LIAISON ENTRE LA RUE DE LA REPUBLIQUE ET LA RUE DE LA FONTAINE

Le principe d'aménagement d'une voirie tous modes de 2X2 voies sur environ 1,5 km entre les zones urbanisées des communes de Hœnheim et Souffelweyersheim est actuellement matérialisé par les ER HOE3 et SOU21 (amélioration de l'accès aux communes du nord de l'EMS).

L'emprise de 20 mètres de ces ER traverse une zone agricole A1, une zone IIAU et une zone UCB2.

De manière à intégrer les enjeux environnementaux et une gestion économe du foncier, une réduction de la marge de recul de 20 à 18 mètres est souhaitée, avec pour conséquences positives une diminution de la consommation d'espaces agricoles, une limitation de l'artificialisation des sols et une optimisation de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Conclusions :

Au regard de ce qui précède, la commission d'enquête ne voit pas d'objection à ce point de modification, qui gagnera cependant à pouvoir bénéficier des réflexions en cours (requalification de la M35 et déploiement du REME).

POINT N° 100 : COMMUNE DE LINGOLSHEIM – CREATION DE NOUVELLES VOIRIES D'ACCES AU PARC CLUB DES TANNERIES DEPUIS L'AVENUE SCHUMAN EN DIRECTION DE L'ECO - QUARTIER DES TANNERIES

Afin de créer des porosités viaires à partir de l'avenue Schumann qui sépare la zone d'activités des tanneries et l'écoquartier situé à son Est, la commune de Lingolsheim propose de créer deux ER 46 et 47 destinés à accueillir deux accès ou passages transverses.

Conclusions :

Cette modification permettra d'améliorer et diversifier les accès aux deux zones, tout en rendant possible une coïncidence des tracés de principe d'une future voirie complémentaire.

La fluidification des déplacements notamment doux s'en trouvera également bénéficiaire.

La commission d'enquête ne voit donc pas d'objection à ce point de modification.

POINT N° 101 : COMMUNE DE MUNDOLSHEIM – ÉLARGISSEMENT DE LA PORTION SUD DE LA RUE DE LA SOUFFEL

La commune de Mundolsheim souhaite voir élargie la partie sud de la rue de la Souffel au motif d'une amélioration de la sécurité des usagers (piétons, cyclistes et automobilistes), notamment sur sa partie sud, du fait d'une augmentation prévue des flux. Un ER MUN 13 est prévu à cet effet.

Conclusions :

A l'instar du point de modification n°86, le point n°101 a également été retiré de la modification n°4 du PLUi de l'EMS. Ce dernier a suscité une forte opposition de la population avoisinante, en raison principalement d'une absence de compréhension des raisons présidant à cette modification dans un secteur considéré comme tranquille, avec peu de circulation et de craintes d'atteintes aux rives de la rivière Souffel.

Comme pour le point n°86, la commission d'enquête recommande le recours à une étude d'ensemble complémentaire, dans les limites du quartier concerné, à savoir entre les rues de la Souffel, du docteur Schweitzer et du Strengfeld. Il s'agira de rechercher des alternatives susceptibles de convenir au mieux à l'intérêt général et à celui des habitants de ce secteur. L'attention portée à l'information de la population et à la concertation seront des facteurs incontournables de réussite au regard de questionnements et d'inquiétudes désormais bien ancrés dans l'esprit des habitants.

POINT N° 102 : COMMUNE DE NIEDERHAUSBERGEN – ÉLARGISSEMENT PONCTUEL DE LA RUE DE HOENHEIM

Afin de pouvoir garantir la sécurité des piétons au niveau du n° 11 de la rue de Hoenheim (rétrécissement du trottoir à cet endroit), la commune souhaite que l'espace public soit élargi de manière pérenne au travers de l'inscription d'une ligne de construction.

Conclusions :

La commission d'enquête émet un avis favorable.

POINT N° 103 : COMMUNE D'OSTWALD – CREATION D'UNE VOIRIE DE LIAISON ENTRE LA RUE BECHAMP ET LA RUE DES VOSGES

La mairie d'Ostwald souhaite élargir l'emprise de l'ER OSW53 de manière à permettre la circulation des véhicules motorisés entre ces deux rues, notamment ceux de secours et incendie.

Conclusions :

La commission d'enquête ne voit pas d'objection à ce point de modification qui va dans le sens de l'intérêt collectif et de l'amélioration de la sécurité des habitants de la commune.

POINT N° 104 : COMMUNE DE SCHILTIGHEIM – AMENAGEMENT D'UNE PLACE DE RETOURNEMENT, RUE DES ROSES

La commune de Schiltigheim propose de modifier l'emprise et la destination de l'ER SCH25 ; initialement destiné à un projet abandonné de bouclage viaire avec la commune de Bischeim voisine s'appuyant sur la rue des Roses.

A la place est souhaitée la création d'une place de retournement qui facilitera la sortie des véhicules dans la rue concernée.

Conclusions :

La commission d'enquête ne voit pas d'objection à ce point de modification qui va dans le sens de l'intérêt collectif.

POINT N° 105 : COMMUNE DE SOUFFELWEYERSHEIM – SECURISATION DU CARREFOUR ENTRE LA RUE DE PROVENCE ET LA RUE DE FRANCE

La commune de Souffelweyersheim souhaite améliorer plus encore la sécurisation du carrefour concerné, alors que la visibilité risque d'être obérée en cas de densification urbaine. Pour ce faire, elle propose d'obliger les futurs bâtiments à respecter une marge de recul de 5 mètres le long des deux rues.

Conclusions :

La commission d'enquête ne voit pas d'objection à ce point de modification favorable à la sécurité de la population.

POINT N° 106 : COMMUNE DE STRASBOURG - QUARTIER DE CRONENBOURG – CREATION D'UNE VOIRIE DE LIAISON VERS LA NOUVELLE RESERVE FONCIERE ISSUE DE L'OPERATION DE L'ECHANGEUR DES FORGES

La création d'une voirie de liaison entre le quartier « politique de la ville » de HautePierre et celui de la zone d'activités des Forges (ER HAU8) s'inscrit dans le plan de renouvellement urbain signé par l'EMS. Elle présente plusieurs conséquences positives (apaisement du trafic au sein des quartiers de HautePierre et des Poteries, introduction de cheminements piétons-cycles sécurisés pour franchir la RM351), ainsi que la possibilité d'optimiser la réserve foncière ainsi générée.

Conclusions :

Au regard des éléments énumérés, la commission d'enquête ne voit pas d'objection relatif à ce point de modification.

POINT N° 107 : COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER DE KOENIGSHOFFEN - AJUSTEMENT DU FRONT BATI ROUTE DES ROMAINS AU NIVEAU DU CROISEMENT AVEC L'AVENUE DU CIMETIERE

Afin d'améliorer la visibilité au niveau du carrefour concerné, de permettre l'élargissement du trottoir à cet endroit et mieux qualifier quantitativement les alignements sur l'entrée de ce quartier, l'EMS propose d'inscrire une marge de recul de 1 mètre au niveau des bâtiments implantés au sud de la route des Romains et jouxtant le carrefour.

Conclusions :

Destiné à améliorer durablement la sécurité par une meilleure visibilité de tous les types d'usagers (piétons, cyclistes et automobilistes) qui empruntent les deux axes concernés, ce point de modification ne suscite aucune objection.

POINT N° 108 : COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER DU NEUDORF – ÉLARGISSEMENT PONCTUEL DE LA ROUTE DU POLYGONE

Afin de pouvoir agrandir le trottoir actuellement trop étroit et garantir ainsi de manière pérenne la sécurité des piétons entre les n°35 et 41 de la route du Polygone, la ville de Strasbourg propose d'inscrire sur ce segment de voie une ligne de construction.

Conclusions :

Destiné à améliorer durablement la sécurité des piétons qui cheminent à cet endroit, ce point de modification ne suscite aucune objection.

- **TRANSPORTS EN COMMUN**

Dans le domaine des transports en commun, la modification n°4 porte sur la mise à jour de la cartographie dans le Plan d'orientations et d'actions.

POINT N° 109 : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – MISE A JOUR DE CARTOGRAPHIES RELATIVES AUX TRANSPORTS EN COMMUN AU SEIN DU PLAN D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA) DU PLU

L'EMS propose la mise à jour de deux cartes présentées dans le POA du PLUi :

- carte n°7 : « Réseau structurant en site propre 2021-2030 » ;
- carte n°8 : « Tracés possibles pour les futurs transports en commun structurants / en site propre à long terme ».

Conclusions :

Cette modification de documents de référence s'impose de fait, dans la perspective de la mise en cohérence du PLUi et des propositions portées par le Schéma directeur du réseau de transports collectifs (SDTC) à l'horizon 2025.

AUTRES CONCLUSIONS :

Enfin, s'agissant des mobilités en général, la commission d'enquête recommande que :

- **pour tous les projets d'aménagement d'ampleur, susceptibles de provoquer une évolution profonde de la configuration des quartiers ou secteurs impactés, des études de trafic soient réalisées afin de prendre parfaitement en compte les conséquences induites en matière de mobilités et déterminer le cas échéant les mesures destinées à limiter les impacts et réduire les incidences sur l'environnement ;**

- **les enjeux découlant des dernières ambitions nationales affichées en matière de production de véhicules électriques, rendues publiques après la modification n°3 du PLUi, soient intégrées dans le Schéma directeur des infrastructures de recharge des véhicules électriques, notamment la réalisation de places de stationnement avec points de recharge à la disposition des résidents.**

9. Partie 4 - HABITAT :

• LA MIXITE SOCIALE :

POINT 110 – AUGMENTATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX A DESTINATION DES PLUS MODESTES (PLAI) PAR LA REDUCTION DE LA PART MAXIMALE DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE POUVANT ETRE PRODUITE AU SEIN DES SMS

• LA MIXITE SOCIALE ET LE BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS):

Le concept de mixité sociale même s'il paraît vertueux, manque de précision dans sa définition et il est difficile de l'appréhender à l'échelle d'un territoire.

Y voir une solution volontariste face à des problèmes importants tels que les inégalités, les discriminations, le défaut d'intégration ou encore le manque de cohésion sociale est noble mais des études ont montré (voir l'étude de Chamboredon et Lemaire, 1970) que le bâti ne suffit pas à créer des liens sociaux et des formes de sociabilité, et que la cohabitation rend plus visibles les différences de normes.

Conclusions partielles :

En préambule, il est bon de rappeler que le logement social développé par les bailleurs est destiné à tous les publics dans la limite du respect des plafonds de ressources (rappel : 60% de la population françaises est éligible au logement social), il doit par conséquent rester un outil de mixité sociale pour les territoires. Et à contrario ne pas se restreindre à une seule catégorie de personnes, au risque de créer des zones exclues de toute mixité et stigmatisées.

Le territoire de l'EMS est très attractif d'où une spéculation immobilière importante et donc une flambée des prix. A ceci vient s'ajouter un coût de construction qui a explosé ces dernières années (nouvelles exigences environnementales, hausse du prix des matières,...).

En parallèle, le modèle économique des sociétés HLM est mis à mal : des recettes en baisse (hausse des impôts, hausse de la dette avec l'augmentation des taux, RLS qui réduit les recettes en loyers, etc) et des dépenses et des besoins qui augmentent avec la nécessité d'engager des réhabilitations thermiques d'envergure.

Toutes ces conditions réunies entraînent un ralentissement du développement d'une offre HLM nouvelle.

Au final ce sont les plus modestes qui en pâtissent le plus. Les plus pauvres sont souvent captifs dans des quartiers déqualifiés, et les classes moyennes subissent soit des prix excessifs ou soit sont amenées à s'éloigner des centres urbains ; ce qui participe à l'encombrement des voies de circulation lors du trafic pendulaire.

Si l'on peut comprendre la volonté des pouvoirs publics d'imposer encore davantage de règles afin d'augmenter la part de logements sociaux dans les secteurs dépourvus, force est de constater que la superposition des contraintes déjà lourdes a un effet contreproductif. Il faut veiller à ne pas aller au-delà des contraintes de la loi SRU déjà complexes à mettre en œuvre. Au risque aussi de s'engager dans une dynamique qui va bloquer encore davantage le système avec la conséquence inverse de ghettoïser des secteurs.

C'est dans ce contexte contraint et tendu que le BRS offre une alternative car c'est un outil sécurisé et non spéculatif pour :

- **Accompagner le parcours des locataires du parc HLM vers une accession sociale sécurisée, et par la même favoriser un turn-over du parc HLM**
- **Redonner des marges de manœuvre financières aux organismes leur permettant de réinvestir.**

Au demeurant cela pourrait faire l'objet d'une contrepartie avec l'obligation de construire du logement locatif conventionné (par exemple : pour 10 BRS l'obligation d'1 LLS)

Car si l'on veut produire du logement social sur le long terme il faut avant tout redonner des marges de manœuvre aux bailleurs sociaux.

- **Proposer des logements accessibles aux populations les moins favorisées (surtout sur le marché de l'accession strasbourgeois)**

C'est la raison pour laquelle il nous paraît trop précoce de freiner le BRS pour lequel le recul n'est pas suffisant pour évaluer ce qu'il apporte.

L'EMS dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse écrit d'ailleurs : « la part des BRS est difficile à équilibrer aujourd'hui ».

Aussi la volonté de limiter son développement, en imposant des quotas (chiffrés et géographiques) est accueillie avec une très grande réserve.

Dans le cas présent, la commission prend note de la projection ainsi proposée par l'EMS :

Application de la règle actuelle :

Pour 100 logements il était possible de construire 65 logements en BRS et 35 en logement HLM dont 30% de ces 35 en BRS.

Au final, cette règle permettait de produire en BRS : $65 + 30\%$ des 35 = 75 logements sur les 100 et il restait seulement 25 logement sociaux classiques.

Application de la nouvelle règle :

Pour 100 logements il est toujours possible de construire 65 logements en BRS et 35 en logement HLM mais sans aucun BRS dans ces 35 logements.

Dans la nouvelle réglementation, il y aurait 65 logements en BRS et 35 logements en « social classique ».

Ainsi:

La solution actuelle permet 75 BRS sur 100 logements

La nouvelle version permettrait 65 BRS sur 100 logements

La commission rappelle à l'EMS que:

- **Les constructions ont une durée de vie de 50 ans au minimum et qu'il convient donc de ne pas juste répondre à une problématique de chiffre correspondant à un temps donné.**
- **Le logement BRS est un réel outil de mixité, qui permet de tirer le logement social vers le haut et contribue ainsi à établir une vraie mixité sociale dans les quartiers. Le BRS reste très encadré. C'est du logement en accession - donc on peut considérer que le propriétaire sera plus vigilant à l'état de son bien - mais le BRS étant réservé également à des personnes sous plafond de ressources, le logement reste dans le contingent du logement social en financement PLS – le plafond de ressources restant très bas. De plus, la revente est très réglementée afin que le logement reste bien dans le circuit du parc social.**
- **Le BRS permet à des personnes de faible revenu de devenir propriétaire dans des territoires où le prix de l'immobilier flambe.**
- **Il serait utile de veiller d'abord à donner les moyens aux bailleurs sociaux de faire du logement social avant d'essayer d'imposer des quotas chez les promoteurs.**

Aussi, compte tenu de tous ces éléments exposés, la commission propose d'appliquer le ratio de 70% de BRS et 30% de logement social hors BRS.

La commission recommande la réalisation d'un bilan précis permettant d'évaluer l'apport des BRS dans la réalité sur les secteurs de mixité sociale et ce par un bureau d'études indépendant.

LES POINTS 111 À 116 FONT L'OBJET D'UN MÊME AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

POINT 111 – COMMUNE DE STRASBOURG – AUGMENTATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR LA MODIFICATION DU SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE (SMS1).

POINT 112 – COMMUNE D'ILLKIRCH – GRAFFENSTADEN ET DE STRASBOURG – AUGMENTATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR LA MODIFICATION DU SECTEUR DE MODIFICATION DU SECTEUR DE MODIFICATION DE MIXITÉ SOCIALE (SMS2) :

POINT 113 – COMMUNE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – CONFORTEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR L'INSCRIPTION DE SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (SMS2)

POINT 114 – COMMUNE D'OSTWALD – CONFORTEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR L'INSCRIPTION DE SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (SMS4 ET SMS2)

Obs 417 : courrier de la mairie

Demande SMS4 en lieu et place des SMS12 et l'extension de ces SMS 4 dans les zones UD et AU.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette demande de la commune fait suite à la concertation réalisée auprès des territoires par l'Eurométropole de Strasbourg suite à l'avis de l'Etat. La commune d'Ostwald était concernée par cet avis qui indiquait être favorable à l'extension des zones couvertes par des SMS mais demandait une justification du choix des SMS (SMS 4 et 12 imposant un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux) au regard des objectifs de rattrapage SRU de la commune.

Lors de la réunion du 20 septembre 2023, la commune a fait part de sa volonté de produire du logement social (grande opération des rives du Bohrie de 1450 logements). Elle a cependant indiqué le problème qu'elle rencontre aujourd'hui en termes d'équipements publics (écoles) qui n'arrivent pas à suivre cette production de logements.

Il a donc été conclu qu'au lieu de hausser la part minimum de logements sociaux à atteindre qui reste à 25 % sur la commune, les solutions suivantes seraient privilégiées :

- le seuil de déclenchement des SMS soit abaissé : du SMS 12 (seuil à 12 logements) au SMS4 (seuil à 6 logements) ;
- l'extension des zones couvertes par les SMS aux zones UD et AU.

Ces mesures permettent également la création de logements sociaux mais de manière plus diffuse sur le territoire. L'Eurométropole de Strasbourg est favorable à cette demande.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission note que l'EMS va reconsidérer le point 114 au vu de la demande de la commune d'OSTWALD.

Dès lors, ce projet et plan présenté au public dans la modification n°4 du PLUi étant amené à évoluer, il devra être actualisé suite aux discussions engagées et une fois arrêté, présenté comme nouveau point dans le cadre d'une nouvelle procédure.

POINT 115 – COMMUNE DE STRASBOURG – MISE EN ŒUVRE D'UNE PRODUCTION ÉQUITABLEMENT RÉPARTIE EN LOGEMENTS SOCIAUX PAR L'INSCRIPTION DE SMS DANS LES SECTEURS DÉPOURVUS.

POINT 116 – 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)

Conclusion partielle commune aux points 111, 112, 113, 114, 115 et 116 :

Pour émettre ses conclusions, la commission s'est appuyée sur les documents suivants :

- **LA NOTE INTITULEE « LE VOLET HABITAT DU PLU DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG : « QUEL BILAN ET QUELS EFFETS APRES TROIS ANS DE MISE EN ŒUVRE ? », ADEUS, juillet 2023 (annexe 4 du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse) :**

Cette note a pour objectif de mesurer les effets des actions mises en œuvre et d'accompagner la mise en œuvre d'une nouvelle feuille de route.

Elle permet l'évaluation des indicateurs suivants :

- Production de logements sur le plan quantitatif
- Répartition territoriale de la production de logements
- Diversité de l'offre (évaluation des prix – niveau des loyers)
- Amélioration du parc ancien
- Statistiques sur les ménages (mobilité résidentielle – taille des logements)

La commission d'enquête constate qu'à aucun moment dans cette note ni le BRS, ni les SMS ne sont cités et évalués dans la perspective d'une nouvelle feuille de route pour l'HABITAT.

La commission d'enquête recommande de rajouter au bilan un état des logements en BRS dans les SMS et d'élaborer des projections d'évolution des BRS dans les SMS en tenant compte des avis émis par plusieurs communes qui souhaitent voir augmenter la part de BRS dans les SMS.

Il paraît important d'avoir une analyse fine des BRS par SMS ainsi qu'une vision d'ensemble sur le territoire pour trouver un équilibre entre les BRS et les autres logements locatifs sociaux.

- **LA NOTE DESTINÉE A LA COMMISSION D'ENQUÊTE QUI PRÉSENTE LES PREMIERS ÉLÉMENTS D'ÉCHANGE AVEC LES COMMUNES** (annexe 5 du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse) :

L'EMS a produit cette première analyse de l'avis de l'Etat qui a émis plusieurs réserves et observations défavorables au projet de modification n°4 du PLUi tel que présenté, notamment dans la partie HABITAT.

Elle indique, « Au moment où cette note est communiquée, les échanges avec les communes suivantes sont engagés :

- Vendenheim - Oberhausbergen - Achenheim - Ostwald - Souffelweyersheim - Illkirch Graffenstaden - Oberschaeffolsheim - Hoenheim - Geispolsheim – Mundolsheim.

L'Eurométropole de Strasbourg envisage de rencontrer d'autres communes pour formuler ses réponses dans le cadre du mémoire en réponse et en fonction des attentes que la commission d'enquête formaliserait dans le cadre de son procès-verbal de synthèse. »

La commission d'enquête salue l'initiative engagée par l'EMS d'entamer un dialogue constructif avec les communes impactées par l'avis de l'Etat pour tenter de faire évoluer le projet dans sa partie Habitat et l'effort consenti en temps et en énergie.

En même temps, la commission a réceptionné plus d'une dizaine de courriers émanant des communes membres de l'Eurométropole.

La plupart de ces courriers proposent des évolutions différentes, voire divergentes à celles présentées dans le projet de modification n°4 du PLUi tel qu'arrêté par l'EMS.

Un projet d'une telle ampleur pour être accepté et appliqué par les communes membres, doit bénéficier d'une nécessaire adhésion collective et les courriers réceptionnés tendent à démontrer que les mesures proposées par l'EMS ne font pas l'objet d'une acceptabilité collective et consensuelle.

Dès lors, la commission d'enquête encourage l'EMS à continuer son dialogue avec les communes concernées afin d'élaborer en concertation un nouveau projet qui sera approuvé par l'ensemble des communes membres.

- **LA SYNTHÈSE DES RESULTATS DE L'ENQUÊTE MENEÉ AUPRES DES COMMUNES ET DES ACTEURS DU TERRITOIRE SUR LE VOLET HABITAT DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU, EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, OCTOBRE 2023** (annexe 6 du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse) :

Trois remarques principales sont exprimées :

- ✓ le PLU n'est qu'une partie de la réponse : le foncier est de plus en plus cher et de moins en moins disponible, rendant les opérations sociales plus délicates ;
- ✓ les communes de première comme de seconde couronne sont globalement favorables au BRS, participant au parcours résidentiel des habitants ;
- ✓ les SMS n'agissent que sur la partie quantitative et non sur la partie « qualitative ».

Les communes envisagent les pistes de solutions :

- ✓ mutualisation de la production à l'échelle de l'EMS ;
- ✓ inscrire davantage de SMS sur les communes ;
- ✓ utiliser davantage les ERMS et les STL ;
- ✓ tolérance de 5 % concernant l'atteinte du SMS, en fonction de la taille des opérations et du tissu urbain ;
- ✓ demander 30 % de PLAI à toutes les communes, même non SRU ; - inscrire les 30 % minimum de PLAI et 30 % de PLS maximum dans les SMS ; - privilégier le BRS dans les SMS ; - abaissement des seuils de logements des SMS

Les conclusions de cette synthèse sont les suivantes :

« On constate que les observations formulées sont tantôt favorables à un renforcement des règles en faveur du logement locatif social (notamment PLAI), tantôt favorables à un renforcement des règles en faveur de la production de BRS. Il n'y a ainsi pas à ce stade de consensus qui se dégage des observations recueillies. Cela a cependant permis de consolider la position retenue dans le cadre de la M4 (cf. supra) et d'enrichir la réflexion dans le cadre des travaux en cours sur le bilan-évaluation du volet habitat du PLUi et de son éventuelle évolution au terme de ces travaux ».

La commission d'enquête constate que :

- **Les résultats de la synthèse sont publiés en octobre 2023, soit quelques mois après la présentation du document finalisé de la modification du PLUi n° 4.**
- **Les pistes d'évolutions proposées par plusieurs communes, suite à l'enquête clôturée en septembre, font apparaître des ambitions différentes de celles présentées par de l'EMS, notamment pour les BRS et les SMS.**
- **Les résultats de la synthèse et de l'enquête doivent être intégrés à la modification n° 4 du PLUi.**

Elle recommande donc à l'EMS de rouvrir le dialogue avec les communes qui ont une approche différente de celle présentée dans la modification n° 4 du PLUi afin de trouver un terrain d'entente sur le taux de BRS dans les SMS ainsi que le seuil de déclenchement de LLS à produire pour tenir compte de cette volonté de développer le BRS

Au vu de tous ces éléments, la commission d'enquête considère qu'elle ne peut émettre un avis éclairé sur des points qui n'ont pas obtenu l'adhésion de plusieurs communes.

Elle encourage l'EMS à poursuivre un débat constructif pour arrêter une position commune sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs les taux de BRS et le choix des seuils de déclenchement des SMS sont étroitement liés et ils doivent être appréhendés ensemble dans une perspective cohérente de territoire.

La commission considère :

- **qu'elle ne peut émettre un avis sur les modifications de SMS sans connaître le taux de BRS qui y sera appliqué.**

- que L'EMS dans son mémoire en réponse a accepté de revoir le projet sur les points relatifs aux BRS et certains SMS au vu des observations émises par les communes membres et de l'avis de l'Etat.

Dès lors, le projet et plan présenté au public dans la modification n°4 du PLUi étant amené à évoluer, la commission ne peut se prononcer sur un projet qui est en cours de négociation.

La commission d'enquête recommande d'actualiser ces points suite aux discussions engagées et une fois arrêtés et approuvés par l'ensemble des communes, les présenter dans le cadre d'une nouvelle procédure.

POINT 117 – COMMUNE D'ENTZHEIM – REQUALIFICATION DE DEUX DENTS CREUSES SITUÉES EN ENTRÉE EST DU BOURG, LE LONG DE LA ROUTE DE STRASBOURG :

La commune souhaite implanter une opération mixte d'habitat et de commerces et services en rez de chaussée.

Pour réaliser ce projet, il est proposé de classer ces deux dents creuses aujourd'hui zonées en Uxb4 et Uxd4 en UCB2 et d'instaurer une hauteur à l'égout à 10m et une hauteur hors tout limitée à 13 mètres.

Avis de la commission :

La commission d'enquête a constaté que d'autres opérations similaires ont déjà vu le jour dans le quartier et que l'équilibre entre l'habitat et les commerce y est cohérent.

Elle émet un avis favorable sur ce point.

POINT 118 – COMMUNE D'ENTZHEIM – PROJET DE REQUALIFICATION DE LA ZONE D'EQUIPEMENT SITUEE RUE DU MARECHAL FERRANT : AUTORISER UNE PROGRAMMATION RESIDENTIELLE :

La commune souhaite développer dans cette zone sa production de logements. Afin de permettre cette évolution, il est proposé de créer un zonage UBC2 sur l'actuelle zone UE1.

Avis de la commission :

La commission d'enquête a constaté que cette zone est contiguë à une zone UBC2 et pourra permettre une opération d'ensemble

Elle émet un avis favorable sur ce point.

POINT 119 – COMMUNE DE HANGENBIETEN – PROJET DE REQUALIFICATION AU CŒUR DE VILLAGE (SITE LOHR : AUTORISER UNE PROGRAMMATION MIXTE A DOMINANTE RESIDENTIELLE)

Le secteur aura vocation à accueillir des logements avec une partie dédiée aux séniors avec des services de proximité.

Le secteur présente une pollution des sols et la commission d'enquête recommande la plus grande vigilance quant aux restrictions d'usage (voir l'avis de l'ARS).

Conclusion partielle de la commission :

Le projet de requalification du site industriel permettra de densifier harmonieusement le cœur de ville.

La commission approuve les changements proposés et émet un avis favorable aux évolutions suivantes :

Changement de zonage de UXb2 12mHT vers IAUA2 7 mHT dans la partie sud et IAUA1 8mHT dans la partie nord

Création d'un EPCC dans la partie sud ouest à l'arrière des Eglises (la commission recommande de privilégier les terrains communaux)

La création d'une voirie mode doux entre la rue des Eglises et la rue des Jardins

La création de l'OAP «Renouveau urbain en cœur de village de Hangenbieten »

POINT 120 – COMMUNE DE HOENHEIM - PROJET DE REQUALIFICATION DE DEUX SECTEURS LOCALISES ROUTE DE LA WANTZENAU ET RUE DU CHENE AUTOUR DU POLE D'ECHANGE MULTIMODAL DE LA GARE D'HOENHEIM

Obs 230 - Société group 7

S'oppose au projet de requalification de secteurs localisés rte de la Wantzenau et rue du Chêne au motif que cela mettra en péril l'équilibre financier de leur projet commercial sur la friche ADLER.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Tout d'abord, l'Eurométropole de Strasbourg précise qu'il est inscrit au PLU une marge de recul de 25 mètres par rapport à la route de la Wantzenau. Cette marge de recul a été inscrite au moment de l'élaboration du PLU intercommunal, en 2016. Ensuite, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale « secteurs route de la Wantzenau et rue du Chêne » qu'il est proposé de créer dans le cadre de la présente procédure, définit un principe de végétalisation des espaces localisés au sein de la marge de recul :

« Côté route de la Wantzenau, les bâtiments seront organisés de sorte à créer du lien avec les espaces ouverts privés. Leurs usages seront soigneusement définis : d'espaces d'accès, de biodiversité, d'agrément visuel voire de stationnement. L'aménagement d'espaces extérieurs privés en pied d'immeubles, orientés au Sud ou à l'Ouest permettra une appropriation et une animation de l'espace de transition entre espace collectif et logements.

Les bâtiments le long de la route de la Wantzenau seront implantés à l'alignement du recul réglementaire. L'espace au sein de la marge de recul sera libre de toute construction et de tout aménagement afin de constituer un seuil, un socle végétalisé et arboré pour l'ensemble du quartier résidentiel. »

Ces éléments sont expliqués au sein de la note de présentation et de l'OAP sus-mentionnée.

Enfin, l'Eurométropole de Strasbourg rappelle que l'OAP thématique « Air-Climat-Energie » du PLU, inscrite dans le cadre de la modification n°3 du PLU, s'applique à tous les projets sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, comme l'ensemble des OAP thématiques du PLU.

L'ensemble du dispositif doit permettre de limiter les nuisances liées notamment au bruit et à la qualité de l'air, existantes sur tous les territoires urbains, pour rendre possible la cohabitation entre les multiples fonctions de la ville.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

Ce site en mutation constitue une des portes d'entrée du cœur métropolitain avec son pôle d'échanges multi-modal.

Une étude de cadrage urbain a été réalisée et a permis d'identifier plusieurs enjeux dans ce quartier.

La commission approuve la requalification des secteurs localisés route de la Wantzenau et rue du Chêne au vu de leur intérêt général.

Elle recommande néanmoins d'éviter la plantation d'arbres fruitiers, même dans des membranes géo synthétiques telles que décrites, au vu de la pollution des sols et au risque de dégradation dans le temps de ce matériaux et préconise le principe de précaution par la plantation d'autres arbres.

POINT 121 – COMMUNE DE SCHILTIGHEIM – PROJET DE REQUALIFICATION DU SITE CRITT MATÉRIAUX – RUE ST JUNIEN : AUTORISER UNE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

La commune prévoit de reconverter la friche de la société CRITT en zone d'habitation.

Ce projet répond à deux enjeux : sécuriser le site face aux squatteurs et développer l'offre de logements.

Pour cela, il est proposé de reclasser la zone Uxb4 en zone UCB2 avec une hauteur maximale fixée au règlement graphique de 12m à l'égout de toiture.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission est favorable à ce projet sous réserve de retravailler les équilibres entre BRS et LLS dans ce secteur comme demandé dans la partie HABITAT des conclusions.

POINT 122 – 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 :

Il s'agit d'une friche industrielle et la commune souhaite y engager un projet urbain qualitatif pour faire face à des problème de sécurité et de salubrité dans ce quartier.

Il est donc prévu de requalifier le site en prenant également des mesures pour traiter les sources de pollution.

Il est proposé de reclasser la zone UXb1 en zone UB4 / 12mET, d'inscrire un EPCC ainsi qu'une restriction d'usage sites et sols pollués.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission est favorable à ce projet sous réserve de retravailler les équilibres entre BRS et LLS dans ce secteur comme demandé par la commission dans la partie HABITAT des conclusions.

POINT 123 – COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER CENTRE – PROJET DE REQUALIFICATION DE LA 2^{ÈME} TRANCHE DU SECTEUR MARCOT NORD : AUTORISER UNE PROGRAMMATION MIXTE À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE :

Il s'agit d'entamer une 2^{ème} tranche dans la continuité d'une 1^{ère} tranche en cours de finalisation.

Le projet mixte a pour objectif de développer dans ce secteur de l'Habitat, des bureaux, des commerces avec la réhabilitation d'un gymnase existant.

Il est proposé de reclasser la zone UE1 en zone mixte UD2/37mET / SMS2, d'inscrire un EPCC sur le cœur d'îlot, d'inscrire deux arbres remarquables, d'inscrire la restriction d'usage sites et sols pollués.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission est favorable à ce projet sous réserve de retravailler les équilibres entre BRS et LLS dans ce secteur comme demandé par la commission dans la partie HABITAT des conclusions.

POINT 124 – COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER DE L'ESPLANADE – PROJET DE VALORISATION DU SECTEUR ESPLANADE

L'EMS a pour ambition de réaménager et redynamiser ce quartier en élaborant un schéma d'orientation de quartier.

Pour mettre en œuvre les objectifs qui en ressortent, l'EMS projette plusieurs modifications : Définir un emplacement réservé CEN 19, prévoir des marges de recul sur certaines rues et le long de certaines parcelles, un changement de hauteur, inscrire un EPCC.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission émet un avis favorable à la requalification de ce secteur et aux modifications proposées qui participent ainsi à améliorer la qualité de vie du quartier.

POINT 125 – COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER DU WACKEN – PROJET DE REQUALIFICATION DU SITE MERCURE : AUTORISER UNE PROGRAMMATION MIXTE

La Foncière Grand Est souhaite réaliser un programme immobilier sur le site "Mercure".

Elle demande que l'article 10 du règlement écrit soit clarifié car il prête à interprétation divergente dans sa lecture.

Elle demande de changer la règle des hauteurs définie dans ce secteur.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'évolution de ce site vers un projet mixte intégrant du logement, des résidences étudiantes et un hôtel répond aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg et s'inscrit en terme de forme urbaine dans la continuité de la restructuration urbaine globale du secteur Wacken-Archipel.

Les propositions concernant l'écriture de la règle sur les variations de hauteur et les épannelages pourront être précisées autant que de besoin. Une attention particulière sera apportée à ce sujet.

De même que les précisions sur les vocations seront étudiées pour correspondre au mieux aux attentes ainsi qu'aux nomenclatures utilisées dans le PLU.

Concernant les demandes sur le stationnement vélo, celles-ci relèvent de l'article 12 et des règles applicables à toutes les zones. La question de l'évolution de l'article 12 fait l'objet par ailleurs d'autres observations auxquelles l'Eurométropole de Strasbourg propose de formuler une réponse au point n° 75 du présent document.

Plusieurs modifications sont proposées dans le règlement graphique et le règlement écrit.

Conclusion partielle de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la volonté de l'EMS de réétudier les points énoncés.

Ce point étant non finalisé et en cours de discussion, la commission renvoie ce point à une modification ou révision ultérieure du PLUi.

POINT 126 – COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER DU NEUDORF ET DU PORT DU RHIN – ÉVOLUTION DU PLAN GUIDE ET DES RESTRICTIONS D'USAGE (RU SUR LE SECTEUR DE LA ZAC DES DEUX RIVES)

Ce projet s'inscrit dans un projet de territoire plus important déjà engagé entre STRASBOURG et KEHL avec des enjeux transfrontaliers.

L'un des objectifs majeurs est de permettre une meilleure qualité de vie au quotidien dans la ZAC, il est ainsi proposé de faire évoluer l'OAP « Deux Rives » en intégrant des objectifs et principes d'aménagement pour l'implantation d'un futur équipement au sein du quartier « les Starlettes » et la création de deux établissements recevant un public sensible.

Plusieurs modifications sont proposées.

Conclusion partielle de la commission d'enquête :

Ce projet d'envergure participe pleinement à l'évolution de ce quartier.

La commission émet un avis favorable.

POINT 127 – COMMUNE DE STRASBOURG- QUARTIER MEINAU – REQUALIFICATION DU SITE STELLANTIS – AVENUE DE COLMAR / RUE DU MARÉCHAL LEFEBVRE :

Ce site industriel est destiné à être requalifié en zone mixte à dominante d'habitat sur une zone et à dominante économique sur une autre zone.

Il est proposé de modifier le plan de zonage en redéployant les zones à vocation économique et habitat, en identifiant trois arbres à conserver, en inscrivant deux nouveaux emplacements réservés, d'édicter des règles de hauteurs diversifiées.

Conclusion partielle de la commission d'enquête :

La commission émet un avis favorable sous réserve de retravailler les équilibres entre les BRS et les LLS dans ce secteur comme demandé dans la partie HABITAT des conclusions.

POINT 128 – 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

Les transformations successives de ce secteur posent aujourd'hui des difficultés dans l'évolution du quartier.

Aussi, une nouvelle vision urbaine a été coconstruite avec les habitants du quartier et a donné lieu à la formalisation d'un schéma d'orientation à l'horizon 2030.

Conclusion partielle de la commission d'enquête :

La commission émet un avis favorable sous réserve de la proposition concernant l'introduction de nouveaux EPCC comme demandé par la commission dans la partie «Paysage et cadre de vie» des conclusions, si le projet d'implantation d'un EPCC concerne un terrain privé.

POINT 129 – 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.

Le projet vise à diversifier le quartier en y engageant une meilleure mixité fonctionnelle par l'implantation d'activités économiques, d'équipements et d'espaces publics ainsi que de logements neufs.

Il est proposé de modifier le reclassement de zones et de hauteurs, inscrire un EPCC, des jardins de devant et d'une marge de recul.

Conclusion partielle de la commission d'enquête :

La commission émet un avis favorable sous réserve de la proposition concernant l'introduction de nouveaux EPCC comme demandé par la commission dans la partie «Paysage et cadre de vie» des conclusions, si le projet d'implantation d'un EPCC concerne un terrain privé.

POINT 130 – COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER DE L'ORANGERIE – CONSEIL DES XV – PROJET DE REQUALIFICATION DE LA PARCELLE 17 RUE DU GÉNÉRAL PICQUART POUR L'IMPLANTATION D'UN PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX :

Conclusion partielle de la commission d'enquête :

La commission émet un avis favorable sous réserve de préciser les équilibres entre les BRS et les LLS dans ce secteur comme demandé dans la partie HABITAT des conclusions.

POINT 131 – COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER ROBERTSAU – PROJET DE REQUALIFICATION DU SITE DE L'ÉGLISE PROTESTANTE DE LA CITÉ DE L'ILL

Une observation n°525 a été déposée par le COMITÉ D'ACTION RENAISSANCE STE ANNE NIEDERAU

Il y est notamment abordé la question des hauteurs de la zone UD2 de 18m dans le secteur de l'église protestante de la cité de l'III.

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'évolution du site vers une vocation mixte s'inscrit dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg à savoir revaloriser les terrains sous utilisés compris dans l'enveloppe urbaine. En effet l'église protestante est dans un état de vétusté aggravé la toiture menaçant ruine. Ce terrain se trouve à proximité des équipements, des services et des commerces, il est bien desservi par la ligne de bus structurante C. Ainsi une évolution pour permettre le développement d'un projet intégrant du logement et des locaux de services est opportun à cet endroit.

Afin de préserver les arbres existants et de limiter l'impact sur la pleine terre, le choix de développer un projet en hauteur est partagé par l'Eurométropole de Strasbourg. En effet les enjeux environnementaux actuels nous imposent de limiter l'impact au sol des projets et ainsi, quand le contexte urbain le permet, offrir la possibilité de développer des immeubles avec une hauteur conséquente.

La hauteur à 28 m hors tout proposée sur ce site, s'inscrit dans les hauteurs maximales possibles sur le site situé au Nord de la rue de l'III. L'impact visuel est considéré par l'Eurométropole de Strasbourg comme tout à fait acceptable car au Nord du terrain en question les façades des premières maisons se trouvent à 28 m de distance (soit H=L respecté) du fait de la largeur de la rue de l'III. Au Sud et à l'Ouest du terrain se trouve le cimetière Nord.

Sur la façade est le site est en limite avec un tissu urbain constitué de petites maisons (R à R+1) / afin de limiter les vis-à-vis et les masques solaires sur la rue de la Fabrique, une marge de recul de 4 m est inscrite dans la proposition d'évolution du PLU ainsi que la préservation d'un alignement d'arbres. Ces deux éléments sont proposés pour gérer de façon qualitative la transition entre les différents types de forme urbaines.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission entend bien que l'église protestante a besoin de financements pour entretenir son temple mais y construire des immeubles de grande hauteur dénaturerait complètement le secteur composé majoritairement de maisons individuelles.

La commission rappelle que le concordat de 1802 reste applicable en Alsace – Moselle et qu'à ce titre le service du culte en Alsace-Moselle est un service public.

Ainsi, lorsque l'établissement public cultuel doit faire face prioritairement à ses dépenses d'entretien et de reconstruction de l'édifice du culte, l'État et les collectivités territoriales sont tenus, dans certaines situations, de participer au financement des cultes statutaires.

Les communes ont l'obligation de pallier l'insuffisance des ressources des établissements publics du culte.

La commission préconise d'une part de revoir les hauteurs qu'elle considère trop imposantes au regard de l'environnement urbain et d'autre part la participation de la commune pour compléter si nécessaire l'enveloppe budgétaire des travaux à réaliser afin que le projet sur le site de l'église protestante puisse s'inscrire dans une échelle humaine et s'intègre dans le paysage existant.

• LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LA REQUALIFICATION URBAINE :

POINT 132 – 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

De nouveaux objectifs d'aménagement sont identifiés dans le cadre de la convention pluriannuelle signée avec l'ANRU.

Il est proposé la suppression de lignes de construction.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission regrette le manque de lisibilité de la carte présentée sur ce point. Une présentation, avant / après, aurait permis une meilleure compréhension du projet.

Néanmoins compte tenu des études déjà menées et validées dans le cadre de la convention avec l'ANRU, la commission émet un avis favorable.

POINT 133 – 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 »

Ce projet a vocation à développer dans les quartiers prioritaires des cultures agricoles urbaines.

Il est proposé de reclasser la zone UE3 en zone N6 du périmètre retenu pour le projet « cités fertiles ».

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission d'enquête salue cette initiative et émet un avis favorable.

L'équilibre environnemental, économique et social sont les trois piliers de la ville durable. Une ville durable c'est une ville qui cesse de s'étaler géographiquement, et qui cherche à "renaturer" sa surface.

Cela passe donc inévitablement par la densification des zones déjà habitées mais cela n'implique pas nécessairement de construire plus haut.

Densifier, cela passe plutôt par des solutions collectives, des immeubles de petites et moyennes hauteurs dotés de terrasses, de balcons ou pourquoi pas de petits jardins... Et d'imaginer des maisons qui réunissent 3 ou 4 familles (une pratique courante en Allemagne), beaucoup plus fonctionnelles et denses qu'une maison individuelle posée sur sa parcelle clôturée.

Mais pour les logements existants déjà bâtis et habités, c'est surtout la rénovation qui offre la solution la plus efficace pour remettre en circulation des logements anciens qui font parfois office de vraies passoires thermiques.

Conclusions partielles :

Même si la densification en hauteur semble être une solution économiquement intéressante et rapide à mettre en œuvre, il n'en demeure pas moins que les éléments environnementaux doivent être pris en compte dans le développement urbain.

La commission préconise :

- **de penser la ville de demain en intégrant la dimension environnementale et sociale dans sa réflexion en modérant les hauteurs, favorisant les petits collectifs et en renaturant les espaces urbains.**
- **de continuer à mettre en place des actions et des aides à l'amélioration et la rénovation du bâti existant.**

Construire en fonction du changement climatique n'est plus une option mais un impératif pour bâtir la ville de demain.

La commission propose de rajouter le principe suivant dans l'inscription des hauteurs :

- **Principe de modération et d'adaptation au changement climatique**

• CONFORTEMENT DES SECTEURS DESTINÉS À L'HABITAT :

POINT 134 – COMMUNE D'ACHENHEIM – ADAPTATION DU ZONAGE D'UN LOGEMENT DE FONCTION – RUE DU CANAL

Il s'agit de régulariser une situation qui a évolué en reclassant le logement dans le tissu résidentiel.

Il est proposé d'étendre le zonage UCA2 à la parcelle cadastrée section 10 n° 60 où est situé ce logement.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission émet un avis favorable.

POINT 135 – COMMUNE D'ESCHAU – ADAPTATION DU ZONAGE D'UN LOGEMENT DE FONCTION, RUE DES SPORTS

Il s'agit de régulariser une situation qui a évolué en reclassant le logement dans le tissu résidentiel.

Il est proposé de reclasser cette parcelle section 29 n°45 en zone UCA5.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission émet un avis favorable sous réserve de préciser les équilibres entre les BRS et les LLS dans ce secteur dédié à la mixité sociale, comme demandé dans la partie HABITAT des conclusions.

POINT 136 – COMMUNE D'ESCHAU – URBANISATION DU SECTEUR SITUÉ AU SUD DE LA RUE DE L'ÉCOLE

Ce secteur centre s'inscrit dans le projet « cœur de vie » de la commune et une procédure AFU (association urbaine foncière) a été engagée avec les propriétaires intéressés.

Il s'agit d'urbaniser des parcelles pour développer l'habitat, y compris social.

Il est proposé de réduire le zonage IAUB, d'étendre le zonage UCA5, d'instaurer un EPCC sur des parcelles privées, de revoir le périmètre de l'actuelle OAP.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission prend acte du projet et demande à l'EMS de le revoir à la lecture des deux réserves émises par la commission : préciser les équilibres entre les BRS et les LLS dans ce secteur dédié à la mixité sociale et revoir la procédure de mise en oeuvre des EPCC pour les terrains privés.

POINT 137 – COMMUNE DE PLOBSHEIM – RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE DE ZONAGE – RUE DU MOULIN

Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant deux parcelles section 36 n° 212 et 213 en zone N2, et en modifiant la marge de recul des constructions à 6m du cours d'eau.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission émet un avis favorable.

POINT 138 – COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER ROBERTSAU – ADAPTATION DU ZONAGE AU REGARD DE LA TYPO- MORPHOLOGIE BÂTIE ET DU DÉCOUPAGE PARCELLAIRE, RUE DES FLEURS

La ville de STRASBOURG a cédé à des particuliers des terrains situés en zone UF, destinée à accueillir les institutions européennes.

Il convient d'adapter les règles d'urbanisme en mettant en cohérence ce secteur avec la nouvelle destination de ces terrains et d'ajuster l'EPCC existant.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission émet un avis favorable sous réserve de la proposition concernant l'ajustement de l'EPCC, comme demandé par la commission dans la partie «Paysage et cadre de vie» des conclusions, si le projet d'implantation d'un EPCC concerne un terrain privé.

POINT 139 – COMMUNE DE BLAESHEIM – ADAPTATION DU ZONAGE D'UNE MAISON D'HABITATION SITUÉE EN ZONE D'URBANISATION FUTURE – SECTEUR DES BAS COTEAUX ET RUE DU MARÉCHAL FOCH :

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission émet un avis favorable au reclassement proposé.

POINT 140 – COMMUNE DE WOLFISHEIM – SECTEUR DU SCHEIDWEG – AJUSTEMENT DU PHASAGE ET PRÉCISION QUANT À LA PROGRAMMATION EN LOGEMENTS

il est projeté d'ouvrir à la construction le secteur et d'y prévoir une programmation d'habitat social.

Il est proposé de compléter le règlement écrit par la création d'un SMS13, de modifier le SMS 11 en SMS13 et de réorganiser le découpage du plan de zonage.

Conclusion partielle de la commission d'enquête:

La commission émet un avis favorable pour le découpage entre la zone IAUA2 et IIAU.

La commission demande à l'EMS de revoir les SMS prévus sur ce secteur à la lecture de la réserve émise par la commission : préciser les équilibres entre les BRS et les LLS dans l'ensemble du territoire de l'EMS.

- **LES COMMUNES ET L'HABITAT :**

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, l'EMS, à la plupart des observations émises par des promoteurs privés ou par les communes membres, répond qu'elle va engager des discussions avec les intéressés.

Les points ainsi présentés sont donc rouverts au dialogue pour aboutir à un nouveau projet et la commission salue cette initiative de l'EMS.

Sur l'ensemble du volet Habitat :

A la lecture des avis de la Préfecture et de la MRAe et de leurs avis défavorables ou réserves, la commission d'enquête a invité l'EMS à retravailler les points concernés.

Elle salue le travail remarquable qui a été mené par l'EMS en concertation avec les communes sur un temps contraint et qui a abouti déjà sur plusieurs négociations et discussions.

Ainsi, des évolutions possibles sont déjà envisagées pour plusieurs communes.

Par ailleurs, l'enquête sur l'Habitat menée auprès des communes et dont les résultats ont été portés à la connaissance de la commission en pièce jointe du mémoire en réponse au PV de synthèse, montre que certaines communes souhaitent voir le développement des BRS et apportent une vision nouvelle, voire complémentaire à celle de l'EMS.

La commission d'enquête constate ainsi que de nombreux points du projet du volet Habitat tel que présentés dans le projet de modification n°4 du PLUi ont fait l'objet d'évolutions pendant et après le déroulement de l'enquête publique, tant de la part des communes qui ont déposé des observations lors des permanences de l'enquête publique avec des perspectives nouvelles, que des résultats de l'enquête sur l'Habitat auprès des communes (voir annexe 6).

La commission d'enquête ne peut donc aujourd'hui se prononcer et émettre un avis sur un bon nombre de points qui font l'objet de nombreuses observations appelant une évolution de ceux-ci.

Même si certains points paraissent obtenir une concertation favorable de l'ensemble des acteurs, il ne semble pas judicieux de scinder le volet Habitat, ce qui risquerait de rompre l'équilibre d'un projet d'ensemble qui doit s'inscrire sur tout le Territoire selon la volonté politique de l'EMS.

Aussi, la commission d'enquête préconise le retrait des points du volet Habitat qui sont en cours de discussions et de négociations et considère qu'elle ne peut émettre un avis « éclairé » en l'état sur ces points.

Compte tenu des nombreux points qui nécessitent d'être revus et du bilan attendu sur le volet Habitat, la commission recommande de retirer ces points du volet HABITAT de la modification n° 4 du PLUi pour les renvoyer à une modification ou révision ultérieure.

10. Partie 5 - ECONOMIE :

10.1 COMMERCE

POINT 141 – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DES « DARK STORES » ET « DARK KITCHEN » - EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Conclusions

La commission d'enquête approuve favorablement ce point dans la mesure où l'installation et le développement de ces entrepôts font l'objet d'un encadrement minutieux afin de garder la maîtrise sur le risque éventuel de nuisances.

POINT 142 – QUARTIER DE HAUTEPIERRE – RENOUELEMENT URBAIN DU QUARTIER – RESTRICTIONS RELATIVE AUX COMMERCES DE GROS ET DE RESTAURATION DANS LA MAILLE ATHENA.

- Modification du zonage actuel UXb4 vers UXb3 afin de 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.

Conclusions

La commission approuve et encourage la finalisation de ce projet : il est abouti et en cohérence avec le zonage et les préconisations du SCOTERS

POINT 143 – PROJET DE CREATION D'UNE CONCESSION AUTOMOBILE – SOUFFELWEYERSHEIM (POINTE DE LA SOUFFEL II ENTRE LA VOIE FERREE ET LA RM35)

- Il s'agit de la relocalisation de l'ensemble des activités d'un concessionnaire automobile à proximité du pôle automobile de Bischheim – Hœnheim dans un secteur à urbaniser (1AUXb1) sur 2,4 ha.

Conclusions

La commission d'enquête reconnaît et approuve l'effort fourni par le porteur de projet concernant la transition végétalisée à l'Est le long de la RM 35. Toutefois il faut encourager le développement équilibré d'une qualité paysagère essentielle à l'atténuation des nuisances sonores et des polluants atmosphériques présents sur cette zone. La commission donne un avis favorable.

POINT 144 – FRICHE COOP 'CHOUX ROUTE DE BRUMATH A VENDENHEIM

- Il s'agit concrètement d'une reconversion de friche artisanale vers du commerce par le biais d'un reclassement d'une partie du secteur Uxb4 en secteur Uxd4. Cette modification du zonage permettra l'implantation de nouveaux commerces de détail jusqu'à 1500 m2 de surface de plancher.
- Par ailleurs le reste du secteur Uxb4 est modifié en zone Uxd1 autorisant les activités tertiaires et le commerce – sans conditions de surface.

Conclusions

La commission d'enquête relève que le projet de reclassement de ce secteur admettant le commerce est en incompatibilité totale avec les dispositions des documents de rang supérieur (SCOTERS), la création d'un nouveau pôle commercial risquant d'être mis en concurrence avec les centralités urbaines et les pôles commerciaux existants.

A noter que le projet de révision du SCOT actuellement à l'étude prévoit de recentrer encore d'avantage le développement des activités commerciales sur les centralités urbaines.

La commission d'enquête rejoint également les observations émises lors de la consultation du public et demande l'encadrement des surfaces de vente par des dispositifs règlementaires (obs 414/ 448).

10. 2 - DEVELOPPEMENT et MODERNISATION DE ZONES D'ACTIVITES

POINT 145 – ENCADREMENT DE LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX SURFACES COMMERCIALES – EMS

- Il s'agit d'encadrer les surfaces de vente liées aux activités artisanales implantées dans les zones UXa et UXb
- En imposant des surfaces de plancher
- En insistant sur les précautions liées à l'exposition de risques naturels ou technologiques.

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point de modification.

POINT 146 - PRECISION DES REGLES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS HOTELIERS AU SEIN DE ZONES URBAINES SPECIFIQUES DESTINEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

- Modification du règlement écrit du PLU : remplacement du terme "hébergement hôtelier" par "hôtel" (article 2 zones UX, UY, UZ, IAUX, IAUY et IAUZ).

Conclusions

La commission approuve ce point.

POINT 147 – PROJET D'EXTENSION DE LA GRAVIERE HELMBACHER – ESCHAU / ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

- Reclassement de trois parcelles de la zone A1 en secteur naturel N7 (0,45 ha) afin d'étendre une activité d'extraction.
- Les boisements seront préservés, toutefois aucune protection n'est proposée dans le règlement graphique pour appuyer cette intention.

Conclusions

La commission d'enquête comprend et approuve ce point de reclassement de deux parcelles, mais préconise de protéger les boisements sur ce site à tous les stades d'évolution du projet.

POINT 148 – PROJET D'EXTENSION DE LA CHOCOLATERIE SCHAAL – GEISPOLSHHEIM (RM83)

- Les observations émises demandent la préservation des bois et espaces arborés du voisinage. (obs 325 et 543)

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point et préconise l'unité et la valorisation paysagère du site par des accompagnements végétaux qui n'impactent pas les espaces boisés existants (en application du principe de transition à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue concernant l'aménagement des strates arbustives et herbacées).

POINT 149 – PROJET D'EXTENSION DE LA SOCIETE OTE INGENIERIE - ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

- Requalification et agrandissement du bâtiment existant en créant un sous-secteur de zone UB3
- - Création d'un EPCC

Conclusions

La commission approuve la création d'un sous-secteur de zone UB3a sur le périmètre du projet et l'instauration d'un EPCC sur l'emprise actuelle du parking.

POINT 150 – PROJET D'EXTENSION DE LA SOCIETE HERTA – ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

- Proposition de modifier le règlement graphique afin de supprimer la marge de recul le long de l'emplacement réservé ILG31 pour permettre le projet d'extension du bâtiment (à l'est de l'ER).

Conclusions

La commission d'enquête n'a pas de remarques particulières à formuler concernant ce point. Elle approuve ces présentations, explications et justifications.

POINT 151- CONFORTEMENT DES ACTIVITES ET AMELIORATION DES MOBILITES – ILLKIRCH GRAFFENSTADEN (RUE DE L'INDUSTRIE)

- le reclassement d'une partie du secteur Uxb5 en zone Udx3b permet de créer l'installation d'un pôle commercial.
- Les destinations finales des futurs locaux ne sont pas encore connues (cf dossier de présentation) par conséquent on peut mener la réflexion de l'intégration d'une population sensible (EHPAD, petite enfance, etc...) dans le choix des attributions des constructions. Les localisation et conception du projet d'équipement public sont à affiner avec prudence en tenant compte de la qualité de l'air et de la pollution du site.

Conclusions

La commission d'enquête préconise la réactualisation de l'OAP métropolitaine Baggersee à ce sujet et demande d'affiner les projections d'aménagement de ce site. Elle estime également que le projet peut être plus abouti en tenant compte de la limitation des hauteurs des immeubles afin de ne pas impacter la luminosité naturelle en créant ainsi des espaces plus harmonieux.

Il est à relever que les plans graphiques fournis sont imprécis et difficilement lisibles

Par ailleurs, le risque d'une concurrence avec les centralités urbaines et commerciales déjà existantes est à prendre en considération : le projet n'inclut pas les préconisations du DOO (densification, et non extension du périmètre ; il y a lieu de revoir l'équilibre territorial entre habitat et commerces. Manque de projection des objectifs attendus.

Les enjeux de qualité de l'air (référence à l'OAP) sont un point de vigilance à ne pas négliger.

POINT 152 – ELARGISSEMENT DES VOCATIONS DE LA ZONE D'ACTIVITES DES MARECHAUX – MUNDOLSHEIM (SUD)

- Ce projet prévoit le reclassement d'un secteur de zone Uxb2 en secteur Uxb4 afin de permettre l'implantation de bureaux et autres activités tertiaires.

- Le dossier indique que le secteur UXb2 peut accueillir des ICPE -y compris SEVESO- sans s'assurer que les activités de bureaux soient compatibles avec d'éventuels risques anthropiques présents dans la zone...

Conclusions

La commission d'enquête recommande l'élaboration préalable d'un bilan des risques éventuels liés à des activités existantes sur ce site.

La commission d'enquête n'adhère pas à la création d'un pôle uniquement destiné à ce type d'activités ; de nombreuses friches existantes pouvant être reconverties pertinemment dans un cadre de mixité urbaine.

POINT 153 – ELARGISSEMENT DES VOCATIONS DE LA ZONE D'ACTIVITE DES MARECHAUX AU SUD DE MUNDOLSHEIM

- Reclassement du secteur Uxb2 en Uxb4 afin de permettre l'aménagement de bureaux et ne permet plus l'aménagement d'activités de production d'énergie.

Conclusions

La commission approuve ce point de la M4.

POINT 154 – QUARTIER GARE STRASBOURG – MUTATION D'UNE FRICHE FERROVIAIRE EN TIERS LIEU PAR LA GRENZE CREATIVE VINTAGE RUE GEORGES WODLI.

- Projet de rénovation de 2000 m2 de bâtiments pour accueillir des initiatives culturelles ainsi que des commerces. Modification du zonage UXf vers UYb.

Conclusions

La commission approuve ce point de la M4.

POINT 155 - QUARTIER DE LA MEINAU STRASBOURG – DYNAMISATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA PLAINE DES BOUCHERS

- Projet de développement de deux nouveaux pôles de services en devenir contribuant à la mixité fonctionnelle.

Conclusions

La commission approuve ce point de la M4.

POINT 156 – OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DANS LE CADRE DU PROJET DE RECONVERSION DU SITE EPSAN – VENDENHEIM (RM 301)

- Ce point ouvre à l'urbanisation une réserve foncière 2AUX sur 2,8 ha en la classant en deux secteurs 1AUXb2 et UXb2 dans la continuité du Parc d'activités industriel de Hoerd.
- Le règlement intègre une zone naturelle N1 sur 4 ha et l'observation d'une association locale s'interroge sur la pertinence d'un tel classement intégrant la totalité des surfaces présentant un intérêt en tant que zone humide ainsi qu'écologique.

Conclusions

La commission d'enquête approuve la valorisation économique de ce secteur au Sud de la RM 301.

La commission a pris note de l'inventaire de l'espace disponible par l'EMS pour toute création et extension de zone d'activité économique. Toutefois ce bilan n'est pas daté et reste incomplet. Il serait pertinent d'indiquer le taux de remplissage à atteindre avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone.

Une projection plus affinée de ces secteurs incluant les infrastructures, les trames vertes, les mobilités, etc... avant toute exploitation, permettrait de mieux appréhender l'avenir de ces zones.

10.3 DEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE URBAINE ET PERIURBAINE

POINT 157 – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE AU SEIN D'UNE ZONE AGRICOLE A L'OUEST AFIN DE PERMETTRE UN ELEVAGE EQUESTRE – ACHENHEIM

- Mise en place d'un secteur A5 sans logements.

Conclusion

La commission d'enquête approuve le projet.

POINT 158 - DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE A L'EST DE BLAESHEIM

- Modification du PLU afin de permettre la construction de bâtiments en lien avec l'activité agricole sur le site de production (parcelles 208 et 209) en A3
- Modification du PLU afin de modifier le zonage de parcelles 338 et 339 en A6 (activité d'élevage.)

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point.

POINT 159 – DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE MARAICHAGE – ECKWERSHEIM (ROUTE D'OLWISHEIM ET RUE DE HOERDT)

- Création de deux secteurs en A8 afin de permettre l'implantation des activités commerciales en lien avec l'activité agricole.

Conclusions

La commission d'enquête souhaite qu'il ne soit pas fait d'amalgame entre les zones d'activités économiques et les zones d'activités agricoles. Cela peut prêter à confusion. Par ailleurs une activité similaire est déjà implantée à proximité : la pertinence d'une mise en concurrence dans un périmètre restreint n'est pas démontrée.

POINT 160 – RECLASSEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES VERS UNE DESTINATION D'ACTIVITE AGRICOLE – HOLTZHEIM (NORD VOIE FERREE)

- L'objectif est de créer une zone IAUXzaa et une zone IIAUXzaa dans une démarche d'implantation de zone d'activités agricoles.
- Selon l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, les zones AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation alors que les terres agricoles relèvent d'un zonage agricole (article R.151-22). Les constructions agricoles sont donc permises dans un zonage ad hoc.

Conclusions

La commission d'enquête souhaite que le zonage objet de la M4 soit revu et corrigé pour garantir la protection des activités agricoles et afin de préserver la cohérence du PLU.

Par ailleurs il est à prendre en compte que le site concerné est contigu au périmètre de protection rapprochée. L'enjeu est important concernant la protection de la ressource en eau.

POINT 161 – ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DE ZONES AGRICOLES S/E DE HOLTZHEIM

- Modification de zonage de A6 vers A1 afin de limiter l'artificialisation des sols

Conclusion

La commission approuve ce point même si les plans associés au projet restent difficiles à interpréter.

POINT 162- PROJET DE CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE AGRICOLE EN VUE DU DEVELOPPEMENT D'UNE FERME URBAINE SUR LE SECTEUR DU BAGGERSEE – ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

- La création d'une zone d'activité agricole au Sud de la route du Kastler et à l'Est de l'Avenue de Strasbourg ne se trouve pas graphiquement interprétée sur le plan de zonage du dossier de la M4 (obs 93)

Conclusions

La commission d'enquête note que le maintien des terres agricoles et naturelles n'est pas garanti comme le document d'orientation et d'objectifs du SCOTERS le préconise. Les documents d'urbanisme concernant la première couronne de l'EMS doivent prendre en compte les espaces agricoles périurbains afin de garantir un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels.

La commission d'enquête souhaite que l'OAP Air-Climat soit prise en compte de manière préventive pour l'élaboration des futurs aménagements, constructions et installations afin de limiter l'exposition des populations à la pollution atmosphérique.

La commission comprend la nécessité d'un tel projet et demande que toutes les précautions soient prises au préalable pour ce lieu qui va connaître une évolution profonde de son territoire.

POINT 163 - DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE A L'OUEST DE KOLBSHEIM

- Modification de zonages afin de permettre l'installation et l'implantation d'exploitations agricoles hors élevage (A4) et permettant l'élevage (A6)

Conclusion

La commission d'enquête approuve ce projet mais souligne que la présentation est assez succincte et les plans graphiques difficilement lisibles.

POINT 164 – IMPLANTATION D'UNE GRANGE DE STOCKAGE AGRICOLE – LA WANTZENAU (RUE DE ROCHECHOUART)

- Le reclassement d'un secteur agricole de A1 en A4 a pour objectif l'implantation d'une grange suite à la démolition d'un bâtiment.

Conclusions

La commission d'enquête bien qu'approuvant ce point, trouve le dossier de présentation assez sommaire.

POINT 165 – DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE – OSTHOFFEN (EST)

- Ce projet permet aux agriculteurs de développer leurs exploitations par la construction de nouveaux hangars liés à l'activité agricole – notamment à l'élevage- dans une zone A4 créée à cette fin à la place d'une zone A1.
- Or la zone A4 autorise les constructions et installations pour une activité agricole, à l'exception des activités d'élevage.

Conclusions

La commission d'enquête trouve le dossier de présentation assez succinct ; elle demande la régularisation de ce point pour une question de cohérence avec le règlement.

POINT 166 – CREATION D'UN STECAL (SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE) – PLOBSHEIM

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce projet qui a pour objectif le développement d'activités para-agricoles. La modification N° 4 est une opportunité idéale pour une implantation à proximité immédiate des zones de production.

Par ailleurs, le PLUi a pour vocation d'encadrer l'implantation des constructions et à ce titre, le STECAL devra rigoureusement respecter les règles du Code de l'Urbanisme dans ce domaine.

POINT 167 – AMENAGEMENT DE JARDINS FAMILIAUX – ECKBOLSHEIM (RUE NIEDERHOLZ)

POINT 168 – AMENAGEMENT DE JARDINS FAMILIAUX – FEGERSHEIM

POINT 169 – PERENNISATION DE JARDINS FAMILIAUX - STRASBOURG CRONENBOURG

- La réalisation de ces jardins familiaux nécessite la prise en compte d'enjeux importants et notamment la problématique de pollution des sols ou de remblais de piètre qualité fréquemment rencontrés sur le territoire de l'EMS.

Conclusions

La commission d'enquête approuve ces points de la M4 mais attire l'attention sur les aléas de pollution des sols. Il faut que les mesures de gestion mises en avant tiennent compte de ce risque afin de préserver la population.

11. PARTIE 7 - CREATION ET CONFORTEMENT D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC :

POINT 170 – AJUSTEMENT DES OBLIGATIONS DE VEGETALISATION AU REGARD DE LA SITUATION INITIALE DES PROJETS ET DES DERNIERES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES - EMS

- Pour une meilleure prise en compte dans le PLU des projets de rénovations, réhabilitations et extensions dans certains cas précis, proposition d'évolutions règlementaires.

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point.

POINT 171 – RESTRUCTURATION DE L'ECOLE DES PRUNELLIERES ET CREATION D'UNE LIAISON PIETONS-CYCLES – BISCHHEIM.

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point et réitère sa demande de vigilance et d'accompagnement par des mesures de préservation de la population face aux aléas (pollution de l'air) sur ce secteur.

POINT 172 – REORGANISATION DU POLE D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS – ECKWERSHEIM (RTE D'OLWISHEIM)

- L'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation future une zone pour répondre aux besoins des associations sportives tout en améliorant les installations existantes. La réalisation de deux terrains de football (1ha), d'une promenade de santé paysagère le long de la route d'Olwisheim (50 a) d'un parking non imperméabilisé ainsi qu'un terrain d'initiation au VTT (3ha) nécessite une grande consommation d'espace (2,7 ha)

Conclusions

La commission d'enquête bien qu'approuvant ce point, s'interroge sur la consommation foncière assez importante pour ce projet. Il faudra revoir les besoins réels et justifiés nécessaires à la pratique sportive des associations locales. Un compromis doit pouvoir être trouvé pour une gestion économe de l'espace. L'EMS propose de mutualiser le stationnement mais d'autres efforts peuvent encore être fournis lors des demandes d'examen au cas par cas pour soumission à l'évaluation environnementale.

POINT 173 – EXTENSION DU POLE D'EQUIPEMENTS DESTINE A LA PETITE ENFANCE - ENTZHEIM (RUE DU TRAMWAY)

Conclusions

La commission d'enquête émet un avis favorable sur ce point mais rappelle le respect de l'article R.122-2 du code de l'environnement qui dispose que les équipements sportifs ou de loisirs font l'objet d'un examen au cas par cas pour soumission ou non à l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, la commission d'enquête rejoint la recommandation de la MRAe d'identifier le caractère humide ou non des zones à construire identifiées comme «zone à dominante humide » et le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant impacter la fonctionnalité des zones humides.

POINT 174 – EXTENSION ET REAMENAGEMENT DE L'ECOLE MATERNELLE TOMI UNGERER – FEGERSHEIM

Conclusions

La commission d'enquête approuve l'extension de l'école maternelle Tomi Ungerer mais insiste sur les enjeux de pollution de l'air qui doivent être pris en compte. Un suivi et une surveillance doivent être réalisés.

POINT 175 – EXTENSION DU STADE, RUE DE L'ETANG A FEGERSHEIM

- Inscription d'un ER sur des parcelles afin d'agrandir le stade.

Conclusions

La commission approuve l'inscription d'un ER sur les parcelles en vue de l'agrandissement du stade.

POINT 176 – DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS EN ENTREE DE LA COMMUNE DE GEISPOLSHHEIM (EST DE LA COMMUNE)

- Ce secteur étant concerné par la présence de lignes THT (225kv) cet aspect lié à la sécurité (respect des servitudes d'utilité publique associées) est à prendre en considération
- L'autre enjeu porte sur l'exposition des futurs usagers et travailleurs aux champs électromagnétiques générés par ces lignes.

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point mais souhaite que le point de vigilance concernant l'exposition aux champs électromagnétiques soit pris en compte. Peut-être envisager l'enfouissement des lignes à hautes tension à moyen terme.

POINT 177 – CONFORTEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS – GEISPOLSHHEIM (RUE T. UNGERER)

Conclusions

La commission d'enquête approuve l'initiative.

POINT 178 – CREATION D'UN CIMETIERE METROPOLITAIN – ILLKIRCH GRAFFENSTADEN (BAGGERSEE)

- La prise en compte de la qualité de l'air sur ce secteur est à intégrer dans l'implantation de tout projet (OAP Baggersee) -(Obs 310)

Conclusions

La commission d'enquête souhaite que ce point de vigilance soit pris en compte.

POINT 179 - AMENAGEMENT D'UN EQUIPEMENT PUBLIC – LAMPERTHEIM

- Modification de l'ER LAM4 "extension du groupe scolaire" en "projet d'aménagement d'un équipement public".

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point malgré une présentation sommaire du projet.

POINT 180 – PERMETTRE UN PROJET D'EXTENSION ET RECTIFICATION DU ZONAGE POUR UNE ZONE A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF A LINGOLSHEIM

- Projet d'extension du cimetière rue de Graffenstaden

Conclusions

Il faut souligner que les élus locaux sont à l'écoute de leurs administrés et ont revu le projet pour accéder à leur demande. La commission d'enquête approuve ce projet d'extension malgré des plans graphiques peu lisibles dans le dossier de présentation.

POINT 181 - DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX DANS LA PLAINE DES SPORTS – LINGOLSHEIM

- Modernisation des équipements existants (skatepark et parcours de santé)

Conclusions

Ce projet est approuvé par la commission d'enquête.

POINT 182 - DEVELOPPEMENT D'UN SITE DE GESTION DES DECHETS VERTS LIPSHEIM

- Objectif : valoriser localement les déchets verts de la commune

Conclusions

La commission d'enquête approuve l'EMS qui tiendra compte des enjeux environnementaux forts lors de la réalisation des aménagements. Le principe ERC devra être méticuleusement respecté.

POINT 183 – PROJET D'EXTENSION DES EQUIPEMENT SCOLAIRES RUE DE L'EGLISE A LIPSHEIM

- Instauration d'un ER afin de permettre l'extension de l'école maternelle Jules Hoffmann et le périscolaire situés place du Général Leclerc.

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point bien que le plan graphique reste assez flou et n'intègre pas l' ER pour une meilleure compréhension du projet.

POINT 184 – RENFORCEMENT DE LA ZONE D'EQUIPEMENTS AU SUD DE NIEDERHAUSBERGEN

Conclusions

La commission d'enquête est favorable à ce projet.

POINT 185 – DEVENIR DE L'ANCIENNE PRISON – NIEDERHAUSBERGEN -(RUE MERCIERE)

- La commune souhaite valoriser ce bâtiment pour en faire un équipement public d'intérêt collectif. Or ce secteur est situé en zone de surveillance de la qualité de l'air.

Conclusions

La commission d'enquête tout en approuvant ce point, recommande d'intégrer les dispositions de l'OAP Air-Climat-Energie dans la réflexion pour l'aménagement de ce site.

POINT 186 - AMENAGEMENT D'UN PARC PUBLIC – OBERHAUSBERGEN

- Suppression d'un ER OBH 62
- Reclassement du secteur IAUE2 en UE3
- Inscription d'un EPCC

Conclusions

La commission d'enquête approuve et comprend la nécessité d'un tel projet. Toutefois il aurait été bénéfique pour une meilleure compréhension de le détailler plus précisément. Ce point reste assez flou, à l'image du plan graphique.

POINT 187 – DEVELOPPEMENT DU SITE « AMRESO BETHEL » -OBERHAUSBERGEN (RUE DE LA VICTOIRE)

- Projet d'extension de la maison de retraite. La structure occupe déjà un terrain d'environ 1,67 ha pour accueillir 300 résidents. Pour augmenter sa capacité d'accueil, il est prévu l'aménagement d'un niveau supérieur ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment.
- Le projet est encore assez flou, pas de précisions quant aux structures envisagées (emprise au sol, hauteurs, etc.).
- Le développement du projet sur ce site impacterait le parc Béthel (or inscription d'un EPCC), et accentuerait une densification déjà importante. (obs 492 et 400). Les questions de stationnements aux alentours posent déjà problème et seraient amplifiés à l'issue du projet
- L'observation 492 propose un autre site en zone IIAU à l'Ouest (porte Kochersberg) pour la réalisation du projet d'agrandissement.

Conclusions

La commission d'enquête appelle à la plus grande vigilance face à l'évolution profonde de ce secteur. Tous les paramètres doivent être pris en compte et toutes les mesures appliquées pour préserver la qualité de vie la population. Ce projet d'extension reste assez vague et est programmé à l'intérieur d'une urbanisation déjà très dense...

POINT 188 – CREATION D'UN CENTRE DE SOINS PSYCHIATRIQUES SUR LE SITE NECKERMANN – SCHILTIGHEIM (RUE DU CHATEAU D'ANGLETERRE)

Conclusions

La commission d'enquête estime qu'une table ronde avec tous les acteurs concernés par ce projet permettrait une réflexion approfondie quant à la concrétisation de ce projet.

POINT 190 – RELOCALISATION DE LA MAISON DE RETRAITE DE LA FONDATION ST VINCENT DE PAUL – SCHILTIGHEIM (RUE ST CHARLES)

- Ce point prévoit la relocalisation de la maison de retraite de la fondation St Vincent de Paul liée à la maison de retraite avec le site de production Heineken qui génère des zones de dangers impactant l'établissement.
- La société Heineken ayant annoncé son départ sous trois ans, le risque justifiant le projet de relocalisation aura disparu (obs 451).
- Toutefois aucune indication n'est fournie quant au devenir des bâtiments existants, ni sur l'avenir du vaste parc arboré. La relocalisation elle-même reste floue sur les nouveaux locaux envisagés.

Conclusions

La commission d'enquête comprend le questionnement des élus quant au devenir de ce site. Toutefois au vu des nombreuses observations émises, et afin de constituer un projet plus abouti et qui répond à l'attente du citoyen, la commission encourage le porteur de projet à diversifier sa réflexion.

POINT 191 – EXTENSION DU BATIMENT DE LA MAIRIE SOUFFELWEYERSHEIM

- Inscription d'un ER

Conclusions

La commission d'enquête approuve l'extension du bâtiment de la mairie de Souffelweyersheim.

POINT 192 – CREATION D'UN COLLEGE ROUTE DE HAUSBERGEN ET PERENNISATION D'UN EQUIPEMENT CULTUEL – SCHILTIGHEIM / STRASBOURG CRONENBOURG

- La CEA souhaite modifier une phrase du projet en insistant sur la phrase : « la croissance des effectifs de collégiens sur les communes du Nord de l'EMS nécessite la création d'un nouveau collège que la CEA se propose d'implanter en accord avec la ville de Schiltigheim ».
- Il est demandé un élargissement de la zone constructible d'implantation du collège, le plan fourni étant succinct.
- Les enjeux écologiques impliquent d'appliquer la séquence Eviter, Réduire, Compenser dès à présent.
- Le site Heineken étant classé en UXb1 il serait possible de le classer en PAG en attendant d'avoir un projet plus précis.

Conclusions

La commission d'enquête accède favorablement à la demande de la CEA.

La commission d'enquête estime pertinent l'inscription en PAG du site en attente d'un projet plus détaillé. La présentation graphique dans le dossier est assez succincte.

La solution d'implantation sur des friches industrielles peut être un bon compromis.

POINT 193 – RELOCALISATION DES CRECHES DES HOPITAUX UNIVERSITAIRES DE STRASBOURG (HUS) – STRASBOURG CENTRE

- Le site est situé en dehors de toute zone inondable ou de zone de vigilance pour la qualité de l'air. En revanche il est concerné par des pollutions résiduelles aux métaux lourds.
- Le dossier ne précise pas si les études de pollution concluent à la compatibilité des usages concernant l'accueil d'établissements sensibles (crèches notamment).

Conclusions

La commission d'enquête demande la plus grande vigilance en cas de localisation de projets à destination de populations sensibles sur des sites à risques.

Dans le cadre des analyses réalisées pour identifier les aléas, il résulte que ce secteur est « interdit à l'habitat ». Les enfants qui seront hébergés dans ces crèches passeront de nombreuses heures sur se site....

La commission d'enquête maintient ses réserves même si la pollution semble « maîtrisée ».

POINT 194 – IMPLANTATION DE TERRAINS FAMILIAUX POUR LES GENS DU VOYAGE SUR LE SITE DES DUCS D'ALSACE – STRASBOURG / CRONENBOURG

- La notice de présentation indique que des études ont été réalisées pour vérifier la compatibilité du sol et sous-sol avec un projet d'habitat pérenne.

Conclusions

La commission d'enquête appelle à la plus grande vigilance en cas de sites présentant des signes de pollution - même moindres. Si la commission d'enquête approuve ce point, elle demande que les choix d'aménagement qui seront effectués sur ce site tiennent compte de ces aléas.

POINT 195 - REGULARISATION DE LA ZONE SPORTIVE DU GYMNASSE EN ZONE D'EQUIPEMENTS - STRASBOURG ESPLANADE

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point.

POINT 196 - CREATION D'UN EQUIPEMENT PUBLIC D'INTERET COLLECTIF ET/OU D'UN ESPACE PUBLIC STRASBOURG KOENIGSHOFFEN

- Inscription d'un ER

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point même si les plans graphiques restent flous.

POINT 197 - CONFORTEMENT DE LA VOCATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS AU NORD DE LA PLAINE DES BOUCHERS – STRASBOURG

- Modification de zonage
- Instauration d'un PAG

Conclusions

La commission d'enquête approuve ce point et l'instauration d'un PAG en attente d'un projet plus abouti.

POINT 198 - DEVELOPPEMENT DU POLE D'ECHANGE MULTIMODAL DU ROETHIG, DU GROUPE SCOLAIRE ERCKMANN CHATRIAN ET DE SES ABORDS ET SUPPRESSION DU PAG

- Modification de zonage
- Inscription d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer,
- Modification de l'OAP communale
- Suppression du périmètre de la servitude de PAG
- Inscription de deux ER

Conclusions

La commission d'enquête est favorable au projet détaillé dans la note de présentation.

POINT 199 – MISE EN CONFORMITE POUR L'EXTENSION DE L'AIRE DE GRAND PASSAGE (AGP) DE L'EMS

- Modification de zonage

Conclusions

La commission d'enquête approuve le projet dans le cadre du respect des enjeux liés aux sites Natura 2000.

POINT 200 – EXTENSION DE L'ECOLE EUROPEENNE DE STRASBOURG

- Modification de zonage (17 ares)

Conclusions

La commission d'enquête est favorable à l'extension de l'école Européenne de Strasbourg.

11 – PARTIE 8 - EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES :

Le règlement graphique du PLUI de l'EMS comporte plus de 2000 emplacements réservés (ER), numérotés à la commune pour une meilleure lisibilité.

Sur le fond, les ER ont pour objectif de mettre en œuvre les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), notamment celles relatives à la mobilité (tous modes), à l'offre de services et en équipements et la trame verte et bleue.

CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES :

Les cinquante créations d'ER proposées par l'EMS ont été traitées dans la note de présentation de la modification n°4 du PLUI et prises en compte par la Commission d'enquête dans le présent rapport.

SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES :

POINT N°201 : EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES EXISTANTS APRES ACQUISITION FONCIERE, EVOLUTION OU ABANDON DES PROJETS

Pour onze ER, la suppression est demandée car le foncier des emprises concerné a été acquis par les collectivités et/ou les projets d'aménagements envisagés ont été réalisés.

Huit suppressions proposées les sont pour cause d'abandon des projets ayant conduit à leur inscription alors que neuf d'entre elles ont été traitées dans la note de présentation.

Conclusions :

Ce point de modification n'appelle pas ici d'observations de la commission d'enquête.

AJUSTEMENTS D'EMPLACEMENTS RESERVES EXISTANTS :

Les propositions d'ajustements d'ER présentées procèdent d'un souhait d'adaptation (augmentation ou réduction) à un nouveau projet.

Vingt-huit d'entre eux sont par ailleurs listés dans les parties thématiques de la note de présentation.

Six enfin sont présentés individuellement, s'agissant de projets directement reliés à leur destination.

POINT N°202 : COMMUNE DE GEIPOLSHEIM – AJUSTEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE GE164, RUE DU MARECHAL FOCH

Des travaux en cours sur la rue du Maréchal Foch visent notamment à la réalisation d'une piste cyclable ayant vocation à se connecter à l'ER GE164, lui-même institué dans l'objectif d'une liaison piétons-cycles entre la rue précédemment citée et la zone sportive de Geispolsheim-Gare.

Les parcelles ayant été acquises dans la portion urbaine de l'ER, il est proposé de supprimer celle-ci.

Conclusions :

Ce point de modification n'entraîne pas d'observation particulière de la Commission d'enquête.

POINT N°203 : COMMUNE DE NIEDERHAUSBERGEN - AJUSTEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE NIH5, RUE DE HALDENBOURG

L'ER NIH5 est initialement dévolu à l'extension du cimetière de Niederhausbergen. La commune ayant acquis une partie de son emprise pour y créer des jardins familiaux, elle propose d'ajuster à la baisse la superficie de l'ER.

Conclusions :

La réduction de l'ER NIH est cohérente et justifiée en raison de la création des jardins familiaux.

POINT N°204 : COMMUNE DE OBERHAUSBERGEN - AJUSTEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE OBH8, RUE, DE MITTELHAUSBERGEN

D'une emprise de 4 mètres, l'ER OBH8 est destiné à la création d'un cheminement au nord de la commune d'Oberhausbergen. Il est situé au centre d'une voirie privée qui permet de desservir plusieurs parcelles depuis la rue de Mittelhausbergen. Cette voirie ne devrait cependant pas être suffisante dans le cadre d'un projet d'implantation de plusieurs maisons individuelles dans le secteur.

Afin de garantir à terme l'accès à ces dernières, il est proposé de décaler l'emprise de l'ER OBH8 le long de la limite nord de la voirie privée et de réduire d'un mètre son emprise.

Conclusions :

Le maintien en l'état de l'ER OBH8 n'est plus justifié. La modification permet également d'améliorer opportunément le tracé du futur cheminement et reçoit un avis favorable.

POINT N°205 : COMMUNE DE STRASBOURG – QUARTIER DE LA MONTAGNE VERTE - AJUSTEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE EMV1, ALLANT DE L'ABBE LEMIRE A L'EXTREMITE SUD DE LA RUE DE SCHIRMECK

L'ER EMV1 est destiné, dans sa configuration initiale, à l'aménagement d'une ligne de Transports en commun en site propre (TCSP) sur un tronçon à élargir allant de la rue de l'Abbé Lemire à Koenigshoffen à l'extrémité sud de la rue de Schirmeck à la Montagne Verte, ainsi qu'aux aménagements connexes (trottoirs, pistes...) nécessaires.

Du fait de la difficulté d'acquérir l'intégralité du foncier, l'EMS souhaite désormais qu'une portion du tracé soit aménagée dans l'emprise existante des voies et de certains bâtiments.

Il s'agit également dans un premier temps de ne pas porter atteinte à certaines constructions intéressantes et de permettre une évolution progressive du tissu urbain par inscription de marges de recul inconstructibles.

Conclusions :

La proposition de suppression partielle du tronçon nord de l'ER EMV1 et l'inscription de marges de recul et de jardins de devant sur certaines portions constitue une adaptation logique à la configuration particulière des lieux et à la situation foncière constatée. Contribuant à préserver l'avenir du projet d'intérêt collectif de TCSP, elle va également dans le sens de la préservation de bâtiments intéressants. Un avis favorable est émis.

POINT N°206 : COMMUNE DE VENDENHEIM - AJUSTEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE VEN2, RUE DE LA FORET

L'ER VEN2 est inscrit pour l'élargissement de la rue de la Forêt desservant plusieurs équipements collectifs de la commune mais se situant de part et d'autre du Grand Contournement Ouest de Strasbourg (GCO) selon une orientation nord-sud.

Sa partie nord, excepté le tronçon entre la route de Brumath et la déchetterie, n'apparaît plus opportune.

Par ailleurs, la présence du GCO occasionne sur son sud un fonctionnement en impasse pour la rue de la Forêt, empêchant une manœuvre aisée et sécurisée pour les camions. Une place de retournement est donc toujours nécessaire et proposée, mais à un emplacement un peu plus éloigné du GCO que celui initialement prévu.

Conclusions :

La Commission d'enquête considère que les aménagements proposés par ce point de modification sont cohérents avec la configuration du terrain et les usages constatés de la voirie, tout en répondant à l'intérêt collectif local. Un avis favorable est émis.

POINT N°207 : COMMUNE DE VENDENHEIM - AJUSTEMENT DES EMBLACEMENTS RESERVES VEN35 ET VEN37, A L'ANGLE ENTRE LA RUE CHARLES GOUNOD ET LA RUE VICTOR HUGO

Deux emplacements réservés (VEN 35 et 37) sont inscrits pour l'élargissement des rues Charles Gounod et Victor Hugo en vue de contribuer à améliorer l'accessibilité et le confort de tous les types d'usagers.

Leurs emprises impactent cependant fortement une propriété privée située à leur angle, dont la démolition n'est pas envisagée par l'EMS, alors qu'aucun projet vis-à-vis des voiries n'est envisagé à court terme.

Conclusions :

La proposition de modification à la baisse de l'emprise des ER VEN 35 et 37 est opportune et cohérente avec la prise en considération légitime de la propriété privée qui pourrait en subir des conséquences négatives. Elle reçoit un avis favorable.

FOCUS SUR L'ADEUS :

L'agence d'urbanisme de Strasbourg a été missionnée par l'EMS pour mener plusieurs actions :

Elle a réalisé L'ATLAS DES ESPACES NON BATIS DANS L'ENVELOPPE URBAINE DE L'EUROMETROPOLE en 2022.

Cet atlas sert de référence pour identifier les EPCC sur l'ensemble du territoire.

Elle a également réalisé un BILAN SUR L'HABITAT en 2021 et a produit une note en juillet 2023 sur le « volet Habitat du Plu de l'EMS : quel bilan et quels effets après trois ans de mise en œuvre ? »

Conclusions partielles :

La commission d'enquête a pris connaissance de la composition des instances dirigeantes de l'ADEUS:

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE est composée de membres titulaires, répartis en trois collèges :

- **Collège 1 : Collectivités territoriales ou établissements publics à fiscalité propre, y sont représentés les collectivités territoriales étant par ailleurs membres de l'EMS:
L'EMS, Kolbsheim, la Wantzenau, Oberhausbergen, Schiltigheim et Strasbourg**
- **Collège 2 : Syndicats mixtes et autres groupements intercommunaux, y est représenté le Syndicat mixte du SCoT de la Région de Strasbourg (SCOTERS)**

LE BUREAU est composé par les membres suivants :

Présidente : Françoise SCHAETZEL
7^e Vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg
Conseillère municipale déléguée de la Ville de Strasbourg

Sur 12 membres du Bureau, 7 membres ont également un pouvoir décisionnaire à l'EMS ou au SCOTERS.

La commission d'enquête s'interroge quant aux risques de confusion et de transparence dans les missions exercées par ces personnes au sein de l'EMS et de l'ADEUS.

La commission d'enquête recommande de veiller à bien séparer les fonctions d'ORDONNATEUR de l'action, de celle de CONTRÔLEUR qui effectue les bilans des missions confiées afin de garantir une stricte impartialité dans le traitement des données.

Elle recommande de confier les bilans à réaliser à une instance totalement indépendante et localisée hors du territoire de l'EMS, ce qui permettrait de fiabiliser les données dans un rapport de confiance.

Un regard neuf et extérieur au territoire apporterait certainement un plus aux études et bilan à réaliser.

CONCLUSIONS GLOBALES

Réinventer la démocratie de proximité à l'échelle d'un grand territoire, tel est l'enjeu d'une bonne communication à l'attention des citoyens.

La commission encourage l'EMS à y travailler pour les prochaines enquêtes publiques.

Les conseils de participations et de développement et les conseils de quartier, instances représentatives des habitants, sont des vecteurs citoyens à explorer.

L'EMS a su mesurer les enjeux qui ont animé l'enquête publique et ses propositions faites dans son mémoire en réponse sont de nature à démontrer son attachement à la démocratie participative dans les décisions politiques qu'elle devra prendre.

PAYSAGE et CADRE DE VIE :

Les EPCC :

Nous sommes tous convaincus de l'importance primordiale de l'arbre dans la ville et de son impact positif sur l'environnement et le cadre de vie.

Néanmoins avant d'imposer aux propriétaires des EPCC, la commission estime que l'EMS doit travailler avec les communes membres afin de planter des arbres et de préserver des espaces de verdure sur les terrains et espaces communaux.

Chaque commune a la possibilité d'utiliser son droit de préemption pour acquérir des parcelles de forêt privée lorsqu'elles sont en vente.

Ces mécanismes dont disposent les collectivités territoriales doivent être actionnés avant d'agir sur les espaces privés.

De plus, la méthode qui détermine les emplacements des EPCC doit être revue pour permettre une meilleure acceptabilité.

Même si des critères précis ont été définis par l'ADEUS, une validation officielle par chaque commune aurait été utile à sa compréhension.

Par ailleurs, la commission a constaté que les critères ainsi définis ne correspondent pas à la réalité du terrain dans de nombreux cas (ex: implantation d'un EPCC en limite de façade).

Un consensus citoyen sur la méthode d'application de l'outil est indispensable à la continuité de sa mise en œuvre.

En page 14 du mémoire en réponse de l'EMS, celle-ci prend comme modèle la mise en place d'EPCC à Orléans comme exemple "les citoyens nous ont demandé le classement en EPCC", ils doivent être acteurs de cet outil et non le subir.

Conciercer plutôt qu'imposer, et améliorer les canaux de diffusion de l'information sont les éléments clés d'une meilleure acceptabilité.

La commission recommande d'adapter les bases des taxes au m² foncier en effectuant un recensement précis des EPCC existants et en mettant en place un mécanisme de péréquation de la taxe foncière tenant compte de la nouvelle destination de ces espaces.

L'Etang du WOLFERT

La demande de protection du Wolfert a été entendue par la Commission qui estime qu'après plus de 30 années de non-exploitation, il serait dommageable d'y reprendre une activité d'extraction de gravier sachant qu'il n'y a qu'un gisement de faible importance, d'où la durée d'exploitation réduite à 8 ans.

Enjeux économiques et enjeux écologiques = équilibre à trouver

Une concertation entre la Commune de La Wantzenau, l'EMS et la population locale devrait être engagée avec le propriétaire des gravières en question. Une coordination temporelle entre pose de panneaux lacustres et fin d'exploitation au Hohrain devrait être étudiée.

Le développement du parc photovoltaïque :

La commission préconise d'établir un calendrier en deux temps :

- D'abord recenser et exploiter toutes les surfaces terrestres potentielles existantes (toitures des bâtiments dans les zones d'activités et les parkings).
- Dans un 2^{ème} temps seulement, envisager des parcs lacustres afin de ne pas dénaturer inutilement des espaces naturels

L'impact des projets sur l'environnement :

La commission recommande à l'EMS de s'entourer des conseils d'experts indépendants :

- un hydrogéologue pour la gestion de l'eau et des espaces humides
- un urbaniste paysagiste pour accompagner le développement durable du territoire

Ceinture verte :

Compte tenu des éléments communiqués, la commission n'est pas en mesure d'émettre un avis « éclairé » et elle s'interroge :

Comment peut-on associer risque technologique et ceinture verte ?

MOBILITES :

La commission salue la proposition de retrait des points 86 et 101.

Elle encourage le développement des déplacements à vélo et sa prise en compte dans les permis de construire et les aménagements dédiés.

Elle recommande les revêtements perméables pour les pistes cyclables.

Elle suggère que des plans de circulation soient réalisés en amont de tout grand projet urbain.

HABITAT :

La commission rejoint l'avis de la préfecture du Bas Rhin et l'avis de la MRAe sur plusieurs de leurs réserves et avis défavorables.

Elle recommande, à l'instar de l'Etat, la réalisation d'un bilan de l'application des objectifs en matière d'Habitat avant de décider des orientations choisies.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, l'EMS, sur de nombreux projets privés ou sur des observations des communes membres, propose de rouvrir les négociations par un dialogue constructif afin de faire évoluer les points qui font débat.

Par ailleurs, l'enquête sur l'Habitat menée auprès des communes a abouti sur une réflexion différente de celle portée par l'EMS dans le projet de modification n°4 du PLui.

La commission constate que le volet HABITAT n'est pas abouti et que de nombreux points nécessitent d'être rediscutés et recommande de poursuivre le dialogue avec l'ensemble des acteurs de ce secteur.

ECONOMIE :

- **CONCERNANT L'ECONOMIE ET LES ZONES D'ACTIVITE :**

La commission d'enquête estime qu'il est essentiel de respecter une certaine méthodologie avant de définir de nouvelles zones d'activité : une étude de densification et de mutation des zones d'activités existantes permet d'évaluer le potentiel de densification urbaine à vocation économique.

La commission d'enquête incite les communes de l'Eurométropole à maintenir et développer les emplois au cœur des centralités, ceci afin de conforter le maillage de zones d'activités structurantes et soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales.

La qualité paysagère des zones d'activités et la qualité architecturale des bâtiments sont recherchées.

La plus grande vigilance doit être prise lors d'évolutions importantes de certains quartiers (point 144 – Coop'Chou) : développement important et dense du territoire impactant le cadre de vie.

La M4 décline de nombreux points concernant des projets non aboutis qui méritent une réflexion plus approfondie.

- **CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE URBAINE ET PERI-URBAINE :**

La commission d'enquête estime qu'il convient de privilégier la densification des zones d'activités existantes et la résorption des friches industrielles avant toute extension ou création de nouvelle zone sur les terres agricoles, et donc de renforcer le caractère prescriptif des objectifs.

- **CONCERNANT LA CREATION ET LE CONFORTMENT D'EQUIPEMENTS D'INTERETS COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

La commission d'enquête invite toutes les communes, quelle que soit leur taille, à participer de façon proportionnée à une gestion économe des espaces et respecter les densités moyennes qui sont établies sur l'ensemble de l'EMS non par opération.

La commission d'enquête réitère sa demande de reconsidérer certains projets d'implantation concernant des sites présentant des aléas (risques de pollution de l'air et des sols), notamment lorsqu'ils sont destinés à des populations sensibles :

- **Crèches (point 193) : habitat interdit selon les restrictions d'usage (cf p. 60-62) MAIS crèche autorisée ?! La commission d'enquête ne comprend pas ce raisonnement....**
- **Jardins familiaux (points 167 – 168 – 169) : sols pollués**
- **Implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage (point 194) : sols pollués, et zone de dépassement de la qualité de l'air**
- **Lignes HT à proximité d'équipements publics programmés (point 176)**

L'attention portée à l'information de la population et à la concertation seront des facteurs incontournables de réussite au regard de questionnements et d'inquiétudes désormais bien ancrés dans l'esprit des habitants.

En conséquence, la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

à la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg.

ASSORTI DE 2 RÉSERVES :

Pour la partie HABITAT :

- Le RETRAIT des points 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 125 et leur renvoi à une modification ou révision ultérieure du PLUi.
- Sous réserve de retravailler les équilibres entre les LLS et les BRS pour les points 121 – 122 – 123 – 127 – 130 - 135 – 140.
- Sous réserve de l'avis de la commission sur les EPCC pour les points 128 – 129 – 138.
- Sous réserve de revoir les hauteurs pour le point 131.

Pour la partie PAYSAGES et CADRE DE VIE :

- Sur les EPCC :
 - Un RECENSEMENT précis des propriétaires et des surfaces identifiées.
 - L'INSTAURATION d'un mécanisme de péréquation de la taxe foncière tenant compte de la nouvelle destination de ces espaces.

ASSORTI DE 4 RECOMMANDATIONS :

- D'établir un calendrier en deux temps pour les parcs photovoltaïques :
 - D'abord recenser et exploiter toutes les surfaces terrestres potentielles existantes (toitures des bâtiments dans les zones d'activités et les parkings).
 - Dans un 2^{ème} temps seulement, envisager des parcs lacustres.
- De réaliser un inventaire de toutes les friches et dents creuses avant d'envisager toute nouvelle ouverture de zone économique.
- De confier les études et bilan sur les politiques engagées par l'EMS à un bureau d'étude indépendant et situé hors du territoire de l'EMS.
- De s'entourer des conseils d'experts indépendants :
 - Un hydrogéologue pour la gestion de l'eau et des espaces humides
 - Un urbaniste paysagiste pour accompagner le développement durable du territoire.

Rixheim, le 25 décembre 2024

Les membres de la commission d'enquête :

Sophie ACKER
Patrick ALTHUSSER
Marc CLERC
Mélanie GOETHMANN
Brigitte REIBEL



Patrick ALTHUSSER



Marc CLERC

