

Service Aménagement du territoire et projets urbains



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 3

Recueil des observations

(en vertu de l'article R.123-13 du Code de l'environnement)

TOME 2 / 4

Enquête publique (18 janvier au 26 février 2021)

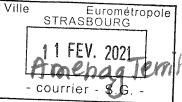






Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00 Courriel : courrier@strasbourg.eu Site internet : www.strasbourg.eu

101_M3_COUR_EKB



Vogel Germaine rue de la Chênaie 67201 Eckbolsheim

V.G.

6 février 2021

Aménagement du territoire et projets urbains

1 1 FEV. 2021

Madame, Monsieur le Président des commissaires enquêteurs,

Je souhaite vous dire mon désaccord profond avec le projet de modification du PLU pour Eckbolsheim qui prévoit, pour la partie nord de la Route de Wasselonne, la réalisation d'un nouveau quartier qui se situerait en prolongement du quartier des Poteries à Strasbourg. Les élus ont peut-être raison de vouloir construire des logements parce qu'il y a des besoins, le passage du futur tram est sans doute une bonne occasion de desserte, mais il faut rester humain : pourquoi construire autant et de manière aussi brutale ? Je lis en effet que l'entrée de la Rue Jean Monnet va abriter, sur le terrain occupé par l'Abrapa, un immeuble de 15 mètres de haut destiné à l'habitation, avec 50 % au moins de logements sociaux ; et le document précise que ce sera un environnement urbain, une sorte d'entrée de la « ville » d'Eckbolsheim! Moi je pense aux pauvres gens qu'on va loger là, sans doute des gens malheureux, qui vont se retrouver entre eux sans possibilité de s'en sortir, dont les gosses se feront écraser au carrefour par défaut de square où aller jouer, qui n'auront pas d'école à proximité, qui n'auront pas de salle pour se rencontrer, avec les ados et grands ados qui vont traîner là, à la merci de mauvaises influences et attirés par les trafics qui se développent dans de pareils lieux, j'en frémis déjà d'horreur. On critique les élus d'autrefois qui ont laissé des quartiers devenir des ghettos, mais là c'est mieux, on construit le ghetto tout de suite. Madame ou Monsieur le Commissaire Enquêteur, si vous pouvez intervenir, conseillez à ceux qui nous gouvernent d'être plus raisonnables : construire des logements d'accord, mais à des hauteurs plus raisonnables et avec une proportion de logements sociaux qui permette une intégration sans souci des nouveaux arrivants.

J'espère que vous pourrez me lire et vous prie de croire à mes salutations respectueuses.

21 000717





Place de l'Etsile Fromports 91019 Jerlice aménagement du territore et profet FLIROMETROPOLE

Martin Henry 2, rue de Turenne 67300 Schiltigheim Le 6 février 2021

Aménagement du territoire et projets urbains

1 1 FEV. 2021

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête Service Aménagement du territoire et projets urbains Ville et Eurométropole de Strasbourg 1, Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex

Madame la Présidente,

Nous habitons au 2 rue de Turenne à Schiltigheim et profitons de cette enquête publique pour demander une modification du PLUi.

Nous avons acquis cette maison en 2014 après le décès de Monsieur Nied, ancien directeur de l'usine ISTRA et dernier occupant de la maison avant nous. Cette transaction a été soumise à une évaluation de préemption par l'Euro-métropole de Strasbourg. Monsieur Boistelle qui en était le propriétaire suite à la faillite de la société ISTRA a défendu la pérennité de cette maison et obtenu gain de cause.

La maison a été achevée en 1961. Les plans ont été réalisés par l'architecte Claude Misbach qui a construit un certain nombre de bâtiments dans la région. Elle est dans le style des maisons que nous pouvons voir dans les films de Hitchcock, en plus petit. Elle présente un intérêt patrimonial, notamment au travers des technologies d'époque encore en service dans la maison : chauffage au sol, double vitrage, grandes baies vitrées, notamment quelques fenêtre d'une surface vitrée supérieures à 4 m2, et elle est jusqu'à présent conservée et restaurée dans son état d'origine. Nous avons essayé de la faire classer comme monument remarquable, mais l'environnement de la maison empêche ce classement.

Avec la modification numéro 1 du PLUi ce terrain ainsi que celui de la friche ISTRA ont été classés en UD2, donc comme constructibles. Sur les bordures de la friche il est autorisé une hauteur de R+8 alors que sur notre terrain qui la jouxte, il nous est autorisé une hauteur maximale de 15 m HT, soit R+4 « en cohérence avec les bâtiments limitrophes existants » tel qu'il est écrit dans la note de présentation de la modification numéro 1 dans le dossier de l'enquête publique d'avril 2017.

Les seuls bâtiments limitrophes de notre maison sont la salle des fêtes de Schiltigheim, récemment renommée Briqueterie, de l'autre côté de la rue de Turenne, qui est à une distance respectable de la maison, et les immeubles qui se trouvent de l'autre côté de l'avenue de la 2ème Division Blindée, aussi à une distance très respectable de la maison puisque séparés par le jardin et la rue, et qui sont des immeubles en R+ 4.

Ces immeubles font face aussi bien à notre maison qu'aux constructions autorisées par le PLUi sur la friche ISTRA. La différence est que sur la friche il est autorisé de monter en R+8 alors que sur notre

terrain, il est autorisé de monter seulement en R+4 alors que notre maison en est plus éloignée que ces futurs immeubles.

Le critère de cohérence de hauteur avec les bâtiments limitrophes n'a pas été retenu pour les futurs immeubles de la friche ISTRA, puisqu'on autorise des constructions en R+8 à la distance réglementaire, soit H/2, de notre terrain, soit à moins de 20 mètres de notre maison qui est une maison en rez-dechaussée.

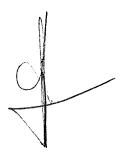
Il y a là une incohérence flagrante dans cette modification du PLUi où deux règles différentes sont appliquées sur deux propriétés mitoyennes. Vous conviendrez que nous percevons cette incohérence comme une réelle discrimination.

Cette modification du PLUi inclut aussi la création d'un EPCC sur notre jardin. Si les choses restent en l'état, ce jardin va se retrouver complètement privé du soleil matinal puisque les futures constructions de la friche ISTRA en R+8 vont totalement obstruer les rayons soleil matinal qui est primordial pour la végétation. La pérennité de la végétation et des arbres de l'EPCC va être mise à mal.

Pour conclure, Monsieur Nied et Monsieur Boistelle ont fait tout leur possible pour permettre la pérennité de notre maison et nous poursuivons leur action dans le même sens. Nous faisons appel à vous pour que leurs efforts ne restent pas vains.

Nous vous demandons par la présente, une modification supplémentaire du PLUi afin de rétablir l'équilibre entre ce qui est autorisé sur la friche ISTRA et sur notre terrain, afin qu'il soit encore possible de vivre dans cette maison et nous ne soyons pas obligés de vendre notre terrain à un promoteur.

En l'attente de votre réponse, veuillez agréer, Madame la Présidente, l'assurance de nos sentiments distingués.



FRIMER 20-490000



10-02-21 LA FUSTE

Scholl la Rijdenk de la Canisson d'Eyrel Service Amerogement du Mentone Valle et Eussichnoph de Stassonz

67 076 STRABBURG GOD

Claude Lampert

Rue des Cigognes

67202 Wolfisheim

Aménagement du territoire et projets urbains

1 0 FEV. 2021

Le 7 février 202



Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite présenter les remarques suivantes sur la modification du PLU de l'Eurométropole.

En tant qu'habitant de Wolfisheim je suis satis fait de constater que les élus ont pris les dispositions pour tenir compte du réchauffement climatique (les espaces verts à protéger et à créer) et pour gérer les conséquences de l'arrivée du GCO et de la VLIO.

En tant que riverain d'Eckbolsheim je constate que les mêmes précautions n'ont pas été prises, que rien n'est fait pour protéger l'habitat ancien de qualité et les maisons à colombage, et qu'il est proposé de construire un quartier incroyable en prolongement du quartier des Poteries : des immeubles qui vont monter à 18 mètres de hauteur, un carrefour de la Rue Jean Monnet avec la Route de Wasselonne transformé en quartier urbain, que surplomberont des immeubles d'habitation qui seront constitués pour moitié de logements sociaux. Il n'est pas dit quelle sera la taille respective des logements sociaux et des autres, par conséquent les logements sociaux occuperont probablement l'essentiel de la surface ; or, les habitants de ces logements sociaux ont plus d'enfants que les autres, parce qu'ils sont jeunes, parce qu'ils viennent d'arriver de pays où la natalité est plus élevée. Mais sans être urbaniste on doit se poser la question : comment ces gens pourront-ils s'intégrer, où auront-ils les moyens de rencontrer des gens différents, partager la diversité sociale ou, tout simplement, fréquenter des espaces verts ? C'est une bombe sociale révoltante qui se met en place là, on place ces pauvres gens comme des lions en cage avec, pour tous spectacles, un carrefour embouteillé ou, un peu plus loin, le carré de verdure alibi d'un paysan bio.

En votre qualité de commissaire enquêteur vous avez le pouvoir d'écrire que le projet contient là une monstruosité.

Avec mes remerciements pour avoir accepté de me lire

Claude Lampert



24.984.A-olieting vertex



09-02-21 LA POSTE <><><><>

Eurométrople Enguére D. L. U.

alte par : BG

Service of projets withains 1, Place de l'Etrice 67076 STRASBOURG

3 cm max

Épaisseur

13/02/21

Nom

Prénom

E-mail*

Chloe-ritter@hotmail.fr

Commune concernée par l'intervention*

Schiltigheim

Thématique concernée*

Santé et sécurité publiques

Observation*

Au lieu de vouloir construire des espaces vert, il serait peut être plus judicieux de ne pas démolir ceux existant pour y construire des nouveaux bâtiments. Habitant rue de Selestat, nous vivons un véritable enferre niveau stationnement. Ce qui devient dangereux pour tout le monde. Construire un parking public route du Général de Gaulle ?? Pas convaincu. Combien de temps avant que les deal de drogue reprenne ? Emplacement idéal pour eux caché par des voitures. Ce qui en ferrait un parking non sécurisé, quand on fini à 21h pas rassurant ce genre d'endroit. Je pense que le plus important a l'heure actuelle sur Schiltigheim serait de faire quelque chose pour la sécurité. Et puis enlever cette aberration de rue à 30km /h , qui crée plus de circulation et de bruits qu'autre chose.

13/02/21
Nom
ANTOINE
Prénom
Philippe
E-mail*
fego.patrimoine@gmail.com
Commune concernée par l'intervention*
Fegersheim
Thématique concernée*
Autres

Observation*

OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE DE FEGERSHEIM-OHNHEIM AUX MODIFICATIONS N° 3 PLUi DE L'EUROMETROPOLE RAPPEL L'association créée en 2004 forte d'une centaine de membres a pour objet principal de veiller et de participer à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti, naturel, culturel et religieux de la commune de Fegersheim. C'est ainsi que l'association promeut un développement maitrisé, respectueux de l'harmonie générale des deux villages (Fegersheim et Ohnheim), la conservation du riche patrimoine bâti ainsi que l'équilibre entre secteurs urbanisés et espaces de respiration. C'est dans ce but que l'association a, dès le départ, apporté ses réflexions et contributions aux différentes phases d'évolution des documents d'urbanisme successifs (POS, ébauche du PLU communal et élaboration du PLU intercommunal). Pour élargir sa vision aux problématiques métropolitaines, elle a participé activement aux réflexions de la «Communauté des curieux » mise en place par l'Eurométropole dans le cadre de la préparation du présent PLUi. C'est dans la continuité de ce travail que l'association fait part de ses remarques sur les modifications N° 3 du PLUi de l'Eurométropole. I - LE CAS PARTICULIER DU SCHLOESSEL (ch VI, p 274 de la note de présentation) a) Mesures dans le cadre de la préservation du patrimoine Le projet de la commune de classer ce manoir du XVIIIème siècle en bâtiment remarquable se justifie entièrement au regard des qualités architecturales et de la riche histoire de ce bâtiment. Ces aspects sont bien rappelés dans la fiche descriptive (69 b) de la note. Il est primordial que ce bâtiment soit préservé de tout risque de

démolition et soit réhabilité dans les règles de l'art lors d'un aménagement futur. Le classement du bâtiment en bâtiment remarquable ainsi que sa localisation en secteur relevant des compétences des ABF devraient apporter les garanties nécessaires. L'inscription au titre des monuments historiques serait un plus car elle permettrait au propriétaire de bénéficier des aides prévues pour la rénovation. Cependant, l'enjeu de ce site dépasse la seule préservation d'un bâti remarquable. Il doit être appréhendé dans sa globalité et nécessite une approche plus large qui intègre le devenir des abords immédiats du manoir. b) Mesures complémentaires de préservation du site relevant de la présente modification du PLUi Le Schloessel est situé sur une parcelle arborée d'environ 60 ares constitutive de l'ancien parc désormais dégradé (dont à peu près 25 ares sont identifiés dans l'actuel PLU comme Espace Planté à Conserver ou à Créer). Une rénovation du Schloessel sans prise en compte de son environnement (qualité des abords, perspective...) nuirait à l'ensemble. La perspective sur ce bâtiment harmonieux avec son double escalier doit en particulier être soignée. Par ailleurs, le Schlossel se situe dans un secteur sensible sur le plan environnemental. La parcelle est bordée au sud par la rivière « Scheer », à l'est par un ancien bras de la Scheer et à une quarantaine de mètres par l'Andlau. C'est une zone humide. La parcelle elle-même est classée au PPRI en zone inondable par débordement (classe « zone urbanisée avec aléas moyens à faibles ») et est entourée d'une zone « non urbanisée avec aléas, moyens à faibles ». De plus, la voie (rue du Moulin) qui conduit en impasse au Schloessel est très étroite, mais sert à la fois de desserte carrossable pour des habitations en bout de rue, de piste cyclable et de cheminement piétons reliant des quartiers récents (Gentil home) au bourg ancien doté de commerces et service ainsi que d'une gare. Cette voie est également empruntée par les écoliers et les nombreux promeneurs qui profitent d'un agréable environnement. Elle est, par conséquent, fort fréquentée par des usagers qui utilisent des modes de transport doux. Si la municipalité n'a pas d'objectif pour un aménagement à usage collectif pour ce lieu, il sera, à court terme, urbanisé. Dans cette perspective, il serait opportun que la collectivité se dote d'outils supplémentaires pour pouvoir garantir une utilisation adaptée de ce site remarquable et sensible. Pour cela, l'association propose de modifier les deux points suivants du PLU concernant ces parcelles (section 4, n° 99 et 100) - Etendre à la parcelle du manoir la zone EIUP (Ensemble d'Intérêt Urbain et Paysager) qui la jouxte actuellement à quelques dizaines de mètres de l'autre côté du chemin. Cette extension serait parfaitement justifiée au regard de la qualité spécifique des bâtis et des particularités du site qui s'inscrivent bien dans la définition d'une EIUP. Un tel classement donnerait davantage de moyens à la commune pour « encadrer » les aménagements futurs. - Reclassement de ce secteur actuellement en UCA 4 vers une inscription en UCA 6. Ce reclassement se justifie du fait de la situation actuelle du secteur très faiblement urbanisé par des maisons individuelles peu élevées et entourées de verdure, ce qui le différencie des autres zones UCA4 de la commune. II #8211 LE PLU DE FEGERSHEIM EN GENERAL a) La partie 6 de la note de présentation relative aux paysages et cadre de vie fait référence aux outils de protection et de valorisation du patrimoine. La municipalité de Fegersheim a choisi de constituer des EIUP (Ensembles d'Intérêt Urbain et Paysagers) sur la partie des espaces urbains présentant une harmonie architecturale. Cet outil, bien adapté pour éviter les dérives, n'est sans doute pas suffisant pour disposer d'arguments juridiques incontestables en vue de protéger le bâti patrimonial. Aussi, et en prolongement de ce premier classement du Schloessel, il convient d'étendre et généraliser la démarche aux autres bâtiments à valeur patrimoniale dont la commune est richement dotée. L'association avait, dans le cadre de l'élaboration du PLU, établi un inventaire descriptif complet des bâtiments dits remarquables et ceux dits intéressants. Ces propositions méritent d'être reprises pour pouvoir être intégrées dans une future révision ou modification du PLU. Cependant, et compte-tenu d'un certain caractère d'urgence, il conviendrait d'ores et déjà de rajouter aux bâtiments remarquables, l'ancien corps de ferme Spehner dans la rue du Moulin. b) Espaces Plantés à Conserver ou à Créer. (EPPC) Les modifications du PLU communautaire

mettent l'accent sur l'intégration de nouveaux objectifs environnementaux. Ainsi dans la partie 1 de la note de présentation, (p 191) il est prévu de renforcer la nature en ville en créant notamment des Espaces Plantés à Conserver ou à Créer. Les « cœurs d'ilots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins » sont cités dans le document comme potentiels secteurs à classer en EPPC. Or, il se trouve que la structure habituelle de nos corps de fermes regroupe le bâti sur l'avant (premier rang) et ménage des espaces pour les jardins et vergers à l'arrière (deuxième rang). Ces espaces constituent des cœurs d'ilots riches en biodiversité et relativement préservés à Fegersheim. Dans le cadre de la densification souhaitée par le PLU, il serait judicieux de concentrer le bâti sur les premiers rangs en valorisant les anciens bâtiments agricoles et de préserver des espaces de respiration sur l'arrière. Ces îlots verts d'une grande utilité, le seront encore davantage à l'avenir compte-tenu des évolutions climatiques. Soulignons aussi qu'il est aussi plus facile de préserver des ilots de nature existants que d'en créer des nouveaux dans le futur. L'association avait, dans le cadre de l'élaboration du PLU, identifié 3 à 4 îlots représentant au total moins de 3 ha de surface. Fait à Fegersheim le 27/01/2021

13/02/21

Nom

LEBAN

Prénom

Milan

E-mail*

milan.lebandu13@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Déplacements

Observation*

Bonjour, Concernant la mise en place de la ZFE, sauf erreur de ma part, rien n'est prévu à ce jour concernant les conséquences pour ceux qui conserveront leur véhicule polluant après les dates butoir (mise en demeure de mettre son véhicule à la casse voire saisie de celui-ci, amendes, etc...) Je sais bien que ce sujet est très délicat car il pointe les contradictions entre impératifs écologiques et sociaux. Une mise en place trop brutale risquerait de provoquer des mouvements sociaux très violents de type gilets jaunes, et à l'inverse une mise en place trop lente amoindrirait considérablement les bénéfices en matière de qualité de l'air. A mon sens le classement crit'air est très opaque et ostensiblement discriminatoire à l'égard des véhicules anciens, plus que des grosses cylindrées (je suis frappé de voir que de gros SUV de marques allemandes peuvent être en crit'air 1 ou 2 alors que de petites citadines peuvent être très mal classées. Je sais bien que les critères de notations ne relèvent pas de la compétence métropolitaine, mais je suggère de pondérer leur caractère discriminatoire pour les plus modestes en ajoutant des critères comme le nombre de véhicules par foyer, ou la cylindrée du moteur, ce qui rendrait la mesure un peu plus juste (sans compter que l'on sait très bien que les données d'émissions polluantes des véhicules les plus récents sont tronquées par des tests faussés cf le scandale Volkswagen). Je suggère également d'intégrer l'énergie grise dans le calcul de la pollution car la non-prise en compte du CO2 généré pour produire, acheminer et démolir les véhicules que les plus aisés peuvent se permettre de changer plus régulièrement accentue le caractère discriminatoire à l'endroit des classes populaires, qui certes ont des

véhicules parfois très polluants car anciens mais en changent aussi moins souvent. Certes la ZFE a pour but de réduire la pollution au niveau local mais gardons à l'esprit que cette vision des choses conduit l'Europe en général dans une position hautement hypocrite de soi-disant championne de la baisse des émissions de CO2, car rien n'est plus faux si l'on prend en compte les émissions importées : c'est parce qu'elle est devenue notre usine textile, et maintenant automobile avec les voitures électriques que la Chine est devenue le premier pollueur mondial. Enfin je m'inquiète beaucoup des conséquences sociales de cette ZFE, car elle risque, pour les raisons que j'ai évoquées précédemment, d'accélérer le processus de gentrification auquel n'échappe pas notre ville. Les pauvres, qui sont déjà chassés du centre à cause du prix de l'immobilier, le seront encore plus car ils ne pourront pas se permettre d'acquérir un véhicule au crit'air idoine. Je passe d'ailleurs du coq à l'âne, mais concernant les prix du logement, qui deviennent proprement indécents dans certains quartiers, à quand le gel des loyers (pas le plafonnement, mais le gel pur et simple) ? En effet l'exemple de Berlin, qui est un modèle de gestion urbaine écologique et sociale et doit donc largement vous inspirer, fait état d'une réussite éclatante : 1 an après l'adoption de la mesure par le Landrat, les loyers ont baissé de 10% en moyenne. Je vous remercie par avance pour la prise en compte de mes remarques et salue cette démarche de concertation : trop de nos concitoyens passent leur temps à se plaindre de ne pas être consultés, les mêmes qui ne votent pas et ne participent jamais aux enquêtes publiques. Cordialement, Milan LEBAN

14/02/21

Nom

Bezler

Prénom

Etienne

E-mail*

etienne.bezler@laposte.net

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Paysage et cadre de vie

Observation*

Bonjour, j'a fait ma 1ère contribution le 9 février (je suis EB). J'ai annoncé faire plusieurs contributions, car le sujet est long et compliqué. Voici donc ma 2e contribution concernant l'Eurométropole. Le TOME 4 montre que le PLUI est toujours aussi consommateur d'espaces naturels ou agricoles. L'habitat prévoit de consommer 651 hectares au total, selon le tableau page 89/244 du Tome 4 (ou page 54 sur la feuille-document); la version 2018 montrait 617 ha. Les extensions de zones d'activité concernent 855 hectares au total, selon le tableau page 100/244 (page 65 sur le document). En 2018 c'était déjà 841 ha. Cette consommation foncière est toujours excessive; la sobriété foncière n'est pas encore clairement au rendez-vous. Le projet d'extension urbaine à la Robertsau (habitat) près de Pourtalès est en porte-à-faux avec la protection de la nature : je reviens sur ce sujet même si je l'ai déjà abordé le 9 février. Pourtant le tableau page 91/244 (ou page 56 de la feuille-document) porte sur la diminution des zones à urbaniser, et mentionne pour Strasbourg-Robertsau un secteur nommé STR4. Cette zone STR4 a été retirée de l'urbanisation future pour des raisons de sensibilité environnementale (proximité de la forêt de la Robertsau), zone humide en partie. Mais il ne s'agit pas du secteur "à urbaniser" Mélanie-Pourtalès ; il s'agit de la zone au-delà du canal des français. Si l'argument de la sensibilité environnementale a été utilisée pour préserver les terres de ce zonage STR4, l'argument n'a pas été repris pour le secteur Mélanie-Pourtalès ou le secteur Sainte-Anne. Or, la sensibilité environnementale de ces secteurs "à urbaniser" est très élevée, la nature y est particulièrement remarquable. Je l'ai déjà expliqué depuis plusieurs années, en prenant pour exemple le secteur Mélanie-Pourtalès. La valeur écologique, la "sensibilité environnementale" de ces secteurs proches de Pourtalès doivent justifier l'abandon des projets d'urbanisation dans ces secteurs menacés. Ni l'argument de la "continuité urbaine", ni l'argument d'un "transport en commun en site propre", ne peuvent effacer le principe de protéger des zones naturelles aussi remarquables que celles-là, entre rue Kempf et rue Mélanie, et près de la clinique Sainte-Anne. L'argument de la "sensibilité environnementale" pour éviter l'urbanisation de certaines terres n'est donc pas utilisé de manière optimale, ou honnête. On peut tout aussi bien parler de "sensibilité environnementale" ou même de "proximité avec la forêt de la Robertsau" pour protéger les espaces agricoles et naturels du secteur Mélanie-Pourtalès et du secteur Sainte-Anne, des secteurs qui ne devraient plus êtres vus comme du "foncier à urbaniser". Il est urgent et nécessaire que les besoins en logement soient adaptés au respect des espaces naturels n'ayant pas encore disparu à ce jour : la protection réelle des zones agricoles et naturelles de la Robertsau, secteurs Mélanie-Pourtalès et Sainte-Anne, contre l'urbanisation, est nécessaire pour toutes ces raisons. Le projet d'extension de zone d'activité à Reichstett, sur les bans de Vendenheim et de la Wantzenau, concerne 320 hectares, comme dans la version précédente du PLUI. C'est une catastrophe que de prévoir un tel étalement, cela fait la surface du Grand Contournement Ouest de Strasbourg rien que pour étendre la zone de l'ancienne raffinerie. Il est nécessaire de protéger terres agricoles et boisements que l'on trouve dans ce secteur. Il faut renoncer à cette extension industrielle. Outre la nécessité de protéger les terres, la faune sauvage est encore assez bien présente dans ce secteur peu fréquenté, et il faut souligner la continuité de milieu avec la forêt de l'ancienne raffinerie (120 ha). Les terres dans les environs de l'ancienne raffinerie de Reichstett et le long de la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg (Wantzenau) correspondent à un ancien "ried" qui a été dégradé, mais qui conserve un potentiel naturel important. Il ne faut pas gâcher ce potentiel avec des projets industriels. Le projet d'extension de zone d'activité d'Eschau vers Plobsheim, le long du canal Rhin-Rhône, est anti-écologique dans la mesure où : (1) Il compromet la qualité de l'environnement de l'espace agricole situé non loin du canal; on trouve encore quelques vergers, devenus très rares, et la proximité du canal devrait signifier améliorer la trame verte en évitant de détruire les éléments naturels situés dans les champs à côté de ce canal ; (2) Il aggrave le mitage urbain, alors que le paysage est déjà très dégradé par la zone d'activité d'Eschau ; il confirme le phénomène de conurbation le long du canal Rhin-Rhône auquel on assiste déjà à Illkirch (trop grande proximité des constructions avec le canal, manque de trame verte). (3) L'Autorité Environnementale de la région a donné un avis défavorable à ce projet d'extension (voir son avis). Pour rester dans les environs de Plobsheim : la qualité de l'environnement s'est déjà fortement dégradée à cause des pratiques agricoles hors zones à urbaniser, de nombreux arbres ont été détruits par les agriculteurs entre la chapelle Notre-Dame du Chêne et la Thumenau. L'espace agricole qui conserve actuellement un reste de prairie et des résidus de verger est celui concerné par l'extension de la Zone d'Activité d'Eschau vers Plobsheim. Le projet d'extension du Parc d'innovation d'Illkirch : il vaudrait mieux conserver le maximum possible d'espace agricole entre la D468 et la forêt d'Illkirch pour éviter un phénomène de mitage déjà très dégradant actuellement pour l'environnement de ce secteur. L'urbanisation récente de l'espace agricole le long du canal Rhin-Rhône à Illkirch a cassé la possibilité d'une trame verte de meilleure qualité. Le lotissement résidentiel "Prairies du Canal" n'est pas encore terminé, certes une bande de terrain a été reboisée le long de la piste cyclable du canal, mais cela ne remplace pas forcément le boisement qui pré-existait et qui a été défriché. Les terrains de sport ont aussi augmenté leur emprise au détriment de cette trame verte qui n'était pas assez reconnue. Les terrains agricoles qui se situaient entre le canal Rhin-Rhône et la D468 à Illkirch ont été complètement remplacés par des bâtiments d'activité, et cela s'ajoute au Parc d'Innovation. Un vaste étalement urbain est en train de s'opérer là, alors que la trame verte du canal est insuffisante. On pourrait envisager de réduire le nombre de terrains de sports (les clubs devraient se partager les terrains de rugby

ou de foot pour économiser de l'espace), ou bien réfléchir à une version moins consommatrice d'espace de la partie du lotissement "Prairies du Canal" qui reste encore à construire, pour augmenter la surface de terrain à replanter d'arbres. Je reviendrai sur le sujet du canal Rhin-Rhône (trame verte) dans une prochaine contribution, pour séparer les sujets et être plus clair. La VLIO (Voie de Liaison Inter-Communale Ouest) est contraire au principe de protéger des terres contre l'étalement urbain, et contraire au principe d'éviter l'intensification du trafic routier. Même si la VLIO semble avoir "changé de nature" par rapport à ses débuts, cela reste un projet routier qui risque d'aggraver les problèmes que nous sommes supposés réduire. Sa connexion avec la rocade sud et avec l'A351 peut préfigurer de graves problèmes qu'il est encore temps d'éviter là, entre Eckbolsheim et Wolfisheim. Le paysage du ried de la Bruche (prairies entre Bruche et canal de la Bruche) risque encore d'être détérioré par un morcellement supplémentaire. Les effets "bénéfiques" supposés de la VLIO que certains espèrent (réduction du trafic routier dans les villages) risquent fort de ne jamais s'opérer, alors que la VLIO prépare un étalement urbain d'environ 100 hectares dans ce secteur nommé "arc ouest" (voir page 87/244 dans le Tome 4). Si l'Eurométropole veut économiser les terres, il faut éviter cela. Le Grand Contournement Ouest de Strasbourg aurait dû être évité, proscrit, et il a été imposé par l'Etat avec des méthodes très choquantes et discutables. Le plus grave est que l'affaire n'a pas encore été jugée "sur le fond" mais les tribunaux ont laissé faire quand même. Un préjudice écologique, paysager et moral très graves sont à déplorer. La forêt près du château de Kolbsheim a été rasée, des arbres fruitiers ont été rasés, 300 hectares de terres agricoles ont été gaspillés... Tout cela, à cause d'un vieux concept de transport routier en totale contradiction avec les messes sur le climat et sur l'environnement. La VLIO est aussi un vieux projet routier, et le fait de l'habiller de vert (en le modifiant) ne va probablement pas changer grand-chose sur le fond : le trafic routier risque encore de s'intensifier, l'étalement urbain va manger des terres supplémentaires, et finalement, personne ne sera vraiment content de ses conditions. Croire que la VLIO ne va pas entraîner de graves conséquences sur l'environnement local, alors qu'elle ferait le lien entre RN353 (rocade sud) et A351, est très naïf. La "condition humaine" ne peut pourtant pas être utilisée à toutes les sauces. Le GCO détruit l'environnement et son "effet bénéfique" restera sans doute dérisoire comparé à ses effets toxiques. Je pense quasiment la même chose à propos de la VLIO. Il est nécessaire de renoncer à la VLIO. Tant de dégâts ont déjà été faits. Il est préférable de renoncer à l'installation d'une zone d'activité près du canal Marne-Rhin sur le ban d'Eckwersheim. Le paysage a été gravement mité par la zone commerciale de Vendenheim, par le TGC, par le chantier du GCO, il reste de moins en moins d'espace champêtre le long du canal Marne-Rhin entre Strasbourg et le début de la forêt de Brumath. Là aussi, c'est une tragédie ; que les hommes n'ont pas pu (ou pas voulu) éviter cela est consternant. Le peu d'espace champêtre qui reste devrait être préservé. Les mesures de compensation écologique du TGV (ou du GCO) sont de mauvaise qualité et doivent être améliorés. Les arbres replantés dans le cadre du TGV ne suffisent pas à compenser les dégâts commis par le chantier TGV (constat sur la longueur dans le Kochersberg, hors Eurométropole, secteur Mittelhausen par exemple). Dans le secteur d'Eckwersheim, les arbres replantés ne suffisent pas non plus, même si peu d'arbres ont été détruits par le chantier TGV près du canal Marne-Rhin. Les arbres replantés ne sont pas suivis : certains sont morts, d'autres ont été renversés par des tracteurs... Alors, au lieu de faire une nouvelle zone d'activité, il vaudrait mieux replanter des haies et des vergers, dans le secteur Eckwersheim près du canal Marne-Rhin. La continuité écologique le long du canal Marne-Rhin est sérieusement compromise, d'abord à cause du manque d'espace entre les talus du canal et les ponts du TGV ; si on ajoute encore une zone d'activité quelque part dans ces environs, il resterait d'autant moins d'espace pour recréer des biotopes de compensation. Conclusion de ma 2e contribution : je ne peux pas regarder chaque cas car le temps manque pour étudier le PLUI dans le moindre détail. Le PLUI reste beaucoup trop consommateur d'espace. Il est nécessaire de réduire notablement la quantité de terres "à consommer", tant concernant l'habitat que concernant les zones d'activités. L'Eurométropole devrait encore réfléchir à la manière de répondre aux demandes sociales (besoins en logements) en ménageant au maximum les terres ; ça n'a pas l'air d'être le cas vu les surfaces à urbaniser que les tableaux montrent. Prévoir de consommer plus de 1500 ha sur l'Eurométropole (650 ha en logements, 855 ha en zones d'activités en comptant les 320 ha près de Reichstett), c'est préoccupant, c'est en contradiction avec la "sobriété foncière".

14/02/21

Nom

Prénom

PHILIPPE

E-mail*

philippe.marchessou@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Eckbolsheim

Thématique concernée*

Autres

Observation*

I.- Quatre lacunes: ce qui ne figure pas dans les documents en ce qui concerne Eckbolsheim: -Rien sur la préservation et le développement de la nature en ville ; - Pas d'inscription du bâti de l'entrée de l'Avenue de Gaulle comme ensemble immobilier à protéger ; c'est pourtant un ensemble d'intérêt urbain et paysager, avec une harmonie qui résulte d'une harmonie : maisons de la même époque construites en retrait, jardins abondants et clôtures transparentes. Alors que Eschau, Breuschwickersheim, Reichstett, Entzheim ont prévu ce genre de dispositions ; - Pas d'encadrement de la constructibilité, ce qui permettra la démolition de la maison alsacienne à colombages de la Rue de l'Eglise; - Pas d'espace planté à créer ou à conserver (EPCC), c'està-dire un écran végétalisé et boisé comme le prévoient Lingolsheim et Oberhausbergen, qui sont des communes comparables. II.- Une erreur: L'emplacement réservé 89 EKB 10 correspond à un équipement qui existe déjà et ne peut pas être "recalé vers l'est", compte tenu de sa configuration et des constructions qui l'entourent. Il est le seul emplacement réservé de toute la modification eurométropolitaine dépourvu de carte ou de document graphique explicatif. De quoi s'agit-il? III.- Deux bizarreries qui manquent de transparence: aucune explication sur la suppression des marges de recul en second rang sur 2 parcelles précises (Rue des Pigeons et Rue des Hirondelles): pour quel motif celles-là ? IV.- La transformation du secteur Jean Monnet en poudrière sociale: Au prétexte que les édiles d'Eckbolsheim en fonction au cours des 15 dernières années n'ont pas pris la mesure des obligations qui incombaient à leur collectivité en faveur de la réalisation de logements sociaux, et soudainement alarmés par l'ampleur de la pénalité qu'il leur faut verser chaque année à titre de sanction pour non-respect de cette obligation, ils demandent au PLU d'acter la réalisation d'un quartier qui présente, dès le départ, les ingrédients pour être un quartier "sensible". En effet, l'ambition est ni plus ni moins de créer un prolongement au quartier des Poteries, caractérisé par 50% de logements sociaux, réalisés dans des immeubles qui auront jusqu'à 18 mètres de hauteur (=R+5). Annoncer 50% de logements sociaux signifie que le nombre de logements sociaux représentera la moitié des logements mais certainement une surface plus importante que celle des autres logements pour satisfaire aux besoins des locataires et de leur famille. Ces habitants ont besoin d'écoles et d'espaces de jeux pour les enfants, d'espaces de rencontres pour les adolescents et d'espaces verts pour les adultes et les seniors. Ils ne les trouveront pas dans ce quartier. Le summum de l'horreur est atteint sur l'emplacement de l'actuelle ABRAPA, où l'ensemble urbain dense et ainsi composé sera construit en surplomb d'un carrefour fréquenté (2 rues à 4 voies et 2 voies de tram). Il est facile d'imaginer les risques encourus par les habitants du quartier et le danger pour les enfants. Aucune mixité sociale n'est possible dans un tel contexte, les pauvres habitants parqués dans un tel ensemble urbain n'ont aucune possibilité d'intégration. Il n'est pas besoin d'être grand clerc pour imaginer les difficultés de vie ensemble qui vont en résulter. En 2021, une vision aussi rétrograde de la politique de la ville est une insulte faite à ses habitants .

15/02/21

Nom

ROOS

Prénom

THIERRY

E-mail*

roos.thierry@me.com

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

Le PLU lui voté en 2016 n'avait pas épargné les quartiers du port du Rhin et de la Robertsau en densification, il subit sa troisième modification tant attendue après les promesses électorales et les espoirs d'arrêt de la densification urbaine surtout en zones naturelles et de mieux construire. En effet plus de 2500 logements étaient prévus à la Robertsau sans compter les projets privés de construire des maisons entre les maisons, les terrains disponibles sont presque tous issus des zones naturelles, aussi, quel sera le nouveau chiffrage du nombre de logement, inchangé? . L'arrivée aux affaires de la nouvelle municipalité écologistes était nourrit d'espoirs pour préserver les espaces naturels contre la betonisation et le réchauffement par accumulation de chaleur. Quelle déception de découvrir dans la modification numéro trois du plan local d'urbanisme que la course en avant de la densification du quartier n'a pas été stoppée et se poursuit, je cite: « Accompagner la création de nouveaux logements en transition entre la trame verte, le quartier existant et les équipements à proximité; et finir l'urbanisation du quartier en densifiant sa frange Sud tout en travaillant l'interface avec les espaces verts et naturels. » En effet une zone naturelle a bien été préservée et est redevenue inconstructible à proximité de la forêt classée de la Robertsau, c'est bien là la moindre des choses et une évidence incontournable qui met en lumière la reconnaissance d'une fausse route de ceux qui avaient planifié cela et qui aujourd'hui le detricotte . 4 secteurs sont concernés: la cité des chasseurs , le secteur Sainte-Anne, le secteur Melanie et le secteur sud à proximité du port aux pétroles et des installations seveso seuil haut . - le secteur des chasseurs , fortement impacté par des hectares de terres agricoles devenant constructibles au milieu d'un quartier de chalets en bois dont on méprise l' architecture et l'esprit nordique, patrimoine de la ville. Des immeubles les surplombants vont engloutir le paysage pourquoi ne pas construire des maisons individuelles à prix modéré identiques, pourquoi toujours les mêmes immeubles ? -Le secteur Sainte-Anne continuera à être densifié sur des zones naturelles, l'argument avancé étant la proximité avec le tram ou un projet y afférents, cependant le tram reste à grande distance (1km) et aucun projet n'est annoncé pour l'extension de la ligne E bien que cette option que j' avais évoquée au conseil municipal n' avait pas été retenue faute de moyens, l'automobile sera donc privilégiée. -Le secteur melanie en extension menace les espaces naturels à proximité du parc de Pourtales en réduisant les espaces naturels à 50 m du canal des Français asséché qui n' est plus qu' un sentier humide mais agréable à la promenade tant la ville est absente du paysage. Cet espace vert sera réduit à une trame verte presque anecdotique de la largeur d'un errain de foot, privant la faune, la flore d'espaces mais aussi les Strasbourgeois d'une belle promenade qu'ils ont redécouvert pendant la crise sanitaire et particulièrement ces derniers jours sous le charme de la forêt enneigée. -Le secteur sud du quartier à proximité du port aux pétroles ,seveso seuil haut, continue à être densifié et particulièrement vers la zone à risque gérée par le PPRT dont le tracé semble fait sur mesure. Les accidents industriels de ces derniers temps n'ont pas servi de leçon pour éloigner les populations du danger puisque pour l'instant il n'y a aucune volonté d'éloigner le danger et de reconquérir et urbaniser des espaces industriels non-naturels polluant et pollué devenu menaçant en les déplaçant en lieu sûr. Des jardins familiaux ont été supprimés pour y installer des ateliers de la ville et stoker du sel alors que à quelques pas de là des friches industrielles étaient disponibles, incohérence qui se poursuivra. Les modifications annoncées dans ce Plui ne vont finalement satisfaire personne, les amoureux de la nature et ceux qui tiennent à un environnement naturel dans la ville seront frustrés de voir à nouveau des constructions empiéter sur les espaces naturels et accumuler de la chaleur mais aussi les habitants du quartier, les Strasbourgeois verront leur quartier encore plus défiguré et perdre son âme. C'est une déception et surtout une occasion manquée pour l'adjoint de la Robertsau responsable de l'écologie de ne pas avoir saisi l'opportunité de marquer un coup d'arrêt sévère à cette course en avant vers l'urbanisation effrénée et de ne pas avoir accompagné ce dossier d' un projet de coeur de quartier consultatif qui reste en chantier tel un serpent de mer. La démocratie participative ne peut finalement se manifester que dans les contributions à l'enquête publique, le service minimum, puisque depuis 6 mois les citoyens n' ont pas été concertés et j' invite mes concitoyens, comme je l' ai déjà fait a participer massivement à l'enquête publique ouverte le 18 janvier, date à la quelle nous avons pu enfin prendre connaissance du projet qui ne ressemble pas aux annonces de campagne.

15/02/21
Nom
Heitz
Prénom
Jean
E-mail*
jardins.j.heitz@evc.net
Commune concernée par l'intervention*
Schiltigheim

Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Observation*

Thématique concernée*

Documents trop techniques, indigestes pour les non spécialistes. Réponses à plusieurs étages. - Construction, construire en ville dans les dents creuses, arrêt des lotissements Non à encore plus de bâtiment, stop à la bétonisation. Transformer les bureaux en habitations. - Espaces verts : , Préserver les terrains pour des espaces vert contre le réchauffement...Garder les jardins ouvriers, garder ce qui reste de la zone verte. Plantation d'arbres (déjà un effort de fait, continuer. Végétalisation des toitures des bâtiments publique, des toits de garages dans l'ensemble pour la biodiversité. Replanter les cimetières. - Isolation des bâtiments publique et privé, combattre les passoires thermiques entre autre rue de Niederbronn . Panneaux solaires publiques et particuliers. - transport en commun gratuit, pour moins de trafic des voitures. - Polution lumineuse: baisser la luminosité le soir après 23 h ou éteindre un lampadaire sur 2

HIMBER Anne-Marie

De: Alexandre Lange <alexandre.lange@lipsheim.fr>

Envoyé: vendredi 12 février 2021 14:25

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Cc: ALMERAS Diane

Objet: TR: Demande d'évolution du PLU dans le cadre de l'enquête publique de la

modification n°3

Pièces jointes: demande de modification.pdf

A l'attention de la commission d'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Bonjour,

Dans le cadre de la commission d'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg, vous trouverez en fichier joint une demande de modification concernant la commune de Lipsheim.

En vous remerciant par avance d'en prendre acte.

Cordialement, LANGE Alexandre Directeur Général des Services



COMMUNE DE LIPSHEIM Place du Général Leclerc 67640 LIPSHEIM

Tél.: 03 88 64 19 54 Fax.: 03 88 68 54 61 www.lipsheim.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT DU BAS-RHIN



A l'attention de la commission d'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Objet : Demande d'évolution du PLU dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°3.

Madame la Présidente de la commission d'enquête.

Dans le cadre de la commission d'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg, je vous informe par la présente de ma demande d'évolution d'accès du quartier de la Niedermatt de la commune de Lipsheim.

En effet, l'emplacement réservé (ER) LIP 6 dont la commune de Lipsheim est bénéficiaire, avait été inscrit à ma demande dans l'objectif de permettre l'accès de la Niedermatt

Sachant que l'accès de la Niedermatt peut se faire par l'emplacement réservé (ER) LIP 10, il est donc proposé de le supprimer de la liste des emplacements réservés du règlement du PLU et d'adapter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans ce sens.

De plus, sachez que cette modification permettra aux entreprises de la Famille BUFFENOIR de développer leurs activités.

En espérant que ma demande de modification sera prise en compte.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,



HIMBER Anne-Marie

De: Caroline Trescher <caroline.trescher@gmail.com>

Envoyé: vendredi 12 février 2021 17:05

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE L'EUROMÉTROPOLE

DE STRASBOURG / REMARQUES

Pièces jointes: Plans.pdf

Bonjour,

J'aimerais simplement attirer votre attention et éveiller les consciences quant au projet de lotissement "Muehlbaechel" sur la commune de VENDENHEIM (cf. plan ci-joint) qui va d'après moi à l'encontre de ce que l'on sait aujourd'hui sur le plan écologique.

Je suis habitante de Vendenheim et habite **au centre du "vieux village"**, je suis directement concerné par ce projet car il est prévu à l'arrière de mon habitation, mais je ne veux pas parler de mon intérêt personnel mais bien d'un intérêt commun à tous à l'heure où l'on a conscience des enjeux climatiques, du réchauffement, de la disparition des espèces et de l'impact que ça aura sur notre santé etc...

Ce projet a été pensé pour éviter d'agrandir le village en périphérie et de ce fait combler des "dents creuses"; seulement cette zone est bien plus qu'une dent creuse, elle est un "poumon vert" pour le village, elle apporte beaucoup de fraicheur en été et y est un endroit de quiétude pour les promeneurs et les jardiniers. Il faut garder des zones vertes au milieu des zones urbanisées pour garder un équilibre en terme de qualité de l'air et de vie (pour les plus vieux comme pour les plus petits et plus fragiles d'entre nous). Ce sont des idées dépassées, aujourd'hui nous sommes obligés de penser autrement et nous adapter au changement climatique et se servir des erreurs du passé pour aller de l'avant et préserver notre futur et celui de nos enfants.

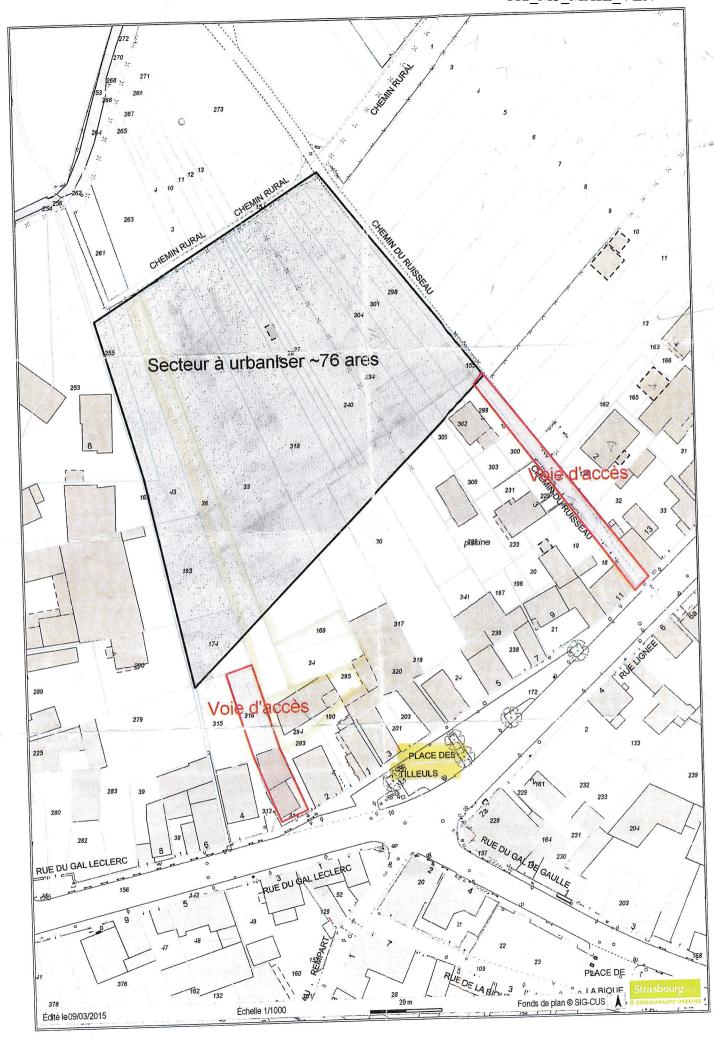
Je ne suis pas contre l'urbanisation mais pour l'urbanisation intelligente et réfléchie pour le bien commun.

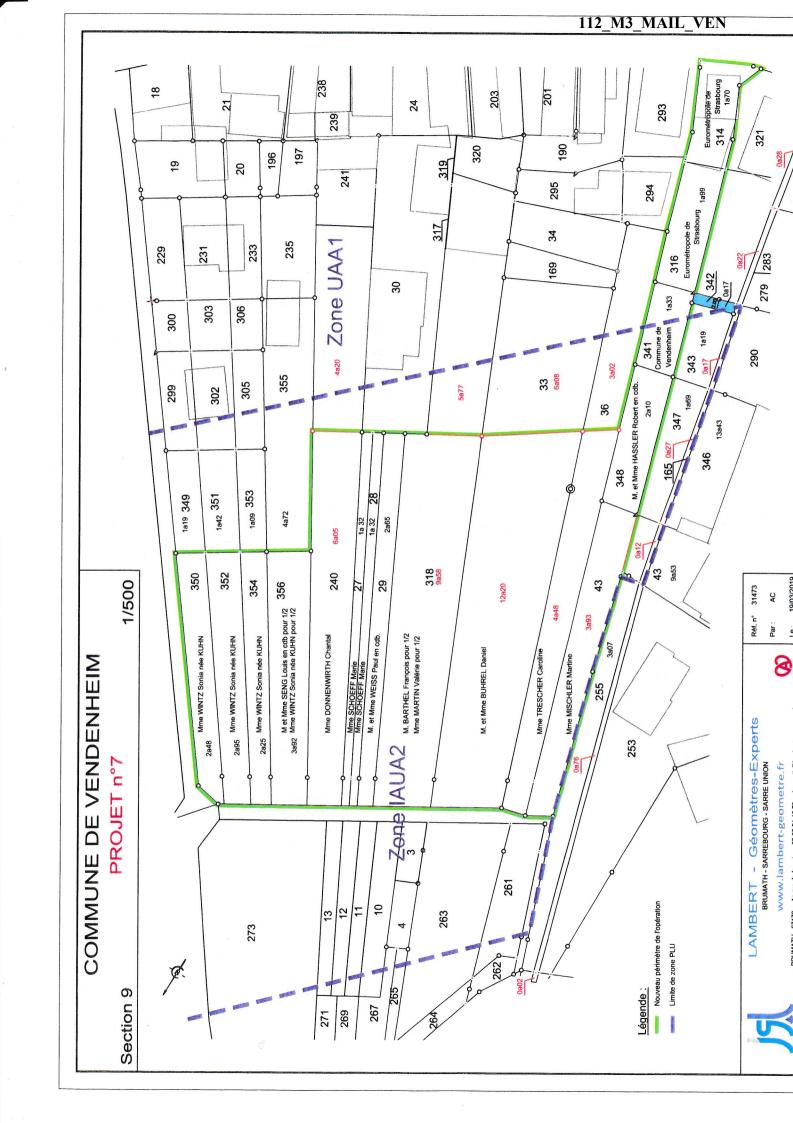
Cette partie de Vendenheim est occupée actuellement par des jardins potagers, des près pour les chevaux et abrite d'innombrables espèces de toutes sortes, beaucoup d'oiseaux comme la huppe fasciée, le pic et épeiche, le pic vert, la pie, l'hirondelle, la mésange bleue, le merle, la bécasse, l'épervier etc... des batraciens, la chauve souris, des chouettes, des vers luisants, lucioles, hérissons, orvets, abeilles et papillons... et la liste est loin d'être exhaustive.

Je suis contre ce projet car il va à l'encontre du bien commun, il n'y a pas d'intérêt public à ce projet, bien au contraire ! Je pense que cette zone ne peut être urbanisée et qu'elle doit être protégée.

Je vous remercie par avance pour votre attention.

Caroline T





HIMBER Anne-Marie

De: Philippe ANTOINE <fego.patrimoine@gmail.com>

Envoyé: samedi 13 février 2021 17:31

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Cc: Bernard SCHAAL

Objet: Observations relatives à la MODIFICATION N° 3 DU PLU À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pièces jointes: 2021 intervention enquète publique (3).pdf

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint la contribution de l'association du Sauvegarde du patrimoine de Fegersheim Ohnheim.

Restant à votre disposition et bien cordialement,

Pour l'association, le Président,

Philippe ANTOINE

OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE DE FEGERSHEIM-OHNHEIM AUX MODIFICATIONS N° 3 PLUI DE L'EUROMETROPOLE

RAPPEL

L'association créée en 2004 forte d'une centaine de membres a pour objet principal de veiller et de participer à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti, naturel, culturel et religieux de la commune de Fegersheim. C'est ainsi que l'association promeut un développement maitrisé, respectueux de l'harmonie générale des deux villages (Fegersheim et Ohnheim), la conservation du riche patrimoine bâti ainsi que l'équilibre entre secteurs urbanisés et espaces de respiration. C'est dans ce but que l'association a, dès le départ, apporté ses réflexions et contributions aux différentes phases d'évolution des documents d'urbanisme successifs (POS, ébauche du PLU communal et élaboration du PLU intercommunal). Pour élargir sa vision aux problématiques métropolitaines, elle a participé activement aux réflexions de la «Communauté des curieux » mise en place par l'Eurométropole dans le cadre de la préparation du présent PLUi.

C'est dans la continuité de ce travail que l'association fait part de ses remarques sur les modifications N° 3 du PLUi de l'Eurométropole.

I - LE CAS PARTICULIER DU SCHLOESSEL (ch VI, p 274 de la note de présentation)

a) Mesures dans le cadre de la préservation du patrimoine

Le projet de la commune de classer ce manoir du XVIIIème siècle en bâtiment remarquable se justifie entièrement au regard des qualités architecturales et de la riche histoire de ce bâtiment. Ces aspects sont bien rappelés dans la fiche descriptive (69 b) de la note. Il est primordial que ce bâtiment soit préservé de tout risque de démolition et soit réhabilité dans les règles de l'art lors d'un aménagement futur. Le classement du bâtiment en bâtiment remarquable ainsi que sa localisation en secteur relevant des compétences des ABF devraient apporter les garanties nécessaires.

L'inscription au titre des monuments historiques serait un plus car elle permettrait au propriétaire de bénéficier des aides prévues pour la rénovation.

Cependant, l'enjeu de ce site dépasse la seule préservation d'un bâti remarquable. Il doit être appréhendé dans sa globalité et nécessite une approche plus large qui intègre le devenir des abords immédiats du manoir.

b) Mesures complémentaires de préservation du site relevant de la présente modification du PLUi

Le Schloessel est situé sur une parcelle arborée d'environ 60 ares constitutive de l'ancien parc désormais dégradé (dont à peu près 25 ares sont identifiés dans l'actuel PLU comme Espace Planté à Conserver ou à Créer). Une rénovation du Schloessel sans prise en compte de son environnement (qualité des abords, perspective...) nuirait à l'ensemble. La perspective sur ce bâtiment harmonieux avec son double escalier doit en particulier être soignée.

Par ailleurs, le Schlossel se situe dans un secteur sensible sur le plan environnemental. La parcelle est bordée au sud par la rivière « Scheer », à l'est par un ancien bras de la Scheer et à une

quarantaine de mètres par l'Andlau. C'est une zone humide. La parcelle elle-même est classée au PPRI en zone inondable par débordement (classe « zone urbanisée avec aléas moyens à faibles ») et est entourée d'une zone « non urbanisée avec aléas, moyens à faibles ».

De plus, la voie (rue du Moulin) qui conduit en impasse au Schloessel est très étroite, mais sert à la fois de desserte carrossable pour des habitations en bout de rue, de piste cyclable et de cheminement piétons reliant des quartiers récents (Gentil home) au bourg ancien doté de commerces et service ainsi que d'une gare. Cette voie est également empruntée par les écoliers et les nombreux promeneurs qui profitent d'un agréable environnement. Elle est, par conséquent, fort fréquentée par des usagers qui utilisent des modes de transport doux.

Si la municipalité n'a pas d'objectif pour un aménagement à usage collectif pour ce lieu, il sera, à court terme, urbanisé. Dans cette perspective, il serait opportun que la collectivité se dote d'outils supplémentaires pour pouvoir garantir une utilisation adaptée de ce site remarquable et sensible.

Pour cela, l'association propose de modifier les deux points suivants du PLU concernant ces parcelles (section 4, n° 99 et 100)

- Etendre à la parcelle du manoir la zone EIUP (Ensemble d'Intérêt Urbain et Paysager) qui la jouxte actuellement à quelques dizaines de mètres de l'autre côté du chemin. Cette extension serait parfaitement justifiée au regard de la qualité spécifique des bâtis et des particularités du site qui s'inscrivent bien dans la définition d'une EIUP. Un tel classement donnerait davantage de moyens à la commune pour « encadrer » les aménagements futurs.
- Reclassement de ce secteur actuellement en UCA 4 vers une inscription en UCA 6. Ce reclassement se justifie du fait de la situation actuelle du secteur très faiblement urbanisé par des maisons individuelles peu élevées et entourées de verdure, ce qui le différencie des autres zones UCA4 de la commune.

II – LE PLU DE FEGERSHEIM EN GENERAL

a) La partie 6 de la note de présentation relative aux paysages et cadre de vie fait référence aux outils de protection et de valorisation du patrimoine.

La municipalité de Fegersheim a choisi de constituer des EIUP (Ensembles d'Intérêt Urbain et Paysagers) sur la partie des espaces urbains présentant une harmonie architecturale. Cet outil, bien adapté pour éviter les dérives, n'est sans doute pas suffisant pour disposer d'arguments juridiques incontestables en vue de protéger le bâti patrimonial. Aussi, et en prolongement de ce premier classement du Schloessel, il convient d'étendre et généraliser la démarche aux autres bâtiments à valeur patrimoniale dont la commune est richement dotée. L'association avait, dans le cadre de l'élaboration du PLU, établi un inventaire descriptif complet des bâtiments dits remarquables et ceux dits intéressants. Ces propositions méritent d'être reprises pour pouvoir être intégrées dans une future révision ou modification du PLU. Cependant, et compte-tenu d'un certain caractère d'urgence, il conviendrait d'ores et déjà de rajouter aux bâtiments remarquables, l'ancien corps de ferme Spehner dans la rue du Moulin.

b) Espaces Plantés à Conserver ou à Créer. (EPPC)

Les modifications du PLU communautaire mettent l'accent sur l'intégration de nouveaux objectifs environnementaux. Ainsi dans la partie 1 de la note de présentation, (p 191) il est prévu de renforcer la nature en ville en créant notamment des Espaces Plantés à Conserver ou à Créer. Les « cœurs d'ilots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins » sont cités dans le document comme potentiels secteurs à classer en EPPC. Or, il se trouve que la structure habituelle de nos corps de fermes regroupe le bâti sur l'avant (premier rang) et ménage des espaces pour les jardins et vergers à l'arrière (deuxième rang). Ces espaces constituent des cœurs d'ilots riches en biodiversité et relativement préservés à Fegersheim. Dans le cadre de la densification souhaitée par le PLU, il serait judicieux de concentrer le bâti sur les premiers rangs en valorisant les anciens bâtiments agricoles et de préserver des espaces de respiration sur l'arrière. Ces îlots verts d'une grande utilité, le seront encore davantage à l'avenir comptetenu des évolutions climatiques. Soulignons aussi qu'il est aussi plus facile de préserver des ilots de nature existants que d'en créer des nouveaux dans le futur.

L'association avait, dans le cadre de l'élaboration du PLU, identifié 3 à 4 îlots représentant au total moins de 3 ha de surface.

Fait à Fegersheim le 27/01/2021

HIMBER Anne-Marie

De: Dorothée Heitz <dorothee.heitz@gmail.com>

Envoyé: dimanche 14 février 2021 22:02

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: Observation / Enquête publique PLU / 24 rue JJ Rousseau Strasbourg

Bonjour Mme la Présidente de la commission d'enquête,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PLU, je souhaiterais faire une observation et une demande de correction au niveau du règlement graphique :

- L'arrière de la parcelle 309, située au 24 rue Jean Jacques Rousseau à Strasbourg, a été identifiée comme EPCC sur une surface d'environ 4 ares
- Un bâti de 120m² est présent sur la surface identifiée comme EPCC

Sur une vue aérienne, la végétation luxuriante en toiture de ce bâti a pu laisser présager de l'absence de ce bâti.

Comme vous pourrez le constater sur la photo ci-dessous, le bâti est toujours existant et la toiture couverte de végétation.



De ce fait, je vous demande de bien vouloir envisager la correction du règlement graphique afin d'exclure la construction existante de l'EPCC.

En espérant la bonne prise en compte de mon observation, je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Mme la Présidente, l'expression de ma haute considération.

Dorothée Heitz

29 rue Principale

67300 Schiltigheim

06 50 94 08 45

Decrina 1 1 1
BERNHART Anne My rue des Tourterelles
ravie des FPCC crées sur la coline
ravie des sones écologiques maintenues
souhaite que la zone UCAG soit ôten due jusqu'
la rue des Tourterelles inclue
1 jage-
1 Jage-

UCB2 UCA2 UCA2 UCA2 7mET SMS3 Sur 1 ray UD2 15mHT SMS3 TIMET SNIBS **200** Alain Lévy Commissaire Enquêteur UCA2 7mET SMS3 UCA2 7mET 18 CO Inscription d'Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) Fonds de plan @ SIG-CUS IAU Règlement graphique - 6.1. Plan de zonage 7mET Nature en ville - OBERHAUSBERGEN Point n°12 de la note de présentation PROPOSITION DE MODIFICATION Échelle 1/5500 ¥ ¥ Édité le 21/10/2020 Z

6 1502. U

Beralar J.

Je sanhaite la suppression de l'emplacement réservé

de 1,5 m sur la parcelle 281 (de la sue des Tourterelles)

fle long de la sonte de Saverne) vu qui il m'est plus

motivé par un principe d'aména gement, la piede cyclable

curant été realisée sans y avais recours; de plus son mointion

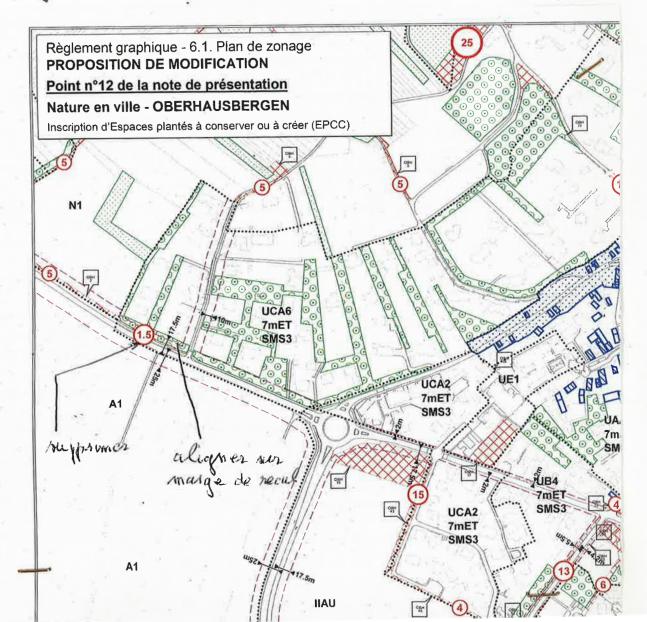
empéaberait le remplacement des thompas morts par un mus

anti-bruit Je sanhaite de même que l'espace planté à

conserver ou à créer" sait aligné sur la marge de recul

et me prenne par taute la parcelle 281 comme indéqué sur

le projet



Michel IRION

Oberhausbergen, le 15/2/2021

8 rue de la Schlitte

67205 OBERHAUSBERGEN

irionmichel@gmail.com

Alain Lévy
Commissaire Enquêteur
T.A. Bas Rhin

L. 15.0 2. 4 [mge)

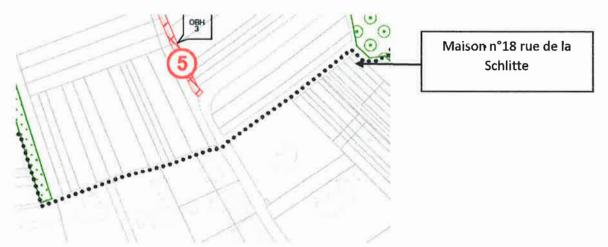
Observations PLUI 6.1 Point n°12 (EPCC)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

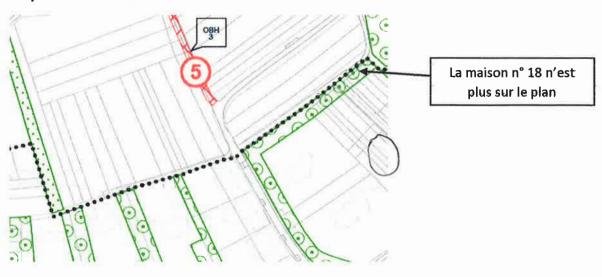
Je suis propriétaire de différentes parcelles au 8 rue de la Schlitte à Oberhausbergen.

Il est prévu l'inscription d'Espaces plantés à conserver ou à créer qui affectent ma propriété.

Etat actuel:



Proposition de modification :



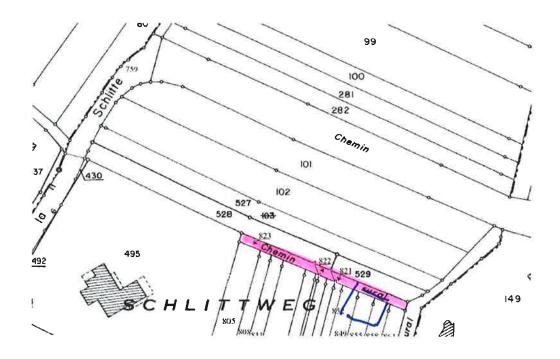
Page 1 sur 4

La création d'un espace planté à conserver ou à créer entre le 6 rue de la Schlitte et le n°18 rue de la Schlitte n'est plus réalisable à la date de ce jour.

En effet:

- le n°18 est urbanisé (maison), la cour est en partie pavée (parcelle 821)
- la parcelle 822 est constituée d'un chemin goudronné desservant les n°8 à 16
- la parcelle 823 n'est pas « plantée » suite au passage d'une conduite d'eau, d'un hydrant pour les pompiers et d'une conduite électrique. Il s'agit d'une ancienne parcelle communale dont les réseaux sous-terrain n'ont pas été répertoriés.

En conséquence 50 % du projet <u>est irréalisable</u> à la date de ce jour (pour la section longeant les parcelles 528 et 529.



Néanmoins il existe une solution, bien plus intéressante au plan environnemental et de continuité écologique, de couloir « vert ».

La parcelle 527 qui est à ce jour enherbée ainsi qu'une bande enherbée qui longe le Chemin des Sarments. Ces bandes, ont pour l'une d'elles été créés pour éviter les coulées de boues.

(en vert mile)

A noter que l'alignement de grands arbres à hautes tiges de la rue de la Schlitte ne figure pas sur la proposition (en bleu (2)).

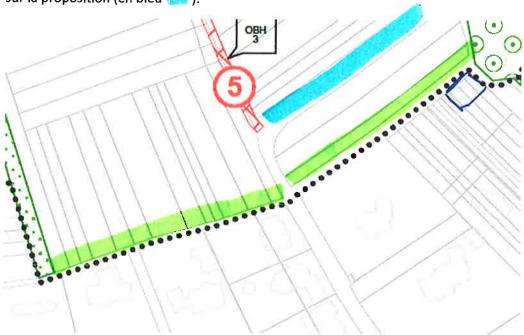


Photo de la parcelle 527 enherbée :



Photo des parcelles au-dessus du chemin des Sarments enherbées :



Photo de l'alignement d'arbres de hautes tiges le long de la Rue de la Schlitte :



Michel IRION



Ourries .	Nº 67/24	nn 0 '	a Re 15/	91991	
200		time to Look	Aut	11 200	
Reprence	Nº 67/99	NF 409	d'Edlag	o Immebil	tok
,	. ~		33-3		7
H-L	our O				
			1. V-		
¥.					

Observation Eiffage Sommo Wer.
ALGISS (paye 5 des régistre)

Commissaires enquêteurs Modification n°3 du PLUi

Oberhausbergen, le 15 février 2021



Affaire suivie par

M. Alain SCHOTT

@:alain.schott2@eiffage.com

N/Réf : 67/21 - NE409

Commissaires enquêteurs Modification n°3 du PLUi

Oberhausbergen, le 15 février 2021

<u>Objet</u> : Demande de suppression de l'emplacement réservé SCH 149, situé aux 109/111 route du Général de Gaulle à Schiltigheim dans la M3 du PLUi.

Madame, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je souhaite par ce courrier vous demander la suppression de l'emplacement réservé SCH 149 pour réaliser un projet qui tienne compte des besoins de stationnements publics exprimés par la Ville de Schiltigheim mais aussi des objectifs écologiques de la modification n°3 et de la faisabilité économique.

La modification numéro 3 du PLU prévoit de créer des ilôts de fraîcheur à proximité de groupes d'immeubles. Ces mesures permettent de faire face aux changements climatiques. La collectivité peut créer ces ilôts de fraicheur en plantant dans l'espace public ou à proximité des bâtiments publics comme les écoles.

Cependant pour que ces objectifs de rafraichissement de la Ville puissent être atteints, il faut que les opérations privées y contribuent autant que les opérations publiques.

C'est pour cela que nous proposons de réaliser sur le terrain situé 109/111 route du Général de Gaulle à Schiltigheim un projet où ces objectifs seront intégrés.

Le projet est pionnier dans le sens où il implique un investisseur privé dans cette politique de développement écologique du territoire de Schiltigheim.

Le terrain que nous voulons acquérir fait actuellement l'objet, sur la totalité de son parking client (deux-tiers du terrain actuel), d'une demande d'inscription en emplacement réservé pour la Ville de Schiltigheim afin d'y construire un parking public. Le reste se compose d'un bâtiment



actuellement détenu par le Groupe LIDL sous forme de Bail à construire, depuis peu sans exploitation, LIDL ayant décidé de réimplanter son magasin dans la future zone Fischer.

Le Groupe Cromer, propriétaire du terrain, est en discussion avec ce dernier pour envisager les hypothèses de reconversion de ce terrain et ainsi éviter une nouvelle friche à Schiltigheim.

3 hypothèses sont à l'étude :

1. Poursuivre la sous location jusqu'à l'expiration du bail par le Groupe LIDL.

Il est peu réaliste de proposer en sous location un terrain qui ne disposerait potentiellement plus de son parking client à terme. De plus, un sous locataire envisage toujours la possibilité à terme de racheter le terrain. L'affichage d'un emplacement réservé interdit cette perspective.

2. Chercher un repreneur du Bail à construire.

Cette hypothèse est peu envisageable puisque le repreneur est certain de ne plus pouvoir faire évoluer le site sans parking client.

Ces 2 hypothèses rendent la transformation du site à court ou à long terme très hypothétique et laissent ainsi une surface artificialisée importante pour bien peu de places de parking à récupérer à plus ou moins long terme.

Planter des arbres sur le futur parking public répondrait au besoin de réduire les ilôts de chaleur. Cependant, cela ne pourra se réaliser que si la collectivité prend possession du parking, ce qui est difficilement envisageable pour le propriétaire pour les raisons de perte de valeur économique développées plus haut.

3. Reconvertir le site avec un programme mixte

Nous avons présenté une autre solution qui résoudrait différemment le besoin de la Ville de Schiltigheim et qui permettrait d'atteindre les objectifs écologiques de la modification n°3 tout en permettant l'équilibre économique du projet. Il s'agit de reconvertir le site en y intégrant 850m² de commerces, identique à l'existant, de l'immobilier résidentiel et, en sus des parkings nécessaires à l'opération, 25 places de parkings publics qui pourront être construites par l'investisseur puis acquises et gérées par la collectivité pour répondre au besoin exprimé dans la modification n°3 du PLUi.

Les principales orientations de ce projet permettent de transformer un terrain actuellement entièrement minéralisé en une opération combinant la réponse à un besoin de commerces et



services utiles aux habitants du quartier, de l'habitat, des parkings accessibles au public avec la recherche d'un rafraîchissement de l'ilot. Celui-ci se fera à travers notamment des plantations d'arbres importants en pleine terre, créant à la fois un îlot de fraîcheur pour contribuer à la végétalisation de la ville tout en apportant de l'ombre et une circulation d'air frais entre ces arbres et les immeubles construits à proximité. Pour que les surfaces supérieures des bâtiments créent le moins possible de sources de chaleur supplémentaires, les toits seront partiellement végétalisés.

De plus, en superposant le futur parking public et les surfaces nécessaires à l'habitat, nous dégageons plus de surfaces naturelles et en pleine terre. La minéralisation de la parcelle sera bien plus réduite que par rapport à la situation existante (de 100% à 65%). En même temps la création de biodiversité sur l'îlot et dans le quartier sera augmentée.

Nous espérons, par nos arguments, vous apporter une meilleure compréhension de la situation pour lever cette demande d'emplacement réservé, en maintenant pour notre part l'engagement de travailler efficacement avec la Ville pour répondre, au travers de notre projet, aux objectifs qu'elle a énoncés.

Veuillez agréer, Madame, Messieurs les Commissaires enquêteurs l'expression de mes salutations les plus cordiales.

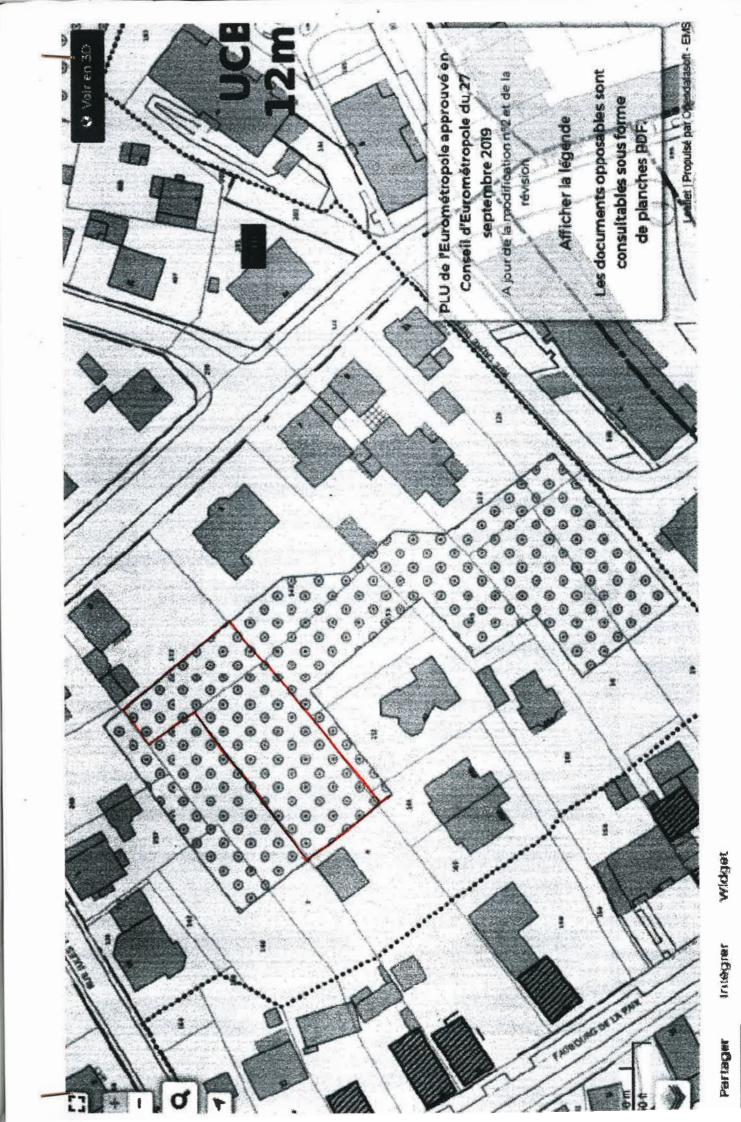
P.O.

/ 0_

Eric LLAMAS

Directeur Immobilier Nord-Est

C'est avec stape faction que mon frene venous d'appende la requalification Ce tenain est situé au 3 rue Schanzmutt 5. graffenstacten. le fuit du houail de 3 généraliers le terrain vous venez d'anéantir nos projets en devalorisan notre patimoine des demarche écologique dous ce cos très jeura lisante. En effet, depuis houce lent pour acheter a lerray propositions affactives nous avons torgones refuse ces offis pour maintenir a patrinoine ashinoire à dilimit lore un elle recourse information et ourose durait à le collectif et non reposer sur grafques uns Meilleures Soluthons ves RUDULF



M

Madame Jeanine AUBINEAU

lundi 15 février 2021

11 rue Louis Pasteur

67205 OBERHAUSBERGEN

janabeau@gmail.com

tél 06 75 98 35 36

CONCERNE ENQUETE PUBLIQUE DU 18 JANVIER AU 26 FEVRIER 2021

Je voudrais faire remarquer que, lorsqu'une municipalité donne l'autorisation aux promoteurs de construire un certain nombre d'immeubles, il faudrait aussi prévoir les routes de dégagement qui vont avec ces constructions. Ces immeubles génèrent une augmentation importante de la circulation de centaines de véhicules.

AUTRES PROBLEMES ETABLIS ET REMARQUES

Je remarque qu'en 10 ans la circulation rue Voltaire, rue Louis Pasteur, rue Joliot Curie et rue des Roses a été multipliée par 100. Ces rues sont devenues de vrais boulevards. D'autres rues ont été protégées par des sens uniques telles la rue des Moulins et la rue Krimling et c'est bien ainsi.

Dans la rue Voltaire les voitures ne peuvent pas se croiser. A 100 m de l'embouchure vers la rue Louis Pasteur il y a un stop qui ne sert à rien puisqu'il y a la priorité à droite; à la sortie se la rue Voltaire vers la rue Louis Pasteur il y a un stop qui entraîne une nuisance sonore et une pollution de l'air accrues puisque les automobilistes mettent les gaz à leur redémarrage. En plus, les véhicules qui vont au fond de la rue Louis Pasteur vers la rue des Moulins, se sachant protégés par le stop, foncent sans respecter les 30 kms à l'heure préconisés. Personnellement je pense que ce stop est contre productif; d'ailleurs peu d'automobilistes respectent la limitation de vitesse puisqu'il n'y a jamais de contrôle. Par ailleurs ne serait-il pas judicieux de rappeler la limitation de vitesse aux différents croisements? Une rue coupant par les champs et qui rejoindrait le route de Saverne par le dégagement prévu pour la VLIO ne serait-elle pas envisageable?

Je sais que faire une pétition ne servirait à rien puisque ces nuisances ne concernent que peu de personnes habitant des maisons individuelles et vivant la plus part du temps seule mais j'espère que la nouvelle municipalité examinera ce problème de nuisance avec bienveillance et logique.

Recevez mes cordiales salutations

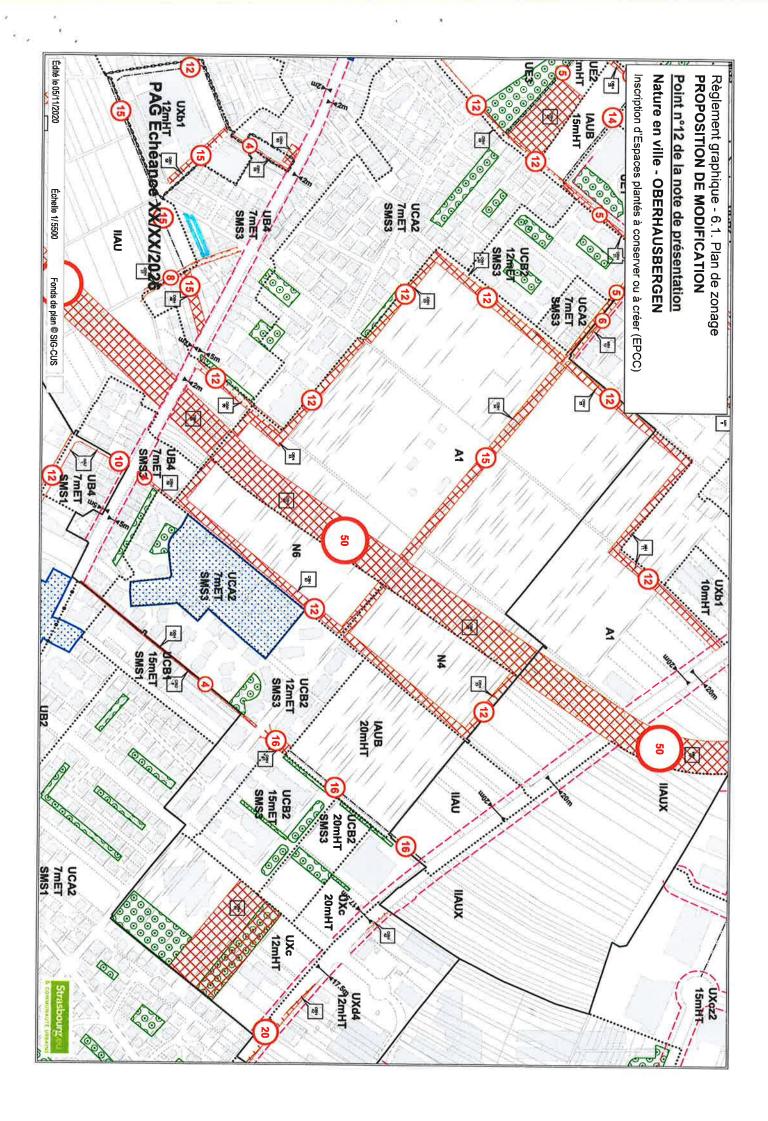
J AUBINEAU



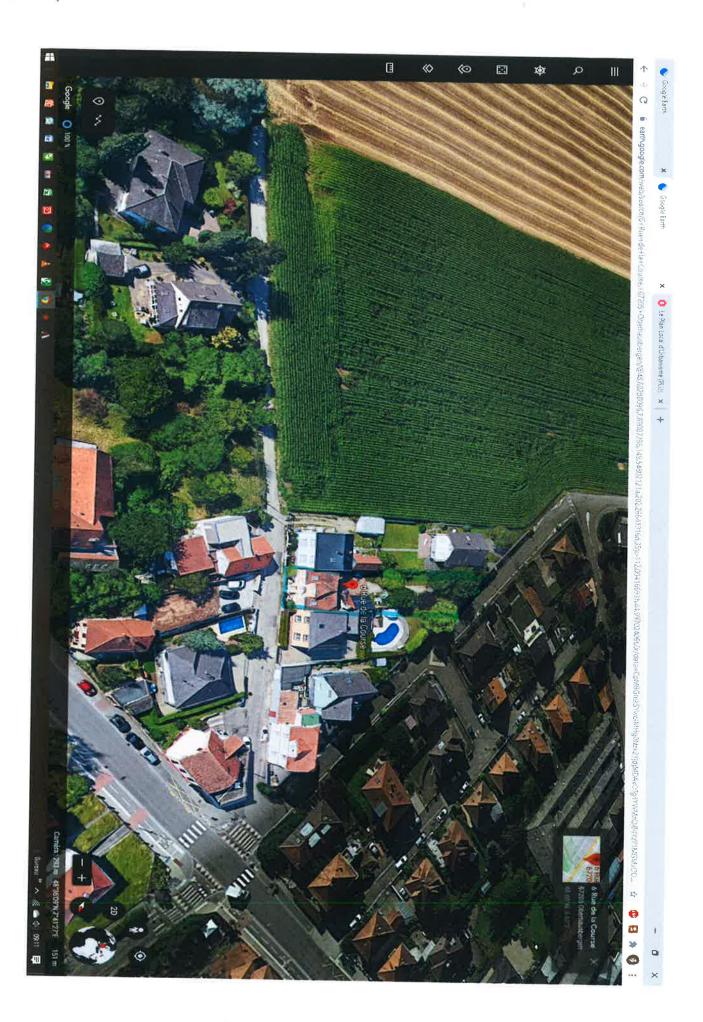
SCHMITT Œline le ZWICK Glivier 6 rue de la Course
Objet : demande de modification de zonage ou tout autre jossibilit
car mous ainerions exendre un jeu nobre mouson, or le PLU actue
ne nous le jounet pas suffiremment: notre jarcelle est enclavée,
Stroite et longue Les limitations en hanteur/limites jarcellair
ne mous permettant pas d'aurrager un projet isherent.
norci par avance de mons recontacter et de prendre en
compte notre demande.
, Mys.
X X
* * * * * * * * * * * * * * * * * * *

1

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES Département : Le plan visualisé sur cet extrait est géré BAS-RHIN par le centre des impôts foncier suivant : STRASBOURG II PLAN DE SITUATION Commune: **OBERHAUSBERGEN** Alain Lévy Commissaire Enquêteur T.A. Bas Rhin Section: 8 Feuille: 000 8 01 Échelle d'origine : 1/1000 Cet extrait de plan vous est délivré par : Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 14/02/2021 (fuseau horaire de Paris) cadastre.gouv.fr Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics 6 15.02.21 2045700 255 DORF 253 252 282 137 140 103 285 :131 130 BLES 637 321 322 592 127 146 126 125 2045700







paralle 130 famille 000 801

7 MET SN83 S3 S3

Ĉ.

CELINE SCHMITT
OLIVIER ZWICK
6 RUE DE LA COURSE
67205 OBERHAUSBERGEN

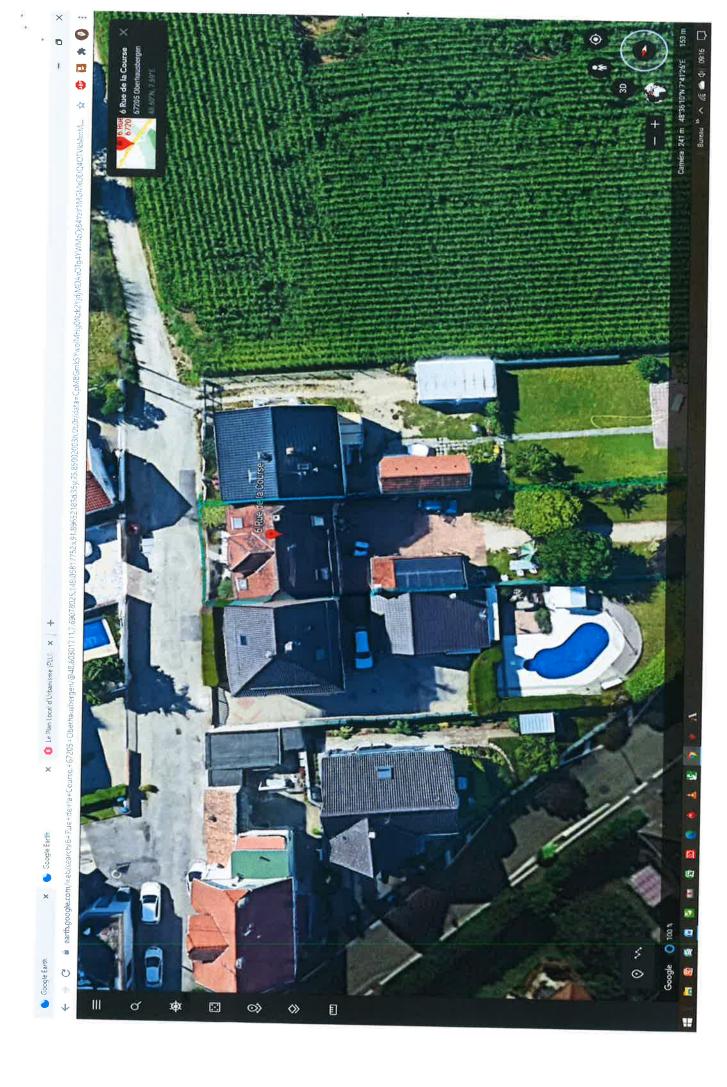
Oberhausbergen, le 28/10/20

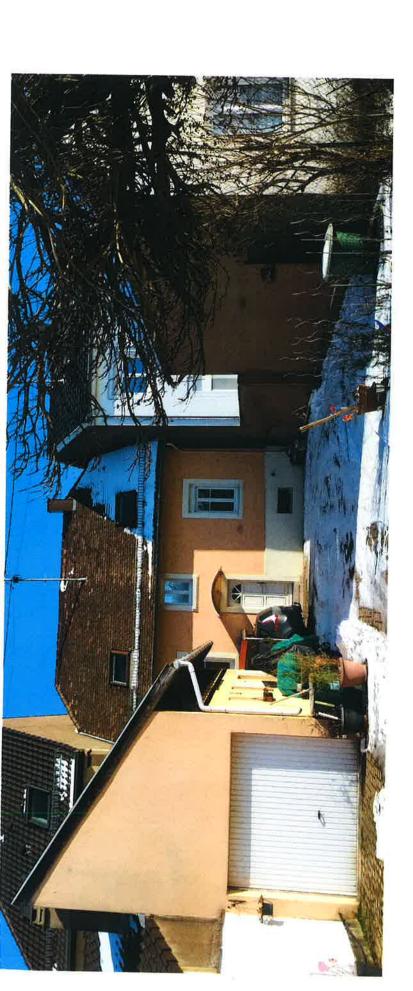
Objet: justificatif de la jouissance de locaux

Nous soussignés Olivier Zwick et Céline Schmitt, certifions par la présente l'autorisation donnée à la "SCI Jardin d'Alice" de disposer du 6 rue de la Course 67205 OBERHAUSBERGEN pour l'établissement de son siège social.

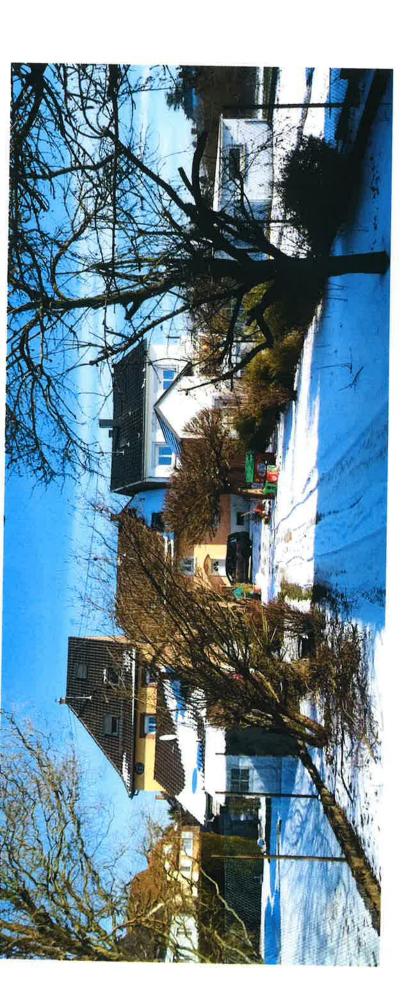
Céline SCHMITT

Olivier ZWICK









*1

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES Département : Le plan visualisé sur cet extrait est géré BAS-RHIN par le centre des impôts foncier suivant PLAN DE SITUATION Commune: STRASBOURG II **OBERHAUSBERGEN** Section: 8 Feuille: 000 8 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000 Cet extrait de plan vous est délivré par Date d'édition : 14/02/2021 (fuseau horaire de Paris) cadastre.gouv.fr Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics 2045700 255 STRASSE DORF 280 282 137 103 141 285 131 130 287 BLES! 637 321 322 592 127 146 126 125



CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Rappel:

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 UB: Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits:

- 1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- 2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Articles 3 UB à 5 UB :

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

- 1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessus, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de

transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Avant-corps

Les avant-corps sont soumis aux dispositions suivantes :

3.1. Avant-corps et domaine public

La construction d'avant-corps ouverts ou fermés est possible à 3,50 mètres au-dessus du niveau moyen de la voie de desserte du terrain, sous réserve que leurs saillies ne soient pas supérieures à 1,30 mètre, que la voie ait une largeur d'au moins 10 mètres et que les avant-corps restent en retrait d'au moins 0,50 mètre par rapport à la bordure du trottoir. La distance latérale qui sépare les avant-corps du prolongement fictif du terrain limitrophe doit être au moins égale à son avancée au point le plus saillant.

3.2. Avant-corps et ligne de construction

En débord sur une ligne de construction, sont autorisés les avant-corps ouverts ou fermés, à 3,50 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte du terrain et sous réserve que la distance entre la ligne de construction et l'alignement opposé soit d'au moins 10 mètres.

3.3. Avant-corps et marges de recul

- 3.3.1. La construction d'avant-corps ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'alignement, est autorisée sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain et que la distance entre la ligne de recul et l'alignement opposé soit d'au moins 10 mètres.
- 3.3.2. Pour les constructions ne comportant pas plus d'un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, la hauteur libre sous les avant-corps peut être réduite à 1 mètre mesurée à partir du niveau de la voie de desserte du terrain.

3.4. Dimensionnement des avant-corps par rapport à la façade

Lorsqu'ils sont en saillie sur le domaine public ainsi que sur une ligne de construction ou marge de recul, la longueur des avant-corps fermés est limitée pour chaque étage, au tiers de la longueur de la façade du bâtiment.

Article 7 UB: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En vertu de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions du présent article sont appréciées au périmètre du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Dispositions générales

- 1.1. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente.
- 1.2. L'implantation le long d'une limite séparative latérale de toute construction d'une hauteur horstout supérieure à 3,50 mètres peut être interdite si la parcelle limitrophe est occupée par un bâtiment principal implanté à moins de 1,90 mètre de cette limite séparative.

2. Dispositions applicables en secteur de zone UB1, UB2, UB2a, UB3

Implantation jouxtant les limites séparatives

- 2.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantation avec prospect) :

- 2.3. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
- 2.4. sur une profondeur de 13 mètres à 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.5. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

3. Dispositions applicables en secteur de zone UB4

Implantation jouxtant les limites séparatives

- 3.1. Sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 3.2. Au-delà d'une profondeur de 13 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.
- 3.3. Dans tous les cas, les constructions implantées sur limite séparative ne peuvent jouxter plus de deux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantation avec prospect):

- 3.4. sur une profondeur de 13 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
- 3.5. au-delà d'une profondeur de 13 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



4. Dispositions applicables en secteur de zone UB5

Implantation jouxtant les limites séparatives

- 4.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 4.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative et dans les marges d'isolement, n'excède pas 3,50 mètres, ou lorsque le bâtiment peut être accolé à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.
- 4.3. Dans tous les cas, l'implantation le long des limites séparatives ne peut se faire sur plus de deux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantations avec prospect):

- 4.4. sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté ou de la ligne qui s'y substitue (dispositions graphiques ou ordonnancement de fait), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
- 4.5. au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1., 2., 3. et 4. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 5.1. aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout,
- 5.2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implanté soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 5.3. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des bâtiments est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout bâtiment faisant face à un bâtiment à usage d'habitation.

Article 9 UB: Emprise au sol

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UB1:75 %

UB2 et UB2a: 65 %UB3, UB4 et UB5: 50 %

2. Dispositions particulières

- 2.1. Dans le secteur UB2a, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 65 %. Elle est limitée à 40 % pour les niveaux situés au-delà du rez-de-chaussée.
- 2.2. L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 400 m².
- 2.3. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 10 UB: Hauteur maximale des constructions

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public ;
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.
- 2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à :
 - 8 mètres dans les secteurs de zone UB1, UB2 et UB3 ;
 - 5 mètres dans les secteurs de zone UB4 et UB5.
- 2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

3. Dispositions particulières

3.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture peut être dépassée dans la limite d'un quart de la longueur de chaque façade, sans qu'elle puisse excéder la hauteur maximale hors tout.

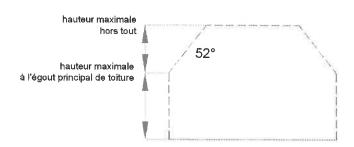
3.2. Dans le secteur de zone UB2a, nonobstant les dispositions ci-avant, la hauteur maximale hors tout des constructions est indiquée au règlement graphique. Cette hauteur est autorisée sur une proportion maximale de 70 % du linéaire total de la façade bâtie donnant sur l'avenue de Colmar. Pour les 30 % restants, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout principal de la toiture.

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Gabarits des toitures

- 1.1. Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article 10 UB, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal.
- 1.2. Cette disposition ne s'applique pas aux attiques implantées sur limites séparatives.



- 1.3. Les pentes des toitures des volumes principaux des bâtiments sont limitées à 52°.
- 1.4. Par exception, les toitures à la «Mansart» sont admises à condition de s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte de la volumétrie et de la hauteur des constructions riveraines et voisines.

2. Lucarnes

Des lucarnes isolées peuvent faire saillie sur le plan de la toiture. Elles doivent alors accuser un retrait minimum de 0,50 mètre par rapport au nu de la façade. La largeur cumulée de toutes les lucarnes, y compris tous leurs détails de construction, ne peut excéder la moitié de la largeur de la façade en premier niveau de toiture et le tiers de la façade en deuxième niveau. Elles doivent rester distantes d'au moins 0,60 mètre du terrain limitrophe et entre-elles.

3. Clôtures en limite du domaine public

- 3.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
- 3.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.
- 3.3. Les clôtures peuvent être soit à claire-voie, soit composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, dans une proportion 1/3 mur bahut, 2/3 dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
- 3.4. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes.

Article 12 UB: Stationnement

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 13 UB: Espaces libres, aires de jeux et de lolsIrs et plantations

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

- 1.1. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.
- 1.2. Il est exigé pour toute construction nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre :

- UB1:10%

- UB2 et UB2a: 15 %

- UB3: 20 %

- UB4 et UB5 : 30 %

1.3. Conformément aux paragraphes 8.1 et 8.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à :

UB1:20 %

- UB2 et UB2a : 25 %

- UB3:30%

- UB4 et UB5 : 40 %

1.4. En outre, l'équivalent de 10 % de la surface exigée ci avant doit faire l'objet d'un aménagement végétalisé en toiture (y compris les espaces verts sur dalle) ou en surface verticale.

2. Dispositions particulières

- 2.1. Lorsque le bâtiment se situe en retrait de la voie ou de l'emprise publique, la partie laissée libre devra être aménagée en espace planté excluant tout stationnement hormis l'accès à ces constructions. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas au droit des immeubles comportant des devantures commerciales en rez-de-chaussée.
- 2.2. Pour les unités foncières de moins de 400 m², la moitié au moins du pourcentage indiqué au 1.2. doit être aménagé en pleine terre.

Article 14 UB: Coefficient d'occupation du sol

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 15 UB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre Π : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Toute construction neuve à vocation d'habitat, supérieure à 1.000 m² de surface de plancher, doit mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder à un réseau de chaleur (concédé par la collectivité ou vertueux).

Article 16 UB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre ${\rm II}$: « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Mr Home IRION.	122_M3_REGCOM_OBH
2 Rue de la Collina	
67205 OBerhausbergen	
Déposé co lour un co	urion de Apago
Déposé ce four un co es 8 Annexes Concerna	et l'Emplacement
reservé OBH27	, p
	502 2021
Ai .	nostull
, Evigo	No. of
	=,*
*	N E
	× 2
	×
	** S _m 1
	x x
	ng "

Mr Mme IRION 2 RUE DE LA COLLINE 67205 Oberhausbergen

Oberhausbergen le 15 février 2021

A l'attention de Mr Le commissaire enquêteur

Monsieur,

Concerne emplacement OBH 27

Lors de la modification 2 du Plui (octobre 2018) la commune a demandé que l'emprise de l'ER OBH27 soit à 1.62 ares. (Pièce jointe n°1)

Dans son rapport la commission d'enquête précise qu'il n''y a aucune objection à la réduction de l'emprise demandée. (Pièce jointe N°2).

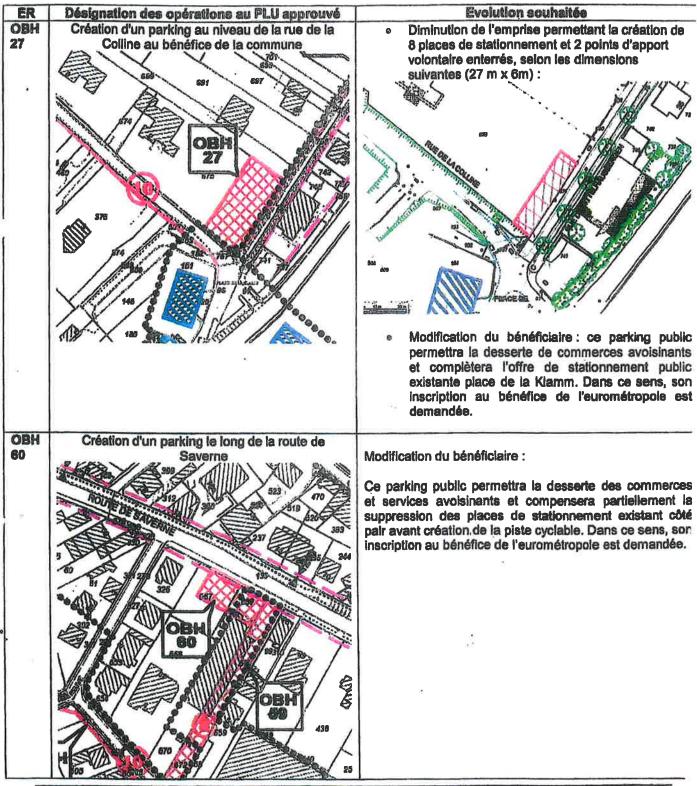
Or, l'emplacement OBH27 finalement dessiné sur le règlement graphique du PLU est de 3.6 ares, plus importante que la demande formulée par la commune d'Oberhausbergen et validée par la commission d'enquête.

Nous souhaitons que soit rétablie l'emprise de 1.62 ares conformément à la demande de la commune et au rapport du commissaire enquêteur.

Pièce jointes :

Copie présentation de la modification N°2 PLU Extrait du rapport commission enquête relative à la modification N° PLU de l'EMS

b. Concernant les emplacements réservés



1

66. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Nord du chemin des Coteaux Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3

a. Présentation - Explications -- Justifications

L'emplacement réservé OBH3 est destiné à créer une liaison piétons-cycles entre la rue de la Schlitte et la RD41.

Il est proposé de modifier le tracé de l'emplacement réservé en le calant sur le chemin existant, au-dessus du boisement.

Cette modification, demandée par la commune suite à une concertation avec les agriculteurs concernés, n'a pas d'impact sur l'objectif global de renforcement du réseau de cheminement cyclable sur la commune et plus particulièrement sur le secteur de la colline.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3.

67. Commune d'OBERHAUSBERGEN – rue de Mittelhausbergen Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et changement de bénéficiaire

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH27 est destiné à créer un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen.

Il est proposé de réduire le périmètre afin d'être plus en adéquation avec les besoins projetés d'un parking de proximité, les dimensions proposées permettant la création de 8 places de stationnement.

Compte tenu de l'intérêt local de cet aménagement et de la compétence récente de l'Eurométropole de Strasbourg pour créer les aires de stationnement, par conséquent en cours d'intégration dans sa programmation budgétaire, il est envisagé que la commune et l'Eurométropole de Strasbourg soient bénéficiaires de cet ER à parts égales.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et inscription au bénéfice de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg.

 Point n° 66: Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3, Nord du chemin des Coteaux à Oberhausbergen.

Avis de la commission d'enquête

La modification de l'emprise de cet emplacement réservé OBH 3 permet de caler le tracé le long du chemin rural existant en lieu et place du tracé initial qui coupait plusieurs parcelles de la zone naturelle. Nous approuvons la cohérence de cette modification.



• <u>Point n° 67</u>: Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et changement de bénéficiaire, Rue de Mittelhausbergen à Oberhausbergen.

Avis de la commission d'enquête

Dans la mesure où le nombre de places de stationnement répond au besoin, nous ne voyons pas d'objection à la réduction de cet ER OBH 27. Par ailleurs, compte tenu de la compétence récente de l'Eurométropole dans la création des aires de stationnement, les bénéficiaires à parts égales de cet ER entre la commune et l'EMS est une disposition qui nous paraît cohérente.

• <u>Point n° 68</u> : Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33, Rue de la Fontaine à Oberhausbergen.

Avis de la commission d'enquête

Même si le tracé modifié ne sera plus en droite ligne, nous considérons que cette modification est cohérente puisque la totalité de l'ER OBH 33 sera positionnée en limite du périmètre de protection du captage d'eau.

 Point n° 69: Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m à Route de Saverne / rue de la Course à Oberhausbergen.

Avis de la commission d'enquête

L'emprise de 15 mètres concernant l'emplacement réservé OBH 49 est envisagée au milieu de la parcelle n° 142 qui appartient au propriétaire de la parcelle n° 138. Le positionnement de cet ER génère donc deux délaissés de part et d'autre. Aussi, pour plus de cohérence et de manière à optimiser les surfaces restantes, nous recommandons que l'emprise de cet ER soit déplacée au Sud le long des parcelles n° 125 et 143.

Par ailleurs, nous considérons que la modification portant sur l'évolution de 12 m à 15 m de cette emprise est quant à elle adaptée à la future voie entre la route de Saverne et la rue de la Course. Il en est de même en ce qui concerne la substitution de l'ER OBH 50 par un tracé de principe d'une largeur de 15 m dont l'aménagement définitif est tributaire du projet d'urbanisation future de la zone IIAU.

Philippe et Roberte IRION 2 rue de la Colline 67205 OBERHAUSBERGEN

EUROMETROPOLE
SERVICE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET
PROJETS URBAINS
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX

A l'attention de Monsieur Guillaume SIMON

Strasbourg, le 25 août 2020

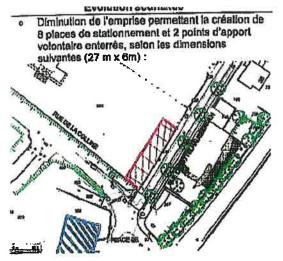
Cher Monsieur,

Nous sommes propriétaires d'un terrain cadastré Section 4 n° 675 surbâti de notre maison d'habitation au 2 rue de la Colline à 67205 OBERHAUSBERGEN.

Le PLUi de l'Eurométropole dans son dernier état comporte un emplacement réservé sur notre parcelle : il s'agit de l'emplacement réservé OBH 27 dédié à la création d'un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen. La superficie affectée à cet emplacement réservé est de 3,61 ares.

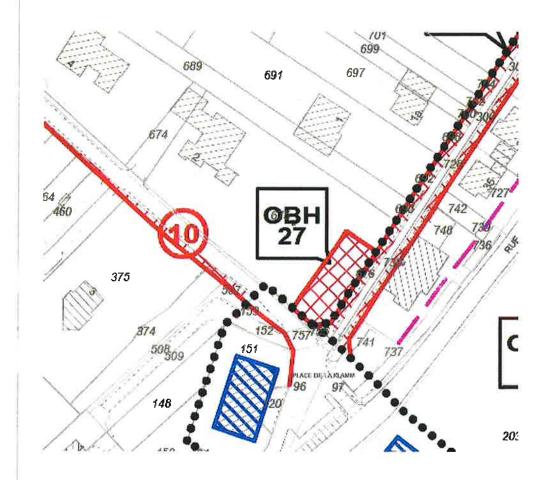
Nous souhaiterions savoir comment cette superficie a été définie dans la mesure où la commune d'Oberhausbergen elle-même a sollicité que cet emplacement réservé soit réduit à une surface de 27x6 m, soit 162 m2 ou 1,62 ares.

Pour mémoire, la note de présentation (octobre 2018) de la dernière modification du PLUi présente en son point 67 la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé et un croquis, ci-après reproduit présente la demande de la commune (PJ) :



 Modification du bénéficiaire : ce parking public permettra la desserte de commerces avoisinants et complètera l'offre de stationnement public existente place de la Klamm. Dans ce sens, son inscription au bénéfice de l'eurométropole est demandée. Dans son rapport la commission d'enquête précise expressément qu'il n'y a aucune objection à la réduction de l'emprise comme demandé (cf extrait en PJ) .

Or, force est de constater que l'emplacement réservé finalement dessiné sur le règlement graphique du PLU et dont la superficie est fixée à 3,61 ares est plus important que la demande formulée par la commune d'OBRHAUSBERGEN et validée par la Commission d'enquête.



Nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer pour quel motif cette superficie de 3.61 ares a finalement été retenue en lieu et place de la demande de la commune à hauteur de 1,62 ares.

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Monsieur et Madame IRION

PJ: extrait rapport de présentation de la modification, extrait du rapport de la commission d'enquête.

66. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Nord du chemin des Coteaux Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3

a. Présentation - Explications -- Justifications

L'emplacement réservé OBH3 est destiné à créer une liaison piétons-cycles entre la rue de la Schlitte et la RD41.

Il est proposé de modifier le tracé de l'emplacement réservé en le calant sur le chemin existant, au-dessus du boisement.

Cette modification, demandée par la commune suite à une concertation avec les agriculteurs concernés, n'a pas d'impact sur l'objectif global de renforcement du réseau de cheminement cyclable sur la commune et plus particulièrement sur le secteur de la colline.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3.

- 67. Commune d'OBERHAUSBERGEN rue de Mittelhausbergen Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et changement de bénéficiaire
 - a. Présentation Explications Justifications

L'emplacement réservé OBH27 est destiné à créer un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen.

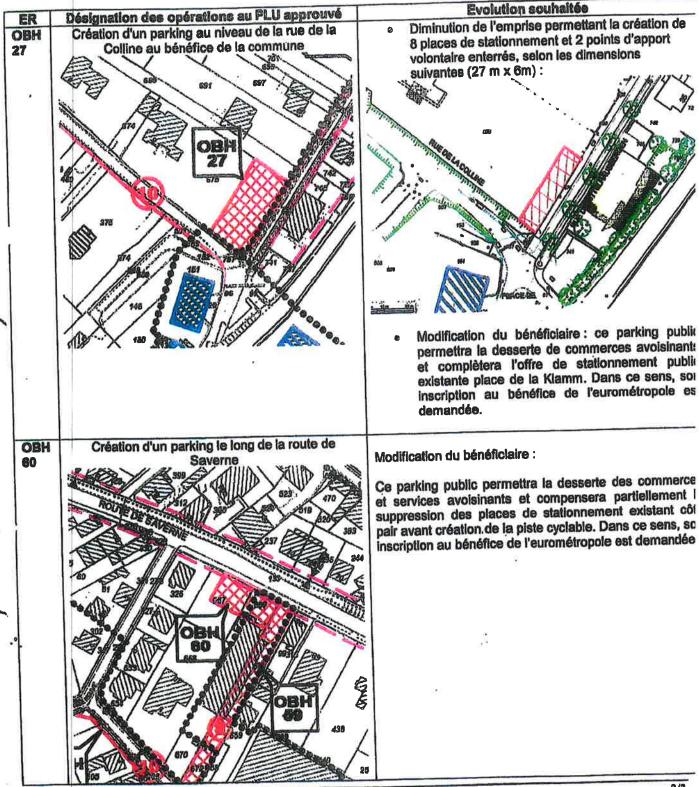
Il est proposé de réduire le périmètre afin d'être plus en adéquation avec les besoins projetés d'un parking de proximité, les dimensions proposées permettant la création de 8 places de stationnement.

Compte tenu de l'intérêt local de cet aménagement et de la compétence récente de l'Eurométropole de Strasbourg pour créer les aires de stationnement, par conséquent en cours d'intégration dans sa programmation budgétaire, il est envisagé que la commune et l'Eurométropole de Strasbourg soient bénéficiaires de cet ER à parts égales.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et inscription au bénéfice de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg.

b. Concernant les emplacements réservés



.

• Point n° 66: Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3, Nord du chemin des Coteaux à Oberhausbergen.

Avis de la commission d'enquête

La modification de l'emprise de cet emplacement réservé OBH 3 permet de caler le tracé le long du chemin rural existant en lieu et place du tracé initial qui coupait plusieurs parcelles de la zone naturelle. Nous approuvons la cohérence de cette modification.

• <u>Point n° 67</u>: Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et changement de bénéficiaire, Rue de Mittelhausbergen à Oberhausbergen.

Avis de la commission d'enquête

Dans la mesure où le nombre de places de stationnement répond au besoin, nous ne voyons pas d'objection à la réduction de cet ER OBH 27. Par ailleurs, compte tenu de la compétence récente de l'Eurométropole dans la création des aires de stationnement, les bénéficiaires à parts égales de cet ER entre la commune et l'EMS est une disposition qui nous paraît cohérente.

• <u>Point n° 68</u>: Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33, Rue de la Fontaine à Oberhausbergen.

Avis de la commission d'enquête

Même si le tracé modifié ne sera plus en droite ligne, nous considérons que cette modification est cohérente puisque la totalité de l'ER OBH 33 sera positionnée en limite du périmètre de protection du captage d'eau.

• <u>Point n° 69</u>: Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m à Route de Saverne / rue de la Course à Oberhausbergen.

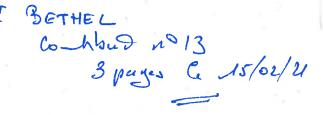
Avis de la commission d'enquête

L'emprise de 15 mètres concernant l'emplacement réservé OBH 49 est envisagée au milieu de la parcelle n° 142 qui appartient au propriétaire de la parcelle n° 138. Le positionnement de cet ER génère donc deux délaissés de part et d'autre. Aussi, pour plus de cohérence et de manière à optimiser les surfaces restantes, nous recommandons que l'emprise de cet ER soit déplacée au Sud le long des parcelles n° 125 et 143.

Par ailleurs, nous considérons que la modification portant sur l'évolution de 12 m à 15 m de cette emprise est quant à elle adaptée à la future voie entre la route de Saverne et la rue de la Course. Il en est de même en ce qui concerne la substitution de l'ER OBH 50 par un tracé de principe d'une largeur de 15 m dont l'aménagement définitif est tributaire du projet d'urbanisation future de la zone IIAU.

Mon Boos Posidente Belhel Stephani de CARTIQUE, Directure. Lo 10, aguis tim d'un levan de construction. Section 5 Parulle 40/19 section state. 62 ares. (poix constructible, 1,20) Nous sommes devant le fant accomplication reclassement de le terrain en EPCC (ex mus empèche de poussierre l'extension de mote Maion de Sante. A litre d'exemple, une négoration autoré l'apaque aurait- permis de tecris former (e pojet de humani sur le terrain auboré l'amain) sur le terrain auboré l'amain) sur le terrain autorie l'amain) sur le terrain autorie l'amain.	
LARTIQUE Directuce. Los acquisitions d'un lévair de construction. Section 5 Parulle 40/17 section state 62 ares (prix constructible, 1,27) Novs sommes devant le fait accomplication reclassement de la terraire en EPCC (ex mous empèche de pousaire l'extension de note Maion de Sante A litie d'exemple, une negocition aurai à l'époque aurait- permis de licris former (e pojet de humani sur le terraire auboré l'annin) sur le terraire sur le terraire auboré l'annin) sur le terraire	Mme Boos Pasidente Bethel Stephanich
Section 5 Parulle 40/17 section state 62 ares. (prix constructible, 1,20) Novs sommes devant le fait accompli d'un reclassement de a tenair en EPCC (ea mus empèche de pousaire l'extension de mée Maion de Sante. A litre d'exemple, une négoration aurai à l'époque aurait- permis de licrospoiner (e pojet de human sur le tenair arbore l'anneir) son le lena	URTIQUE Directure.
Section 5 Parulle 40/17 Section stake 62 ares. (prix constructible, 1,20 Nous simmes devant le fait accompli c'un reclassement de a tenair en EPCC Cea mus empèche de pousuire l'extension de note Maion de Sante. A litie d'exemple, une négoration aurai à l'époque aurait permis de tions primer le pojet de humans sur le tenair aubore l'annin) sur le lena	
Nous simmes devant le fait acomplicé d'un reclassement de la terrain en EPCC Cea mons empèche de pousaire l'extension de note Maison de Sante A litre d'exemple, une régoration aurai à l'époque aurait-permis de lacrospormer le pojet de humans sur le terrain aubore l'annen) sur le terrain aubore l'annen) sur le terrain	Section 5 Parulle Golla Schur State
Nous sommes devant le fait accompli- d'un reclassement de a terrain en EPCC lea mous empèche de pousuine l'extension de note Maison de Sante A litre d'exemple, une negociain amon à l'époque aurait- permis de liors former le pojet de humans sur le terrain arbore l'anun') sur le lerrai	
Cea mus empeche de pousuire l'extension de note Maison de Sante. A litre d'oremple, une négouition aurai à l'époque aurait-permis de tions former le pojet de humani sur le tenair aubore l'annen) sur le tenair	
Cea mous empeche de pousuire l'extension de note Maison de Sante. A litre d'évemple, une négouition aurai à l'époque aurait permis de lions former le pojet de humani sur le terrais arbord l'annen) sur le lerrais	N
mote Maiss de Sante. A litre d'exemple, une négouetion aurai à l'époque aurait- permis de tiers former le pojet de humani sur le terrair arbord l'annin) sur le lerrai	
permis de trosspormer (e poset de humani sur le terrais arbore l'annin) sur le lerrai	leci mous emperhe de pousuine l'extension de
sur le tenair arbore l'annin) sur le lenai	
sur le terrais arbore l'annin) sur le lerrai	une negociation aurai à l'epoque aurait
sur le terrois arbore (annin) sur le leura	permis de tiersformer le pojet de human
	The state of the s
4	· ·





PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

Monsieur Olivier KINDER, Directeur Alsace Promotion Logement de la société ICADE PROMOTION LOGEMENT, demeurant professionnellement 1 rue Job à 67000 STRASBOURG,

Ce dernier ayant tous pouvoirs en vertu d'une délégation qui lui a été donnée à cet effet par acte de Me Philippe DE GAIL, notaire à Strasbourg, en date du 4 novembre 2008, par Monsieur Frank NASS, Directeur territorial ICADE PROMOTION GRAND EST,

Monsieur Frank NASS ayant lui-même agi dans cette délégation de pouvoirs en vertu de délégations antérieures qui lui ont été consenties par Monsieur Hervé MANET, Président, par actes reçu par Me BRESJANAC en date des 19 février et 13 octobre 2008

Ci-après dénommé "le PROMETTANT",

d'une part,

ET.

Madame Astrid BOOS, Présidente de l'Association AMRESO-BETHEL demeurant professionnellement 18 rue de la Victoire à 67205 OBERHAUSBERGEN,

Ci-après dénommé " le BÉNÉFICIAIRE ",

EXPOSE

L'association AMRESO – BETHEL envisage de réaliser sur une partie de l'entité foncière ci-dessous désignée, la construction de l'extension de la Maison BETHEL.

1 - DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR IDENTITÉ ET LEUR CAPACITÉ

Les soussignés déclarent, chacun en ce qui les concerne, que les éléments ci-dessus concernant leur identité sont bien exacts, qu'elles jouissent de leur pleine capacité et que rien ne s'oppose à la faculté de disposer.

2 - DÉCLARATIONS SUR LES BIENS

La désignation du(des) BIEN(S) immobilier(s) objet des présentes est la suivante :

Commune D'OBERHAUSBERGEN parcelle(s) cadastrée(s) :

Section 5 Parcelle n° 410/17 secteur « Stade » d'une surface de 3ha 15a 85ca ares (classée en IINA1 du POS). Le projet porte sur une partie de cette parcelle ;

Soit environ 62 ares.

Le promettant déclare que ce BIEN est cultivé. Le bénéficiaire fera son affaire des indemnités pour perte de revenu et perte de fumure pour les terres.

Le promettant a signé une Promesse de Vente en date du 22 janvier 2007 portant sur le terrain objet de la présente Promesse.

a d

3. PROMESSE DE VENTE

Par les présentes, le PROMETTANT confère au BÉNÉFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les BIENS immobiliers désignés ci-dessus, en ce compris tous objets immeubles par destination pouvant en dépendre pour la durée ci-après fixée.

3.1 CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est acceptée sous les conditions essentielles et déterminantes suivantes dont le seul bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer.

- Obtention des autorisations de construire/ démolir nécessaires, dotées d'un caractère définitif
- Etat des sols et des sous-sols ne supposant pas de travaux de dépollution et/ou de surcoût de construction
- Absence de contraintes archéologiques imposant notamment la conservation de tout ou partie du site vendu et/ou la modification du programme du bénéficiaire
- Renonciation aux droits de préemption par toute personne titulaire d'un droit de préemption.
- Absence de servitude susceptible de déprécier gravement les biens vendus ou de vice quelconque affectant le droit de propriété du vendeur, non porté à la connaissance de l'acquéreur

3.2 ACCEPTATION DE LA PROMESSE

Le BÉNÉFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté de demander ou non la réalisation de la vente.

Il est expressément convenu que, faute par le BÉNÉFICIAIRE d'avoir notifié, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par exploit d'huissier, sa décision d'acquérir dans les délais fixés par cette promesse, il sera déchu du droit de demander la réalisation de la vente présentement promise. Seule, la date d'émission de la demande de réalisation pourra être prise en considération en cas de contestation.

L'entrée en jouissance aura lieu lé jour de la signature de l'acte authentique.

3.3 PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de : (en toutes lettres) Un million cent soixante dix neuf mille deux cent quarante euros (soit en chiffres) 1 179 240, soit 19 020 EUR de l'are.

prix payable dans le mois de la signature de l'acte authentique entre les mains et par la comptabilité de Maître LOTZ Vincent

de

9

3.4 ENGAGEMENTS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT s'interdit de conférer tout droit personnel opposable au BÉNÉFICIAIRE ou toute charge quelconque sur les biens et droits dont il s'agit ainsi que de les vendre à une autre personne que le BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE :

- à effectuer ou faire effectuer des sondages, mesures et fouilles archéologiques permettant de vérifier la nature du sol et son contenu (moyennant remise en état du sol au besoin), avec obligation d'en informer l'agriculteur au moins 3 mois avant la campagne de fouilles.
- à effectuer ou faire effectuer toutes démarches auprès de toutes administrations concernées en vue de vérifier la constructibilité du BIEN, ainsi qu'à déposer toutes demandes d'autorisations administratives, de certificats d'urbanisme ou autre ;
- à afficher sur le BIEN objet des présentes, toute autorisation de démolir/lotir ainsi que tout panneau visant à commercialiser le programme et/ou un bureau de vente.

Le PROMETTANT, dont l'engagement résultant des présentes, est ferme et définitif, ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente.

3.5 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les informations mises à disposition par le préfet et qui résultent de la fiche communale jointe font mention des plans de prévention des risques existants sur la Commune concernée.

Le Vendeur déclare que les biens faisant l'objet des présentes n'ont pas subi, à sa connaissance, depuis la date à laquelle il en est devenu propriétaire, de catastrophes naturelles ou technologiques.

4. ENREGISTREMENT ET FRAIS D'ACTE

Le présent acte sera soumis à la formalité d'enregistrement **sous 10 jours**. Cette formalité sera effectuée par devant notaire.

Les frais des présentes et de leurs suites, y compris les frais de réalisation s'il y a lieu, seront à la charge du BÉNÉFICIAIRE qui s'y oblige. Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile tel que mentionné en première page.

Fait en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

Straboury

le PROMETTANT

Le 7/10/09

le BÉNÉFICIAIRE

ATHE	NA HACDING	. 19	la Vergas	a Commethal
75/ 1/16	NA HOLDING Possibilité d	l'adapter u	uce Ma action e	satoute
	de plas	de l50 m	min -	
			in de pless a	6 250 m
	3 -	interd	te dans le	
	mer Cane	culie	le	
		6		
	- ₽,	Ni.		=

Société Athena Holding

32A, Rue Neuve - 67530 OSTWALD

N° SIRET: 47824108600022

Tél: 06.75.63.06.63

Représentée par M. Christophe Weber

c.weber@ej-energies.fr

Alain Lévy
Commissaire Enquêteur
T.A. Bas Rhin

Annexe: 2 7 pages

Madame la Présidente de la commission d'enquête

En charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU

Service Aménagement du territoire et projets urbains

Ville et Eurométropole de Strasbourg

1 Place de l'Etoile

67 076 - STRASBOURG - CEDEX

Le 6 Février 2021

OBJET: Regle d'emprise au sol/zone UCA

Madame la Présidente,

En ma qualité de gérant de la société ATHENA HOLDING, j'ai l'honneur de vous communiquer les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique ouverte sur la modification n° 3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans le cadre de son activité de promotion immobilière, la société a fait l'acquisition d'une maison d'habitation située 14 rue des Vergers sur le territoire de la commune de LAMPERTHEIM avec le projet de la reconfigurer.

Cette reconfiguration est en réalité de portée limitée puisqu'elle consiste essentiellement dans le réaménagement de la jonction déjà existante entre les deux volumes composant la construction de manière à accroître le confort de la maison (v. annexe plan : emprise existante – emprise créée).

Ce réaménagement aboutirait à accroître l'emprise au sol de la maison de l'ordre de 46 m².

La réalisation de ce projet semble cependant se heurter à la règle d'emprise au sol résultant du règlement du PLUi de l'EMS applicable en zone UCA2.

C'est sur ce point que portent mes observations.

I.

L'article 9 UCA du règlement du PLUi est ainsi rédigé :

« Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder le pourcentage suivant :

- UCA1, UCA2, UCA3: 40 %
- UCA4, UCA5: 30 %
- UCA6: 20 %

La réalisation d'une construction de plus de 250 m² d'emprise au sol est interdite.

 Dispositions particulières
 L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. »

Il en résulte que la règle d'emprise est formulée en deux temps :

• En premier lieu, la régle générale est que l'emprise au sol en zone UCA 1,2 et 3 est de 40%.

En l'état, cette condition est amplement respectée par l'immeuble existant.

En effet, la superficie du terrain situé en zone UCA2 est de 1328 m² et la construction existante réalise une emprise au sol de 382 m², soit un coefficient de 29 %.

La jonction envisagée entre les deux volumes composant la construction aboutirait à une emprise de 32% (428/1328).

• En second lieu, le même article apporte une précision :

« La réalisation d'une construction de plus de 250 m² d'emprise au sol est interdite ».

En l'espèce, la construction existante réalise, ainsi qu'il a été dit, une emprise au sol de 382 m².

La question se pose alors de savoir si cette seconde partie de la règle d'emprise est de nature à interdire le réaménagement limité (46 m²) de la jonction déjà existante entre les deux volumes composant la construction dans la mesure où l'emprise au sol réalisée par la construction est supérieure à ce second seuil de 250 m².

II.

Tant la lettre que l'esprit de la régle appelleraient selon nous une réponse négative.

II.1. <u>Concernant la lettre du texte</u>, la règle générale confère un droit à construire à hauteur de 40 % d'emprise au sol.

La restriction résultant du seuil de 250 m² ne trouve, quant à elle, à s'appliquer qu'à « la réalisation d'une construction », ce qui, à la lettre du texte, renvoie à une construction neuve, à l'exclusion des constructions existantes dont on ne peut pas dire qu'elles sont « réalisées ».

II.2. <u>Concernant l'esprit de la règle</u>, cette dernière lecture nous paraît la seule conforme à l'intention des auteurs du PLUi et à la finalité assignée à la règle.

En effet, ils ont manifestement entendu que le droit à construire résultant de la règle générale d'emprise (40%) ne puisse être mis en oeuvre sur un même terrain d'assiette sous la forme d'un bâtiment d'un seul tenant réalisant plus de 250 m² d'emprise au sol.

La finalité poursuivie par la règle est ainsi d'assurer l'aération du tissu urbain.

Il serait dès lors raisonnable de considérer que la restriction à la régle d'emprise ne vise à s'appliquer qu'à la construction d'immeubles nouveaux, au demeurant, d'immeubles principalement collectifs, conformément à la vocation de la zone.

En effet, ces projets peuvent pleinement bénéficier de la régle générale des 40 % d'emprise tout en respectant le seuil des 250 m², sous la forme de plusieurs volumes de 250 m² d'emprise au sol.

Autrement dit, les concernant, l'effet utile de la règle générale des 40%, et le droit qui en résulte, ne sont pas remis en cause par la restriction dont elle est assortie.

II.3. En revanche, la règle ne peut trouver à s'appliquer à un immeuble existant, *a fortiori* une maison individuelle.

En effet, faute de pouvoir scinder le bâti existant, l'application stricte du seuil de 250 m² conduirait à priver la règle générale de tout effet utile et à refuser au propriétaire d'une maison individuelle existante le bénéfice de la régle d'emprise de 40%, alors même que l'emprise effective réalisée par ladite maison serait bien en-deçà ce que qu'autorise ce coefficient.

III.

En l'état cependant, un doute semble subsister au sein des services de l'EMS sur cette interprétation raisonnable de la règle.

C'est pourquoi, je me permets de solliciter que sa rédaction soit précisée en excluant l'application du second seuil de 250 m² aux constructions individuelles existantes.

Il me paraît, en effet, qu'une telle précision ne serait pas de nature à contrarier le parti d'urbanisme visant à l'aération du tissu urbain dans la mesure où elle ne concernerait que des immeubles existants.

Au demeurant, on peut penser que le nombre de maisons individuelles réalisant une emprise au sol de plus de 250 m² est relativement limité si bien qu'un aménagement de la règle ne serait pas de nature à remettre en cause le parti d'urbanisme retenu dans les zones concernées.

• Par ailleurs, la précision irait dans le sens de l'intention des auteurs du PLU de permettre une densification de la zone UCA par l'application de la régle d'emprise fixée à 40%, ce qui est significatif.

Alors qu'une interprétation restrictive de la règle aboutirait à interdire une extension ou, comme en l'espèce, un simple réaménagement de maisons existantes réalisant une emprise bien inférieure à 40% au seul motif qu'elle réalise une emprise au sol de plus de 250 m².

• Enfin, une lecture restrictive de la règle telle qu'elle est actuellement rédigée ne serait pas conforme aux principes d'interprétation retenue par le juge administratif lorsqu'il existe un doute sur le sens et la portée de celle-ci.

On peut lire par exemple sous la plume d'un magistrat administratif rendant compte des méthodes d'interprétation des règlements des PLU par le juge administratif que dans une zone constructible, « les restrictions au droit de construire doivent être d'interprétation stricte » (note M. Revert sous CE, 30 janvier 2019, n° 416418, RDI 2019.232). Et l'auteur d'expliquer que ce principe d'interprétation résulte de ce que le droit de l'urbanisme est « un droit essentiellement libéral qui préserve le droit de propriété et le droit de construire ».

De fait, en l'espèce, une lecture restrictive de la règle porterait une atteinte disproportionnée au droit de propriété et au droit de construire dans la mesure où elle aboutirait à interdire aux propriétaires de maisons existantes réalisant une emprise au sol supérieure à 250 m² d'utiliser le droit de construire qui leur est pourtant ouvert par le coefficient de 40%.

En vous remerciant pour l'attention que la commission voudra bien porter aux présentes observations, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma respectueuse considération.

Pour la société ATHENA HOLDING

Christophe WEBER

Pièce jointe :

Plan : Emprise existante – Emprise projet

AVANT-PROJET

	doje				
Coursier depar	for T:	Renei	Rohfrich	8w 0	1 100
er anex.			3		
			- W		

Madame Renée ROHFRITSCH 10, rue du Coteau Etendu 67370 STUTZHEIM-OFFENHEIM 06 98 18 28 43

reneerohfritsch@yahoo.fr

Alain Lévy Commissaire Enquêteur T.A. Bas Rhin Stutzheim, le 15 février 2021

Que a pair 3 pages

COMMISSION D'ENQUETE D'OBERHAUSBERGEN

6 15.02.204

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

En ma qualité d'habitante d'Oberhausbergen, j'ai l'honneur de formuler les observations suivantes dans le cadre du projet de modification N° 3 du PLUi de l'EMS actuellement soumis à enquête publique.

Je suis propriétaire de terrains cadastrés Section 8 N°660, 669, 671 et 703 (annexe 1).

Ces terrains supportent un bâtiment d'exploitation à l'enseigne CAFES HENRI (annexe 2).

Ils sont donnés à bail (bail commercial) à l'exploitant des CAFES HENRI.

Le projet de modification N° 3 du PLUi de l'EMS prévoit d'inscrire deux emplacements réservés sur ces terrains (voir plan de zonage et liste des emplacements réservés en annexe 3) :

- le premier, d'une emprise de 4,14 ares, est destiné à la création d'une voie verte (OBH59),
- le second, d'une superficie de 4,51 ares, a vocation à accueillir un parking public le long de la route de Saverne (OBH60).

En ma qualité de propriétaire des parcelles concernées par ces deux projets, je m'oppose aux deux emplacements réservés OBH 59 et OBH 60.

En effet, d'une part, la voie verte est située sur l'emprise de l'actuelle voie interne qui permet l'accès des camions à la partie arrière du bâtiment exploité par les CAFES HENRI (annexe 4).

D'autre part, le parking public que la commune d'Oberhausbergen projette de créer sur ma propriété aurait pour emprise l'actuel parking privé réservé aux clients des CAFES HENRI (annexe 2).

Ces deux projets compromettent donc gravement les conditions d'exploitation de l'activité des CAFES HENRI. Ils risquent de conduire les CAFES HENRI à résilier le bail commercial que nous avons conclu.

Dans ces conditions, je vous demande d'émettre un avis défavorable à la création de ces deux emplacements réservés qui portent une très grave atteinte au droit de propriété et risquent de me causer un grave préjudice financier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à mes respectueuses salutations.

Renée ROHFRITSCH

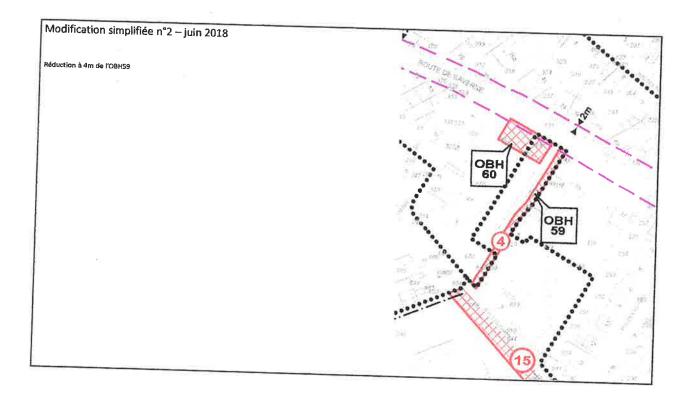
- holfinden.

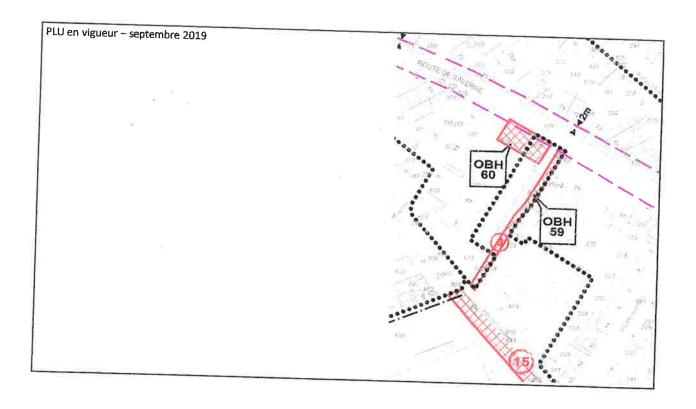
3 aules rues donnant acces à la Lunch Souverne Via la Riu & Chaps (Site Cally). - Rue de Jonos - Rue de Jonos - Rue Neuve Elles set toutes // au site Cafe Herrin - En 2016 Un ER a été mis er place sur l'ancienne proprieté (47 bout & Saurne) de Ma Rof Roffried. -

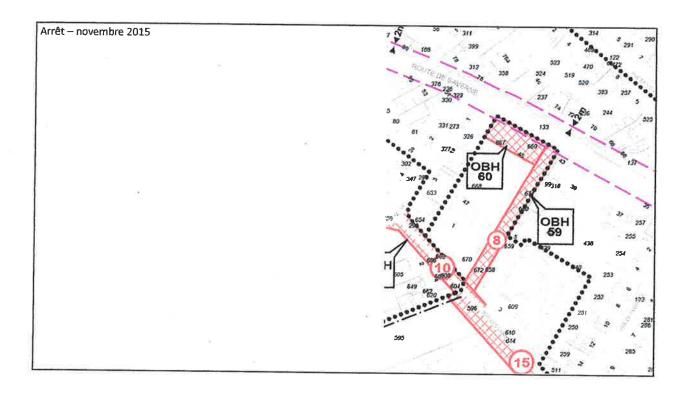
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/500 Oberhausbergen Cet extrait de plan vous est délivré par : Date d'édition : 12/09/2020 (fuseau horaire de Paris) = périmetre proprieté = 08459 de 4 m de largeur Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics 2045600 Pte de VALERNE 273 700 OBH 60 parking 701 671 316 668 99 669 439 659 670 702

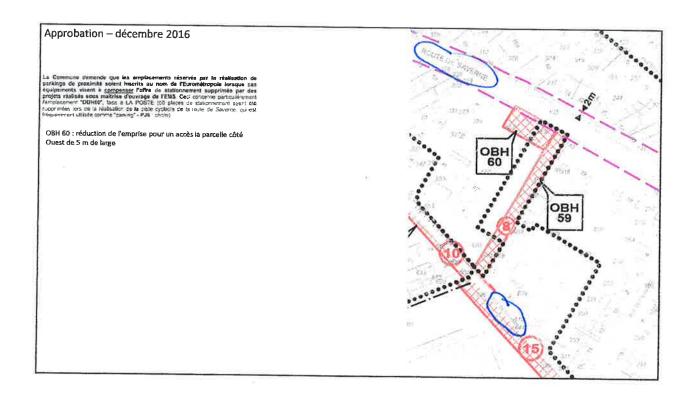


Annexe 3



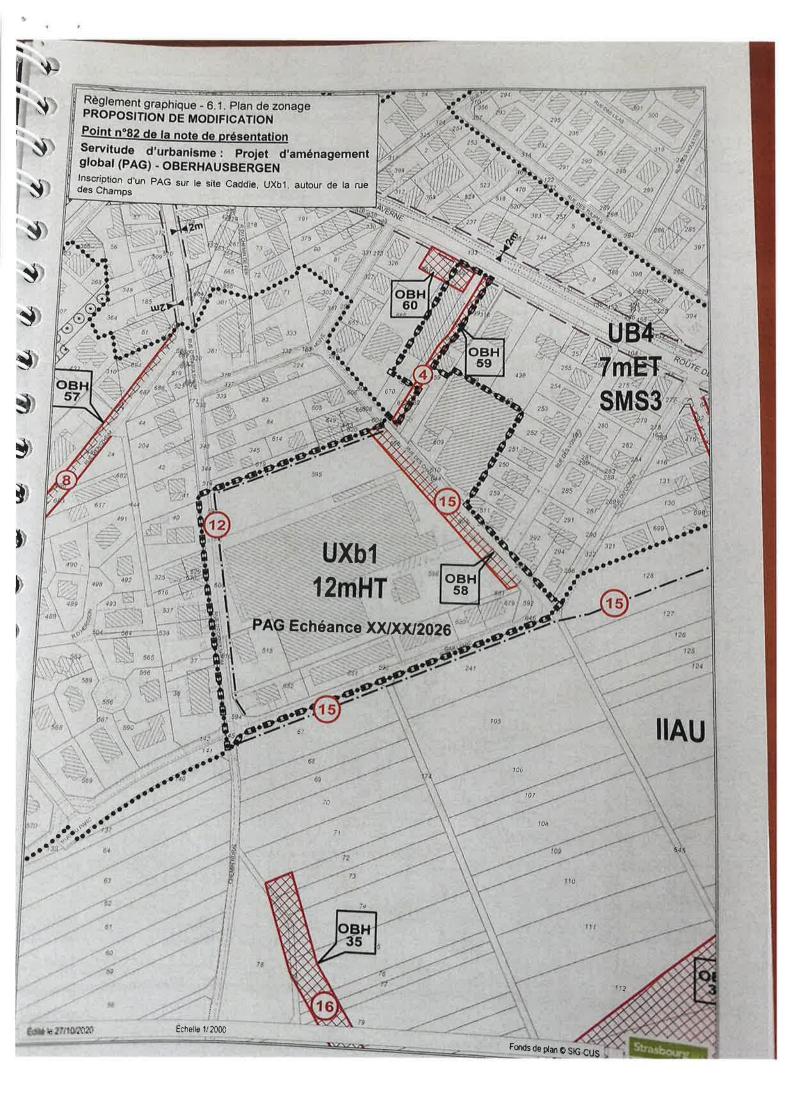


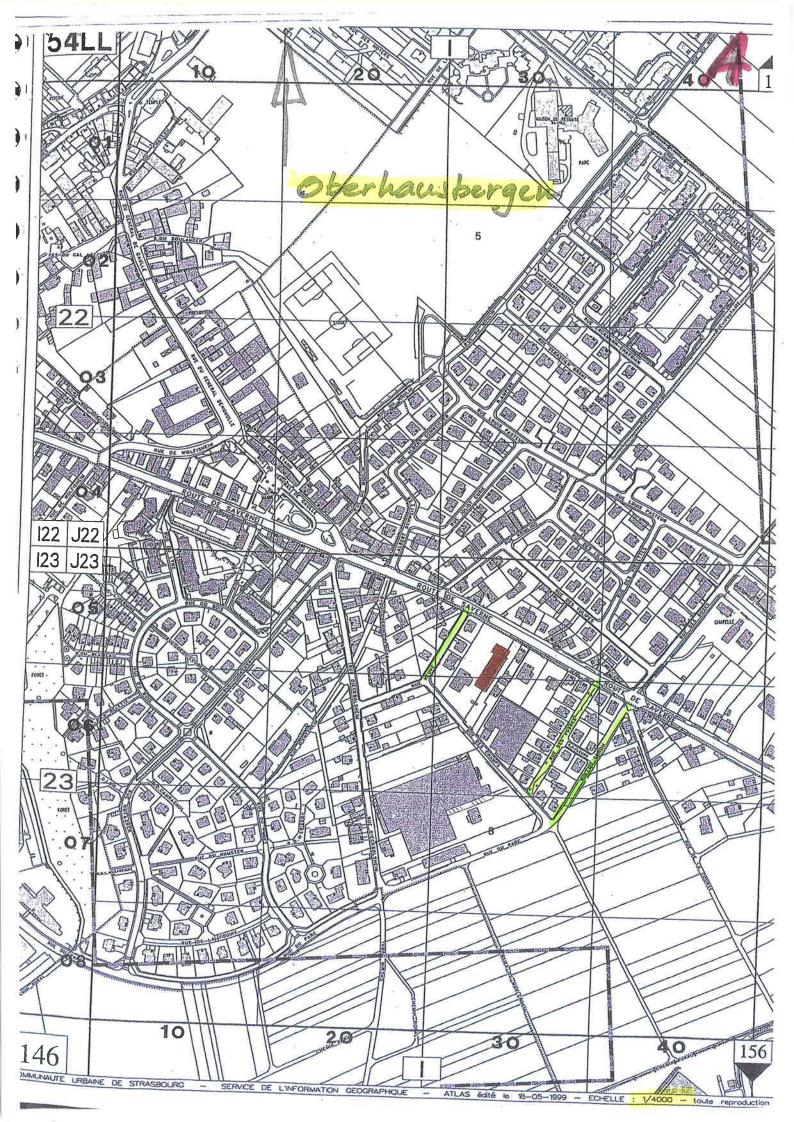




Annexe 4









ENQUÊTE PUBLIQUE

- Demande du changement de zonage pour intégrer l'ensemble de la zone UXb1 en UB4. 1-(45 et 47 route de Saverne - extrait du plan cadastral joint). Ces terrains ne sont pas pollués car l'activité « Café » n'a jamais été polluante.
- Nous contestons la mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'un parking 2public dont la justification serait la présence de la poste. Cet emplacement réservé a-t-il encore une justification si la poste devait déménager à A défaut d'obtenir sa suppression, nous demandons à tout le moins une réduction de l'emprise, ainsi qu'un passage de notre propriété vers la route de Saverne.
- Nous contestons également la mise en place d'un emplacement réservé pour une zone de 3rencontre sur l'entreprise foncière de l'usine de torréfaction. L'exploitant des Cafés Henri dispose de l'ensemble de cette zone pour son activité.

Déposé à la hairie d'Oberhousherger Le 20 hai 2016

Renée ROHFRITSCH
47, route de Saverne

67205 OBERHAUSBERGEN

20105116

	15	/02	/2021
--	----	-----	-------

Nom

MARIT

Prénom

FLORENT

E-mail*

fmarit@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Évolution du règlement écrit

Observation*

Bonjour, Je souhaite depuis plusieurs années aménager notre toiture terrasse privative et la vegetaliser, installer une ruche, des plantes, des panneaux solaires, améliorer l'isolation...bref lier l'utile pour la ville (avec investissement créant de l'emploi en prime) et l'environnement à l'agréable pour l'homme avec une terrasse qui permettra à mon fils de sortir voir le soleil lorsque les beaux jours reviendrons. Projet refusé par les ABF sous prétexte de bâtiment jumelés et/ou autres motifs alors que franchement où est la priorité ? Imaginez si toutes les toitures planes pouvaient être valorisées pour les habitants et vegetalisées dans l'intérêt de tous et de l'environnement. Je n'y crois pas trop mais franchement il faudra un jour revoir les priorités je pense. En attendant mes 100m2 de toiture recouvert de "bitume" chauffent lorsque le soleil cogne et je serai peut être un jour (moi ou les prochains habitants) tenté d'installer une climatisation alors que cela va à l'opposer nos principes. Merci de m'avoir lu. Bien cordialement, Florent Marit 6r Joseph Guerber 67100 Strasbourg 07 64 21 27 25

LEOPOLD Anne

De: thomas.poulet@bartholdi-groupe.eu

Envoyé: mardi 16 février 2021 10:28

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - Observation sur la Propriété

50 Rue de Brumath 67460 SOUFFELWEYERSHEIM - Section 12 Parcelle 140-141



2 03 67 260 260 - **7** 03 67 260 184

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU Service Aménagement du territoire et projets urbains Ville et Eurométropole de Strasbourg 1, Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex

Strasbourg, Le 16/02/2021

Objet: MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Observation sur la Propriété 50 Rue de Brumath 67460 SOUFFELWEYERSHEIM

Section 12 Parcelle 140-141

Madame La Présidence Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU

Nous vous sollicitons dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU de L'Eurométropole de STRASBOURG.

La société BARTHOLDI GROUPE a déposé le 25/11/2020 un permis de construire sur le tènement foncier en objet sous n° PC 67471 20 V 0024 au 50 route de Brumath 67460 SOUFFELWEYERSHEIM.

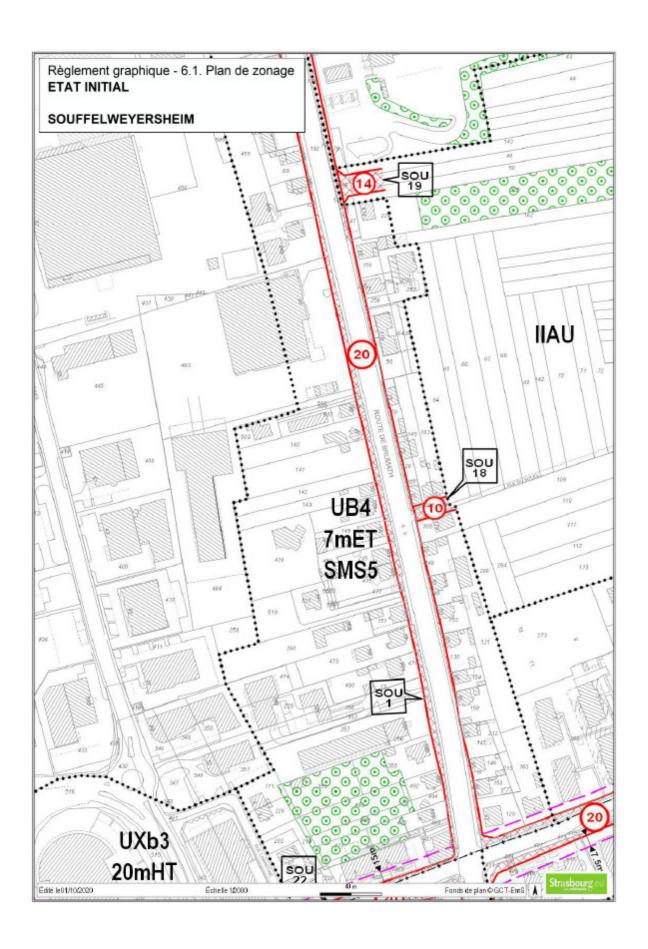
Ce dépôt a été fait en accord avec la Commune de SOUFFELWEYERSHEIM en prenant en compte la révision future du PLUI de sorte que notre projet est compatible avec la révision projetée.

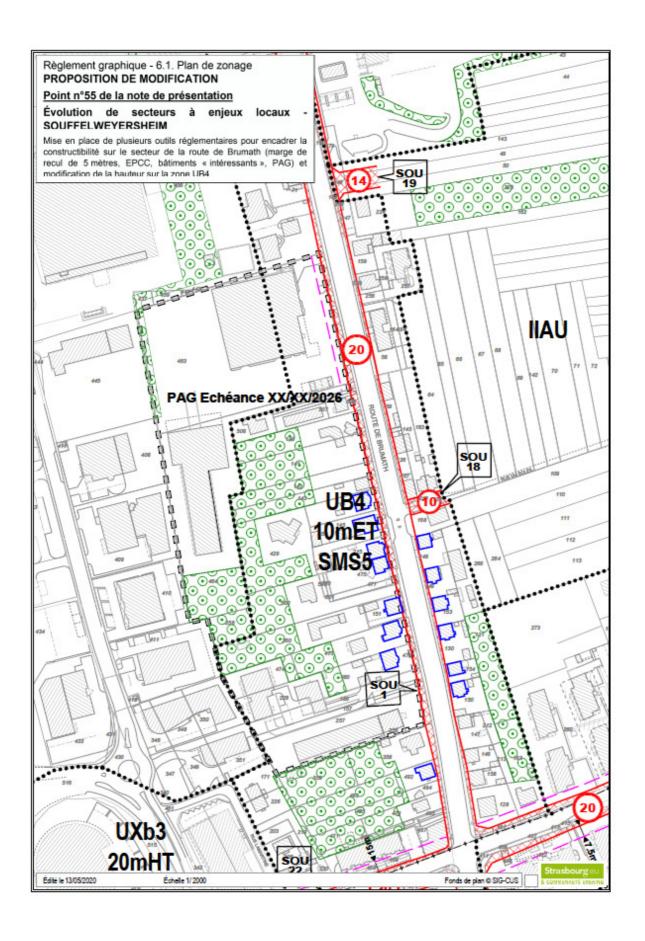
Néanmoins, ce tènement foncier est, dans la modification du PLUI n° 3 grevé dans le point 65 de la note de présentation d'un espace planté à conserver ou à créer tel que cela ressort des éléments graphique joint (état initial / proposition de modification).

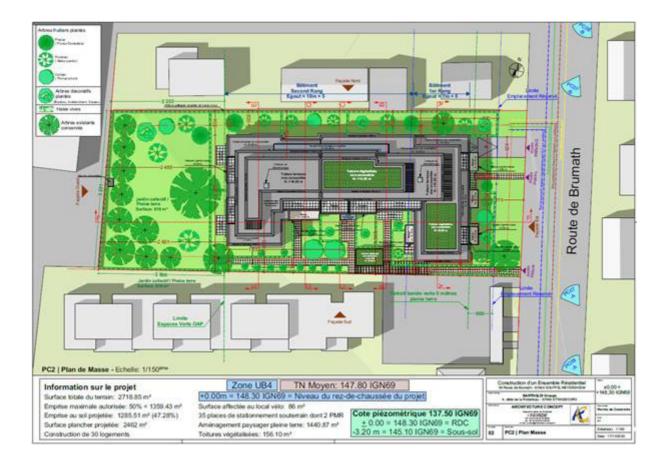
Notre projet prend en considération cet espace vert tel que vous pouvez le voir sur le plan masse joint et fait ressortir un Jardin collectif en pleine terre d'une surface de 818 m² conformément à nos différentes réunions avec les services instructeurs et les personnes en charges de la révision du PLUi.

En conséquence, et conformément à vos différents entretiens avec Monsieur le Maire de Souffelweyersheim mais également les services de l'Eurométropole, nous vous sollicitions pour la réduction de l'emprise de l'emplacement de cet espace planté à conserver ou à créer dans les dimensions de notre dépôt de permis et du plan masse joint.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.







Très cordialement Thomas POULET



4 Allée de la Robertsau 67000 STRASBOURG

03 67 260 260

260 184

thomas.poulet@bartholdi-groupe.eu

Retrouvez tous nos programmes sur note site internet http://www.bartholdi-promotion.com/

Aménagement du territoire et projets urbains

De: Yavuz Demir <demiryavuz@hotmail.fr>

Envoyé: mardi 16 février 2021 13:38

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Cc:demir.espacesverts@free.frObjet:Geispolsheim Modification 3 PLU

Bonjour,

Je suis propriétaire de la parcelle n°36 dans l'impasse du Lièvre à Geispolsheim-gare. J'ai acquis ce terrain il y a quelques années de cela pour y construire des maisons individuelles. Cette parcelle est actuellement classée en zone UCA3 et sera à priori déclassée en zone UCA6. Ce nouveau zonage :

- nous autorise une emprise au sol de seulement 20 %. Ce qui ne permet pas de construire une maison aux dimensions normales ;
- nous limite à 10 % l'implantation en limite séparative. Soit quasi rien...
- nous oblige à conserver une surface égale à 60 % de la parcelle comme aménagements paysagers à cumuler avec le coefficient biotope de 70 %. Avec ce pourcentage, on ne peut plus parler de maison mais plutôt cabanon...

Ces différents points listés ci-dessus me posent de sérieux problèmes car concrètement mon investissement et projet ne sont plus viables à cause d'une décision inappropriée. Le zonage UCA6 est beaucoup trop **RESTRICTIF** pour une zone urbaine à vocation résidentielle.

Le déclassement de ma parcelle, et les parcelles voisines, a pour principal objectif de réduire drastiquement l'emprise au sol des futures constructions et d'augmenter fortement les espaces végétalisés en pleine terre. Ce qui n'est pas dans la lignée du quartier actuel.

En effet, de nombreux logements sociaux et privés ont été construits quatre parcelles plus loin avec de **lourds investissements** recents d'infrastructure sur l'impasse du Lièvre et rue de la Garenne (canalisation, eau potable, éclairage...). Les réseaux enterrés sont donc en capacité de supporter de nouvelles constructions type UCA3. En passant en UCA6 il serait dommage de laisser dormir ces investissements financés par le contribuable à la base pour du UCA3. D'ailleurs, le SDEA m'avait confirmé que les nouvelles constructions sur ces parcelles devront se racorder à ce réseau.

Par ailleurs, les parcelles 115, 116, ... sont actuellement bâties, ce qui rend le PLU actuel tout à fait logique. Par contre, il n'est pas compréhensible d'avoir une pâté de maisons à droite et à gauche qui ont bénéficiées d'un zonage UCA3 puis passer maintenant la parcelle en question en UCA6.

Durant près de 35 ans, j'ai été à la tête d'une entreprise de paysagiste. Pour dire mon intérêt pour la nature et l'environnement. La parcelle est actuellement occupée par le stockage de mes matériaux d'aménagements paysagers et est régulièrement entretenue.

Je souhaite que cette zone reste inchangée et conserve son zonage UCA3. Je peux vous assurer qu'avec ma casquette de paysagiste cette zone sera digne d'un quartier de Geispolsheim comme il le mérite.

Dans l'attente d'une réponse favorable.

Cordialement

B. DEMIR

Hortense Freyburger

Le 09 février 2021

MAIRIE D'ECKBOLSHEIM
BAS-RHIN

15 FEV. 2021

ENTRÉE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

P L U de l'Eurométopole

Comme invitée par les DNA à donner un avis sur la modification du plan d'urbanisme je précise qu'étant propriétaire d'une parcelle à Eckbolsheim je suis résolument contre la densité en projet sur la route nationale vers l'Abrapa (au carrefour). L'urbanisme de Koenigshoffen n'est pas une réussite, les Poteries ont une image défavorable (sans parler de la délinquance) et ce qui est en projet sera pire car les immeubles montent à 15 mètres et même à 18 mètres. On ne voit pas de traces d'espaces verts alors que la municipalité et l'Eurométropole disent ne pas vouloir bétonner comme dans le passé récent.

Avec les sentiments distingués

16/02/2021

Nom

SAYAS

Prénom

Franck

E-mail*

franck.sayas@free.fr

Commune concernée par l'intervention*

Schiltigheim

Thématique concernée*

Évolution du règlement écrit

Observation*

Bonjour, Nous avions fait une déclaration préalable de travaux pour créer un local poubelle, un local couvert à vélo, un espace vert pleine terre et une ouverture de fenêtre de toit. Nous avons vu cette demande refusée suite au non respect de l'article 13 UB. (Espace libres, aires de jeux et de loisirs et plantations). Nous habitons dans un secteur UB2 et , malheureusement pour nous, il nous faudrait pour construire quoi que ce soit, avoir 15% de surface en pleine terre. Notre bâtiment date de 1800 et remplis pratiquement toute la surface de la parcelle au cadastre. Avec la règlementation actuelle, il nous est donc impossible de couvrir le sol avec le local poubelle et le local à vélo, nous en sommes bien tristes, mais effectivement c'est la règle. Le problème de l'article 13 UB c'est qu'il nous empêche de créer un espace vert pour lequel il a était rédigé. De plus, le fait qu'il contraint les créations d'ouvertures de baies sur les toits n'a aucun sens. Il faudrait supprimer la notion de "construction nouvelle" ou la lier à un élément construit sur le sol et non en façade ou en toiture. Cordialement Franck SAYAS

Aménagement du territoire et projets urbains

1 5 FEV. 2021

GROUPE CROMER

Société par actions simplifiée au capital de 240 000 euros

DEMANDE DE RETRAIT D'UN EMPLACEMENT RESERVE

Madame, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je souhaite par la présente défendre les intérêts de ma Société dans le cadre de l'Enquête Publique ouverte du 18 janvier 2021 au 26 février 2021 inclus portant sur la modification 3 du PLU de l'EMS.

En effet notre terrain situé 109/111 route du Général de Gaulle, 67 300 Schiltigheim fait l'objet sur la totalité de son parking client et zones de circulation (soit plus de 50% du terrain actuel) d'une demande d'inscription en « Emplacement Réservé » par la Ville de Schiltigheim afin d'y construire un parking public. Le reste non sollicité par la Mairie se compose d'un bâtiment actuellement détenu par le Groupe LIDL sous forme de Bail à construire, depuis peu sans exploitation, LIDL ayant décidé de réimplanter son magasin dans la future zone Fisher.

Je suis en échange avec ce dernier pour envisager les hypothèses de reconversion de ce terrain et ainsi éviter une nouvelle « friche » à Schiltigheim qui a suffisamment souffert par le passé et encore pour le présent de cette lourde problématique. 3 hypothèses sont à l'étude :

- 1. Sous location jusqu'à expiration du bail en cours par le Groupe LIDL;
- 2. Reprise du Bail à construire par un nouvel acteur ;
- 3. Reconversion du site dans un programme global mixte intégrant
 - Du commerce à l'identique de la volumétrie existante (que notre Société garderait alors en propriété. Je suis d'autant plus sensible au sujet qu'étant moi-même habitant du quartier je tiens à la bonne qualité de représentation des commerces de proximité), mais en prolongement de la rue Leclerc pour une meilleure cohérence commerciale et architecturale du secteur :
 - Une belle surface végétalisée pleine terre et toits, ainsi qu'un jardin partagé et des arbres côté route du Général de Gaulle pour donner de l'ombre aux passants sur l'espace public;
 - De l'immobilier résidentiel;
 - Des parkings publics (en complément des parkings nécessaires à l'opération) qui serraient construits par l'investisseur puis acquis et gérés par la collectivité pour répondre à ses besoins exprimés;

Je précise que nous avons présenté cette dernière hypothèse lors d'une réunion en présence de Mme la Maire et de son 1^{er} adjoint le 09 février 2021. Elle présenterait l'avantage certain de répondre aux besoins de chacun mais aussi de travailler sur une sérieuse désartificialisation du sol puisque nous intégrons déjà dans nos réflexions l'ensemble des nouvelles orientations portées par la modification 3 du PLU de l'EMS!

Hors pour l'ensemble de ces hypothèses, « l'Emplacement réservé » créé une véritable problématique de fond.

- 1. Il est évident que dans une situation économique déjà vacillante avec le COVID19, proposer en sous location un terrain qui pourrait ne plus disposer de son parking client à terme est une limite importante pour la majorité des locataires qui recherchent bien entendu ce service minimal pour leur chalands. Qui plus est l'incertitude étant totale sur la gestion de ce parking public, nous avons déjà naturellement eu retour des inquiétudes sur les risques à venir (voitures abandonnées, petite délinquance...). Enfin un locataire envisage toujours à signature la potentialité à venir d'un rachat de terme du terrain si la zone de chalandise lui convient en exploitation, vous imaginez bien que « l'Emplacement réservé » interdit d'office cette projection, grevant par le fait clairement nos capacités de discussions pour un sous locataire pour l'heure ;
- La problématique est plus grande encore pour une reprise du bail à construire, cette contrainte mettant clairement un coup de frein à cette hypothèse puisque le repreneur est certain de ne plus pouvoir faire évoluer le site selon ses besoins d'activités et se trouve à risque sur son parking client;
- 3. Enfin cela interdit tout projet de transformation du site (dans l'immédiat ou à terme de l'expiration du Bail à construire), laissant ainsi une surface artificialisée importante pour bien peu de places de parking récupérées. Une position clairement dommageable pour une emplacement qui mériterait d'évoluer vers autre chose dans tous les cas pour redynamiser une zone déjà naturellement moribonde. D'autant plus inadéquat que nous avons porté des solutions qui résoudrait autrement le besoin de la Ville de Schiltigheim.

La demande porte de telles conséquences financières sur la valeur du bien (nous parlons de plus de 50% du terrain et d'un commerce empêché d'exercer normalement) qu'il est inenvisageable de le proposer à la vente dans la situation présente, ce qui par le fait pénalise et notre Société (qui se retrouve privée de ses libertés de commercer et ne pourra répondre à toutes les potentialités du marché location), et la Ville qui ne pourra de toute façon faire jouer l'Emplacement Réservé sans transaction, gelant ainsi une situation par le fait alors qu'une solution partagée pourrait répondre aux besoins de chacun.

Vous le comprendrez donc, nous espérant par nos arguments vous apporter une meilleure compréhension de la situation pour lever cette demande d'inscription en « Emplacement réservé » qui ne répond ni à une réalité écologique dans laquelle nous pourrions nous inscrire dans l'immédiat ou à terme, ni à une réalité économique dans une période où il va falloir plus que jamais porter des projets dynamisants pour les villes et la population, y compris par les acteur privés.

Etant précisé que notre démarche ne s'inscrit que dans la nécessité du respect d'un délai défini d'Enquête public est n'est en rien une opposition franche à la Ville de Schiltigheim avec laquelle nous avons engagé des échanges nourris pour une approche plus équilibrée des besoins de chacun, nous espérons trouver un écho favorable à notre requête.

Veuillez agréer, Madame, Messieurs les Commissaires enquêteurs nos sentiments les plus distingués.

Fait à Schiltigheim, le 11 février 2021

Grégory BLANC, Directeur Général & habitant de la Ville de Schiltigheim 20A route de Hausbergen, 67 300 Schiltigheim (gfp.blanc67@gmail.com / 06 08 95 33 00)

201

Aménagement du territoire et projets urbains

1.6 FEV. 2021

François MINCK 3 B rue d'Ussé 67000 STRASBOURG Strasbourg, le 15 février 2021.



Madame la Présidente
Commission d'enquête en charge de
l'enquête publique sur la modification n°3
du PLU
Service Aménagement du territoire et
projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg

1, Parc de l'Etoile 67076 STRASF

Par courrier recommandé avec accusé de réception



Concerne : commune d'Eckwersheim, point n° 51 de la modification n° 3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Madame la Présidente, Messieurs les membres de la Commission d'Enquête,

Je suis propriétaire d'une parcelle sise rue de l'Ecluse à Eckwersheim : (Section 2 parcelle cadastrée n° 211/46 pour une surface de 17,77 ares).

Dans l'ancien POS, cette parcelle était située en zone IIAU destinée à la construction. Cette zone IIAU a été classée zone naturelle N1 par le PLUI approuvé le 16 décembre 2016.

L'aménagement prévu sur la zone IAUA2 située à l'Est du village d'Eckwersheim et la construction d'une centaine de logements (source DNA du 20/01/2021) va directement impacter la zone N1 située sur sa limite Ouest.

En effet, à la suite de cet aménagement, la zone N1 sera complètement enclavée dans des zones urbanisées, en plein village d'Eckwersheim.

Le classement en réserve naturelle de cette zone est aberrant et ne peut être justifié.

Nous n'avons jamais eu de réponse à nos questionnements légitimes sur ce classement, tant par courrier recommandé avec AR adressé à Monsieur le Maire d'Eckwersheim en date du 20/02/2018 que lors de ma sollicitation téléphonique de la Directrice Générale des Services de la commune en date du 10/05/2018.

J'observe qu'en guise de « compensation » à la création de la zone N1 par le nouveau PLUI (annexe 1), la surface de cette zone N1 a été sensiblement réduite par rapport à la zone IIAU qu'elle a remplacée.

L'extension des zones urbanisables limitrophes a bénéficié à la quasi-totalité des parcelles situées en bordure de cette nouvelle zone N1 (annexe 2).

Ma parcelle qui sera, quasiment le seul accès possible à cette zone N1, n'a pas été concernée par cette extension des zones urbanisables.

Dans ces conditions, je me permets de vous inviter à rendre un avis favorable à la suppression de cette zone N1 qui a incontestablement vocation à être urbanisée.

J'invite, par ailleurs, la Commission d'enquête à faire part des éventuelles remarques que mes observations et contestations appellent de sa part.

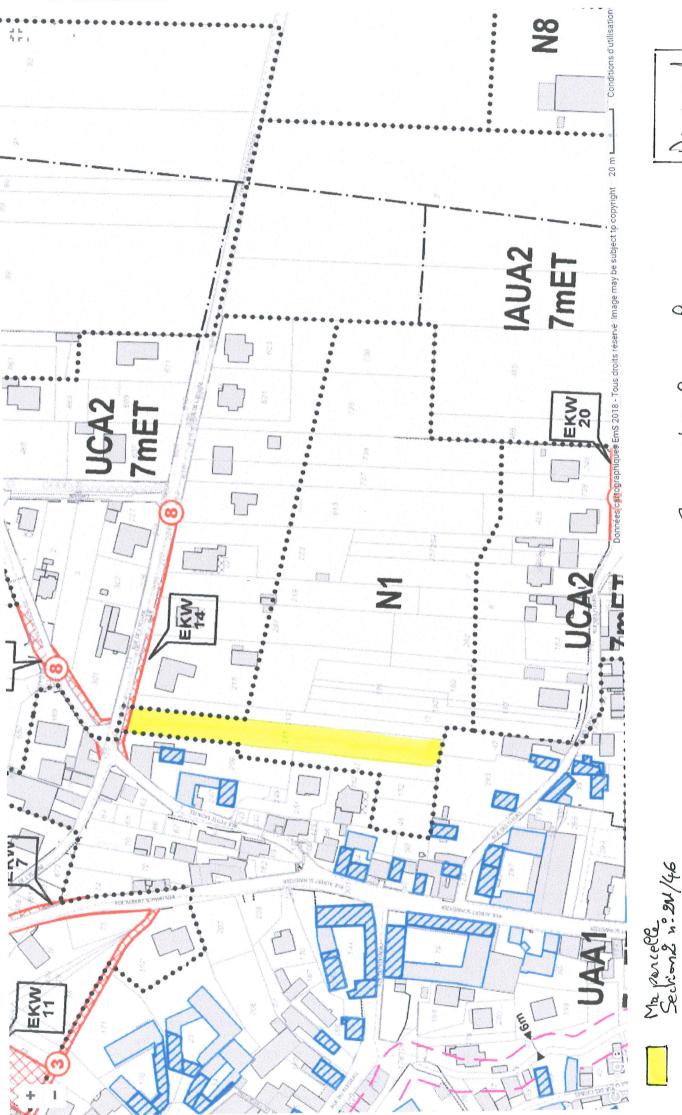
Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Messieurs les membres de la Commission d'Enquête, l'expression de ma considération très distinguée.



Pièces jointes

- Annexe 1 : Zone N1 PLU Eckwersheim

- Annexe 2 : Evolution de la zone IIAU de l'ancien POS en zone N1 du PLU approuvé le 16/12/2016 avec extension des zones urbanisables

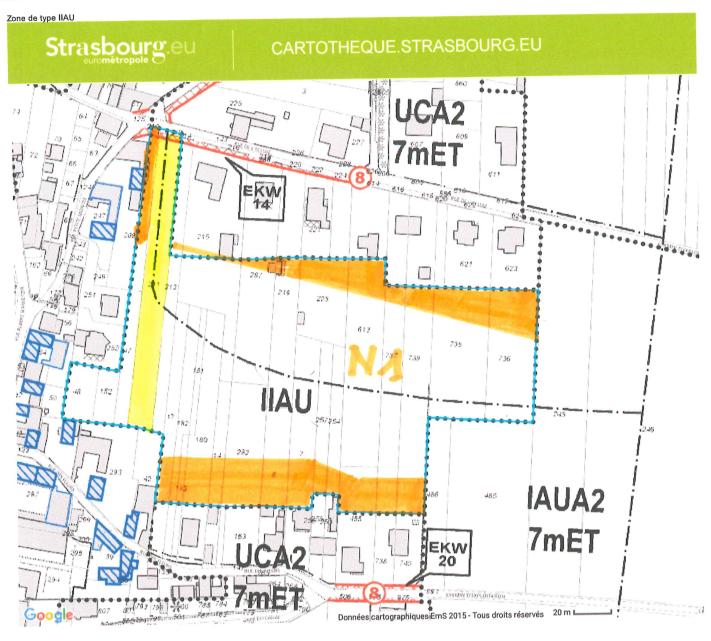


Zone Na du PLU d'Eclewashern

Hunepe 1

t t

.



Me percelle Section 2 nº 211/46

Extension oles zones Udanisobles Sur ancienne Zone 11AU pouse former Zone N1

Annexe 2

Evolution de Co 20 ne 11 AU de l'encien POS en zone NJ du PLU du 16/12/2016

Légende

11.1

Yves Muller

8 février 2021

Avenue du Général de Gaulle

67201 Eckbolsheim

Aménagement du territoire et projets urbaine

16 FEV. 2021

Eurométropole SER \SBOURG

www.rier - AM.P. -

Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je souhaite formuler les observations suivantes sur le volet Eckbolsheim de la modification du PLU de l'Eurométropole.

- I. Je constate d'abord que notre commune se distingue de ses voisines (Lingolsheim, Wolfisheim, Oberhausbergen) et des autres concernées par la modification : pas la plus petite mesure sur la préservation et le développement de la nature en ville, pas d'encadrement de la constructibilité, ce qui permettrait de conserver les maisons de qualité, notamment celles à colombages, pas d'EPCC, bref rien de ce qui permettrait de préparer l'avenir des jeunes générations.
- II. Les deux mesures relatives à l'urbanisation du secteur Jean Monnet et du terrain de l'ABRAPA ont pour ambition d'y installer des immeubles de 15 et 18 mètres, avec 50% de logements sociaux. On dirait que l'équipe municipale a décidé de regrouper là tous ces gens malheureux pour les installer dans une sorte de parc clos, pour être sûr qu'ils ne pourront pas s'insérer dans le village, sans écoles, sans espaces de jeux pour les enfants, sans espaces verts pour les ados et les adultes, avec juste la possibilité de regarder avec envie le terrain du maraîcher bio. Pas besoin de sortir de Polytechnique pour voir que, là, la collectivité installe le prochain quartier à problèmes de l'Eurométropole. Les habitants des logements sociaux méritent mieux qu'un traitement aussi méprisant. Le juge a condamné la collectivité pour le projet mal ficelé qu'elle voulait réaliser à cet endroit, on a l'impression qu'elle n'a retenu aucune leçon et se dit « après moi, le déluge ». Je pense que les commissaires enquêteurs ne peuvent émettre sur ce point qu'un avis défavorable.

Avec mes sentiments respectueux.



Yacina Benjour

r. J. Mermoz

Eckbolsheim

Aménagement du territoire et projets urbains

.1 6 FEV. 2021



134_M3_COUR_EKB

Messieurs,

J'ai regardé sur Internet les documents de la modification du Plu et je souhaite faire les remarques suivantes.

Lorsque j'étais enfant j'habitais un quartier difficile, j'ai eu la chance d'en sortir et je sais que la vie est plus difficile et plus dangereuse quand on habite les uns sur les autres. Si Hautepierre a du mal à être un quartier calme malgré ses espaces verts, alors que dire du nouveau quartier que cette modification veut développer dans le prolongement des poteries. Les logements sociaux sont occupés par des familles jeunes, avec beaucoup d'enfants, qui sont en France depuis peu. Les installer dans des immeubles de 5 étages, avec une proportion de 50% de logements sociaux est une pure folie, jamais ces gens ne pourront s'intégrer (avec qui ? puisqu'ils seront largement majoritaires dans chaque cage d'escalier) ; avec une telle densité leurs gosses n'auront aucun espace vert pour se défouler, jouer au ballon et aller à l'école ; les adultes et notamment les personnes âgées n'auront pas d'endroit pour se retrouver. On dirait que l'Eurométropole veut fabriquer un nouvel Elsau avec encore moins d'espaces verts. J'en suis triste parce que j'avais une autre image de celles qui gouvernent l'Eurométropole, on voit bien qu'elles ne vivent pas leur quotidien dans un tel quartier.

Monsieur le Commissaire, je vous prie de prononcer un avis défavorable pour que cette monstruosité ne se réalise pas.

Avec ma haute considération

Y. Benjour

135 M3 REGCOM OBS

Zorgniotti Marcelle Deschler Claudine Deschler Annie Propriétaires en indivision

ARRIVÉ LE

15 rue de la Chapelle 67203 Oberschaeffolsheim

Oberschaeffolsheim, le 7 février 20121

Objet : Demandes de changement de zonage dans le cadre du PLUi pour la commune d'Oberschaeffolsheim (voir document au verso). Feuille 4 du ban d'Oberschaeffolsheim

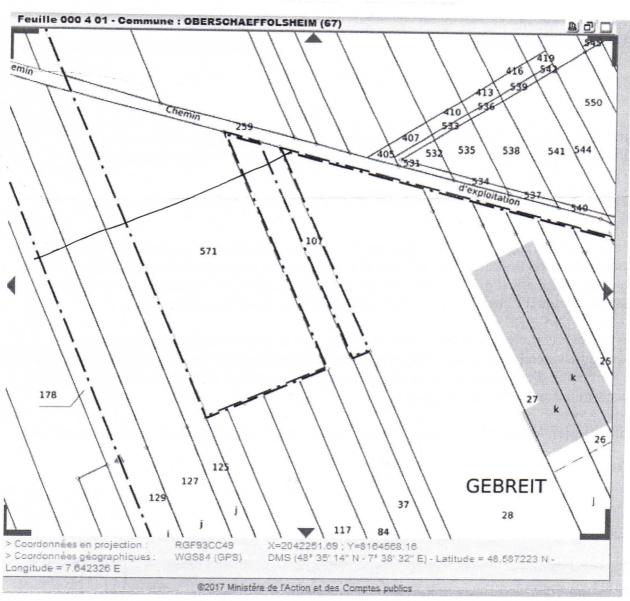
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous demandons à ce que la zone à lotir IIUA située à proximité de la rue de la Chapelle englobe en totalité les parcelles cadastrées 107, 37, 571, situées entre les chemins d'exploitation 259 et 260 (lieu dit Gebreit), afin d'éviter le démembrement de ces parcelles et d'assurer la continuité du lotissement jusqu'à l'intersection des deux chemins d'exploitation macadamisés.

Nous sommes conscientes de la forme triangulaire, étroite au niveau des deux chemins d'exploitation mentionnés, mais dans un plan d'ensemble d'un futur lotissement, il nous semble que cela permettrait d'envisager une zone de retournement, un parking visiteurs, une aire de jeu ou un espace vert indispensable dans le projet.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations les meilleures.





HIMBER Anne-Marie

De: franck.sayas@free.fr
Envoyé: mardi 16 février 2021 18:54

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: Observation PLU V3

Bonjour,

nous avions fait une déclaration préalable de travaux pour créer un local poubelle, un local couvert à vélo, un espace vert pleine terre et une ouverture de fenêtre de toit. nous avons vu cette demande refusée suite au non respect de l'article 13 ub. (espace libres, aires de jeux et de loisirs et plantations).

nous habitons dans un secteur ub2 et , malheureusement pour nous, il nous faudrait pour construire quoi que ce soit, avoir 15% de surface en pleine terre. notre bâtiment date de 1800 et remplis pratiquement toute la surface de la parcelle au cadastre. avec la règlementation actuelle, il nous est donc impossible de couvrir le sol avec le local poubelle et le local à vélo, nous en sommes bien tristes, mais effectivement c'est la règle.

le problème de l'article 13 ub c'est qu'il nous empêche de créer un espace vert pour lequel il a était rédigé. de plus, le fait qu'il contraint les créations d'ouvertures de baies sur les toits n'a aucun sens.

il faudrait supprimer la notion de "construction nouvelle" ou la lier à un élément construit sur le sol et non en façade ou en toiture.

cordialement

Franck SAYAS

5 rue de champagne 67300 Schiltigheim

17/02/2021

Nom

Association

Prénom Col'Schick

E-mail* association@colschick.org

Commune concernée par l'intervention* Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*
Autres

Observation*

REORIENTER LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR ENCORE MIEUX FAIRE Dans la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de 'Eurométropole de Strasbourg (EMS), la modération de consommation foncière est présentée comme un enjeu central. Ainsi, peut on lire dans la note de présentation « Enjeu transversal du PLU, la modération foncière est une préoccupation omniprésente dans le document en vigueur et dans la présente modification ». Mais que recouvre précisément cette volonté de modération de consommation foncière? Se situe t'elle dans la logique de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) qui a été mis à l'agenda politique dans le cadre du plan biodiversité de 2018 ? Ou se contente t'elle de limiter la consommation des sols, dans la continuité des politiques réglementaires menées par le passé, se résumant par Eviter #8211 Réduire #8211 Compenser (ERC)? Pour ce faire, nous nous appuierons sur une étude de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) pour qui l'objectif de ZAN doit répondre à trois grandes finalités : • La préservation des fonctions et ressources non renouvelables des sols et soussols : Une des finalités premières de ZAN est de préserver l'ensemble des ressources du sol, considéré comme un bien rare et non renouvelable. Les sols et sous-sols remplissent de nombreuses fonctions écosystémiques notamment le captage et la séquestration du carbone, la bonne gestion du cycle de l'eau et la réduction des risques naturels, la limitation du changement climatique et la résilience des territoires pour l'adaptation au changement climatique. • Le maintien des gisements d'espaces naturels, agricoles et forestiers : La préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité mais aussi des corridors écologiques pour assurer les continuités écologiques sont des enjeux indispensables pour arrêter l'effondrement de la biodiversité. La préservation de gisements d'espaces agricoles est également clef pour permettre de maintenir, diversifier, voire augmenter les capacités de production alimentaire et sylvicole pour favoriser la production de proximité et les circuits courts. C'est également une ressource déterminante de la diversité des paysages et de la qualité de vie dans les territoires. • L'amélioration de la sobriété foncière et de l'efficience urbaine : L'objectif de maîtrise de l'artificialisation et l'efficience urbaine sont deux facettes d'un même enjeu pour viser un modèle de sobriété foncière de l'urbanisation : faire mieux avec moins. Depuis la loi SRU, les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les PLU ont été

réduites. Néanmoins, l'avantage concurrentiel économique de l'urbanisation en extension par rapport au renouvellement urbain et les aspirations et modes de vie des ménages sont deux freins à la régénération urbaine et à la limitation de l'artificialisation. Cette étude souligne l'importance « de distinguer la notion d'artificialisation des sols, de la notion de consommation d'espaces agricoles et naturels, inscrite dans le code de l'urbanisme. ». Il est rappelé également qu'il « faire évoluer les modèles économiques et les représentations auprès de l'ensemble de la chaine d'acteurs (élus, professionnels et citoyens) afin de s'inscrire dans une trajectoire positive et réaliste ». Et c'est précisément sur ce point que la modification n°3 du PLU n'est pas à la hauteur des enjeux dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Et ce de par les limites imposées par les dispositions du Code de l'urbanisme qui précise qu'une modification d'un PLU n'a pas vocation à changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Or, dans le PADD, l'objectif suivant est inscrit « L'ambition démographique étant d'accueillir 50 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, l'Eurométropole de Strasbourg doit produire annuellement environ 3 000 logements » soit un total 45 000 logements. Et comme il est écrit dans le rapport de présentation tome4 « Pour répondre à l'ambition démographique portée par le PADD, deux principales formes d'urbanisation sont programmées : - l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (par densification ou par mutation du bâti existant); - les extensions urbaines en dehors de l'enveloppe urbaine Certes, il est fait mention que « l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine est recherchée prioritairement afin de mettre en œuvre les orientations fondamentales du PADD, en particulier la volonté de favoriser l'agrégation des fonctions et des tissus afin de développer les centralités urbaines, l'articulation de l'urbanisation avec les transports collectifs, la limitation de l'étalement urbain.». D'après les estimations de l'EMS, 70 % environ des besoins en logements doivent pourvoir être satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine, pour une superficie de 610 hectares. Avec 260 hectares, les extensions urbaines représentent à peu prés 30 % de la consommation totale de foncier ce qui est contraire à l'objectif affiché qui est une gestion économe du foncier. Le document reconnaît d'ailleurs l'insuffisance de l'effort de modération de la consommation foncière en écrivant « L'ordre de grandeur de cette réduction porte, à minima, sur une centaine d'hectares, et ceci indépendamment de la pertinence que pouvaient avoir ou non les différentes zones. Il s'agit de la première étape montrant que le PLU s'inscrit dans une logique de modération de la consommation foncière à l'échelle de la globalité du territoire » En matière de développement économique, les mêmes raisonnements s'appliquent. Ainsi, nous pouvons lire dans le rapport, « Le PADD fixe comme objectif une création de + 27 000 emplois à l'horizon du PLU : il est lié à un objectif de croissance démographique » et un peu plus loin « Avec un objectif de population fixé à + 50 000 habitants, le nombre d'emplois supplémentaires à horizon du PLU serait de : - 25 000 avec un ratio de 1 emploi pour 2 habitants, - 26 300 avec un ratio de 1 emploi pour 1,9 habitants, - 27 700 avec un ratio de 1 emploi pour 1,8 habitants. L'ambition affichée dans le PLU est de permettre un rééquilibrage, en augmentant la part de EMS dans l'emploi départemental total. Cet objectif plaide à minima pour un confortement de ce ratio en faveur de l'emploi. En revanche, cette tendance peut être contrebalancée par le vieillissement de la population. Partant de ces éléments, un ratio d'environ 1 emploi pour 1,9 habitants a été retenu, soit une création de l'ordre de 27.000 emplois à l'horizon du PLU. ». Il est clairement énoncé que l'EMS doit accroître la part de l'emploi conforme à une volonté politique de métropolisation dans une logique de compétition entre territoire « permettant de relancer l'Eurométropole par rapport aux autres métropoles françaises ». Les besoins fonciers à vocation d'activité économiques sont évalués à 500 hectares de zones IAUX et IIAUX, largement inférieur, il est vrai, à la superficie totale des zones NA/AU à vocation d'activités économiques dans les POS et PLU des communes de l'EMS estimée à environ 1 170 ha au moment de l'élaboration du PLU en 2016. Ainsi, au total, plus 1300 hectares seront

consommés dans les prochaines années, ceci est loin de l'objectif de zéro artificialisation des sols et tourne le dos à un développement urbain durable. Nous avons vu que le facteur déterminant pour évaluer les projections des besoins fonciers est l'objectif démographique, avec 50.000 habitants de plus à l'horizon 2030. Un article intitulé « CONVERSION URBAINE DE TERRES ET MÉTROPOLISATION DU TERRITOIRE » de Bocquet, Jean Cavailhès publié dans la d'Économie Régionale & Urbaine » en 2020 démontre que « l'urbanisation est d'autant plus forte que les unités urbaines sont grandes ». Sur la base d'un modèle économétrique utilisant pour la première fois les données fiscales de la DGFIP, est établi « le rôle central dans les conversions urbaines de la population et de sa répartition sur le gradient centre-périphérie. L'urbanisation consomme des terres surtout dans les très grandes unités urbaines, d'autant plus qu'elles sont grandes et que la localisation est proche du centre urbain. Elle opère plus par construction sur de nouvelles parcelles dans les métropoles, donc surtout là où les ressources foncières sont rares, que sur des terrains en périphérie » Certes, les élus disposent de différents outils pour limiter la consommation foncière comme l'indiquent l'avis de la FNAU n°9 « Zéro artificialisation nette, une équation complexe pour les politiques publiques » ou la fiche du Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages intitulée « Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols ». Mais, ces mesures sont insuffisantes pour atteindre un objectif de zéro artificialisation prévu par le plan biodiversité, comme le souligne l'avis de la FNAU en affirmant que « tendre vers la zéro artificialisation des sols par une injonction venue d'en haut risque de rester un vœu pieux si on ne s'oriente pas vers un changement de paradigme des modèles économiques et des représentations sociales des modes de vie ». Cela nécessite de réorienter les objectifs du PLU, en relation avec la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) décidée le 4 octobre 2018, notamment par l'abandon du projet de 50 000 habitants de plus à l'horizon 2030. Le débat annuel sur les politiques urbaines en conseil d'Eurométropole, prévu par la loi ALUR, doit également être l'occasion pour l'exécutif de l'EMS de refonder le projet urbain au regard du suivi de la consommation foncière en lien avec une urbanisation contribuant au renforcement du lien social et à un aménagement durable de l'espace.

17/02/21

Nom

RIVIERE

Prénom

Emmanuel

E-mail*

conseildedeveloppement@strasbourg.eu

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Autres

Observation*

Avis du Conseil de développement de l'Eurométropole de Strasbourg sur la « Modification 3 du PLUI » Le CODEV se réjouit que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), héritier des Plans d'Occupation des Sols communaux des années 1980, s'adapte aux enjeux environnementaux d'aujourd'hui en prenant en compte les thématiques de la qualité de l'air, du climat et de l'énergie dans le cadre du Règlement et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée. Cet intérêt grandissant porté à ces enjeux devrait permettre de contribuer à réduire l'exposition des populations aux polluants de l'air et à limiter l'îlot de chaleur urbain en renforcant la végétalisation des espaces urbanisés. Enfin, le renforcement des exigences énergétiques pour les bâtiments associés au raccordement aux réseaux de chaleur urbain et à l'augmentation de la part des énergies renouvelables devrait contribuer à réduire les factures énergétiques des habitants et professionnels sur le territoire. Nous relevons cependant des difficultés à réaliser un certain nombre de projets et recommandons d'ouvrir des réflexions sur des sujets non abordés dans le dossier « Modification 3 du PLUI », même si les priorités ont déjà été définies dans le Plan Climat. Nous souhaitons par ailleurs formuler quelques observations sur son rôle dans l'élaboration des modifications ou révisions du PLUI. I)-Observations générales A) -Élaboration de l'avis : afin de fluidifier le partage d'informations et de permettre au CODEV d'émettre un avis dans de bonnes conditions de délai et d'organisation,

il serait opportun : d'être sollicité à chaque procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ou du Règlement Local de Publicité Intercommunal par une saisine officielle accompagnée d'un exemplaire du dossier de consultation des autorités soumises à l'avis (ce qui n'a pas été le cas cette fois-ci), d'être informé des suites données aux propositions par le CODEV. B) -Enquête publique : le CODEV rappelle que, lors de la concertation sur la Modification 2 du PLUI, il avait proposé : d'accompagner l'enquête publique dans chacune des 33 communes et dans les quartiers par une exposition locale avec la présence de la commission d'enquête pour favoriser la participation des habitants, de réaliser une compilation d'informations personnalisées à destination des communes mettant en évidence les changements apportés au PLUI. C)-Norme RT2012-Norme RE2020 : l'anticipation de la Réglementation Environnementale (RE2020), prévue à l'été 2021 au niveau national, par une prescription locale RT2012 -20 % ou -45 %, apparaît peu opportune compte tenu de sa faible durée d'application prévisible et par souci de simplification. D) -Participation des citoyens : le dossier d'enquête est très volumineux et ne peut donc pas favoriser la participation des habitants (bien au contraire). La Note de Présentation contient trop de redites, expose et présente des éléments non directement liés à la modification3 du PLUI. Le Rapport de Présentation, quant à lui, est plutôt adapté à l'élaboration d'un PLUI et donc trop dense pour une modification. Ne pourrait-on pas se limiter aux seuls écrits nécessaires et suffisants à une modification ? À noter que ce sujet a également été évoqué par le Groupe de Travail « Lien social » dans le cadre de la simplification administrative (Préconisation 22). Par ailleurs, les membres du CODEV formulent le vœu d'être considérés en tant que personne publique associée. II)-Les difficultés de mise en œuvre A) -Végétalisation des toitures : les structures des bâtiments anciens ne sont, le plus souvent, pas assez solides pour supporter des charges potentielles résultant de l'absorption par la végétation de pluies abondantes. Il en résulte que les futurs bâtiments devraient avoir des structures consolidées, d'où un surcoût à la construction certainement important. De plus, il serait nécessaire de prévoir un cahier de maintenance pour garantir la stabilité de ces nouvelles structures. Par ailleurs, les prescriptions de végétalisation des toitures risquent de ne pas être réalisables dans les périmètres de protection du patrimoine par les architectes des bâtiments de France d'une part, et incompatibles avec le programme d'installation des panneaux photovoltaïques d'autre part. B) -Énergie renouvelable : le CODEV doute de la capacité à installer 66000 m² de panneaux photovoltaïques, compte tenu des coûts engendrés et de la protection du patrimoine dans les périmètres ABF. C) -Bâtiments passifs : l'investissement des propriétaires pour obtenir des bâtiments passifs permet d'appliquer une hausse des loyers. En outre, ces investissements ne suppriment pas les ponts thermiques des logements anciens. Sont concernés le « Haussmannien », les périmètres ABF et tous les bâtiments construits à partir de 1970 équipés d'une isolation intérieure. De plus, si les propriétaires acceptent volontiers d'investir dans la réduction de consommation d'énergie de 40 % en amortissant sur 7-8 ans, ils sont plus réservés quant à un investissement visant à obtenir une réduction supplémentaire de 10 % en amortissant sur 20 ans. Par ailleurs, nous nous questionnons sur l'obligation faite aux habitants des logements anciens de se raccorder aux réseaux de chaleur. D)- Déclassement de 15ha de zones AU en zones agricoles : Pour respecter les objectifs de croissance prévus actuellement par le PLUI (soit d'ici 2030, 50 000 habitants et 27 000 emplois de plus), la réduction des zones urbanisables aura pour effet d'augmenter la densification des quartiers et des communes. La complexification de la réglementation avec le coefficient de biotope risque de réduire la construction de logements dans les zones urbaines et de la reporter dans les zones IAU. E)- Espaces plantés à Conserver ou à Créer : nous avons bien acté que les trames vertes et bleues ainsi que les zones naturelles sont préservées. Les trames vertes et bleues ainsi que les zones naturelles pour être préservées devraient être bien identifiées et repérées au Règlement graphique sur un fond parcellaire précis. III) -Autres pistes de réflexions A) -Rénovation thermique : au regard du coût très élevé et des performances parfois

en-deçà des attentes des rénovations énergétiques et des isolations les plus chères, nous préconisons de combiner ces rénovations avec une massification de la fabrication d'énergie décentralisée faible en carbone, avec des techniques numériques d'évitement des émissions de CO2, à l'exemple de l'Allemagne. B) -Énergie renouvelable : seuls, les panneaux photovoltaïques ne pourront remplacer la production d'énergie fossile ; il serait utile de continuer à promouvoir notamment : la géothermie, sous réserve de la prise en compte des conséquences de la géothermie profonde, les moteurs à hydrogène en veillant à la production vertueuse de cette énergie, l'utilisation de la chaleur fatale émanant de l'aciérie de Kehl -Badische Stahlwerke, \ une meilleure isolation des conduites dans lesquelles circule l'eau chaude des réseaux de chauffage urbain. C) -Pollution de l'air : le transit est l'un des principaux facteurs de pollution de l'air en particulier le long de l'A35 ou de l'avenue du Rhin et l'accès Nord du Port Autonome de Strasbourg a été évoqué au sein du groupe de travail. Par ailleurs, l'effet du GCO sur le transit de camions n'est pas encore connu. Les membres du CODEV préconisent que, pour réduire l'exposition d'habitants aux pollutions de l'air, il convient d'augmenter l'élargissement des zones non-constructibles pour l'habitat le long des infrastructures routières, par exemple le long du futur Boulevard Urbain aujourd'hui A35. Les interdictions et les admissions sous conditions au titre de la qualité de l'air reprises aux articles 1 et 2 du Titre II du Règlement Ecrit devraient être accompagnées d'un programme de délocalisation des bâtiments et aménagements implantés dans ces zones dangereuses pour la santé des personnes et dans l'urgence, la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air pour ces mêmes bâtiments et aménagements. Toujours sur la question du transit, le CODEV souhaite que l'Eurométropole aménage des plateformes logistiques reliées aux réseaux ferroviaires, fluviaux, cyclistes et autoroutiers, où les camions d'approvisionnement de la métropole auraient obligation de décharger et d'éviter ainsi d'encombrer le centre-ville, « le dernier km » étant effectué par des véhicules plus légers et non polluants. D) -Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI): nous constatons que la réduction des surfaces imperméables, pour favoriser l'évacuation des eaux en cas d'orages violents, est intégrée à la modification3 par les articles 13 des Titres II, III, et IV du Règlement écrit grâce à la mise en place du Coefficient de biotope par surfaces. E) -Développement Durable : nous rappelons que, si le Développement Durable comporte un aspect environnemental, il intègre également un volet social et économique. Aussi souhaitons-nous que soient explicités encore davantage les impacts sociaux et économiques de la Modification 3 du PLUI. Les membres du CODEV portent une attention toute particulière sur : le nombre de logements à construire d'ici 2030, notamment de logements sociaux, et à leur localisation (à ce propos, il est suggéré de cartographier leur implantation), les surfaces foncières à densifier et à construire, l'évolution des emplois, les protections des patrimoines urbains et naturels, le paysage urbain. Le CODEV suggère que soient expliqués le compromis complexe et les enjeux, dont résulte le PLUI, entre la nécessité de protéger l'environnement et le climat d'une part, tout en préservant l'économie et l'évolution démographique sur la métropole. En conclusion, le CODEV constate que la modification n°3 du PLUI permettra de contribuer à l'atteinte de certains objectifs du PCAET en matière de qualité de l'air et de préservation du climat, ces deux documents de planification étant dorénavant portés au sein d'une même vice-présidence de l'Eurométropole. Il s'interroge tout de même sur la cohérence générale entre les objectifs politiques actuellement affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI (27 000 nouveaux emplois et 50 000 nouveaux habitants d'ici 2030) et les objectifs très ambitieux du PCAET fixés pour 2030 et 2050 en matière de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

12/2/21 -> Ju- A

Vierling Georges

Avenue du Général de Gaulle

67201 Eckbolsheim

Aménagement du territoire et projets urbains

1 7 FEV. 2021

Ville

Samedi 6 février 2021

Eurométropole STRASBOURG

17 FEV. 2021

Courrier - AM.P.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis heureux de vivre à Eckbolsheim et je tiens à contribuer aux observations de la modification du PLU de l'Eurométropole.

En ce qui concerne l'existant je suis désolé de constater que ma commune se distingue en prévoyant RIEN pour s'adapter au futur, la conservation des espaces verts existants et la création de nouveaux, la protection de nos belles maisons à colombage (une va être démolie rue de l'Eglise alors qu'elle est en très bon état), la protection de notre belle entrée de ville en venant de Koenigshoffen, pareil pour l'encadrement de la constructibilité qui se développe de manière rampante dans les jardins à l'arrière des maisons (voir la modification des retraits).

En ce qui concerne le futur, je n'ai pas très bien suivi la bataille entre la commune et le maraîcher de la Route de Wasselonne, je sais simplement que la commune a perdu au tribunal. Mais ce qui va remplacer la ZAC qui était prévue me paraît absurde. Passe encore sur les 3ha de maraîchage bio qui vont servir d'espace vert à ses riverains du haut de leurs balcons, on peut imaginer les incivilités. Mais le pire c'est la hauteur des immeubles (18 mètres !), le remplacement de l'abrapa par un immeuble d'habitation de 15 mètres, et le tout avec une proportion de logements sociaux de 50 % au moins ! on ne dit pas quelle sera la taille de chaque logement, autrement dit, chaque logement social peut être plus grand que les autres, de telle sorte que la surface attribuée aux logements sociaux représentera l'écrasante majorité de la surface totale. Et tous ces pauvres gens seront parqués dans un véritable ghetto d'où ni eux ni leurs enfants, ni leurs adolescents ni leurs seniors ne pourront sortir, puisque la densité prévue est telle qu'il n'y a pas de place pour des espaces de vie sociale. Si vous n'y mettez pas un avis défavorable le quartier sera réalisé comme tel et les élus qui l'auront décidé ne seront plus là pour assumer les conséquences de leur décision lorsque les choses s'y passeront mal.

Je me permets d'insister, vous avez un rôle essentiel à jouer.

Très respectueusement

Vierling Georges

FRANCE LA POSTE 10-H48643 15-02-21



Euromethopole

Service amenagement du ferritore et popes usains 1, Mande 1'Etoile

67 076 Stras Sour



David GILLIG 6, rue Jean Jaurès 67300 SCHILTIGHEIM

17 FEV. 2021

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête

En charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU

Service Aménagement du territoire et projets urbains

Ville et Eurométropole de Strasbourg

1, Parc de l'étoile

67076 STRASBOURG Cedex

Schiltigheim, le 16 février 2021

Lettre recommandée AR et mail:

AménagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu

Objet : Observations dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du PLUi de l'EMS

Madame la Présidente,

En ma qualité d'habitant de SCHILTIGHEIM, mais également de spécialiste en droit de l'urbanisme, je souhaite formuler les quelques observations constructives suivantes concernant le projet de modification n° 3 du PLUi de l'EMS.

Elles visent à améliorer la lisibilité, la compréhension et donc l'intelligibilité du règlement du PLUi de l'EMS.

En effet, les dispositions de nature réglementaire du PLUi ne peuvent être correctement appliquées que si elles sont exemptes de toute interprétation et purgées de toute illégalité.

1. Sur l'article 1 du règlement du PLUi applicable dans toutes les zones

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

7. Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation par submersion – modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique – plan vigilance » – les opérations d'aménagement d'ensemble, constructions et installations, dans l'attente de l'approbation du PPRI de la Bruche (prescrit le 26 aout 2011).

Toutefois, cette interdiction ne concerne pas les opérations visées à l'article 2, alinéas 16 à 18.

Cet article doit être abrogé.

En effet, en date du 23 septembre 2019, le Préfet du Bas-Rhin, Préfet de Région Grand-Est a approuvé le Plan de Prévention du Risque inondation de la Bruche - Eurométropole de Strasbourg.

2. Sur l'article 2 du règlement du PLUi applicable dans toutes les zones

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- 16. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser et les secteurs agricoles et naturels constructibles, soumis à un aléa « faible à moyen » d'inondation par submersion, modélisé par les services de l'Etat et porté à la comaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique plan vigilance », les constructions nouvelles et l'extension limitée des constructions existantes, sous réserve de la mise en œuvre de dispositifs pour assurer la sécurité des personnes exposées et pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités.
- 17. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser, soumis à un aléa « faible à moyen » d'inondation par submersion, modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de

Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « réglement graphique – plan vigilance », les opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de l'approbation du PPRI de la Bruche (prescrit le 26 août 2011).

A défaut, elles ne seront autorisées qu'après analyse de l'aléa (porté à la connaissance le 7 juillet 2016) par les services de l'Etat afin de déterminer le niveau de risque. Les services instructeurs se rapprocheront des services de l'Etat pour évaluer, sur la base du niveau de risque, les dispositifs d'aménagement ou de constructions, en vue de la gestion du risque.

Ces dispositifs visent à assurer la sécurité des personnes exposées et à limiter la vulnérabilité des biens et des activités. Ils pourront consister en notamment :

- l'interdiction de remblais ou de déblais, à moins de maintenir un volume comparable de rétention d'eau à l'échelle de la construction ou de l'opération d'aménagement;
- l'implantation et l'orientation du bâtiment fixées de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- l'interdiction de nouvelles clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
- l'absence de sous-sol :
- la mise hors d'eau du premier niveau utile au-dessus de la cote de la crue de référence.
- 18. Dans les secteurs urbanisés et à urbaniser, soumis à un aléa « faible à fort » d'inondation par submersion modélisé par les services de l'Etat et porté à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016 et inscrit au « règlement graphique plan vigilance » les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux secteurs concernés. Les secteurs concernés répondent aux critères de projets stratégiques tels que définis par les orientations du SCOTERS en vigueur.
- 19. A l'arrière des systèmes d'endiguement, tels que définis au « règlement graphique plan vigilance », d'après le porté à la connaissance des services de l'Etat fourni à l'Eurométropole de Strasbourg en date du 7 juillet 2016, les opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions et installations. Elles peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations. Les services instructeurs se rapprocheront des services de l'Etat pour évaluer, sur la base du niveau de risque, les dispositifs d'aménagement ou de constructions, en vue de la gestion du risque. Cette disposition s'applique également aux systèmes d'endiguement situés en rive droite et rive gauche le long du Muhlwasser, entre les ponts du Cimetière Nord et de la Papeterie, à Strasbourg.

Pour des raisons identiques à celles exposées sous l'article 1 ci-dessus, ces dispositions doivent être abrogées consécutivement à l'approbation du PPRI de la Bruche - Eurométropole de Strasbourg.

3. Sur la notion d'opération d'aménagement d'ensemble

A de très nombreuses reprises, le règlement du PLUi utilise la notion d'opération d'aménagement d'ensemble (voir notamment art. 2.5 non modifié, en ce qui concerne les SMS; art. 12.2.3 non modifié; art. 13.9 modifié; art. 15 modifié).

Or, le Lexique du règlement du PLUi ne définit pas cette notion.

Dans la mesure où cette notion détermine l'application de règles spécifiques (en matière de production de logements sociaux, de stationnement, d'espaces verts et de performances énergétiques et environnementales), il est indispensable que les auteurs du PLUi la définissent, idéalement dans le Lexique.

4. Sur les SMS

Sous l'article 2.5, il est mentionné que « au sein d'un lotissement ou d'une ZAC, le programme de logement s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération ».

Pourquoi ne pas étendre cette règle au permis de construire valant division (PCVD) prévu par l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme ?

S'agit-il d'un choix délibéré ou d'un oubli des auteurs du PLUi?

5. Sur l'article 7 du règlement du PLUi applicable dans toutes les zones

Sous l'article 6 du règlement du PLUi applicable dans toutes les zones, on peut lire

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1. Dispositions générales
- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

On ne trouve pas la même règle à l'article 7, qui est pourtant également relatif à l'implantation des constructions (mais cette fois ci par rapport aux limites séparatives de propriétés).

Qu'est-ce qui justifie cette différence de traitement entre ces deux règles d'implantation des constructions ?

6. Sur l'article 9 du règlement du PLUi applicable dans toutes les zones

Le projet de modification n° 3 du PLU modifie la définition de l'emprise au sol, en y intégrant les sous-sols enterrés, y compris ceux dépassant du volume du bâtiment audessus.

Article 9 : Emprise au sol

- Au titre du présent règlement, l'emprise au sol est calculée en prenant en compte les éléments suivants :
- les sous-sols enterrés, y compris ceux dépassant du volume du bâtiment au-dessus,

Cette définition est contraire à celle donnée au plan national.

Sur ce point, je vous renvoie aux documents qui suivent :

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre le du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1e du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Ce lexique national définit comme suit la notion d'emprise au sol (v. annexe 1).

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Comme le précise M. INSERGUET (v. annexe 2):

Par ailleurs, le règlement pourra « préciser » les définitions du lexique national et les « compléter » par celles qu'il estimera utiles à son application (C. urb., art. R. 151-16). Cette faculté suscite deux remarques :

 Les auteurs du règlement pourront simplement « préciser » les notions du lexique. Leur marge de manœuvre sera donc relativement réduite, ces « précisions » ne pouvant naturellement dénaturer le contenu de la définition nationale.

En l'espèce, en intégrant « *les sous-sol enterrés* » dans la définition de l'emprise au sol, les auteurs du projet de modification n° 3 du PLUi de l'EMS dénaturent la définition de l'emprise au sol.

En effet, l'article 9 doit règlementer l'emprise AU sol.

Cela exclut que l'on prenne en compte les parties de la construction situées **SOUS** le sol.

La légalité de l'article 9 du règlement du PLUi est donc particulièrement douteuse.

A cela s'ajoute le fait que les auteurs du projet de modification n° 3 n'exposent pas les motifs du changement apporté à l'article 9 du règlement du PLUi, contrairement aux dispositions de l'article R 154-5 du Code de l'urbanisme.3

Je vous renvoie sur ce point à la page 170 de l'extrait du rapport de présentation TOME 4

- 170 -

8. ARTICLE 9

Outre le rappel du mode de calcul de l'emprise en sol. L'article 9 reprend les dispositions de la loi du 5 décembre 1990, qui définit notamment une surface maximale totale d'emprise au sol des constructions à l'échelle des zones de servitudes liées aux anciennes fortifications de Strasbourg (zones " non aedificandi "). Cette emprise est limitée à 20 %. Elle est retranscrite au PLU afin d'en informer clairement l'ensemble des porteurs de projets.

Ces zones de servitudes couvrent plusieurs zones règlementaires du PLU, d'où le choix d'inscrire cette emprise au sol dans les dispositions applicables à toutes les zones.

Or, ce n'est pas un simple rappel du mode de calcul de l'emprise au sol que l'article 9 opère.

Il bouleverse ce mode de calcul.

En particulier, dans des secteurs de zone où le Coefficient d'emprise au sol est particulièrement faible (UCA6 : 20 %) ou dans des secteurs de zone où « la réalisation d'un bâtiment de plus de 250 m² d'emprise au sol est interdite (ex. en secteur de zone UCA, v. p. 61 du règlement du PLUi), l'application de cette nouvelle définition de l'emprise au sol condamne la réalisation de projets de construction dont les places de stationnement sont aménagées en sous-sol.

Ce parti pris va directement à l'encontre de l'intention des auteurs du projet de modification n° 3 du PLU de diminuer la surface des espaces imperméabilisés au profit d'espaces de pleine terre végétalisée.

En effet, si les emplacements de stationnement ne peuvent plus être réalisés en sous-sol, il faudra les aménager en surface, au détriment des espaces verts.

7. Sur l'article 10 du règlement du PLUi applicable dans toutes les zones

Cet article modifié dispose que :

2.1 Toute toiture plate ou de faible pente de plus de 100 m² d'un seul tenant, hors installations techniques et d'entretien (y compris les cheminements d'accès), doit être végétalisée en complémentarité ou superposition des dispositifs produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements scolaires équipées d'une cour en toiture.

Il serait opportun de définir dans le Lexique du règlement du PLUi la notion de « toiture de faible pente » afin d'éviter toute interprétation sur ce point.

Je relève d'ailleurs que la notion de « faible ensoleillement » est définie par ce même Lexique (page 145).

Telles sont les observations que je souhaite formuler dans le cadre de la procédure d'enquête publique.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien portez aux présentes observations, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma parfaite considération.

David GILLIG

Annexes

- 1. Fiche technique 13
- 2. GRIDAUH, L'écriture du règlement



Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre l'er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1,4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Facade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

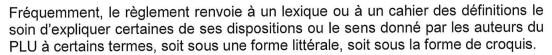
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

>> L'ECRITURE DU REGLEMENT : PROBLEMES GENERAUX

Jean-François Inserguet, Maître de conférences à l'Université de Rennes II

Fiche 3 LE LEXIQUE OU CAHIER DES DÉFINITIONS



Le recours à un lexique est à conseiller en ce qu'il permet d'expliciter les notions utilisées par les auteurs du plan. À défaut, le juge administratif donnera une interprétation qui pourra s'écarter de ce qu'ils avaient initialement prévu.

Le décret du 28 décembre 2015 officialise d'ailleurs cette technique à deux niveaux.

Tout d'abord, les dispositions de l'article R. 111.1 prévoient la possibilité de définir les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme par un « lexique national d'urbanisme », pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Cet arrêté, facultatif, n'a toutefois pas encore été publié. Seules les dispositions du règlement national d'urbanisme pourront être précisées, comme par exemple la notion de « gabarit » de l'article R. 111-18. Lorsque ce lexique sera paru, il s'imposera aux auteurs des PLU, les « termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques » étant définies par lui (C. urb., art. R. 151-15).

Par ailleurs, le règlement pourra « préciser » les définitions du lexique national et les « compléter » par celles qu'il estimera utiles à son application (C. urb., art. R. 151-16). Cette faculté suscite deux remarques :

- Les auteurs du règlement pourront simplement « préciser » les notions du lexique. Leur marge de manœuvre sera donc relativement réduite, ces « précisions » ne pouvant naturellement dénaturer le contenu de la définition nationale.
- Ils pourront également « compléter » le lexique national, en donnant par exemple la définition de termes qui ne sont pas définies par lui ou surtout, celle de notions abordées par le règlement mais ne figurant pas dans le lexique national.

Enfin, le décret du 28 décembre 2015 semble marquer la fin de la possibilité de préciser le sens des différentes destinations prévues par le code de l'urbanisme, comme cela était possible voire encouragé antérieurement. En effet, selon le nouvel article R. 151-29, les « définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme »¹. Or, contrairement à l'article R. 151-16, il n'habilite pas le règlement à préciser la définition nationale des destinations et des sous-destinations.



¹ Ces définitions ont été données par un arrêté du 10 novembre 2016.

Dans l'attente de la parution du lexique national de l'urbanisme et, après sa parution si la collectivité souhaite le préciser et le compléter, les principes posés par la jurisprudence antérieurement à la réforme de décembre 2015 demeurent applicables.

1. Le contenu du lexique

Dans certaines hypothèses, le but du lexique est simplement d'éclairer le lecteur sur des notions qui s'imposent aux rédacteurs du PLU, car prévues par le code de l'urbanisme ou un autre texte sans qu'il leur soit possible de compléter. Tel est le cas notamment des notions de surface de plancher (dont la définition est donnée à l'article R. 111-22) ou d'emprise au sol au sens des obligations de recours obligatoire à un architecte (C. urb., art. R. 420-1). Le lexique dispose alors d'une vertu uniquement pédagogique.

Le plus souvent toutefois, le lexique vise à éclairer des notions ou l'emploi de termes dont le contenu est spécifique au PLU. Ces explications peuvent être données soit sous une forme littérale, soit sous la forme de dessins ou croquis afin de visualiser les principes essentiels de la règle, ce qui est fréquemment le cas des règles d'implantation. Les juridictions administratives feront donc une application cumulée des deux².

Le lexique tient donc une place importante dans la lecture et l'application du règlement. Ainsi, à titre d'exemples, les modalités de calcul des règles de hauteur ou d'implantation des constructions pourront être précisées, comme les modalités de calcul de la « part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature » (dite « coefficient de biodiversité ») qu'il peut imposer (C. urb., art. L. 151-22).

Faute de trouver des éléments dans le PLU permettant d'éclairer le juge sur l'intention de ses auteurs, le juge administratif donnera sa propre interprétation qui ne correspondra pas nécessairement à celle souhaitée. Ainsi, à titre d'exemples, à défaut de prévision contraire dans le règlement :

- les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport aux voies publiques et non par rapport pas aux voies privées³;
- la hauteur d'un bâtiment se mesure à l'égout du toit⁴;
- la notion de « vue directe » est assimilée à celle de vue droite telle que prévue à l'article 678 du code civil⁵.

² Par exemple : CAA Versailles 16 juin 2005, Commune de Saint-Maurice-Montcouronne, req. n° 02 VEO4062 (utilisation par le juge du schéma explicatif figurant en annexe du règlement pour interpréter les dispositions de l'article 7 du règlement de zone).

³ CE 16 mars 2001, M. et Mme Chomel, req. n° 214489.

⁴ CE 5 janv. 1979, Dame Bizette, *Rec. CE* p. 13 ; CE 24 février 1995, M. X, req. n° 115863. Le juge interpréte toutefois cette notion en fonction des autres dispositions du règlement, principalement dans la finalité recherchée : par exemple, CE 19 juillet 2011, SCI Cédric, req. n° 331347 (en raison de la lecture combinée des dispositions relatives à la hauteur maximale et à l'implantation en limite séparative, la hauteur se mesure au faîtage et non à l'égout du toit).

⁵ CAA Marseille 8 févr. 2007, Joseph X, req. n° 04MA02390.

« Un acte se détache toujours de son auteur », l'intention de ce dernier se perdant avec le temps à moins d'avoir été écrite⁶. Il convient donc de donner clairement le sens de chaque notion, soit en reprenant les solutions jurisprudentielles lorsqu'elles conviennent, soit les définitions du futur lexique national (rendues obligatoires), en les précisant ou complétant éventuellement.

La position du lexique

Il existe deux façons principales de positionner le lexique.

Le plus souvent, le lexique apparaît à la fin du règlement (parfois sous la dénomination d'« annexe au règlement »). Les définitions et explications sont donc regroupées et données une seule fois, ce qui a l'avantage de la simplicité et de la clarté. Une variante à cette méthode de présentation consiste à présenter le lexique sous la forme d'un cahier détaché, annexé au règlement, la lecture de ce dernier étant ainsi facilitée.

L'inconvénient de ces méthodes est que les notions clés n'apparaissent qu'en fin de règlement ou sur un document qui, bien que faisant juridiquement partie intégrante du règlement, en est matériellement dissocié. Même si les auteurs du PLU ont pris le soin (comme souvent) de préciser en début de règlement qu'il convient de se reporter au lexique et que ce dernier est une composante du règlement, l'usager est donc moins enclin à aller consulter ces définitions pourtant essentielles.

La deuxième technique apparaît, de ce point de vue, plus efficace. Inspirée elle aussi par une volonté de simplicité, elle consiste à présenter les définitions en début de règlement, soit dans le premier titre relatif aux dispositions générales, soit en début des titres relatifs aux règlements de zone. Cette méthode correspond au système anglo-saxon de présentation des textes, reprise par l'Union européenne dans la présentation des textes communautaires. Les règlements ou directives communautaires comportent ainsi très souvent un article introductif donnant les définitions indispensables à la compréhension des articles suivants (par exemple, « article 1 Définitions : Aux fins de la présente directive, on entend par:...). Les définitions sont donc regroupées comme dans la méthode précédente. En revanche, elles apparaissent en début du texte, ce qui en facilite la lecture. La technique, reprise dans de nombreux PLU, apparaît également plus logique en ce qu'elle avertit d'emblée le lecteur du sens des termes employés par la suite.

Une alternative à cette dernière méthode, rencontrée parfois dans PLU, consiste à présenter les termes et schémas explicatifs nécessaires au début de chaque article concerné du règlement de zone (par exemple, art X.1 Définitions, art. X.2 Règles générales...). Elle apparaît toutefois plus lourde en ce qu'elle oblige à procéder à des répétitions lorsque la compréhension de plusieurs articles fait appel à des définitions communes. Pour remédier à cet inconvénient, une solution pourrait être de donner deux listes de définitions : les définitions communes à tous les articles en début ou fin de règlement, celles nécessaires à la compréhension

⁶ J.-C. Bonichot, obs. sous CE 16 mai 2007, SCI La Batisienne, BJDU 3/2007, p. 179.

⁷ Si la définition est exprimée sous une forme exclusivement graphique, le règlement doit toutefois y renvoyer expressément, comme le prévoit l'article R. 151-11 (Voir I a fiche relative à la présentation générale du règlement).

d'un seul article au début de ce dernier. La tâche des rédacteurs des règlements s'en trouverait toutefois nettement compliquée. Par ailleurs, il apparaît plus simple et plus efficace pour le lecteur de présenter une liste unique de définitions au sein du règlement.

3. La valeur juridique du lexique

En insérant, un cahier de définitions ou lexique dans le dossier du PLU, les auteurs de ce dernier ont entendu compléter le règlement. À ce titre, l'existence d'une relation claire doit être exprimée entre le règlement et le lexique, surtout s'il est représenté sous la forme de représentation dans un document graphique comme le prévoient les dispositions de l'article R. 151-11.

Le lexique matériellement incorporé au règlement

L'opposabilité aux tiers du cahier de définition ou lexique ne pose pas de difficultés lorsque ce dernier est matériellement inséré dans le règlement. Le lexique fait donc partie du règlement et dispose, à ce titre, d'une force contraignante certaine, sous réserve du respect des conditions posées par l'article R. 151-11 concernant l'utilisation de schémas. Ainsi, si la règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le doit le mentionner expressément. A défaut, elle est réputée constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse⁸.

Le lexique matériellement dissocié du règlement

Inversement, des incertitudes préjudiciables à la sécurité juridique de la commune et des constructeurs peuvent apparaître lorsque le lexique est présenté, soit sous la forme d'un document matériellement autonome, soit sous l'intitulé d'une « annexe » sans préciser quelle pièce du dossier du PLU cette annexe vient compléter. En effet, le lexique ne figure pas parmi les pièces que doit obligatoirement comporter un PLU et ne ressort pas non plus du contenu possible du règlement énuméré par le code de l'urbanisme. Il ne dispose donc pas a priori, à lui seul, de portée juridique.

Dans cette hypothèse, les auteurs du règlement doivent assurer une relation dépourvue d'ambiguïté entre ce document ou cette annexe et le règlement, en précisant qu'il constitue une composante indissociable de ce dernier. Tel est le cas, par exemple, lorsqu'il est précisé que « ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques ». En vertu de la jurisprudence administrative, le lexique dispose ainsi d'une valeur juridique certaine dès lors que le règlement y renvoie clairement⁹. En prévoyant un cahier de définitions sous la forme d'une annexe, les auteurs du PLU doivent donc

⁸ Voir la fiche 1 sur les modalités générales d'écriture du règlement.

⁹ Par exemple : « les vues directes doivent être assurées dans des conditions prévues à la rubrique vues directes des définitions figurant en annexe I au présent règlement », CE 18 mai 2005, M. Alain YX, req. n° 268142.

distinguer nettement ce cahier lexical des autres annexes, à la portée juridique incertaine, comme par exemple les cahiers de recommandations¹⁰.

En revanche, des difficultés apparaissent en cas de silence du règlement sur la relation existant entre le cahier de définitions présenté de façon autonome et le règlement. Dans cette hypothèse en effet, la jurisprudence administrative retient la solution selon laquelle la définition n'a de force contraignante que si elle vient expliciter une notion déjà mentionnée dans le règlement. Le lexique doit donc compléter le règlement. Il ne peut comporter de notion autonome, ce qui peut être contraire à la volonté des auteurs du PLU¹¹. À titre d'exemple, une précision prévue dans un lexique relative à la longueur des chemins de desserte, alors que le règlement de zone ne comportait aucune prescription relative aux accès n'est donc pas opposable aux constructeurs¹².

Les contradictions entre le règlement et le lexique

La jurisprudence administrative n'a pas eu, pour l'instant, à se prononcer sur des cas d'incohérence entre le règlement et les définitions et schémas du lexique. Un constat d'inopposabilité (qui suppose un retour aux dispositions de l'ancien PLU) voire une annulation apparaît vraisemblable comme en matière de discordances entre rapport de présentation et règlement ou documents graphiques et règlement¹³. La technique employée par certains PLU consistant à indiquer « qu'en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront » semble donc à généraliser afin de se prémunir d'erreurs éventuelles de formulation.

¹⁰ Voir la fiche relative aux cahiers de prescriptions ou recommandations.

¹¹ Ainsi, le lexique « n'a pour objet que de préciser la portée de termes et de notions techniques employés dans le règlement lui-même ; que, dès lors, le contenu de cette annexe ne peut être utilement invoqué que pour autant qu'il y ait lieu de rechercher le sens ou la portée d'une disposition dudit règlement », CAA Paris 5 juill. 1994, M. et Mme Ballon, req. n° 93PA01046. En ce sens également (implicitement), CAA Versailles 16 juin 2005, Commune de Saint-Maurice-Montcouronne, préc. (utilisation des schémas explicatifs du lexique pour interpréter les dispositions de l'article 7 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) – CAA Paris 23 nov. 2006, Commune de Chaville, req. n° 05PA04096 (utilisation de la définition de la « façade sur voie » pour interpréter l'article 5 du règlement de zone).

¹² CAA Paris 5 juill. 1994, M. et Mme Ballon, préc.

¹³ En ce sens, CE 25 nov. 1994, Mme Le Rouge de Guerdavid, *BJDU* 6/1994, p. 21, concl. S. Daël (en l'espèce, absence de contradiction manifeste entre le règlement et le rapport de présentation).

David GILLIG

De: Microsoft Outlook

À: AmÃ@nagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu

Envoyé: mardi 16 février 2021 10:12

Objet: Non remis : Observations dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du

PLUi de l'EMS

Impossible de remettre votre message aux destinataires, car il est trop volumineux. La limite est de 12 Mo. La taille de votre message est de 13 Mo.

<u>AménagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu</u> (AménagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu)

Votre message dépasse la taille maximale de message autorisée. Réduisez sa taille et essayez de le renvover.

smtp1.strasbourg.eu a généré cette erreur : SMTPSEND.OverAdvertisedSize; message size exceeds fixed maximum size

Informations de diagnostic pour les administrateurs :

Serveur de génération: VE1PR04MB6542.eurprd04.prod.outlook.com

AménagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu smtp1.strasbourg.eu

Remote Server returned '550 5.3.4 SMTPSEND.OverAdvertisedSize; message size exceeds fixed maximum size'

En-têtes de message d'origine :

```
ARC-Seal: i=1; a=rsa-sha256; s=arcselector9901; d=microsoft.com; cv=none;
```

b=almY0k8BfxsumlvMv+FOY5SP2z8GeRvxPCD6DY6+nePzDNTcn+sJ5M9rlWp93ZG0th8co5EbFAJZgtj6nYEB mczq3o6gbjacdrxKV7sPRMO/X2Usfe2fMs1uozVTCkJgX89rxkFCyLHQ4AOs8A0ORYJTr0WUSivro95U7lDIRr eFHetWwE5CFWpi2YNyl/6zsBmZj7smRS4TV4Gwn4+8FR+Zh2uZbWKqeO5+w1oc0mecNYSnG/HWtp93HNCObKAo CdekgW8kLfjhJST9caoohLMWwDNRzmCJTPfVZMe9kA2iRaYXkpXDpp8HJrZWilS5XJQtB+H1N+4gA33OiJPqgQ ==

ARC-Message-Signature: i=1; a=rsa-sha256; c=relaxed/relaxed; d=microsoft.com; s=arcselector9901;

h=From:Date:Subject:Message-ID:Content-Type:MIME-Version:X-MS-Exchange-SenderADCheck;bh=+A6ymBOvT65c6X/yOfONEMlj8oJjiWgYb+fGLpb2nSU=;

b=TyxGx/TVfBb9kcXgkRIMFjz3844uNpeUbUDb2Kt2qnpzHHUfgeN7POhvCF9bBtsgcV5jBQgf0x/ueBUmp5fYGYK3Q2qBdx1SsbNyUjIpXUSiQNgXF4wAtmsSj1xSbCk9rSuD4vTPE+c91jtFhwLf9t7S6UB/RF9bek98IWTKSe3IT9bjX5Q8uNMDDAtLtYdfoOJHtHX+wY9pt5WxbeB3d0H33ngjMX+67w8fLcIweEwCZaBTZwVYkXvjRtvqto6y96dx3l+1vxF3PVxRPl0q960pSPDL3fP2CMyg96gSjPeZ1y/qy71z1dbm2ZEfp8WYuwbdrhc8q7yYEa+VVornEQ

ARC-Authentication-Results: i=1; mx.microsoft.com 1; spf=pass smtp.mailfrom=scl-avocats.com; dmarc=pass action=none header.from=scl-avocats.com; dkim=pass header.d=scl-avocats.com; arc=none DKIM-Signature: v=1; a=rsa-sha256; c=relaxed/relaxed; d=sclavocats.onmicrosoft.com; s=selector2-sclavocats-onmicrosoft-com; h=From:Date:Subject:Message-ID:Content-Type:MIME-Version:X-MS-Exchange-SenderADCheck;

```
pfa37UGq+ZcCNHswHlYWh6zScRUge7maHoaSKeT5UblAiHDa1flg3uWxl8/4Fdg46hxkSOvNo3c7bnxbbwROS2
Received: from VE1PR04MB7342.eurprd04.prod.outlook.com (2603:10a6:800:1a0::23)
by VE1PR04MB6542.eurprd04.prod.outlook.com (2603:10a6:803:123::32) with
Microsoft SMTP Server (version=TLS1 2,
 cipher=TLS ECDHE RSA WITH AES 256 GCM SHA384) id 15.20.3846.31; Tue, 16 Feb
 2021 09:11:48 +0000
Received: from VE1PR04MB7342.eurprd04.prod.outlook.com
 ([fe80::cc1f:d646:a82b:c903]) by VE1PR04MB7342.eurprd04.prod.outlook.com
 ([fe80::cc1f:d646:a82b:c903%3]) with mapi id 15.20.3846.042; Tue, 16 Feb 2021
 09:11:48 +0000
From: David GILLIG <d.gillig@scl-avocats.com>
To: =?Windows-1252?Q?Am=E9nagementDuTerritoireEtProjetsUrbains=40strasbourg?=
 =?Windows-1252?Q?=2Eeu?=
        <AmAOnagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu>
Subject: =?Windows-1252?Q?Observations_dans_le_cadre_de_la_proc=E9dure_de_modifica?=
=?Windows-1252?Q?tion n=B0 3 du PLUi de l=92EMS?=
Thread-Topic: =?Windows-
1252?Q?Observations dans le cadre de la proc=E9dure de modifica?=
 =?Windows-1252?Q?tion n=B0 3 du PLUi de 1=92EMS?=
Thread-Index: AdcEQ5Ulw7qQUZH1RO6I3sSQ3MDSCg==
Date: Tue, 16 Feb 2021 09:11:47 +0000
Message-ID:
<VE1PR04MB73428ED1267AE140B7249A5BD3879@VE1PR04MB7342.eurprd04.prod.outlook.com>
Accept-Language: fr-FR, en-US
Content-Language: fr-FR
X-MS-Has-Attach: yes
X-MS-TNEF-Correlator:
authentication-results: strasbourg.eu; dkim=none (message not signed)
header.d=none; strasbourg.eu; dmarc=none action=none
header.from=scl-avocats.com;
x-originating-ip: [65.39.82.44]
x-ms-publictraffictype: Email
x-ms-office365-filtering-correlation-id: 86b52bc1-2cbc-42df-d0d5-08d8d25ae3c6
x-ms-traffictypediagnostic: VE1PR04MB6542:
x-microsoft-antispam-prvs:
<VE1PR04MB65429923A37968EC567B5203D3879@VE1PR04MB6542.eurprd04.prod.outlook.com>
x-ms-oob-tlc-oobclassifiers: OLM:1728;
x-ms-exchange-senderadcheck: 1
x-microsoft-antispam: BCL:0;
x-microsoft-antispam-message-info:
eyZB8m/YT4WJM/sDEXwztsStcJgpvOnIeO9hmP1L4WyCpEliOdLCOlCm/1xQ7HDTKFIcNMOM35KFtjmQ2GZRRq
KpFcssaadavFyotHrFNoeEndo1bp1eKDHzseBK9xTLojg24UR1xOY+ZWFzbJ0Jd1Joj00P1Gcnv9Xq8pJTjGcn
cC3zXm2OLHi07tG91y2/3uBDQ9e/UxOIHNq1maYPYHmsI3WnEz7IOQMZ9fVKeqBjeYviXrWGXddxbxm9pyZFWs
9qaffsNxh4XdRxn03bD/1T3nBFZulhqcoWd2zaQBoaOrcRVIM6nUxD6Uhjlely3Ii493+tMx59pI6+HQEovCA8
4TqZwBj2VmBFM0UG10QPcFqC6kSDaMphFiNlLtxXyYFQnxWy8Ywp3ZGDLy8GS4V3MR7oKTbIeMmlykw0yPEKUg
9+b2Bbo6bJv5sbsokeP4SvZOR/7XVu9VLyXm71FU24ok9bBKeuppM7jqDbmG4uV42DMz3MTIc34hidB1KjRj2M
yczUSVuzDQCqnkrmtw==
x-forefront-antispam-report:
CIP: 255.255.255.255; CTRY: ; LANG: fr; SCL: 1; SRV: ; IPV: NLI; SFV: NSPM; H: VE1PR04MB7342.eurprd04
.prod.outlook.com; PTR:; CAT: NONE; SFS: (376002) (366004) (136003) (39830400003) (346002) (3960
03) (66576008) (99936003) (7696005) (66476007) (66556008) (52536014) (76116006) (66946007) (550
16002) (558084003) (478600001) (64756008) (5660300002) (86362001) (71200400001) (8936002) (316
002) (9686003) (66446008) (6506007) (224303003) (2906002) (33656002) (26005) (6916009) (186003)
; DIR: OUT; SFP: 1101;
x-ms-exchange-antispam-messagedata: =?Windows-
1252?O?DilIHTqliZEP8SflawJes9vbsLv+aDS3JB3LkVeJJ+vJQ2vDq+JZEKwT?=
=?Windows-1252?Q?6rHgiHSH1cUKG3YGkiXrbTMv81tGqsR2hiJyFeNCUJ1k1397yAWF927S?=
=?Windows-1252?Q?9fbN+Yk2dcFx+pyH4zK81J5fnLVqWR91nVjP19UiyZWS8vrsyfbbes8P?=
=?Windows-1252?Q?aWjIkcEWQXDppGPcmGuh4K1Onl1M4pwFe/Rj6f7xTNUwY+ysAY5TVcTn?=
=?Windows-1252?Q?ZixiEVkMMN1zuoyDrp2Z0GWmu9HX1/L9rdYM/craOiQ+faqYRKGKS1Ma?=
=?Windows-1252?Q?Prc9P5YAty0KwKkPdXCj0dpXHAVscKlHM+VbfKiUc8I9mkDX2vRYSR50?=
=?Windows-1252?Q?+iYGRq58vvbAEMN9pbYsvrivyXDE1e3umeKkzByMCBMyCTCI+7QZAo7D?=
```

b=Qd12PZq5Ssqzep9F/O86zN95QbCyoIYVrq/MjGIN1ZnX78vqic3d5+isoq0QQ01dIpLpx1WxW7sI6jY4WQGn

```
=?Windows-1252?Q?+iY4djA7tdWUfHtYJ2pghjlY4DqI6P+tCxGlZft2bPjvAfR4Pu9OG8ez?=
*=?Windows-1252?Q?m+2FLPG+csbOGtHY88/LwEcJiqOxIpTLjZ/3HcgbdyZn24RGmnAkh3YS?=
 =?Windows-1252?Q?Oawq4rFFiLI18WWlnPqJOBtr/QYigrB/o8ApE6EtIq9cz6/ENqDdF2uK?=
 =?Windows-1252?Q?npGq+5hJRwqJoOLmWi1vR//GCTN2LCoVG6zOBjyh87TKW+Xv4TSf3LUN?=
 =?Windows-1252?Q?ROLyu4Jr1pi6qIiXWt9xSYr6yt3Zywq1JqCoOKfCZNZ6uqRKaMbKpHSA?=
 =?Windows-1252?Q?030Xb0i7ox0J3yD0mlMwaFWprj04oItQibdeUPZUbWuXc2bn21bjs3Zi?=
 =?Windows-1252?Q?fHhzwJtJNpfhaLVLqtJjSUNMbb6+/bTAWzam71EO7MDKJ08BxCt28W+1?=
 =?Windows-1252?O?AVjuZRus4m/u+uYee1NOPvu0uT8+nt4l3aQVnrNZAOEcqzME5emmv+qr?=
 = ?Windows-1252?Q?NWddtUTz6ZWsRZ8PpNOIFBghhnkoIZd2kKPqFLWFIF+w5gDRioS1ZYyp?=
 =?Windows-1252?Q?LG86X6Fj52ImC+cKfT6FPqr+UMf3pXoP1BHonhJ2nUYuaiLnJ6lj0ysw?=
 =?Windows-1252?Q?EqYwQ4p3RE/mbSBLaJLLv36L49ufMdDfElU46XGnffq3tjxCKoYfPYzf?=
 =?Windows-1252?Q?SUUKr5bS0qq80jHnaUBFV/dEFVN71NtXuZ1HgRvuQVbA0iX7iR6+Y/m0?=
 =?Windows-1252?Q?2Pm1knmo5G6thBEbGU07VeAL0hjOtEzHaRdBN1c9CnJbeqRqA3hniB8E?=
 =?Windows-1252?Q?68aTCZLLRj5rOayUDWi0sdsrY674VH18Xqox1RxtjWb00X4hkRsrQffy?=
 =?Windows-1252?O?nYt3sbLPovYjhOVw3D04PszXYG3pF01+JY6/Jceq/mCd515JJse99iQx?=
 =?Windows-1252?Q?hcnQVuTkNh0SRyH9mEk/n+02XTryZ7nznfsYsFoBXD8W2NaSbKS2N+Ed?=
 =?Windows-1252?Q?dqLkPXmzjPt2nueZsBge1XyxyyH4gBWU0dE=3D?=
x-ms-exchange-transport-forked: True
Content-Type: multipart/mixed;
       boundary=" 006 VE1PR04MB73428ED1267AE140B7249A5BD3879VE1PR04MB7342eurp "
MIME-Version: 1.0
X-OriginatorOrg: scl-avocats.com
X-MS-Exchange-CrossTenant-AuthAs: Internal
X-MS-Exchange-CrossTenant-AuthSource: VE1PR04MB7342.eurprd04.prod.outlook.com
X-MS-Exchange-CrossTenant-Network-Message-Id: 86b52bc1-2cbc-42df-d0d5-08d8d25ae3c6
X-MS-Exchange-CrossTenant-originalarrivaltime: 16 Feb 2021 09:11:48.0464
 (UTC)
X-MS-Exchange-CrossTenant-fromentityheader: Hosted
X-MS-Exchange-CrossTenant-id: 928b41ce-4ddd-494e-94e7-a719b1819561
X-MS-Exchange-CrossTenant-mailboxtype: HOSTED
X-MS-Exchange-CrossTenant-userprincipalname:
\texttt{CBmrQtQFj0+21ai4dVeg1Vba9q8LGbCZzZ2hGL5x16bTz6qiFS+V1RqEWviAjkCk6qIfYbRXL61+Rmest3LNxR}
```

6nkFhY3da0IX4e8HFhF+I=

X-MS-Exchange-Transport-CrossTenantHeadersStamped: VE1PR04MB6542

RECOMMANDE

SCHILTIGHEIM STR CC BAS RHIN

007 LA P ML 09

R1 AR

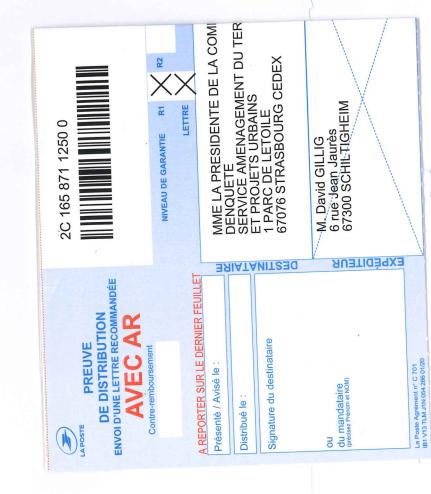
Aménagement du territoire et projets urbains

STRASBOURG

En drauge de l'empiéte publique seu la modification Seavice Amenagement du teuitraie et projets undrauns Madame la Prievourte de la Commission d'empuête Tille et eurométispole als Skanhaung GA OH STRAS BOURG CEDED I have de 1º Eloile No 3 dus PUU RECOMMANDE 17 FEV. 2021

DESTINATAIRE

Déduire 7 grammes



Orion > Avocats & Conseils STRASBOURG

SERGE PAULUS

PASCAL SCHMITT

SÉBASTIEN BENDER

OLIVIER BILGER

CAROLE BAUMERT

NICOLAS RAPP

AVOCATS ASSOCIÉS

JULIA TALBI

MARION DE RAVEL D'ESCLAPON

ADELINE BEZAULT

MARINE PHILIPPE

JULIE HERRMANN

GUILLAUME BERTON

CEMALI KARAKACAK

NAOMI WURTH

THOMAS PAULUS

JULES STRAUMANN

MÉLISSA MALLICK

AVOCATS

JORDAN THOMAS WAGNER AVOCAT AU BARREAU DE STRASBOURG

ORION AVOCATS & CONSEILS MULHOUSE AVOCATS AU BARREAU

AVOCATS PARTENAIRES

DE MULHOUSE

Aménagement du territoire et projets urbains

17 FEV. 2021

AL

Ses
AC

COURRIER LR+AR

Madame la Présidente de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU Service d'Aménagement du Territoire et projets urbains

Ville et Eurométropole de Strasbourg 1, Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG CEDEX

Strasbourg, le 16 février 2021

Objet: indivision WURTZ - Michel WURTZ / PLU

Madame le Président,

Je vous informe être le conseil de Madame Marie-Louise SUHR, Madame Doris SCHERTZER et ses deux enfants (Guy et Bruno), Monsieur Michel WURTZ et Madame Christiane WURTZ, propriétaires indivis d'un verger situé sur la commune d'ILLKIRCH, Faubourg de la Paix.

Monsieur Michel WURTZ est par ailleurs propriétaire de bâtiments et d'un verger situé 21 et 23, du Faubourg de la Paix à ILLKIRCH, contigu au verger indivis mentionné ci-dessus.

Mes mandants viennent d'apprendre que, dans le cadre de la modification du PLU de l'Eurométropole, il est question de placer le verger leur appartenant en zone N, car constituant un îlot de verdure. Est donc proposé un déclassement de ce terrain constructible (zone UAA et UB4) en zone naturelle.

Si mes mandants n'envisageaient pas à court terme de faire construire un bien sur ce verger, qu'ils continuent à entretenir, il n'en demeure pas moins que ce déclassement de leur propriété génère une moins-value substantielle sur la valorisation de ce terrain indivis et du verger de Monsieur WURTZ.

Cela leur cause donc nécessairement un préjudice dans la mesure où ces derniers, compte tenu de leur âge, ne pourront entretenir éternellement ces biens et seront un jour amenés à les vendre.

Ils comprennent d'autant moins cette proposition de classement qu'un phénomène de bétonisation impressionnant existe à ce jour sur l'Eurométropole et aussi particulièrement sur la commune d'Illkirch.

C'est le cas notamment du quartier Leclerc où les constructions d'immeubles se poursuivent, sans aucun espace vert, mais également la zone comprise derrière les usines HURON ainsi que le quartier Hollan (route de Strasbourg et route du Neuhof).



Mes mandants ont ainsi appris que sur ce dernier site, plus de 350 logements neufs et commerces seront construits sur à peine 2 hectares.

L'entreprise BOUYGUES CONSTRUCTION se targue également de nombreuses mises en chantier dans la nouvelle tranche du pôle hôtelier d'Illkirch.

Sur le site de la municipalité d'Illkirch, il est enfin noté que d'ici 2025 de nouveaux logements dans d'autres quartiers de la ville seront construits.

S'il est un fait que développer des espaces de verdure est un but louable, il ne doit cependant pas se faire au détriment et en iniquité par rapport au citoyen et habitant d'une commune.

Or, sur le projet de PLU qui fait l'objet de l'enquête publique, mes mandants regrettent de ne pas avoir préalablement été consultés sur la qualification de leur terrain en zone N mais en outre, constatent qu'ils sont parmi les personnes à devoir faire l'objet d'une telle mesure.

Par ailleurs, le classement de ce verger en zone N, non-constructible, ne correspond pas à la définition du classement d'une telle zone. En effet, le verger en question ne dispose d'aucune caractéristique remarquable de nature à permettre son classement en nomenclature N. Compte tenu de l'âge de mes mandants, on peut imaginer que ce classement en zone N vise à faciliter la vente future de ces vergers à telle collectivité ou organisme, qui gèrera cet ilot de verdure. Si tel est le cas, la jurisprudence a déjà été amenée à annuler la disposition litigieuse du PLU.

En conséquence, mes mandants sollicitent que le projet de PLU ne classe plus leurs vergers en zone N, mais qu'ils conservent les classifications antérieures.

Mes mandants restent bien évidemment à votre disposition pour s'entretenir de ce dossier et je reste à votre disposition et à celle de votre conseil habituel.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Copie à la mairie d'Illkirch

Orion > Avocats & Conseils

7 quai Sturm - CS 40254 67007 Strasbourg Cedex Tél. 03 88 21 23 00 - Fax 03 88 14 00 00 E-mail: orion@orion-avocats.com

FRANCE

16.02.2021 259

87100034712308P

671440 D-304833-1 AFFRANCHI 60

Aménagement du territoire et projets urbains

LETTRE RECOMMANDEE R1 AR

Ville NOIL SON WARD SIND TO THE SON WARD SON TO THE SON THE

RECOMMANDE

Amenagement

LOGIC carbone Pensez également à la Lettre recommandée en ligne RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION EXPÉDITEU Utilisez uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement. 67007 Skasbourg Cedex Tel. 03 88 21 23 00 Kax 03 88 14 00 00 Original Rice (Philosom et Nom) ou raison Sociale E-mail: orien@orion-avecats.com Towai Sturm - CS 40254 Numéro de l'envoi : 1A 191 303 6476 0 Libellé de la voie 35- WORTZE client Code postal ž Présidente de la Commissión Ewometropole Stadou DESTINATAIRE STRAS BOURG CEDEX 26R2 V25 MSR 16 19-1164506 09-20 R3 (précisez Prénom et R2 CRBT: li Etable E E Niveau de garantie (valeur au dos): Prix: Je soussigné(e) déclare être ☐ CNI / permis de conduire Le destinataire Présenté / Avisé le : 67016 □ Le mandataire tare Date: Distribué le : me ☐ Autre:.. Cadres réservés à La Poste

THE SE CALL

SIGGE SOCIAL S BLACE DUSCASSES OF STATES OF STATES



Aménagement du territoire et projets urbains

1.7. FEV. 2021

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

A l'attention de Madame Pia IMBS Présidente 1 parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG

N/Réf.: 2021-007 - YT/MD

Sélestat, le 10 février 2021

Objet : Avis de l'Areal sur la modification n° 3 du PLUIH de l'Eurométropole de Strasbourg

Madame la Présidente,

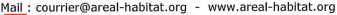
Faisant suite à la consultation de l'interbailleur par vos services pour examen du projet de modification n° 3 du PLUIH de l'EMS au courant de l'automne, nous tenions tout d'abord à vous remercier de cette initiative qui ne s'inscrit pas dans le champ strictement réglementaire, mais témoigne de l'importance que vous attachez au partenariat avec les acteurs locaux du logement que sont les bailleurs sociaux, partenariat qui est à nos yeux une condition essentielle de la concrétisation de l'action publique.

Cette consultation a permis à l'interbailleur de mener une analyse des règles introduites par cette modification, en s'attachant à en mesurer la portée concrète, tant au regard des stratégies patrimoniales des organismes HLM qu'au regard des répercussions en matière d'investissement mais également de fonctionnement, et à produire cet avis transmis dans le cadre de l'enquête publique.

Les remarques formulées dans l'avis technique de l'interbailleur ainsi que l'analyse économique, joints au présent courrier, aboutissent à la conclusion que l'application des mesures de cette modification viendra peser sur les couts de production, à hauteur au minimum de 23 millions d'euros par tranche de 1 000 logements (soit 15 % de surcoût) et mobiliserait d'avantage de fonds propres par les bailleurs, ce qui aura une conséquence sur leur capacité à pouvoir maintenir leur dynamique actuelle de production et de réhabilitation (ce qui au regard de la pression croissante de la demande en logement social n'est pas souhaitable), mais également dans les missions d'entretien et de maintenance de leur parc. Pour certains d'entre eux qui sont également engagés dans le NPNRU, cela interroge également leur capacité à respecter leur engagements à hauteur de ce qui a été contractualisé.

Par ailleurs, certaines des mesures portées par la modification entrainent l'installation d'équipements générateurs de couts d'entretien et de maintenance dont une partie sera imputée à nos locataires dans le cadre de la refacturation de charges, alors que ceux-ci sont à plus de 60 % sous le seuil de pauvreté.

association territoriale des organismes HLM d'Alsace 2 rue Saint Léonard – CS 50005 - 67608 SELESTAT Cedex Tél. 03 90 56 11 90







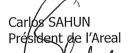


En résumé, la mise en œuvre en l'état des dispositions de la modification n° 3 du PLUIH de l'EMS appelle une démarche d'accompagnement des bailleurs par la collectivité :

- D'ordre financier, afin de permettre aux bailleurs d'assumer ces surcoûts tout en maintenant leur capacité à produire et à entretenir et améliorer leur parc. Or 15 % d'augmentation sur une production annuelle de 1 000 logement sociaux (hors ANRU) sur la base d'un coût moyen de production au logement qui est actuellement de l'ordre de 160 500 € en maîtrise d'ouvrage directe pour une production annuelle de 1 000 logement nécessiterait un volume d'investissement complémentaire estimé à 23 millions d'euros, au risque de ne pas pouvoir maintenir le rythme de production et de réhabilitation actuel,
- En matière d'action publique, notamment par la mise en œuvre d'une politique foncière visant à alléger le coût de la charge foncière,
- Mais également par des actions relevant de la prise en charge de l'exploitation et de l'entretien de certains équipement (photovoltaïque et IRVE notamment) car leur caractère obligatoire les inscrits en dehors du champ d'action réglementaire des bailleurs et viendrait peser sur les charges d'exploitation des structures. Une réflexion doit en conséquence être menée sur les modalités de prise en charge par des tiers (ex de type SPL).

Nous nous tenons à votre entière disposition pour expliciter ces différents points dans le détail, lors d'une prochaine réunion interbailleur.

Veuillez recevoir, Madame la Présidente, mes salutations les plus respectueuses.



UNION RÉGIONALE HLM GRAND EST



Avis de l'Areal sur la modification n° 3 du PLUIH de l'EMS

1. CONCERNANT LES MODIFICATIONS LIEES A L'ENERGIE

1-A) Performance énergétique

La modification emporte de nouvelles exigences en matière d'urbanisme sur le niveau de performance énergétique des bâtiments, avec des niveaux d'exigences différents selon que l'on soit ou non dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 500 m² de surface de plancher. Les articles 15.2.1.3 et 15.1.2 stipulent que tout nouveau bâtiment à vocation d'habitat et de bureau doit atteindre les normes de performance énergétique de la RT 2012 réduite de 20 % minimum. Cette disposition s'applique au coefficient Bbio max et à la CEP Max, jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020. »

Cette exigence correspond aujourd'hui au projet labélisé EFFINERGIE+. A travers les retours d'expérience des bailleurs, cette exigence RT2012 - 20 % était toujours couplée à un taux d'ENR minimum de 20 ou 30 %. Si l'on compare ces projets avec des opérations strictement conformes à la réglementation avec une production d'énergie assurée par une chaufferie gaz à condensation, on relève les principaux écarts suivants :

- Poste Isolation: +70 % soit environ + 40 € / m² SHAB
- Poste menuiseries extérieures : +25 % soit environ 45 € / m²SHAB
- Poste chauffage: +20% soit environ + 35 € / m² SHAB

On constate ensuite plusieurs écarts plus marginaux qui en cumul représentent toutefois un coût supplémentaire moyen de 80 € / m² SHAB.

Au total l'écart de prix entre ces 2 typologies de projets est de l'ordre de + 15 %, soit 200 € / m² SHAB.

Cette disposition est techniquement envisageable mais implique de financer un surcoût de construction estimé à 15 %

Par ailleurs, cette disposition se croise avec celle de l'article 15.1.2 qui prévoit une B BioMAx inférieure à 45 %, en cas de non raccordement à un réseau de chaleur et appartenant à une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 500 m² de surface de plancher. Cependant la modification gagnerait en compréhension en clarifiant l'articulation entre ces deux alinéas, en précisant éventuellement à l'art 15.2 que sont concernés les bâtiments à vocation d'habitation et de bureaux à l'exception de ceux relevant d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 500m² de surface de plancher.

A ce sujet, nous notons que le calcul de la surface de plancher de ces opérations d'ensemble se base non seulement sur les surfaces de plancher des bâtiments à vocation d'habitat et de bureaux, mais de toute surface de plancher - hors industries et exploitations agricole et forestière. En conséquence, dans une opération d'ensemble comportant une part importante d'équipement public ou commercial, une opération « minoritaire » d'habitat serait également contrainte à la règle. Au regard des ambitions portées par le PLUIH, il semblerait plus logique que la règle puisse porter sur l'ensemble des typologies de surface de plancher concourant à la définition de la catégorie d'opération d'ensemble.

1-B) Approvisionnement énergétique

Quatre articles encadrent les modalités d'approvisionnement énergétique :

L'article 15.2.3 porte obligation de raccordement sur le réseau de chaleur le plus proche pour les nouveaux bâtiments et les rénovations de bâtiments existants pour une surface de plancher supérieure à 1 000 m², sous réserve d'avis favorable du délégataire du réseau. Il est précisé que cette disposition n'est pas applicable en cas de solution alternative présentant un taux d'énergie renouvelable équivalent à minima à celui du réseau présent localement.

De même les articles 15.1.1 et 15.1.2 portent obligation de création d'un réseau de distribution collective alimenté par un réseau de chaleur [...] concédé par la collectivité, et à défaut de raccordement à un réseau de chaleur, être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 30 % minimum.

Enfin, l'article 15.2.1.2 stipule que « tout nouveau bâtiment doit être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum, selon la RT en vigueur ».

La rédaction de ces articles appelle les remarques suivantes :

- il y a potentiellement un risque de confusion d'interprétation si une opération d'aménagement d'ensemble se développe dans la zone verte : en effet les exigences en cas de non raccordement ne concordent pas : 30 % minimum dans un cas, à hauteur de la part d'énergie renouvelable dans l'autre cas. Une clarification quant à l'exclusion ou la subordination d'un article à l'autre serait le cas échéant utile.
- De même, l'art. 15 1.1 portant sur un réseau collectif de distribution de chaleur et de froid alimenté par des énergies renouvelables dans les opérations d'aménagement d'ensemble recoupe l'art. 15.2. 5 portant sur les systèmes de rafraichissement actif mutualisé, applicables à toutes les constructions (en cas d'impossibilité d'installation d'un système de refroidissement passif) à un niveau d'exigence en % d'énergie renouvelable différent (50% contre 60%). Là aussi, une clarification sur l'articulation de ces différentes règles permettrait de gagner en lisibilité.

Sur le plan économique :

Le raccordement des logements à un réseau d'alimentation collectif de chaleur (et de froid) concoure effectivement aux enjeux liés à la transition énergétique. Cependant il implique un surcoût de production lié au raccordement, estimé à hauteur de 3 000 € / logement. Par ailleurs, le montant des abonnements au réseau de chaleur, refacturé aux locataires dans les charges, est rédhibitoire au regard du profil socio-économique des ménages logés dans le parc social. A ce titre, les exigences de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de raccordement à des réseaux collectifs doit être concomitante à une renégociation des modalités économiques des concessions permettant de produire un tarif d'abonnement compatible à cette réalité sociale, ou, à défaut, autoriser un bailleur social pétitionnaire à s'inscrire dans les cas d'alternatives au raccordement aux réseaux de chaleur dès lors qu'il démontre que les conditions économiques de raccordement sur ledit réseau remet en cause l'équilibre économique de sa programmation (et notamment concernant les logements très sociaux) et l'accessibilité financière de ses logements.

1-C) Production d'énergie électrique (photovoltaïque)

Art. 15 al 2. 2. 1 : pour les constructions et les rénovations soumises à la RT Globale existante, obligation d'une installation photovoltaïque calibrée a minima de 10 Wc / m² de surface de plancher.

Art.15 al 2.2.2 : pour les extensions supérieures à 70 m² de surface de plancher, la structure des toitures doit être renforcée pour permettre l'installation ultérieure de panneaux photovoltaïques.

L'analyse réalisée en interbailleur indique que 6m² de panneaux photovoltaïques par tranche de 100m² de surface de plancher sont nécessaires afin de respecter les attendus de la modification. Au regard de la configuration volumétrique du bâtiment et les dégagements nécessaires en toiture pour permettre l'accès en toute sécurité aux installations photovoltaïques, il est probable que l'installation de ces panneaux en toiture ne suffisent pas à répondre à la règle au-delà d'un certain nombre d'étages. L'installation en façade est implicitement autorisée, mais implique une gestion plus complexe des équipements, et pose également la question de la conformité de ces installations au regard de la position des ABF (et notamment en cas de covisibilité).

De plus, le cumul de cette règle avec les obligations de l'art.11.2 en matière de végétalisation de toiture pour toute les constructions disposant d'une toiture plate ou de faible pente (dont au sujet duquel il serait bon de préciser le degré de pente requis) de plus de $100 \, \mathrm{m}^2$ en superposition ou en complémentarité interroge quant à la capacité d'implantation réelle laissée aux dispositifs de production d'énergie, mais également à leur modalités de gestion. Une toiture végétalisée suppose d'y avoir un accès pour l'entretien ou la réparation (en cas d'infiltration notamment), qui risque d'interférer à l'usage avec lesdites installations.

Enfin, au regard des exigences règlementaires relatives à la performance énergétique, et notamment en matière de raccordement à des réseaux de chaleur, certaines constructions pourraient développer une alternative à la connexion aux réseaux de chaleur en installant du solaire Thermique en surface du bâtiment. L'énergie produite par les installations solaires thermiques étant plus facilement utilisable à l'échelle du bâtiment, n'y a-t-il pas un enjeu à cibler à travers ces deux articles la production d'énergie d'origine solaire, quelle que soit sa forme (thermique ou photovoltaïque)? Dans le même esprit, s'il est envisageable de considérer l'énergie photovoltaïque comme une source de chaleur renouvelable (et dans la mesure où la RE 2020 va favoriser le chauffage électrique), l'impossibilité portée par l'art. 15 al 2 2 1 d'avoir des systèmes de distribution de chaleur et de froid individuels au-delà d'un certain seuil ne limite-t-elle pas la possibilité d'autoconsommation individuelle ? Sachant que l'autoconsommation d'énergie électrique collective est une possibilité très récemment (la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat prévoit désormais explicitement la compétence des bailleurs sociaux pour créer, gérer et participer à des opérations d'autoconsommation collective (article L.424 3 du code de la construction et de l'habitation)), les bailleurs sociaux ne disposent ainsi pas encore du recul nécessaire pour juger de l'articulation de cette évolution législative avec le projet de modification n°3, bien que les potentialités d'autoconsommation collective d'énergie d'origine photovoltaïque fassent l'objet d'une analyse approfondie par le mouvement HLM dans le Grand Est.

Concernant l'impact économique de telles installations, l'interbailleur estime, sur la base d'une installation actuellement en exploitation, que le surcoût d'investissement s'élève à 20 € par m² de surface de plancher (soit 1300 € en moyenne par logement), et à 200 € par m² de panneau photovoltaïque concernant le coût d'installation des infrastructures ciblées par l'art 15.al 2 2 2.

Concernant l'article 12 al 2 5 2 et 2 5 3 imposant l'installation d'ombrières photovoltaïques, l'interbailleur s'interroge sur la portée de la règle, qui ne semble concerner que la création de stationnement. Quid des projets de réhabilitation de patrimoine avec des opérations de restructuration des espaces extérieurs et des stationnements, notamment dans le cadre du NPNRU. Au regard de l'inscription de ces opérations dans le cadre de la convention de renouvellement urbain sur la base de plan de financement arrêtés, il conviendrait que le PLUIH précise que cette règlementation s'applique bien à la création de places de stationnement.

1 D) système de rafraichissement de confort

L'art. 15. 2.5 impose pour tout nouveau bâtiment ayant des besoins de froid de confort pour les usagers, un système de rafraichissement passif, ou, en cas d'impossibilité, un système actif mutualisé alimenté par au moins 60 % d'énergies renouvelables.

Cet article interfère avec l'article 15.1.1 qui prévoit la desserte par un système collectif de distribution de chaleur ou de froid alimenté à plus de 50 % par des énergies renouvelables. Il conviendrait que la rédaction de cet article s'aligne sur le même taux d'énergie renouvelable minimal, ou, le cas échéant, précise l'articulation entre ces deux parties de l'article 15 (exclusion...).

Impact économique : l'interbailleur estime que les coûts d'installation d'un système actif de refroidissement au sol (plancher chauffant / refroidissant), engendre un surcoût d'installation estimé à 60 €/m²SHAB.

1-E) Electromobilité

L'article 12.1 prévoit que les places de stationnement dédiées aux projets de plus de 1 000 m² de plancher soient équipées de point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

L'équipement en bornes de recharge électrique est une disposition qui va au-delà de la règlementation découlant de l'article 64 de la loi LOM, qui prévoit <u>un pré-équipement</u> de toutes les places de stationnement dans les immeubles résidentiels de plus de 10 emplacements, pour les permis de conduire à compter du 11 mars 2021. Elle pose néanmoins un certain nombre de questions :

- Dans le cadre du logement social, quelle sera l'utilisation réelle de ces places de stationnement, dans la mesure où le taux d'équipement automobile est plus faible que dans la population totale (3% de véhicules électriques en prévision à l'horizon 2023 pour l'ensemble de la France), et marginal en ce qui concerne le taux d'équipement en véhicule électrique ou hybride, les ressources des locataires du parc social étant très limitées au regard du coût d'acquisition d'un tel véhicule.
- De fait, l'obligation d'équipement d'un quart des places de stationnement pour le bailleur signifie un investissement de 1 900 € / place (y compris coût de raccordement), soit au pro rata un surcoût de 475 € / logement. Cependant une telle installation implique également des frais de maintenance et d'entretien qui devront être assumés par le bailleur, que le service soit ou non utilisé (l'utilisation implique une tarification relative à la consommation d'énergie).
- Dans le logement social, l'attribution d'une place de stationnement à un ménage se traduit par une refacturation des frais d'entretien sur sa facture. Si les frais d'entretien et de maintenance de tels équipements sont refacturés (soit à la totalité des locataires, soit aux seuls locataires disposant d'une place de stationnement, soit aux locataires disposant d'une place équipée). Dans cette hypothèse, l'obligation d'équipement se traduit donc par un surcoût « non choisi » pour le locataire d'un logement social concerné par cette mesure, alors que le pré équipement permet à un utilisateur de procéder, à sa demande et à ses frais, à l'installation d'un dispositif de recharge pour son usage personnel.
 - A défaut il convient de considérer que ces places sont un service pris en charge par le bailleur social, et la modification n°3 viendrait donc imposer le développement de ce service « commercial » à des organismes HLM qui ne l'ont pas forcément prévu dans leur programmation stratégique patrimoniale, et pour lesquels la rentabilité serait loin d'être certaine.
- Dès lors, doit-on considérer les places équipées de point de recharges comme des places de stationnement dont le nombre par opération répond aux règles du document d'urbanisme, ou comme des places de recharge de véhicule électrique (et dans ce cas comment les comptabiliser au regard du PLU ?).

Deux options sont envisageables :

Soit une externalisation de la gestion et de l'entretien de ces places équipées par un opérateur mandaté par la collectivité (comme dans le cadre d'une DSP), qui permettrait d'envisager un maillage fin du territoire en matière de point de recharge, mais qui suppose un transfert des places de recharge à un tiers.

Soit de s'inscrire dans le cadre de la loi LOM et de procéder au pré-équipement de 100% des places de stationnement (création des réserves) permettant à un locataire, s'il est équipé d'un véhicule électrique, de procéder à ses frais (et soutenu éventuellement par un dispositif d'aide) à l'installation de la borne de rechargement. Cette solution a également l'avantage de ne pas s'engager dans l'installation d'un matériel lié à une technologie en expansion et donc en pleine évolution, avec le risque d'obsolescence qui y est corrélé.

2. AIR

L'article 15.2.6 portant sur les mesures liées à la qualité de l'air impose aux nouveaux bâtiments construits dans les zones de dépassement règlementaires avérés ou potentiels, ou en zone de surveillance aux abords des axes routiers repérés au plan de vigilance du règlement graphique :

- De permettre la fermeture des espaces extérieurs (ex balcons et loggias) des façades exposées auxdits axes,
- L'installation d'un système de ventilation double flux avec prise sur la face opposée auxdits axes.

Au regard des exigences actuelles des locataires pour pouvoir disposer d'un espace extérieur, et notamment de balcons (et encore plus depuis la crise COVID et les épisodes de confinement) cela conduit à prévoir un second ensemble menuisé qui va venir augmenter le coût de l'opération (sans que nous n'ayons pu quantifier cette augmentation).

Concernant l'installation de la ventilation double flux, cela représente un surcoût estimé à 35€/m² SHAB (soit un surcoût de 2 275 € pour un logement de 65m²). Cela représente également un coût en entretien et maintenance important du fait des filtres à air.

Par ailleurs, l'interbailleur s'interroge du risque d'aboutir - notamment dans les opérations en VEFA obligées au titre de la mixité sociale – à une concentration de logement sociaux sur les façades donnant sur les axes routiers en question, les logements en question étant moins « attractifs » et donc moins valorisables par les promoteurs.

3. CLIMAT

3-A) bioclimatisme

L'article 15.2.4 prévoit l'installation de protections solaires adaptées et un facteur solaire maximal de 0,10 pour les façades exposées au soleil des nouveaux bâtiments.

La question de la gestion de l'ensoleillement, et du confort d'été de façon générale, est fondamentale, et appelle une prise en compte dès la conception du bâtiment (et de l'aménagement urbain).

Sur le plan technique, les exigences du PLU sont réalisables. Cependant, le retour d'expérience des bailleurs sociaux indique que le maximal requis en facteur solaire ne peut être atteint avec un simple volet et nécessite l'installation de casquettes ou de brise soleil, qui vont renchérir significativement le coût du logement (estimé à 700€ du mètre linéaire d'équipement, soit un surcoût de 4200€/logement ou de 65€ du m² de SHAB).

3-B) Végétalisation

Les objectifs de végétalisation de la modification 3 portent sur plusieurs points :

La végétalisation des toitures plates ou de faible pente de plus de 100m² (hors installations techniques et d'entretien et cheminements), en complémentarité ou en superposition des équipements de production d'énergie renouvelable, mentionné à l'article 11.2.1.

Cette rédaction appelle tout d'abord une précision quant à la définition de la pente (quel degré d'inclinaison maximum), ainsi qu'une remarque relative à la difficulté à pouvoir intervenir sur une problématique d'étanchéité dès lors qu'il y a des panneaux photovoltaïques en superposition, surtout si l'installation et / ou l'exploitation de ces derniers est confié à un tiers autre que le bailleur.

Par ailleurs, l'expérience montre que les impacts en matière d'inertie thermique et de rafraîchissement passif des immeubles d'habitation dotés de toiture végétalisée jouent principalement sur le dernier étage de la construction.

Le coût d'installation d'une toiture végétalisée suppose un surinvestissement conséquent notamment en structure et en étanchéification. Cela pose le problème de l'application de la norme aux constructions existantes, notamment pour les opérations de réhabilitation soumises a permis de construire, avec potentiellement des travaux de reprise de dalle, selon que l'on s'oriente vers une végétalisation simple ou intensive. Les surcoûts estimés à cet effet sont respectivement de 65€HT/m² de toiture à 125€HT/m² de toiture pour une végétalisation intensive – qui est une option fortement encouragée par l'instauration du coefficient de biotope, soit pour un collectif de 15 logements une incidence estimée de 2 700 € / logement.

L'obligation de plantations en vue de l'ombragement des places de stationnement et les zones de circulation des piétons, introduite par l'article 13.2. Cette disposition, qui n'est prévue que pour certaines zones, pose la question de son articulation avec les dispositions de l'article 12.2.5 visant à équiper d'ombrières photovoltaïques les stationnements de plus de 300 places. En effet, la juxtaposition potentielle de ces deux règles interroge sur la dégradation rédhibitoire du rendement des équipements photovoltaïques et des surcoûts d'entretien inhérents (nettoyage des panneaux situés à proximité ou sous les arbres). L'article 12. 2.5.2.3 prévoit à cet effet une exonération d'installation d'ombrières photovoltaïques en cas de faible ensoleillement, mais comme la végétalisation est un phénomène progressif, il conviendrait que le PLU prévoit spécifiquement d'exonérer l'installation d'ombrières en cas de plantations prévues (un faible ensoleillement actuel ou futur de l'aire de stationnement)

<u>L'instauration d'un Coefficient de Biotope par surface</u>, par l'article 13.8 du règlement pour les constructions neuves et les extensions au-delà de 25m².

L'application du CBS va, selon les zones, imposer une végétalisation de surfaces bâties, en toiture, sur dalle ou en façade. Cette disposition est résolument novatrice pour les bailleurs sociaux alsaciens, qui n'ont pas forcément le recul nécessaire pour apprécier pleinement les impacts liés en matière de réalisation, mais également de gestion. Outre les questions soulevées concernant la végétalisation des toitures (cf. point ci-dessus) et leur impact en surcoût structurel des bâtiments dès lors que l'on s'oriente sur une végétalisation intensive, la règle actuelle se cumule potentiellement avec celle liée au respect de l'article 13.6 du règlement, relatif aux mesures spécifiques liées à la plantation dans des secteurs de sols pollués. Il serait judicieux d'envisager une pondération du CBS en prenant en compte ce paramètre.

Enfin, les modalités de calcul du CBS ne semblent pas prendre en compte l'état antérieur de la parcelle : en cas de réhabilitation de friches, le taux de végétalisation de la parcelle dans son utilisation précédente a pu être très faible, voire nul (ex ilot Starlette). La re-urbanisation de ces secteurs (dont le foncier est cher) avec intégration de végétation est en conséquence un progrès en lui-même, qu'il conviendrait de pouvoir valoriser dans la formule de calcul.

Points annexes : Secteurs de Mixité sociale.

L'Areal souhaite également profiter de la modification n° 3 du PLUIH pour porter à l'attention de la collectivité l'enjeu de prendre en compte les évolutions de la loi Elan en matière de définition du logement social, définition qui impacte les secteurs de mixité sociale du PLUIH. La loi Elan inclue désormais dans le décompte des logements sociaux au titre de la SRU les opérations d'accession sociale à la propriété montées soit en PSLA, ou soit en Bail Réel Solidaire dans le cadre notamment d'un Office Foncier Solidaire.

Dans la mesure où l'accession sociale à la propriété est un des enjeux de la collectivité en matière d'habitat, il conviendrait de se saisir de l'opportunité de cette modification pour procéder à l'actualisation des typologies de logements sociaux concourant à l'atteinte des objectifs des SMS, en leur prévoyant une cote part spécifique (afin de ne pas risquer de les voir pour autant substitués complètement aux logements locatifs sociaux – ce qui, au regard de la pression de la demande, n'est pas souhaitable).

L'intérêt de promouvoir à travers le PLUIH ces opérations d'accession sociale à la propriété est ici :

- de répondre à une demande aujourd'hui existante, sur Strasbourg mais aussi sur l'ensemble des communes de l'EmS, par une offre à prix maîtrisé pour des ménages à faibles et moyennes ressources, qui répond par ailleurs aux objectifs SRU et – très souvent – des municipalités,
- de participer du parcours résidentiel « positif » et sécurisé de ces ménages, notamment des jeunes et des ménages en capacité de libérer le locatif social tout en demeurant solvabilisés,
- de constituer une alternative pertinente à la réalisation souvent peu efficiente de « PLS investisseurs » dans les petites opérations de promotion immobilière soumises à une obligation d'offre sociale lorsque situées en SMS.

A ce titre, l'interbailleur attire également l'attention de la collectivité sur l'opportunité de coconstruire une véritable politique publique en faveur de l'accession sociale à la propriété (orientée tant vers les bailleurs que les accédants), qui présente des caractéristiques limitant les effets inflationnistes observés actuellement de façon de plus en plus marquée sur le marché foncier et immobilier euro métropolitain.

Note économique

Les principes du modèle économique logement social :

Le logement social se trouve à la croisée des enjeux de l'action publique : sociaux, mais également économiques et environnementaux. Sa finalité, qui est d'apporter une solution de logement digne à l'ensemble de nos concitoyens, même les plus modestes, repose sur un modèle économique où l'activité des bailleurs, tant en fonctionnement qu'en investissement, dépend de l'équilibre entre les recettes qui sont quasi exclusivement constituées des loyers perçus (plus de 95 %), et des dépenses qui se partagent entre le remboursement des prêts contractés auprès notamment de la Banque des Territoires, et les charges de fonctionnement de l'organisme, et dont découlent les capacités d'autofinancement des organismes sur leur fonds propres.

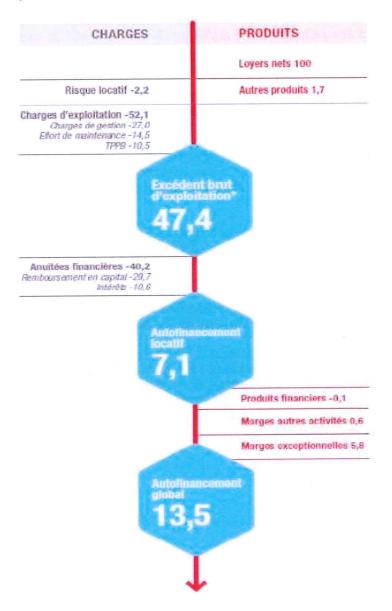
Par ailleurs, le but poursuivi par les organismes est la production et l'amélioration de leur parc, au seul profit de leurs locataires. Ainsi, aucun des organismes ne reverse de dividendes et ne poursuit aucun but lucratif : les administrateurs du logement social le sont à titre bénévole, et les excédents d'exploitation ont vocation à être réinvestis et non redistribués, et représentent une part significative de l'investissement.

Le diagramme ci-dessous permet d'illustrer les postes d'exploitation d'un organisme HLM (sur la base des chiffres de 2018 de la banque des territoires). Globalement, sur deux euros de loyers perçus, un est affecté à l'exploitation et au fonctionnement de l'organisme et un autre est affecté à l'investissement (en remboursement des prêts et, le cas échéant, à l'autofinancement permettant de lancer de nouvelles opérations).

L'investissement consenti repose sur la capacité des organismes à mobiliser des financements venant de plusieurs sources : les prêts émis à taux préférentiels et à longue durée par la caisse des dépôts sur la base des fonds d'épargne populaire collectés sur le livret A, les fonds propres dégagés sur l'exploitation des structures, mais également des aides directes et indirectes (subventions, fiscalité, garantie d'emprunts). Cet environnement économique permet aux organismes HLM de produire des logements de qualité à des prix maîtrisés (pour rappel le loyer moyen d'un logement social est de 5,85 € non chargé au m² sur l'EMS, contre 12,8 € dans le parc privé - chiffre rpls 2019), sur la base d'un mécanisme d'emprunt vertueux et solidaire.

Ce modèle économique – unique au monde - permet aux bailleurs sociaux de produire des logements de qualité, d'entretenir et de rénover leur parc (69% du parc HLM de l'EMS a une étiquette DPE inférieure ou égale à D) et d'être vecteurs d'innovation dans leurs investissements et d'animation auprès de leurs locataires, dans la mesure où les paramètres sur lesquels ils reposent sont suffisamment stables et équilibrés dans le temps.

 Figure 3: Décomposition des postes d'exploitation des bailleurs sociaux (ESH, OPH, Coop'Hlm et SEM) pour 100 € de loyers perçus en 2018.



Les facteurs de fragilisation du modèle économique du logement social :

Plusieurs éléments concourent ces dernières années à fragiliser ce modèle :

- Une diminution des recettes :

par les impayés de loyers : l'étude menée par l'Areal (sur la base de 12 bailleurs présents en Alsace et qui représentent un parc de 67 640 logements) indique que le nombre de ménage en impayés de loyer (au moins un mois de retard) s'élève à hauteur de 15 900 ménages, soit 23,5 %, ce qui représente un volume d'impayés d'environ 14,5 M€ pour les bailleurs ayant répondu à cette enquête.

- o par la Réduction de Loyers de Solidarité, mécanisme de compensation obligatoire de la baisse des APL, qui « ampute » en moyenne près de 40 € sur le loyer de chaque ménage percevant les APL, soit une perte constatée de 5 à 8% des recettes d'un bailleur. Cette réduction de loyer de solidarité risque d'être amplifiée par la crise économique et de ses répercussions sur nos locataires pour certains desquels la situation leur permettra d'être éligible aux APL. Le dispositif de contemporaneisation des APL, lancé en début d'année 2021, risque de « précipiter » ce mouvement par un calcul des APL de façon automatisée et en temps réel.
- Par ailleurs l'application d'un gel des loyers (cela a été le cas en 2018 au niveau national) entrainerait pour l'ensemble des bailleurs de l'EMS une perte de 1,5 M€: l'augmentation annuelle des loyers qui est une procédure strictement encadrée sur le plan règlementaire et légal est un des paramètres essentiel du modèle économique HLM pris en compte pour analyser sa robustesse à long terme: la banque des territoires retient à cet effet une hypothèse d'augmentation de 1,4 % par an sur le long terme, en écho à la progression des charges d'exploitation, retenues quant à elles à 1,5 % par an sur le long terme.
- Une dégradation de la fiscalité: la loi de finance 2018, qui a instauré la RLS, a également ramené le taux de TVA du logement social (pourtant un besoin essentiel par nature!) à 10% (production - à l'exception des PLAI - et réhabilitation), soit un surcoût moyen de 6000 € par logement produit.
- Une augmentation des coûts d'investissement, de production et de réhabilitation plus forte que la progression des recettes et des capacités de financement des investissements :

Le dynamisme des coûts du foncier et de la construction est en augmentation significative, du fait de l'évolution normative, de la rareté du foncier sur les secteurs urbains, de l'évolution du coût des matières premières. L'indice du coût de la construction (ICC) s'établit à 1 770 au premier trimestre 2020. Il est quasi stable sur un trimestre (+0,06 % après +1,32 % au trimestre précédent) et il augmente de 2,43 % sur un an (après +3,88 % au trimestre précédent) (source INSEE 2020)

Indice du coût de la construction



Face à la détérioration de certains paramètres sur lesquels repose le modèle du logement social, plusieurs mesures d'accompagnement des organismes ont été prises :

- L'allongement de la durée des prêts qui vient alléger la charge des annuités financières mais à moyen terme seulement, et qui se combine pour l'instant à un effet bénéfique des taux bas (mais le capital restant dû s'accroit à long terme et la charge des intérêts augmente mécaniquement).
- La promotion de la vente HLM, qui n'atteint malheureusement pas l'objectif escompté (prévision de 17 000 ventes annuelles à terme contre 40 000 attendues initialement par le gouvernement).
- Le regroupement des organismes afin de faire circuler le capital en interne et de faire des économies d'échelle, mais qui entraine à court terme des coûts de fusion assez importants.

En définitive, les conséquences de l'altération des paramètres du modèle se voient dès à présent, avec une diminution significative de la production depuis 2018 (2020 est une année particulièrement mauvaise), et une différentiation territoriale marquée entre les territoires (l'Alsace continuant malgré tout à produire), mais aussi par la capacité des organismes à dégager des marges de manœuvre, (notamment par recapitalisation pour ceux qui appartiennent à un groupe, mais également par diversification de leur recettes (promotion immobilière sociale, loyer libre, ...)).

Les organismes doivent désormais résoudre une équation plus compliquée, et dans la mesure où la progression des recettes (donc des loyers) est fondamentale, ils vont souvent devoir arbitrer en faveur de la production.

La santé des organismes HLM à long terme est un sujet majeur pour l'équilibre financier des collectivités qui garantissent à plus de 95% des emprunts contractés par les bailleurs pour le financement de leur investissements, et ce volume global d'emprunt s'élève en 2020 à près de 170 milliards d'euros (cette garantie s'exprimant hors des ratios prudentiels de la loi GALLAND).

<u>Tentative d'appréciation des impacts économiques de la modification n° 3 sur les opérations de production de logement social :</u>

Un recensement réalisé auprès des bailleurs sociaux présents sur l'EMS (6 bailleurs ayant répondu pour des projets en cours de montage représentant 469 logements) indique que le prix moyen du logement en production neuve s'élève à 160 650 € TTC / logement, dans une fourchette de prix moyen par bailleur allant de 154 000 € à 188 200 €.

Sur ces opérations, les fonds propres consentis s'élèvent à 21 % en moyenne (soit 33 700 €).

Les éléments de valorisation des surcoûts estimés selon les exigences de la modification n°3 sont décomposés dans le tableau ci-dessous. Ils sont issus des retours d'expériences qu'ont pu avoir les bailleurs de l'EMS sur certaines opérations, et n'ont pas d'autre vocation que de donner une estimation.

En ne retenant que les surcoûts susceptibles de s'appliquer systématiquement à une opération de production neuve de logement social (cases orangées dans le tableau), le surcoût lié aux mesures ciblées est estimé à 10 300 € / logement, auquel il faut ajouter un surcoût de 13 000 € de travaux liés à la mesure RT 2012-20 %, soit 23 300 € / logement.

Au total, les surcoûts « a minima » pour une opération de production neuve en maitrise d'ouvrage directe représentent 15 %, soit un prix de revient TTC au logement de 184 000€ (sur la base du prix moyen du logement en montage d'opération en 2020), ce qui **représente un surcoût de 23 400 € / logement**. Sans financement complémentaire, les organismes HLM devraient mobiliser leurs fonds propres à hauteur de 35% pour tenir les règles imposées par la modification n°3, ce qui le cas échéant – et toute chose étant égale par ailleurs- diminuerait presque par deux leur capacité de production.

Tout l'enjeu du succès de cette modification réside donc dans les capacités à réduire les surcoûts engendrés par les nouvelles exigences règlementaires. Plusieurs pistes peuvent être envisagées, sans pour autant apporter pour chacune la totalité de la solution pour concourir à la soutenabilité économique des ambitions portées par la modification n° 3 :

- Par une diminution du coût des travaux (assimilation de la règle sur le long terme), mais qui ne jouera que sur une partie des travaux et des équipements, et pas avant un certain temps (Cf. RT 2012).
- Par une augmentation des fonds propres mobilisés par les bailleurs.
- Par une augmentation des capacités d'emprunts (mais l'allongement des prêts et l'augmentation du taux d'endettement dépend de la santé financière de l'organisme et vient in fine obérer ses capacités d'investissement à plus long terme).
- Par une diminution du coût du logement via une politique foncière permettant de neutraliser ou de diminuer significativement la charge foncière, ce qui implique une véritable action publique en ce domaine, à la hauteur des objectifs de production pris par la collectivité par ailleurs (1500 logements sociaux/an), mais également la possibilité de dissocier le coût du foncier et de l'immobilier à travers des opérations en BRS.
- Par une augmentation des subventions de la collectivité.
- Par des mécanismes de tiers investissement sur certains objets (ex. électromobilité ou photovoltaïque : l'investissement initial et la gestion peuvent être portés par un tiers, mais nécessitent une gestion de la superposition des usages et des intervenants le cas le plus classique étant celui de la toiture végétalisée et équipée en panneaux photovoltaïque).
- Par une diversification des ressources en promouvant les opérations d'accession sociale à la propriété (de type PSLA, ou acquisition sociale en Bail réel solidaire) ou la capacité à réaliser de façon mesurée du logement intermédiaire à la condition que celui-ci soit basé sur un loyer permettant une réelle plus-value pour le bailleur au regard des prix de marché.

objet	règle induisant de potentiels sur coûts	impact financier estimé en investissement	impact financier estimé en fonctionnement	commentaire
Performance énergétique	RT 2012 - 20%	surcoût de 200€/m² de SHAB (15%) soit 13 000 €/logement	néant	Impact financier positif pour les locataires si bonne maitrise d'usage
approvisionnement énergétique	raccordement à un réseau de chaleur	3000€/logt	non chiffré	coût de l'abonnement au raccordement pour le locataire (charge indirecte)
production d'énergie électrique Photovoltaïque (PV)	Production électrique > 10 Wc PV par m² de SP	(20€/m² SDP) soit 1300€:logt	non chiffré	coût d'entretien des panneaux PV (nettoyage). Peut-être neutralisé si gestion externe ou revente. Impact positif sur les locataires si autoconsommation collective.
	Installation d'ombrières photovoltaïques	non chiffré	non chiffré	coût d'entretien des panneaux PV. Peut-être neutralisé si gestion externe ou revente. Impact positif sur les locataires si autoconsommation collective.
	Structure renforcée pour installation ultérieure de PV	200€/m² de panneaux	néant	
Systèmes de rafraichissement (climatisation de confort)	Installation d'un système de rafraichissement passif ou, en cas d'impossibilité technique, installation d'un système actif alimenté à 60 % par des EnR	60€/m² SHAB soit 1300€/logt	non chiffré	estimation réalisée sur la base du réemploi d'un système de chauffage existant (type chauffage au sol). Entretien maintenance de l'installation
Electromobilité	Equipement de 25 % des places de stationnement en point de recharge	47EE/logt	non chiffré	coût d'entretien et de gestion à la charge du bailleur ou de l'exploitant - peut être couvert par le coût d'abonnement payé par le locataire. Quelle refacturation et à qui si la place n'est pas utilisée?
bioclimatisme	Installation de protections solaires adaptées	4200€/logement (65€/m² SHAB)	néant	estimation basée sur l'installation de brises soleil installés sur trois des 4 façades d'un bâtiment.
végétalisation	Végétalisation de la toiture	entre 65 et 125€ du m² de toiture concerné selon la solution retenue (végétalisation simple ou intensive)	non chiffrée	entretien refacturé au locataire
	CBS	impact certain mais chiffrage impossible à ce stade (dépend de la configuration de la parcelle)		locataire
	10 % d'espaces communs végétalisés	non chiffré	non chiffré	entretien refacturé au locataire (mais coût "classique" si espace verts).
AIR	Ventilation double flux avec prise sur la façade opposée	, 35€/M² de 5⊓Ab, soil 2275€/logement	non chiffré	coût d'entretien potentiellement important et refacturé au locataire.

_Aménagement du territoire et projets urbains

De: __Direction générale des services - Missions - Conseil de développement

Envoyé: mercredi 17 février 2021 14:47

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Cc: Emmanuel RIVIERE; SIMON Guillaume

Objet: Avis à verser à l'enquête publique sur la modification 3 du PLUi

Pièces jointes: CODEV_AVIS_modif3-PLUi.pdf

De la part du Président et du bureau du Conseil de Développement de l'Eurométropole de Strasbourg

Bonjour,

Vous voudrez bien trouver ci-joint l'avis sur la modification n°3 du PLUi adopté par le Conseil de développement de l'Eurométropole de Strasbourg..

Merci d'avance de l'intégrer au recueil des observations par mail et de le transmettre à la commission d'enquête. Nous avons également copié/collé ce texte sur la page dédiée dans le recueil en ligne des observations. Cordialement,

Emmanuelle PARODI
Direction Générale des Services
Mission Participation citoyenne
et Débat public Eurométropolitains

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

3 -

.....

Portable : **07 88 09 37 07** Téléphone : **+33 (0)3 68 98 79 91**

Strasbourgeu f 🕥

Strasbourg.eu





Janvier 2021

Avis du Conseil de développement sur la « Modification 3 du PLUI »

Le CODEV se réjouit que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), héritier des Plans d'Occupation des Sols communaux des années 1980, s'adapte aux enjeux environnementaux d'aujourd'hui en prenant en compte les thématiques de la qualité de l'air, du climat et de l'énergie dans le cadre du Règlement et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée. Cet intérêt grandissant porté à ces enjeux devrait permettre de contribuer à réduire l'exposition des populations aux polluants de l'air et à limiter l'îlot de chaleur urbain en renforçant la végétalisation des espaces urbanisés. Enfin, le renforcement des exigences énergétiques pour les bâtiments associés au raccordement aux réseaux de chaleur urbain et à l'augmentation de la part des énergies renouvelables devrait contribuer à réduire les factures énergétiques des habitants et professionnels sur le territoire.

Nous relevons cependant des difficultés à réaliser un certain nombre de projets et recommandons d'ouvrir des réflexions sur des sujets non abordés dans le dossier « Modification 3 du PLUI », même si les priorités ont déjà été définies dans le Plan Climat. Nous souhaitons par ailleurs formuler quelques observations sur son rôle dans l'élaboration des modifications ou révisions du PLUI.

I)-Observations générales

A) -Élaboration de l'avis : afin de fluidifier le partage d'informations et de permettre au CODEV d'émettre un avis dans de bonnes conditions de délai et d'organisation, il serait opportun :

- √ d'être sollicité à chaque procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ou du Règlement Local de Publicité Intercommunal par une saisine officielle accompagnée d'un exemplaire du dossier de consultation des autorités soumises à l'avis (ce qui n'a pas été le cas cette fois-ci),
- √ d'être informé des suites données aux propositions par le CODEV.

- *B) -Enquête publique :* le CODEV rappelle que, lors de la concertation sur la Modification 2 du PLUI, il avait proposé :
- ✓ d'accompagner l'enquête publique dans chacune des 33 communes et dans les quartiers par une exposition locale avec la présence de la commission d'enquête pour favoriser la participation des habitants,
- ✓ de réaliser une compilation d'informations personnalisées à destination des communes mettant en évidence les changements apportés au PLUI.
- C)-Norme RT2012-Norme RE2020 : l'anticipation de la Réglementation Environnementale (RE2020), prévue à l'été 2021 au niveau national, par une prescription locale RT2012 -20 % ou-45 %, apparaît peu opportune compte tenu de sa faible durée d'application prévisible et par souci de simplification.
- D) -Participation des citoyens : le dossier d'enquête est très volumineux et ne peut donc pas favoriser la participation des habitants (bien au contraire). La Note de Présentation contient trop de redites, expose et présente des éléments non directement liés à la modification3 du PLUI. Le Rapport de Présentation, quant à lui, est plutôt adapté à l'élaboration d'un PLUI et donc trop dense pour une modification. Ne pourrait-on pas se limiter aux seuls écrits nécessaires et suffisants à une modification ?

À noter que ce sujet a également été évoqué par le Groupe de Travail « Lien social » dans le cadre de la simplification administrative (Préconisation 22).

Par ailleurs, les membres du CODEV formulent le vœu d'être considérés en tant que personne publique associée.

II)-Les difficultés de mise en œuvre

A) -Végétalisation des toitures : les structures des bâtiments anciens ne sont, le plus souvent, pas assez solides pour supporter des charges potentielles résultant de l'absorption par la végétation de pluies abondantes. Il en résulte que les futurs bâtiments devraient avoir des structures consolidées, d'où un surcoût à la construction certainement important. De plus, il serait nécessaire de prévoir un cahier de maintenance pour garantir la stabilité de ces nouvelles structures.

Par ailleurs, les prescriptions de végétalisation des toitures risquent de ne pas être réalisables dans les périmètres de protection du patrimoine par les architectes des bâtiments de France d'une part, et incompatibles avec le programme d'installation des panneaux photovoltaïques d'autre part.

- *B)* -Énergie renouvelable : le CODEV doute de la capacité à installer 66000 m² de panneaux photovoltaïques, compte tenu des coûts engendrés et de la protection du patrimoine dans les périmètres ABF.
- C) -Bâtiments passifs: l'investissement des propriétaires pour obtenir des bâtiments passifs permet d'appliquer une hausse des loyers. En outre, ces investissements ne suppriment pas les ponts thermiques des logements anciens. Sont concernés le « Haussmannien », les périmètres ABF et tous les bâtiments construits à partir de 1970 équipés d'une isolation intérieure.

De plus, si les propriétaires acceptent volontiers d'investir dans la réduction de consommation d'énergie de 40 % en amortissant sur 7-8 ans, ils sont plus réservés quant à un investissement visant à obtenir une réduction supplémentaire de 10 % en amortissant sur 20 ans.

Par ailleurs, nous nous questionnons sur l'obligation faite aux habitants des logements anciens de se raccorder aux réseaux de chaleur.

D)- Déclassement de 15ha de zones AU en zones agricoles :

Pour respecter les objectifs de croissance prévus actuellement par le PLUI (soit d'ici 2030, 50 000 habitants et 27 000 emplois de plus), la réduction des zones urbanisables aura pour effet d'augmenter la densification des quartiers et des communes.

La complexification de la réglementation avec le coefficient de biotope risque de réduire la construction de logements dans les zones urbaines et de la reporter dans les zones IAU.

E)- Espaces plantés à Conserver ou à Créer : nous avons bien acté que les trames vertes et bleues ainsi que les zones naturelles sont préservées.

Les trames vertes et bleues ainsi que les zones naturelles pour être préservées devraient être bien identifiées et repérées au Règlement graphique sur un fond parcellaire précis.

III)-Autres pistes de réflexions

- A) -Rénovation thermique : au regard du coût très élevé et des performances parfois endeçà des attentes des rénovations énergétiques et des isolations les plus chères, nous préconisons de combiner ces rénovations avec une massification de la fabrication d'énergie décentralisée faible en carbone, avec des techniques numériques d'évitement des émissions de CO₂, à l'exemple de l'Allemagne.
- *B) -Énergie renouvelable :* seuls, les panneaux photovoltaïques ne pourront remplacer la production d'énergie fossile ; il serait utile de continuer à promouvoir notamment :
- ✓ la géothermie, sous réserve de la prise en compte des conséquences de la géothermie profonde,
- ✓ les moteurs à hydrogène en veillant à la production vertueuse de cette énergie,
- ✓ l'utilisation de la chaleur fatale émanant de l'aciérie de Kehl- Badische Stahlwerke,
- ✓ une meilleure isolation des conduites dans lesquelles circule l'eau chaude des réseaux de chauffage urbain.
- *C) -Pollution de l'air :* le transit est l'un des principaux facteurs de pollution de l'air en particulier le long de l'A35 ou de l'avenue du Rhin et l'accès Nord du Port Autonome de Strasbourg a été évoqué au sein du groupe de travail. Par ailleurs, l'effet du GCO sur le transit de camions n'est pas encore connu.

Les membres du CODEV préconisent que, pour réduire l'exposition d'habitants aux pollutions de l'air, il convient d'augmenter l'élargissement des zones non-constructibles pour l'habitat le long des infrastructures routières, par exemple le long du futur Boulevard Urbain aujourd'hui A35.

Les interdictions et les admissions sous conditions au titre de la qualité de l'air reprises aux articles 1 et 2 du Titre II du Règlement Ecrit devraient être accompagnées d'un programme de délocalisation des bâtiments et aménagements implantés dans ces zones dangereuses pour la santé des personnes et dans l'urgence, la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air pour ces mêmes bâtiments et aménagements.

Toujours sur la question du transit, le CODEV souhaite que l'Eurométropole aménage des plateformes logistiques reliées aux réseaux ferroviaires, fluviaux, cyclistes et autoroutiers, où les camions d'approvisionnement de la métropole auraient obligation de décharger et d'éviter ainsi d'encombrer le centre-ville, « le dernier km » étant effectué par des véhicules plus légers et non polluants.

- D) -Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) : nous constatons que la réduction des surfaces imperméables, pour favoriser l'évacuation des eaux en cas d'orages violents, est intégrée à la modification3 par les articles 13 des Titres II, III, et IV du Règlement écrit grâce à la mise en place du Coefficient de biotope par surfaces.
- *E) -Développement Durable :* nous rappelons que, si le Développement Durable comporte un aspect environnemental, il intègre également un volet social et économique. Aussi souhaitons-nous que soient explicités encore davantage les impacts sociaux et économiques de la Modification 3 du PLUI.

Les membres du CODEV portent une attention toute particulière sur :

- ✓ le nombre de logements à construire d'ici 2030, notamment de logements sociaux, et à leur localisation (à ce propos, il est suggéré de cartographier leur implantation),
- ✓ les surfaces foncières à densifier et à construire,
- √ l'évolution des emplois,
- ✓ les protections des patrimoines urbains et naturels,
- ✓ le paysage urbain.

Le CODEV suggère que soient expliqués le compromis complexe et les enjeux, dont résulte le PLUI, entre la nécessité de protéger l'environnement et le climat d'une part, tout en préservant l'économie et l'évolution démographique sur la métropole.

En conclusion, le CODEV constate que la modification n°3 du PLUI permettra de contribuer à l'atteinte de certains objectifs du PCAET en matière de qualité de l'air et de préservation du climat, ces deux documents de planification étant dorénavant portés au sein d'une même vice-présidence de l'Eurométropole. Il s'interroge tout de même sur la cohérence générale entre les objectifs politiques actuellement affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI (27 000 nouveaux emplois et 50 000 nouveaux habitants d'ici 2030) et les objectifs très ambitieux du PCAET fixés pour 2030 et 2050 en matière de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

18/02/21
Nom
ulrich
Prénom
geoffray
E-mail*
g.ulrich@inneo-promotion.fr
Commune concernée par l'intervention*
Geispolsheim
Thématique concernée*
Évolution des emplacements réservés et des marges de recul
Observation*

Bonjour, La rue Forlen à Geispolsheim a été refaite à neuf très récemment. Nous souhaiterions que l'emplacement réservé n°GEI39 soit supprimé si celui-ci n'a plus un intérêt stratégique pour la circulation. Cordialement

LEOPOLD Anne

De: gana idiart < gana.idiart@gmail.com> **Envoyé:** mercredi 17 février 2021 19:30

À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Objet: contribution à l'enquete publique PLU de l'EMS

Pièces jointes: lettre au commissaire enqueteur - 17 02 2021- HL.pdf; HL_elus.pdf

Bonjour,

Nous vous prions de prendre connaissance du courrier ci-joint, à destination de la Commission d'enquete relative à la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. Nous vous remercions de nous confirmer réception.

Nous vous prions de recevoir nos meilleures salutations.

Pour le collectif, Gana IDIART-ALHOR (Signataires ci-dessous)

M. le Commissaire Enquêteur

Euro-métropole de Strasbourg

Service Aménagement du territoire et projets urbains

1, Parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

Objet : contribution à l'enquête publique du 18 janvier au 26 février 2021 concernant la révision du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, je vous prie de bien vouloir recevoir les observations suivantes :

1) Contexte général:

Avec l'évolution des conditions climatiques et économiques, de nouveaux besoins apparaissent en matière d'habitat, accélérés par une crise pandémique qui s'installe dans le temps :

- Nécessité d'un mode de vie plus écologique, mettant en pratique une réelle transition énergétique, avec des logements à faible empreinte Carbone et GES
- Refus (ou impossibilité) d'emprunter pour de nombreux salariés ou jeunes adultes, désireux de financer leur logement sans s'endetter
- Mobilité géographique liée aux parcours de vie professionnelle et personnelle.

Les habitats légers, également désignés par « réversibles » ou « alternatifs » répondent à ce triple enjeu et s'inscrivent dans l'évolution de la société vers plus d'autonomie et de sobriété collectivement choisie.

Plusieurs collectifs se sont créés pour développer cette forme d'habitat (le plus souvent des tiny houses ou micro-maisons en bois montées sur roues) et en faire évoluer l'intégration sociale, en lien avec les collectivités territoriales.

Le modèle issu de ces réflexions nécessite une mise à disposition de terrains, soit par un propriétaire privé, soit par une collectivité dans le cadre d'un bail emphytéotique. Les modalités de raccordement et de gestion du terrain sont élaborées en concertation au cas par cas.

Néanmoins, concernant l'agglomération de Strasbourg, la maîtrise foncière est un sujet particulièrement sensible et les candidats à ce mode de vie n'arrivent pas à trouver de terrain. En effet, la pression exercée par les aménageurs et architectes sont des freins importants à l'émergence de ce dispositif novateur, souvent inconnu ou mal compris par les autorités administratives, et peu rémunérateur fiscalement.

Seule une volonté politique forte sera de nature à faire bouger les lignes.

2/ Rappel du cadre légal

Article L121-1 paragraphe 2 du code de l'urbanisme :

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer [...] : - La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat [...] ».

Décret d'application de la loi ALUR du 27 avril 2015, qui prévoit :

« la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat. En effet, il s'agit de la prise en compte de deux séries de dispositions, relatives aux résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ». Le décret consacre une définition juridique des «résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » et précise les formalités nécessaires pour leur installation.

Article R. 111-46-1 du code de l'urbanisme :

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs, sont à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

3/ Les enjeux liés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable

L'habitat tel que nous le préconisons au sein de l'agglomération de Strasbourg répond aux enjeux suivants du PADD :

- la réduction de l'empreinte carbone du territoire pour lutter contre le changement climatique
- la réduction de la consommation énergétique des logements à la construction et/ou à l'utilisation ;
- l'adaptation des modes de vie et la limitation des dégâts causés par les conséquences attendues du changement climatique ;
- la limitation des déchets de construction (qui représentent les 2/3 du volume de déchets produit chaque année en France) ;

- la production de nouveaux logements pour l'accueil de nouvelles populations, toutes catégories sociales confondues ;
- la limitation de l'artificialisation des sols ;
- le soutien de l'innovation;
- le soutien à l'installation de petites exploitations agricoles (ou de jardins potagers) pour un gain en résilience alimentaire du territoire ;

4 / Demande de prise en compte au sein du PLU :

Dans la mesure où les documents d'urbanisme doivent réglementairement satisfaire, sans discrimination, aux besoins présents et futurs en matière d'habitat et où le besoin est manifeste sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, il nous semble essentiel que le PLU comporte des zones dédiées à l'installation de "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs".

Pour cela, plusieurs possibilités existent :

- réserver un ou plusieurs terrains constructibles à travers une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ou un règlement de zone fléchant ces terrains pour les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs"
- **créer un ou plusieurs STECAL** permettant l'installation de "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs"

Des exemples de documents d'urbanisme prenant en compte l'habitat dit "léger" ou "réversible" sont recensés sur le lien suivant : http://bit.ly/pluHL

De cette convergence de réflexion, une association « Les Hameaux légers » (www.hameaux-legers.org) s'est créée pour fédérer et réfléchir avec les autorités publiques, à la création de hameaux dans des conditions économiques et sanitaires conformes et modernes.

L'Association a ainsi pu développer une expertise juridique et urbanistique pour soutenir la création de lieux dédiés à l'habitat léger, déposer un amendement au Sénat (article 14 du projet de loi Engagement et Proximité), organiser plus de 500 formations et rencontres au service de l'émergence de projets individuels et collectifs.

L'association Hameaux Légers accompagne également les collectivités à la prise en compte de ce mode d'habitat.

Nous comptons sur vous pour prendre en compte cette problématique dans vos réflexions futures, et ne pas fermer les yeux sur ce besoin bien réel, trop souvent ignoré par les documents d'urbanisme, qui contraint bon nombre de personnes à s'installer illégalement, avec les conséquences que cela comporte.

Nous sommes également à votre disposition pour intervenir ou participer à toute commission susceptible de se saisir du sujet.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de recevoir nos meilleures salutations.

Collectif pour la création d'un Hameaux légers en Alsace :

Association Les Hameau légers

Association Eco-Quartier Strasbourg

Stéphanie LAVERGNE, Membre opérationnel HL

Léa SCHMITT, Membre opérationnel HL

Valérie VOGEL, Cheffe de projet Asso Eco-Quartier, Strasbourg

Gana IDIART-ALHOR, Ingénieure territoriale à la CEA, Illkirch

Patrick DESSERTAINE, Ingénieur Télécom, Witernheim

Alain BRUGGER, Adjoint Technique à l'Eurométropole de Strasbourg

Jocelyn CHATEL, Enseignant, Hoenheim

Thomas WALKER

Thomas JACQUET, Dirigeant BERRY GREEN ENERGY, Strasbourg

Camille JEAMBRUN, Animatrice Nature, Seltz

Alan EBER, Graphiste freelance, Griesheim-près-Molsheim

Blandine TELLO

Pour nous joindre:

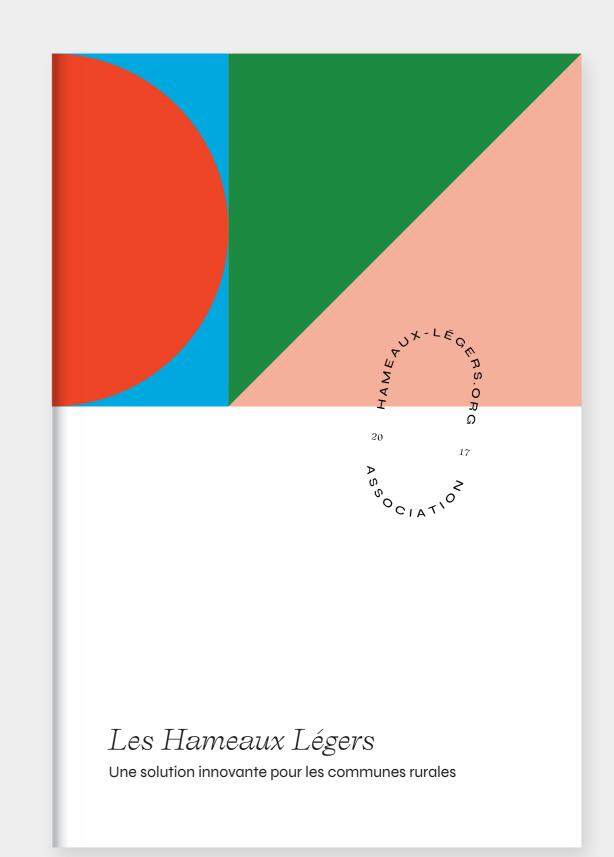
Collectif pour la création d'un Hameau léger en Alsace

C/O Gana IDIART-ALHOR, 47 Domaine de l'Ile, 67 400 ILLKIRCH.

Tel: 06 98 61 59 42

Mail: hpr.alsace@hameaux-legers.org

https://www.hameaux-legers.org/

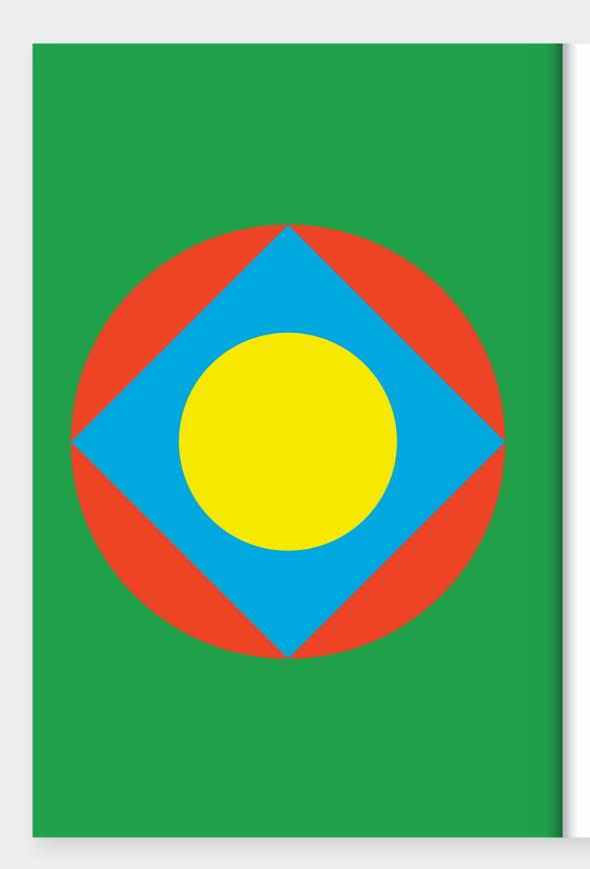


HAMEAUX LÉGERS

A l'origine de l'association Hameaux Légers, un constat : dans de nombreux territoires ruraux, l'accès au logement est de plus en plus difficile — notamment pour les jeunes dont on observe des logements de plus en plus précaires.

La difficulté des familles à se loger entraîne fermetures de classes, baisse d'activités et vieillissement, ce qui fragilise les communes rurales.

Hameaux Légers est une association qui oeuvre à l'échelle nationale pour mettre en place des projets locaux favorisant l'accès à un logement décent autour de plusieurs innovations sociales, environnementales et architecturales que rendent possible les évolutions législatives autour de l'habitat léger.



Un hameau léger est un projet d'habitat participatif :

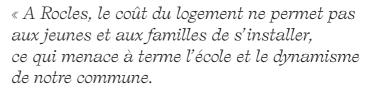
- → Sous forme d'écohameau;
- → Accueillant des résidences démontables destinées à un habitat permanent;
- → Accessible aux foyers à ressources modestes ;
- → Réalisé en partenariat avec la commune et le territoire qui l'accueille.



Quel intérêt pour ma commune?

- → Accueillir des jeunes et des familles afin de rajeunir la population et d'éviter la fermeture de classes de maternelle ou primaire, voire d'en rouvrir ;
- → Créer de nouvelles activités économiques, notamment agricoles, et consolider les activités existantes par l'augmentation de la consommation locale;
- → Permettre une réelle mixité intergénérationnelle avec un projet accessible à la fois à de jeunes foyers ayant des difficultés à se loger en raison du coût du foncier et à des foyers plus aisés, désireux d'adopter un mode de vie écologique;
- → Valoriser du foncier pouvant être non constructible, sans que la commune doive supporter le coût de son aménagement .



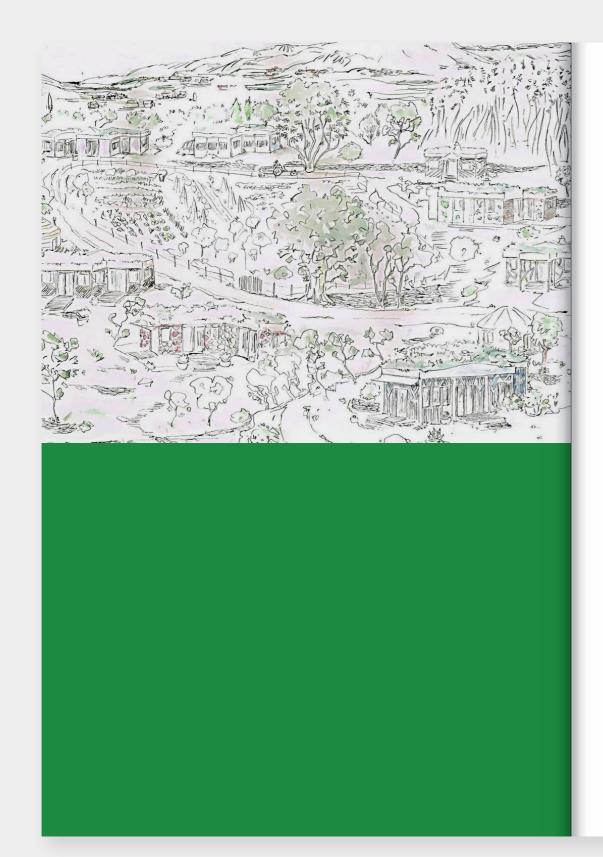


Pour répondre à ce problème sans mettre en danger notre équilibre financier, nous avons décidé de créer un hameau léger sur un terrain communal devenu non constructible.

Le professionnalisme de l'association Hameaux Légers dans l'accompagnement de nos démarches, notamment avec la DDT, a été très appréciable. »

Alain Gibert, Maire de Rocles (07), première commune partenaire des Hameaux Légers

9





Comment les collectifs d'habitants sont-ils constitués ?

Dans les communes partenaires, des réunions publiques de présentation sont organisées, et les personnes intéressées pour vivre en hameau léger sont invitées à se rencontrer au cours d'événements organisés par l'association où ils partagent leurs envies, leurs valeurs et forment des groupes cohérents.

Ces groupes sont accompagnés pendant une durée d'au moins un an par des professionnels de l'habitat participatif afin d'établir leur projet commun, d'élaborer leurs règles de vie, de concevoir leurs espaces communs...



Quel est le modèle financier?

Les habitants payent le loyer du terrain, financent leurs logements ainsi que les infrastructures mutualisées. Hameaux Légers n'est pas un promoteur immobilier, mais une association à but non lucratif qui repose sur les dons de ses membres et de mécènes, convaincus par son fort impact social et environnemental.

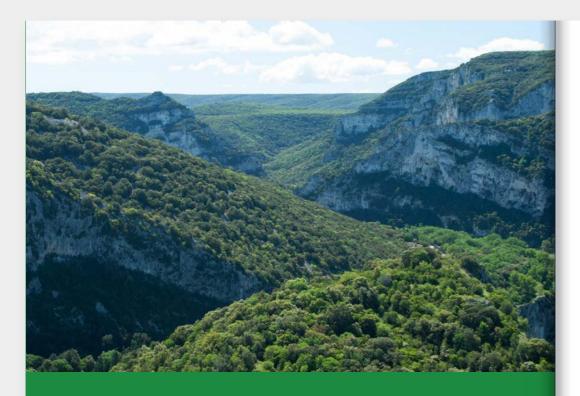
Par l'intermédiaire de son fonds de dotation, Hameaux Légers prête sans intérêt pour aider les collectifs à financer les infrastructures collectives et les individus sans épargne à financer leurs logements, car les banques ne prêtent généralement pas à ce genre de projets.

Où peut-on implanter un hameau léger ? Quelles sont les formalités d'urbanisme ?

> Un hameau léger peut être implanté sur un terrain communal, ou exceptionnellement sur un terrain privé. Voici les critères du terrain:

- Le terrain doit être situé dans une commune partenaire, volontaire pour accueillir un hameau léger, à proximité de tissus déjà urbanisés afin de limiter l'impact du projet sur les espaces naturels et agricoles et éviter ainsi le mitage de l'espace.
- Le terrain doit permettre d'accueillir au moins
 5 logements + des espaces communs.
- Les coûts d'acquisition ou de location du terrain
 + les coûts d'aménagement doivent être réduits
 pour rendre le logement réellement accessible.

Il n'est pas nécessaire que ce terrain soit constructible. Si le terrain n'est pas constructible mais qu'il est à proximité de zones urbanisées, le PLU pourra être modifié pour créer un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées) autorisant l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, avec l'accord de la DDT(M). L'association Hameaux Légers accompagnent les communes souhaitant créer un tel STECAL dans leurs démarches, notamment avec les DDT(M).



Quel statut pour le terrain ?

La réversibilité de l'habitat permet de séparer le coût du foncier de celui du logement, puisque les habitations peuvent être démontées. Il est ainsi possible de louer le terrain communal par un bail emphytéotique, ce qui crée une situation favorable pour les futurs habitants, tout comme la commune qui perçoit un loyer et bénéficie des investissements réalisés pour l'aménagement à la fin du bail.







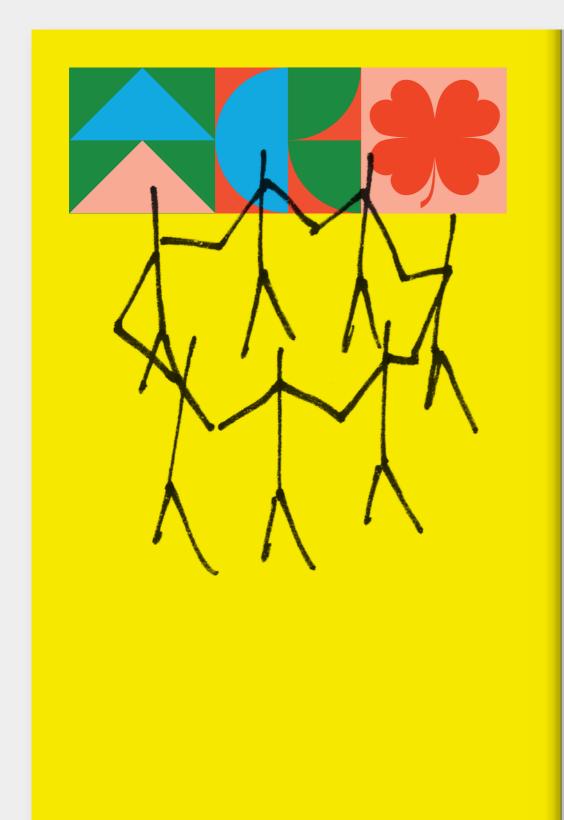






A quoi ressemblent les résidences démontables qui seront installées ? Vont-elles bien s'intégrer dans le paysage ?

Hameaux Légers travaille avec une quinzaine d'architectes et de constructeurs ayant élaboré des modèles d'habitat réversible répondant aux critères modernes de confort, d'esthétique et de performance thermique. Une commission locale d'architecture est chargée de valider la qualité architecturale et l'intégration paysagère de chaque nouvelle installation.



Comment assurer l'intégration de nouveaux habitants avec la population existante?

Dans les communes partenaires, nous organisons des réunions publiques de présentation et des événements pour inviter les habitants de la commune et des communes alentours à intégrer le groupe de futurs habitants, afin assurer une mixité entre personnes installées sur le territoire depuis longtemps et néo arrivants.

Hameaux Légers prend également soin que les futurs habitants puissent s'intégrer dans le tissu économique local par leurs activités professionnelles. Ceux-ci s'engagent également à participer à la vie de la commune, notamment associative.

HAMEAUX LÉGERS

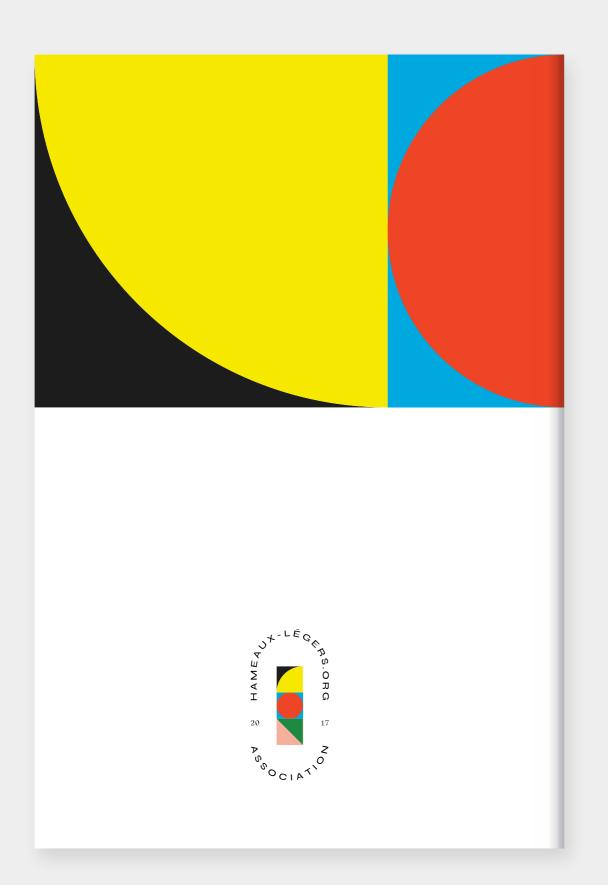
Vous souhaitez accueillir un tel projet?
Rencontrons-nous!

Xavier Gisserot

Responsable élus locaux 06.50.70.98.37 xavier.gisserot@hameaux-legers.org

Sévak Kulinkian

Responsable élus locaux 06.59.88.06.16 sevak.kulinkian@hameaux-legers.org



LEOPOLD Anne

De: Aynur UZUNALI <uzunaliaynur@hotmail.fr>

Envoyé: mercredi 17 février 2021 22:52

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: Observations pour enquête public modification n°3 PLU

Pièces jointes: PLU modif 3.pdf

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint mon observation concernant l'enquête publique sur la modification N°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Bien cordialement, Aynur Uzunali Madame la Présidente de la Commission d'Enquete,

Dans le cadre de l'enquête publique ouverte concernant la troisième modification du PLU sur la commune de Geispolsheim, je souhaite vous faire part de mes remarques. Je suis propriétaire d'une parcelle de terrain n°111 située dans l'impasse du Lièvre à Geispolsheim depuis 2018.

En effet, mon achat fut motivé par le fait que cette parcelle soit classée en UCA3 pour laquelle nous avons un projet de construction en cours avec nos trois enfants. Cette classification permet actuellement une emprise au sol maximale de 40% pour toute construction nouvelle et un espace libre minimale de 40%.

C'est en se basant sur ces critères que nous avons décidé de faire l'acquisition de ce terrain dans le but d'y construire des maisons individuelles pour les définir comme résidences principales de nos enfants. Pour ce faire, nous nous sommes engagés à payer un crédit sur plusieurs années. Ce projet de modification de PLU bouleverse complètement nos plans, qui, dans une première approche était déjà destiné à construire des maisons individuelles basé sur un espace vert conséquent. De plus, je souhaite noter également que notre projet a pris du retard compte tenu de la situation sanitaire actuelle.

Je suis fleuriste de métier depuis plus de 28 ans et nous possédons une entreprise familiale de paysagiste qui existe depuis 3 générations à Geispolsheim. C'est pourquoi nous sommes totalement d'accord avec l'avis de la commune de Strasbourg concernant la favorisation des espaces verts. Cependant les nouveaux critères souhaités sont complètement inappropriés pour le type de parcelle que nous possédons puisqu'elle est située dans un environnement qui n'a cessé d'être bâtit depuis des années. Notre parcelle serait amenée à passer d'un zonage UCA3 à un zonage UCA6 et entrainerait des modifications importantes pour l'imagination d'un projet.

Le premier point concerne le passage d'une emprise au sol de 40% à seulement 20%. Cette modification très importante qui revient à diviser par 2 tous les projets imaginés ne permettent aucune projection pour l'avenir. Cette emprise au sol ne permet pas la construction d'une maison individuelle basique. (cf Article 9 Paragraphe 1 du règlement de la modification n°3 du PLU)

En cas de passage de l'UCA3 en UCA6, le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers passerait de 40% à 60% (70% si cumulé avec le biotope). Ce changement entraine également une diminution d'un projet de construction habitable. (cf Article 13 Paragraphe 1 du règlement de la modification n°3 du PLU)

Pour conclure, ce projet nouveau de zonage UCA6 s'avère énormément restrictif pour une zone urbaine dans laquelle plusieurs résidences ont déjà été construites en bénéficiant d'un zonage UCA3. Je souhaiterais que la modification cette zone soit réétudier afin qu'elle puisse garder son caractère UCA3.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à mon observation, je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

10	10	\sim	10	\sim	\sim	1
18	/()	۱2	12	u	Z	П

Nom

Keramidas

Prénom

Daphne

E-mail*

daphne.keramidas@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Nature en ville

Observation*

Je ne suis pas originaire de Strasbourg, et ma remarque pourrait peut-être étonner, mais il me semble important de la considérer compte tenu du récent changement de direction de la mairie de Strasbourg. A orientation écologiste, la nouvelle maire à fait mettre des bacs de plantes et d'arbres dans différents quartier. Temporairement, cependant, et la question qui a surgit dans ma tête a été : "qu'est-ce que ces plantes sont devenues?" Pourquoi ne pas enlever tout ce béton qui est Strasbourg pour les mettre de manière durable? Un deuxième point est la tradition de cette ville de couper le plus grand sapin trouvé dans la forêt pour le mettre de manière temporaire - à nouveau - dans la place la plus minérale que j'ai jamais vu de ma vie et j'en ai vu des villes. Tuer un arbre qui fonctionne dans la forêt comme doyen, fait démontré depuis quand même pas mal d'année par les scientifiques, priver la forêt et tout l'écosysteme de l'apport qu'ils ont pour une tradition que je considère assez abjecte, ça c'est ce qui m'a le plus déplu de cette ville. En voyant ce noel dernier à nouveau un arbre tué placé sur cette place horrible m'a déprimé. Pourquoi ne pas planter un arbre et fêter tous les ans sa croissance, mettre un peu de vert sur cette place de béton, créer avec la tradition au lieu de suivre aveuglement ce qui a été fait par le passé? Les traditions n'ont pas besoin de sauvegarde, l'environnement si. J'espère ne pas avoir heurté qui que ce soit avec ces remarques.

MOEBS Jean-Joseph 204, Suedu Gl. de Spulle 67550 FCKWERSHEIT a Jourieu le Commissaire-Englietun Transcent le lossue
20A Luede Ghl de Spulle
67550 FCKWERSHEIT
a porsience Commissaire-turietur
Remarques bule forme:
Un sommaire présentant un chaquinent de différent /sout
1. Me di licotion (1 = 100) has commune conceduce
ausait toursing la recherche des citogens jutitaelles
par les modifications concernant leur commune, voire
dause communes.
Par Ex: Toute les communes : Voiet uis 1-3-4-100
Echweistein: Point wi51
Vendenheim: Point 4=21-22-40-97-98
Document "Flalution environmentale:
page 55 II. le coulées d'eau boueutes
Carte w= 2: inexploitable car illisible:
Dorsier d'en quête Whenineux! Priis-je garder C'espois de consulter un dossier dont le contemu est l'unité au
de consulter un dossier double contemu est limité au
Strict us'cersaire et suffisant? Car plus qu'ou c'esit et
Miller alook Pic
Le document Réglement Geophique Very de Zonage,
difficilement ex ploitable aurait suprité une présentation
grand forwat par becteur géographique.
He document Réglement Geophique Plan de zonage, difficilement ex ploitable aurait mérité une présentation grand format par secteur géographique.

Remarque sur le fond:

Je suisterrose fur la cohézence générale enhe les objectifs affichés dans le PADD du Provide et le objectifs tris ambilieux du PC AFT en matiere de seduction de consommentions d'élussic et d'ominion de gaz à effet de serse.

L'objectif principel de cette modification n:3 c'ant de place l'ursence en sisonnémentale au coens du dispaisif léglementaire du PWi en « dédinant les enjeux et les objectifs du PCAFT de l'EMS via le renforcement du dispaisif "Aix-Climat-Energie" du PWi. Ou pent praiment se poser la question sur le chance d'atleindre ca objectifs en mainte les objectifs du PADD en l'état, construction de 3.000 los encuts fau (45.000 los encuts sur la durée du PWi) création de 17.000 en plois à l'holizon 2030 et 50.000 habitants en plus d'ici 2030!! Dou le difficultés de pences des perter les objectifs du PADD.

Pour suieur géles et protéger les éléments de la Teame Verte et bleve, les corridors écologiques les lopaces contribuant aux contribuités écologiques ainsi que les loques plantés à conserver on à crébe ils devraient être bren iolentifiés et le lepries au Réflement Graphique sur lond parcellaire précis. Puis appartenir à une sone N spécifique aux limites précises et un diapitre fixant les dispositions

applicables or cette some. usuffisances des tions Humaines pourant ruise a espace, rae varient être interdit on an moins bounds à des conditions particulières. Tout arthe supprime doit the companie cost his bien encore faut-il pouvois être certain que cetalhe supprime appartience à une trame espaces plantés a conceiver ou à créer. De plus qu'en est il dons les autres expaces apportenant à la Trame vette et leye? interdictions et les adminions sons conditions an re de la qualité de l'ais heplises aux al (point 8) et 2 (point 20) du titre Ti accompagners et dans l'urgence, la prise en compte des enjeux l'és à la qualité de l'air pour cos mêmes activités TitleII de réglement ecrit disposition applicable, à toutes les roues Asticles 6 (points) et 7 (points) Travair de traus Principous Pourquoi limiter à 5% de la faça de ou de la les travaux destruce à l'amplioration d'unatique e'n erge ti gre du trât ment, un des objectif elu volet - Climat-Euergie. Ten geroi de tels travant

puissent- ? la agraver la rituation existante?
Article 13 point 5: "abattage et défrichement sont admis"
Ou est-il préciséque l'abottoge et le défichement dans les
Expaces contribuent aux continuités péologiques Sont
interdit?
En outre je propose de léalises aux entrées du territoire
de l'EMS l'aurénagement de plateformer logistiques (des
Ph Yardandises) believes aux leternex ferroviaires,
fludianx et houters où ces poids-hours d'applovisionnement
déclarfélaient teurs mas drandises, le "dernier un étant
effectué par des véhicules plus légers et uou pollerant,
ce et en complément à la future 2 F.E.
Phochs

HIMBER Anne-Marie

Dr. Cristina Afonso Goldman <cagoldman@rubeliac.com>

Envoyé: jeudi 18 février 2021 12:59

À: Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: Propositions de modification du PLU

Bonjour,

Je vous serais très reconnaissante si vous pouviez faire suivre les propositions suivantes aux commissaires enquêteurs, qui remplacent celles de mon message du 26 janvier:

- Augmenter la distance d'implantation des nouvelles constructions à 6 mètres. En effet, toutes les façades principales avant et arrière des villas présentent un dégagement de vue important, ce qui n'est pas exigé par le PLU qui ne requiert une distance d'implantation que de 3 mètres.
- Augmenter la zone d'espaces verts à préserver pour inclure les jardins. En effet, il y a des nombreux jardins dans le quartier du Conseil des Quinze qui ne sont pas inclus dans le périmètre d'espaces plantés à préserver. Ces jardins sont susceptibles d'être transformés en lots séparés pour y construire des maisons. Le lot 757 en est un exemple, comme on peut le voir sur la cartographie en annexe du PLU, la construction d'un bâtiment sur ce petit jardin étant autorisée.

Le lot 757 a la particularité d'être enclavé. La police du bâtiment a autorisé la création de ce lot enclavé il y a quelques années. Il est difficile à comprendre que cette autorisation ait été donnée vu l'implantation des autres lots et maisons. De plus, la construction d'une maison sur ce terrain requiert la destruction du mur de clôture vers la place du Conseil des Quinze, sachant que ce mur est donné dans le PLU comme étant remarquable.

Il existe un autre lot dans une situation similaire, comme le lot 303 derrière le numéro 5 de la rue Eugénie Carrière, qui est également enclavé, pourtant ce lot est quasi entièrement inclus dans le périmètre de 1'EPCC.

- Le retrait du projet de mention autorisant les toits plats dans le règlement du PLU.

En effet, ce quartier est majoritairement constitué de maisons avec des toitures en pente. Afin de respecter les caractéristiques patrimoniales du quartier, crée il y a plus de 100 ans, le projet de mention autorisant les toits plats dans le règlement du PLU devrait être supprimé (article 11 UCA).

Très cordialement,

Cristina Afonso Goldman.

18/02/2021
Nom
Berros
Prénom
Yossi
E-mail*
Sebbanalbrt26@gmail.com
Commune concernée par l'intervention*
Eurométropole de Strasbourg
Thématique concernée*
Habitat
Observation*

Souhaite une modification de la zone UYB qui interdit des logement . Je suis propriétaire terrain sur place avec une usine de pharmaceutiques et d'un centre d'affaire ainsi qu'une maison . je souhaite aménager cette maison en habitation afin de permette à les employées d'y loger sur place mais le PLU me l'interdît . Je ne comprend pas pourquoi plusieurs projet résidentiel sont en cours dans la même zone . Merci de tenir compte de ma demande Cordialement

18/02/21

Nom

Bezler

Prénom

Etienne

E-mail*

etienne.bezler@laposte.net

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Paysage et cadre de vie

Observation*

Bonjour, Je suis EB et je fais ici ma 3e contribution. Cette 3e contribution porte en particulier sur les "trames vertes" avec en particulier le canal du Rhône au Rhin au sud de Strasbourg. Je reviendrais dans une 4e (ou dans une 5e) contribution sur la Robertsau car il y a encore des choses à dires à ce sujet. Pour l'instant, c'est le sujet trames vertes au sud de Strasbourg qui fait l'objet principal de cette 3e contribution. Je signale que les intitulés de "thématique concernée" ne permettent pas réellement d'inclure le sujet des corridors écologiques, car on pourrait tout aussi bien écrire sous la thématique "évolution des emplacements réservés et des marges de recul" que sous la thématique "paysage et cadre de vie". La thématique "nature en ville" ne répond pas aux espaces extérieurs à la ville. Comme je l'ai déjà dit, la thématique de la nature en général (partout) est manquante dans les choix de cette consultation. Tout d'abord, sans parler du canal Rhin-Rhône, je tiens à signaler que je ne partage pas l'avis du Conseil de l'Eurométropole qui vient d'ajouter une contribution ; il a écrit avoir acté la préservation des corridors écologiques et autres trames vertes, or justement le PLUI ne permet pas de conserver de manière pérenne les corridors écologiques et autres trames vertes, mais au contraire compromet leur intégrité dans certains secteurs. Je vais devoir consacrer une 4e contribution exprès pour expliquer cela avec quelques exemples détaillés (et donc la prochaine contribution consacrée à la Robertsau sera la 5e). En guise de 3e contribution, le canal du Rhône au Rhin et ses environs de Illkirch à Plobsheim. Résumé du problème en quelques points : (1) L'emprise du canal est insuffisante pour maintenir la qualité des milieux (ceux qui n'ont pas encore

disparu); (2) Les marges de recul prévues ne suffisent pas à pallier la destruction prévisible ou programmée de certains milieux ; (3) Le canal Rhin-Rhône est propriété de VNF (organisme de l'Etat) et non propriété de l'Eurométropole, donc l'Eurométropole ne peut pas garantir la conservation des arbres sur l'emprise du canal, ceux-ci dépendant de VNF; l'Eurométropole ne peut en aucun cas se reposer sur la présence d'arbres au bord du canal pour relativiser les impacts négatifs de ses projets urbains entraînant la perte de zones naturelles situées hors emprise du canal. (4) La vision "trame verte" que nous somme supposés porter sur le canal n'est pas forcément partagée par VNF, et VNF ne s'engage pas forcément dans la replantation d'arbres sur son domaine après l'abattage d'arbres anciens. (5) Le mode de gestion des talus du canal, avec des broyeurs montés sur tracteurs, ne laisse pas de zones-refuge sans broyage et les éventuels arbustes qui pourraient former des haies régressent depuis des années, cela est d'autant plus problématique qu'hors emprise VNF on assiste à la destruction (où à l'empêchement d'apparition) de végétation arbustive, soit à cause des pratiques agricoles intensives hors zone de projets urbains, soit à cause de l'urbanisation en comptant le tout (logements, zones d'activités, et même terrains de sport). Et à présent, entrons un peu dans le détail. Plus grandchose à faire du côté d'Illkirch : une partie de la forêt linéaire qui longeait la piste cyclable du canal a été rasée pour le lotissement "Prairies du Canal" et à cause d'un nouveau stade de rugby. La bande de terrain qui a été reboisée ne compense pas tout. L'espace situé entre canal et route 468 (pas de rapport avec le parc d'innovation) a été entièrement mité d'installations tertiaires, alors qu'une amélioration de la trame verte aurait pu être opérée là. Du côté de Plobsheim, projet d'extension de la zone d'activité d'Eschau (en plusieurs phases ?). L'abandon de ce projet est nécessaire pour éviter la continuité urbaine entre Eschau et Plobsheim alors que le canal offre une sorte de "grand paysage" d'ailleurs déjà fortement dégradé par la zone d'activités déjà existante à Eschau. L'espace agricole situé hors emprise du canal comporte encore quelques éléments de pré-verger qu'il faudrait maintenir, de même qu'il faudrait éviter de gâcher la terre agricole. La marge de recul de 30 mètres prévues par rapport au canal n'apporte pas grand-chose car c'est l'ensemble du terrain qui contient encore un intérêt écologique. Il faut signaler qu'un bosquet (correspondant à un ancien verger en friche) a déjà été détruit lors de fouilles archéologiques, hors des 30 mètres par rapport au canal. Le Tome 5 page 222 mentionne, à propos de la zone IAUX au nord en limite d'Eschau, des impacts négatifs assez nombreux sur l'environnement, avec même une réduction des corridors écologiques entre canal et Rhin Tortu. Les rédacteurs du PLUI se sont trompés en mentionnant ici la rivière Ehn, ils ont confondu celle-ci avec le Rhin Tortu (l'Ehn coule à Geispolsheim). Les projets de logement à Plobsheim près du canal (pont de la route 222). L'urbanisation peut mordre dans des restes de verger, alors que ce type de milieu a dramatiquement régressé en général. Si des logements devaient être construits, ils ne devraient pas mordre dans ce genre de milieux. Là aussi, une marge de recul de 30 mètres ne sert pas forcément à sauver les vergers, qui peuvent se situer au-delà de ces 30 mètres. Même s'il est question de réduire l'impact sur ces milieux, la destruction des derniers vergers est un risque persistant lors de projets d'urbanisation. Il vaut mieux faire protéger ces restes de verger, car le fait de replanter de nouveaux arbres ne va pas garantir le maintien de ces milieux. Si de nouveaux vergers étaient replantés, où et sur quelle surface ? Les marges de recul de 30 mètres par rapport au canal ne suffisent pas à maintenir une entité de type agricole qui marque encore une petite séparation entre les deux secteurs urbanisés d'Eschau et de Plobsheim. L'annonce de conserver ou d'améliorer la trame verte du canal d'apporte rien, les éléments naturels qui complètent cette trame verte risquent de disparaître si l'espace reste à vocation d'urbanisation hors de ces 30 mètres de marge. Et à cela, il faut préciser que l'espace agricole situé côté Ouest du canal, non concerné une urbanisation aussi importante, est un désert agricole où vergers et prés sont manquants, alors que l'espace agricole entre canal et route 468 conserve un intérêt écologique plus important, et malgré cela, ily est question d'urbaniser. Plobsheim: un contexte de destruction d'arbres par les agriculteurs et une trame verte

insuffisante; un milieu déjà fortement dégradé. Durant l'hiver 2014-2015 et les hivers suivants, le champ situé derrière la chapelle Notre-Dame du Chêne a été remembré, de nombreux arbres ont été arrachés. L'Eurométropole n'a pas fait le nécessaire pour repérer les anciens vergers et les faire protéger. Une négociation avec les agriculteurs pour éviter ces destructions aurait quand même pu être tentée. D'autres arbres ont été arrachés aux alentours de la chapelle N-D du Chêne et de la Thumenau par les agriculteurs : en 2012 un vieux noyer a été arraché le long du chemin qui longe le canal (côté Est) depuis le village en direction de la chapelle ; en 2014-2015 des pommiers étaient arrachés le long du chemin perpendiculaire au canal au niveau de l'écluse Thumenau (ces pommiers d'alignement étaient pourtant classés comme arbres à conserver dans le PLU local, cela n'a pas été respecté). Il est possible que le remembrement ayant provoqué la destruction de parcelles de verger dans le champ derrière la chapelle ait été lui-même une conséquence du chantier du nouveau captage d'eau potable près du Rhin (c'est une rumeur, il faut vérifier cela). Il ne semble pas que la destruction d'arbres opérée dans les champs hors zones d'urbanisation soit prise en compte dans le PLUI, et le secteur Eschau-Plobsheim qui contient encore des arbres est destiné à l'urbanisation dans le PLUI. Les annonces de réduction d'impact environnemental ne permettent pas d'obtenir une franche amélioration globale de l'environnement entre Eschau et la Thumenau (au sud de Plobsheim). Le seul canal, avec son emprise très modeste, ne suffit en aucun cas à garantir un environnement de bonne qualité. Le canal Rhin-Rhône considéré comme trame verte par les collectivités est propriété de VNF et non de l'Eurométropole. Il n'existe aucun engagement écrit de VNF pour assurer la replantation d'arbres pour remplacer ceux qui disparaissent. De fait, les arbres fruitiers qui jadis caractérisaient la partie du canal située au sud d'Eschau-Plobsheim disparaissent assez rapidement en raison de leur vieillissement (les nouveaux arbres replantés résultent d'une initiative individuelle et la bonne conservation de ces nouveaux arbres peut être compromise à cause d'actes de vandalisme anonymes comme le sciage de certains pieds). Les platanes qui caractérisent la partie du canal située entre Eschau et Strasbourg se maintiennent plus longtemps en raison de leur longévité plus grande, mais ceux-là non plus ne sont pas remplacés par de nouveaux arbres lorsqu'ils sont abattus. Il n'existe pas non plus de réflexion officielle pour éviter la possible contamination des eaux du canal Rhin-Rhône par des bateaux qui pourraient circuler depuis le canal du midi, canal dont les platanes meurent à cause d'un champignon mortel contagieux, le chancre coloré du platane. Si jamais un bateau circule depuis le canal du midi jusqu'au canal Rhin-Rhône, alors c'en sera fini des platanes. Ce risque sanitaire doit être anticipé pour être évité. Le mode d'entretien des talus du canal ne laisse quasiment aucune "zone-refuge" sans broyage en hiver. Les gros tracteurs utilisés (d'une entreprise sous-traitante) sont susceptibles d'abîmer ou de détruire des arbres nouvellement plantés, parfois de blesser des arbres fruitiers anciens. Les Collectivités et VNF manquent d'une coopération pour que le mode de gestion du canal soit plus écologique et plus respectueux des arbres fruitiers. Les chemins agricoles (un de chaque côté du canal de la route 222 jusqu'à la chapelle N-D du Chêne) ne laissent pas l'espace nécessaire pour une trame verte plus large, de meilleure qualité. Et au sud de la chapelle vers l'écluse de la Thumenau,, même en l'absence de chemin agricole à côté du canal, la trame verte est en régression depuis plusieurs années du fait des pratiques agricoles (labour d'une prairie longiligne et destruction d'arbres côté Est). Quant aux opérations de broyage le long du canal, elles empiètent sur quelques petites parcelles situées hors emprise VNF côté Est du canal (entre Plobsheim route 222 et chapelle), résultat : de la végétation arbustive est empêchée de se maintenir sur des petits secteurs qui pourraient pourtant contribuer à "compléter" la trame verte du canal. Les marges de recul par rapport au canal : Si les marges de recul (dans le cadre de l'urbanisation) incluent l'emprise VNF (talus) + le chemin agricole hors VNF côté Est, alors il reste très peu d'espace, voire pas d'espace du tout, pour recréer une vraie trame verte avec des haies, des bosquets, un écosystème de verger aussi. Côté Est (concerné par l'urbanisation), il faut augmenter considérablement la marge de recul et surtout

éviter la perte des derniers vergers. Côté Ouest du canal, l'agriculture intensive empêche aussi d'avoir une trame verte de bonne qualité. Pour enfin permettre une amélioration de la trame verte dans ce secteur, il est nécessaire : (1) D'élargir la trame verte dans le secteur agricole sur les deux côtés du canal, pour permettre la replantation d'arbres complémentaires, aussi bien entre la route 222 et la chapelle qu'entre la chapelle et l'écluse de la Thumenau ; (2) De replanter un verger et une ou plusieurs haies dans le champ derrière la chapelle ; (3) de recréer une bande verte avec des arbres d'alignement (pommiers) le long du chemin perpendiculaire à l'écluse de la Thumenau ; (4) De renoncer à l'étalement de la zone d'activités d'Eschau vers Plobsheim et de faire en sorte que les projets d'habitation ne mordent pas dans les quelques prés ou vergers encore sporadiquement présents au niveau de Plobsheim près du canal. Le canal entre Eschau (écluse) et Plobsheim (route 222) : boisements linéaires remarquables existant sur les deux côtés du canal mais pas forcément protégés. Ces boisements sont situés au pied des talus du canal. Sont-ils protégés ? Sont-ils dans l'emprise VNF ? Si non, qui en est propriétaire (l'Eurométropole, ou des privés) ? Si ces boisements sont propriété de VNF, personne ne peut obliger VNF à conserver ces boisements. Idem dans le cas de propriétés privées. Il est nécessaire d'éclaircir la situation de ces boisements et d'obtenir une garantie pour leur conservation pérenne (par exemple, il faut penser à proscrire le broyage de végétation dans les trouées opérées suite à l'abattage de vieux arbres !). Eschau près du canal Rhin-Rhône (entre écluse d'Eschau et rocade N353). Un espace agricole et parsemé de boisements existe entre Eschau et le canal (côté Ouest du canal). C'est un milieu naturel-agricole remarquable qu'il est nécessaire de conserver. L'OAP d'Eschau près du canal ne semble pas, à priori, concerner cette zone naturelle remarquable. La cartographie indique que c'est plutôt l'espace agricole situé plus au sud (en amont, en se dirigeant vers l'écluse d'Eschau) qui serait concerné par l'urbanisation. Il faut noter que le terrain de foot installé dans ce secteur dans les années 2007-2010 a entraîné une perte de végétation sauvage (il s'agissait d'une sorte de friche où un cirque stationnait occasionnellement ses animaux). Le terrain de foot est dans la continuité des équipements de loisir qui préexistaient, mais la qualité de l'environnement a diminué, il n'y a pas de marge de recul par rapport au canal. Curieusement, un beau noyer qui se trouvait au bord du canal (et qui faisait suite aux platanes d'alignement) a été coupé à l'époque qui coïncidait avec le chantier du terrain de foot ; impossible de savoir qui l'a coupé ; cet arbre se trouvait dans l'emprise VNF du canal et sa disparition n'a jamais été compensée nulle part. Il serait prévu, dans le cadre de l'OAP d'Eschau-canal, une marge de recul de 15 mètres : il faudrait une marge plus large, pour permettre la recréation d'un verger et pourquoi pas d'un bosquet. Il faut remarquer que sur le côté Est du canal, dans ce même secteur (en aval de l'écluse d'Eschau), l'environnement a déjà été mité par les bâtiments de la zone d'activités; davantage de végétation sauvage (de friche) a été perdue que de végétation n'a été replantée par la suite. Conclusion au sujet du canal Rhin-Rhône. L'effet de trame verte du canal s'amenuise au fur et à mesure que les biotopes situés le long, hors emprise du canal, sont détruits pour laisser place aux terrains de sport, aux lotissements, aux zones d'activités, évolution à constater d'Illkirch à Eschau, avec un risque de poursuite de cette évolution vers Plobsheim. Et à Plobsheim, l'effet de trame verte s'est déjà amoindri à cause de l'arrachage d'arbres par les agriculteurs, là où les terres ne sont pas concernées par l'extension urbaine. Il est mentionné que le corridor écologique du canal est à conserver; mais le canal avec ses arbres sont propriété de VNF (Etat) et non de l'Eurométropole ; les Collectivités ne peuvent pas se substituer à VNF pour garantir la conservation des arbres du canal. La conservation des arbres du canal ne peut être garantie par l'Eurométropole; seul VNF peut apporter cette garantie, mais ce n'est pas vraiment le cas. Lorsque des arbres sont coupés, VNF ne s'engage pas (ou ne s'engage plus depuis longtemps) à en replanter. En outre, un alignement, voire un double-alignement d'arbres uniquement sur l'emprise du canal ne suffit pas à maintenir où à améliorer une trame verte en raison de la trop faible emprise VNF du canal par rapport aux espaces situés à côté. Les collectivités riveraines du canal doivent s'engager à

préserver et à recréer des trames vertes, des vergers, des haies, etc. de manière indépendante de VNF sur des terrains hors emprise du canal, en complément de celui-ci. Cela ne doit pas interdire une coopération entre VNF et les collectivités (coopération absente à ce jour) pour la mise en place d'une emprise plus large réservée à la trame verte le long du canal. Ce raisonnement doit valoir pour toute la longueur du canal, disons jusqu'à l'écluse de Friesenheim (près de Rhinau), en amont de laquelle le canal est désaffecté et en partie repris par la végétation sauvage (végétation sauvage en parte détruite en 2008-2009 pour l'extension de la piste cyclable suite à l'insistance des collectivités, au détriment de la logique de trame verte naturelle, sans aucun projet de reforestation de terrains le long du canal en guise de compensation).

152_M3_REGCOM_VEN

RAPINAT	Léon 10 me	els Flouri	Verdenhen	
de la me	d'un dossier ce	he canal	el LGV.	Sperful
Venden	them.	(

Léon Rapinat 10 rue des Fleurs 67550 Vendenheim leon.rapinat@wanadoo.fr

Madame La Maire Jeanne Barseghian 1 Place de l'Etoile

67076 Strasbourg Cedex

Vendenheim, le 10/08/2020

Objet : « Sanctuarisation » d'une zone Z II AU au cœur de Vendenheim

Madame la Maire de Strasbourg et 1ère vice-présidente de l'Eurométropole

Dans le cadre de la politique environnementale, au sens le plus large, que vous souhaitez mettre en œuvre à Strasbourg et dans l'Eurométropole durant votre mandat, je souhaite vous saisir d'un dossier concernant un coin de « naturalité » au cœur même du vieux village de Vendenheim, mais inscrit en zone Z II AU dans le PLU de l'Eurométropole, soit à terme condamné à l'artificialisation et au développement urbain.

J'ai beaucoup suivi depuis 2017, les déclarations des uns sur le besoin de sauvegarde de la biodiversité, les engagements pour la nature dans la ville des autres, tout comme les promesses de l'ensemble du monde politique local de lutte contre le réchauffement climatique ou l'amélioration du cadre de vie, la constitution d'îlots de fraîcheurs, face notamment à l'artificialisation ou la minéralisation des espaces fonciers.

Le dossier que j'ai commencé à défendre avec les riverains de l'impasse en juin 2017, à la découverte de l'inscription en zone constructible du « secteur compris entre le 11 rue du Gal de Gaulle, la rue des fleurs, le canal de la Marne au Rhin et la voie ferrée Strasbourg-Paris » coche, à mon sens, l'ensemble des objectifs à défendre précités. Le Maire de Vendenheim l'a d'ailleurs reconnu lui-même, suite à une rencontre en ses bureaux, retenant la pertinence de l'ensemble de mon argumentaire en faveur d'une remise en cause du projet d'urbanisation « à long terme ». Mais « comme les « promesses n'engagent que ceux qui y croient », j'espérai encore mettre à profit la dernière campagne aux élections municipales pour sensibiliser tous les candidats sur l'urgence d'agir, malheureusement, comme vous le savez, il n'y a pas eu de débats sur Vendenheim, faute de combattants et donc d'opposition future.

C'est donc avec un regain d'espoir que je me tourne vers vous pour porter à votre connaissance arguments et démarches autour d'un dernier petit coin de nature en milieu urbanisé, d'un îlot de fraîcheur déjà constitué et simplement à préserver de l'emprise foncière, d'un refuge pour une faune riche et variée à côté d'une trame verte, sachant aussi que Vendenheim paye déjà un lourd tribut, tant en infrastructures nuisantes et en développement urbain.

Par avance je vous remercie de toute l'attention portée à mon intervention et vous prie de croire, Madame la Maire, en l'expression de mes meilleurs sentiments.

Léon Rapinat

Pièces jointes:

Lettre au Maire de Vendenheim en date du 05/06/2017 Lettre réponse du 11/06/2017 à l'entretien téléphonique avec le Maire Courriels au Groupe Strasbourg en Marche du 08/07/2019 – 20/10/2019 et 10/12/2019

VALERIE TROMMETTER

COMMISSAIRE ENQUETEUR Léon Rapinat 10 rue des fleurs 67550 Vendenheim

Monsieur le Maire de Vendenheim Philippe Pfrimmer

Vendenheim, le 11 juin 2017

Objet : PLU / Zone II AU arrière rue des Fleurs

Ref: Mon courrier du 5 juin 2017

Monsieur le Maire,

Suite à notre conversation téléphonique du 7 juin dernier, je tiens à vous ré-affirmer par écrit que Mr Mischler ou une quelconque opposition ne sont en rien à la source de ma réaction, ni de près ni de loin. L'interrogation sur un éventuel projet routier et immobilier est simplement venue par questionnement à notre encontre d'une personne non résidente de la rue des fleurs. Mon voisin et moi-même n'étant au courant de quoi que ce soit, j'ai tout simplement consulté le PLU et découvert l'inscription de notre zone en II AU.

Il convient de ne pas chercher « *Machiavel* », là où il n'est vraiment pas et de lire mon courrier uniquement sur le fond, dans le cadre d'une démarche sincère concernant une zone qui aujourd'hui est à voir autrement qu'une réserve foncière.

Je ne vous cacherai pas non plus que notre conversation téléphonique ne m'a de loin pas rassuré. L'obligation de construire des logements sociaux ne justifie pas plus qu'un autre projet immobilier de détruire un coin de nature, comme celui que Vendenheim a encore la chance de posséder en son coeur. Dans ce cas, j'en conclus que notre village n'a plus le moindre pouvoir de décision et que c'est vers Mr Yves Bur qu'il faut que j'aille.

Je cite juste en complément de mes arguments un article paru dans 20 minutes le 31 mai dernier qui souligne que selon une récente étude de Nature Climate Change, « la disparition des îlots de fraîcheur urbains au profit du béton et de l'asphalte conduira à augmenter la température des grandes villes de 2° d'ici 2100, en plus des 5, voire 6 que produira le changement climatique ». Etouffer à terme les populations sous couvert d'obligations de construire des logements sociaux ou de faire du développement ne peut être une politique responsable pour l'EMS. Végétaliser des toits, des trottoirs et planter des arbres est certes une réponse possible d'urbaniste, mais dans les zones où le béton a fait son œuvre. Nous, à Vendenheim nous avons non seulement l'îlot mais avant tout et en plus une réserve faunique naturelle qui n'est pas négociable au nom de la supériorité des « besoins » de l'homme.

Par ailleurs, nous avons appris entre temps que la municipalité n'a pas permis la vente du terrain des abeilles au nouvel exploitant, confirmant ainsi la rumeur de projet de voie circulaire avec notre impasse, soit la porte ouverte pour la promotion immobilière.

Dans ce contexte et en attendant la réunion des riverains que vous avez souhaité organiser en septembre prochaîn, je vous saurais gré de me faire transmettre le projet municipal à moyen-long terme ou une esquisse de projet.

Bien cordialement

Rapinat Léon 10 rue des Fleurs 67550 Vendenheim Monsieur le Maire de Vendenheim

« Les plantes peuvent survivre sans nous, mais nous et la planète ne pouvons survivre sans les plantes »

Vendenheim le 05/06/2017

Objet : PLU / Zone II AU arrière rue des Fleurs

Monsieur le Maire,

Des rumeurs circulent dans la rue des Fleurs, sur l'urbanisation à « moyen-long terme du secteur compris entre le 11 rue du Gal de Gaulle, la rue des fleurs, le canal et la voie ferrée », inscrit en zone II AU du PLU.

L'occasion pour nous de prendre les devants et d'affirmer un certain nombre de positions ou points de vue sur un projet routier et de construction s'il était dans les tuyaux.

1. « Lorsque la dernière goutte sera polluée, le dernier animal chassé et le dernier arbre coupé, l'homme blanc comprendra que l'argent ne se mange pas. »

Au nom de cette vieille sagesse indienne, il serait judicieux que Vendenheim, en pression foncière permanente pour répondre à l'objectif d'augmenter sa population, mette un frein à la promotion d'immeubles, à chaque fois qu'un projet immobilier doit se faire sur une zone d'habitat naturel, comme c'est le cas pour cette zone menacée.

Détruire de la nature pour construire, le village se bat actuellement contre dans le cadre du projet autoroutier de Vinci et du GCO. Malgré les fortes mobilisations, ce projet se fera parce qu'il vient « d'en haut » avec des enjeux multiples et que la municipalité n'a aucun pouvoir de décision en cette entreprise.

Dans le cas du secteur menacé par la promotion immobilière, il en est tout autrement, le choix de détruire ou préserver est entre ses mains seules.

2. « L'homme qui abattra le dernier arbre sera aussi le dernier homme » Martin Luther King.

De par son enclavement lié à la voie SNCF, le canal et l'impasse de la rue des fleurs empêchant tout accès arrière, cette zone est devenue au fil des ans **une zone naturelle** de par l'absence d'intervention humaine, en prolongement des jardins privés des riverains. Si le GCO est considéré comme un projet d'un autre temps, vu son impact sur l'environnement notamment, le projet de voie

circulaire le long du canal jusqu'à la rue des fleurs avec construction d'immeubles **en est un tout autant**. Les municipalités successives ont toujours gardé un œil sur ce potentiel foncier attractif, aujourd'hui détruire pour le profit un habitat naturel abritant **une biodiversité aussi riche**, unique en zone urbaine comme actuellement serait un crime.

Quotidiennement, l'homme artificialise les espaces à son profit au détriment de faune et flore, il arrive un moment, surtout lorsque le site est au cœur de l'urbanisation, où il faut savoir être exemplaire et ne pas tout offrir au bitume et au béton. Faire le contraire c'est **condamner définitivement**:

mésanges, rouges gorges, éperviers, écureuils, verdiers, corneilles, hérissons, pinsons, rossignols, loriots, pies, rouges queues, chauves souris, lérots, pies grièches, ramiers, tourterelles, orvets, grands escargots bruns, sittelles, fauvettes, hiboux, moineaux, pics verts et épeiches, les insectes, invertébrés et autres vies souterraines

Où dans Vendenheim existe-t-il encore un tel refuge pour la vie, de plus pour un certain nombre d'espèces menacées de disparition ?

3. « La trame verte et bleue porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à l'attractivité résidentielle et touristique ». 26 janvier 2017, Ministère de la Transition écologique et solidaire.

Le canal de la Marne au Rhin avec sa bande protectrice constitue d'un côté l'axe de circulation qu'on peut encore offrir aux espèces sauvages et l'ensemble du site formé par les propriétés privés, les jardins des riverains et l'emprise SNCF un réservoir de biodiversité de l'autre. D'ailleurs la municipalité ne s'est pas trompée en inscrivant l'axe du canal en trame verte. Peut-on en même temps affirmer vouloir enrayer la perte de biodiversité et de l'autre contribuer ou céder à sa destruction ?

4. « Le GCO va nuire à notre cadre de vie » Parole de Maire

A juste titre, pour ce qui est du GCO, la municipalité dénonce l'atteinte au « cadre de vie » de sa population. Au-delà de l'aspect environnemental au sens large que représente le site objet de notre requête, la friche sauvage et les jardins riverains de par leurs aménagements ciblés au profit de la nature par bons nombres de propriétaires représente un **énorme ilôt de fraîcheur** en été pour l'ensemble des habitants de part et d'autre du secteur et un **paravent visuel et surtout acoustique naturel** aux nuisances sonores de la LGV.

Comme de nombreux riverains de la grande ligne ferroviaire, nous sommes exposés de nuit comme de jour à l'impact nuisant du trafic SNCF, routier de la route de Brumath et autoroutier de l'A35, en attendant celui du GCO. A ce prix à payer nous avons en contrepartie la chance du non bétonnage de la zone arrière de nos maisons, de la situation d'impasse du « **Chemin des fleurs** » et non rue comme elle a été nommée qui limitent la circulation automobile. Si la défense du cadre de vie des Fédinois reste une priorité, la zone II AU ne peut perdurer.

5. « Ce qui sauve les abeilles nous rend plus forts », L'Express novembre 2016

Dans l'angle formé par le canal et l'emprise SNCF se trouve depuis le siècle dernier le rûcher alimentant en pollinisateurs l'ensemble des vergers et jardins, nombreux du secteur. **Artificialiser** par une voie de circulation et des constructions le site, c'est condamner l'existence de la ruche et le bénéfice qu'en tirent consciemment ou inconsciemment les Fédinois, une zone de butinage s'étendant jusqu'à un rayon de 4kms.

6. « Vinci et son besoin de s'acheter une éco-conscience »

De par ses obligations du GCO, notre grand bâtisseur a l'obligation de *« compenser »* par des projets ce qu'il contribue à détruire en termes de biotopes, faune et flore. N'y aurait-il pas là l'occasion de monter un projet de sauvegarde qui permettrait à la fois aux propriétaires des terrains (une bonne quinzaine) de trouver une offre d'achat et à Vinci de soigner son image en faveur de l'écologie, la faune et la flore, voire de contribuer à la problématique des inondations du village par la mise en place du *« bassin de rétention d'eau »* qui n'a jamais vu le jour et certainement aménageable en zone aquatique ?

A la lecture de ces six points d'argumentaires, en tant que riverain de la zone inscrite en urbanisation dans le PLU, il serait aisé de penser que je défends un intérêt particulier et non commun. Quiconque me connaît sait mon engagement au profit de la nature, l'environnement et la faune à travers notamment un blog personnel (plus de 55.600 visiteurs, 344 articles publiés), http://www.veillecynegetique67.com/

Mon intervention n'a donc rien de partisan, mais va bien dans le sens de certains de mes combats, en l'occurrence l'exploitation de la nature au seul profit de l'homme et les atteintes à la faune sauvage.

« N'oublions pas que nous appartenons tous à la nature et que nous ne la possédons pas », c'est en ces termes qu' Archibald Belany, 1888-1938, s'inquiétait déjà devant les conduites de l'homme américain face à la nature, « cette ressource qui peut diminuer et non s'accroître » Aldo Leopold (1935), autre écologiste américain avant l'heure.

Vis-à-vis des générations futures nous sommes responsables et redevables. Ne détruisons pas pour le profit et non le bien être par quelques coups de pelles mécaniques ce que le temps nous a façonné.

L'argument qui consiste à dire que **cette zone de nature ne profite à personne** montre toute **l'omnipotence** que l'homme se donne, soit ce droit de donner la vie ou la mort à tout ce qui n'est pas humain. Oui cet espace profite, en premier aux riverains, mais surtout à tout le monde de par sa fonction de **poumon vert intra muros, de capteur de CO2** et **avant tout** aux espèces listées en point 2.

La rue des fleurs est un quartier unique dans Vendenheim et non une succession de maisons comme ailleurs dans le village car l'ensemble (impasse-canal-voie ferrée-jardins en longueurs, habitants) forme **une communauté biotique**, soit « un ensemble d'êtres vivants composant un écosystème » qu'il convient de préserver. Je vous invite à venir voir nos jardins arrières, tous différents, en gardant à l'esprit les thèmes et arguments abordés dans mon intervention. C'est non seulement un cadre de vie, un refuge pour la biodiversité, un îlot de fraîcheur en périodes chaudes, une barrière aux nuisances sonores, mais avant tout une zone de vie dont l'homme à l'**obligation de préserver** l'intégrité.

Espérant que nos inquiétudes ne sont pas justifiées, même à long terme et que cette zone saura garder sa naturalité au sein du village et devenir un exemple de choix politique, veuillez croire, Monsieur le Maire en l'expression de mes meilleurs sentiments.

Léon Rapinat



Sujet : Fwd: "Lutter contre les îlots de chaleur"

De: Léon < leon.rapinat@wanadoo.fr>

Date: 20/10/2019 à 14:48

Pour: strasbourgenmarche@strasbourg.eu

Madame, Monsieur,

En date du 8 juillet 2019, j'ai adressé le courriel ci-dessous à votre mouvement. Je suis très surpris de n'avoir eu en retour le moindre commentaire, voire pourquoi pas, un intérêt marqué pour le dossier qui répond à bon nombre de critères que vous souhaitez défendre et réaliser.

Je vous saurais gré de me faire connaître votre position et intention(s) sur le sujet et le dossier transmis.

Bien cordialement et avec mes remerciements du soin apporté à votre réponse. L. Rapinat

----- Message transféré -----

Sujet : "Lutter contre les îlots de chaleur"

Date : Mon, 8 Jul 2019 15:07:38 +0200
De : Léon <leon.rapinat@wanadoo.fr>
Pour : strasbourgenmarche@strasbourg.eu

Madame, Monsieur,

C'est avec une très grande attention que j'ai lu votre contribution au nom du Groupe En Marche intitulée "lutter contre les îlots de chaleur" dans la rubrique strasbourgenmarche@strasbourg.eu "Tribunes politiques" du magazine Eurométropole n° 23.

Vous trouverez en pièces jointes une intervention au titre des riverains de la rue des Fleurs, auprès de notre maire de Vendenheim en juin 2017 concernant la mise en zone Z II AU d'un secteur situé entre le canal de la Marne au Rhin, la ligne ferroviaire Paris-Strasbourg et la rue du Général de Gaulle, cf vue satellite jointe. L'ensemble formé par les jardins des riverains de l'impasse des fleurs et la naturalité qui s'est installée au fil des ans autour de l'emprise SNCF et du canal de la Marne au Rhin forment aujourd'hui un espace remarquable à préserver au regard des sujets sensibles comme la biodiversité, le paysage, la lutte contre les nuisances sonores et la pollution, le défi climatique, la lutte contre les îlots de chaleur, l'artificialisation des espaces naturels.

Le passé, les projets présents et futurs montrent que la pression foncière sur Vendenheim ne diminuera pas dans le cadre de l'objectif de l'Eurométropole, "densifier" le centre du village, notamment dans les rayons proches de la gare. Les rencontres avec le Maire qui même s'il reconnaît une grande pertinence à mes arguments, reconnaissant même qu'il n'a pas les arguments contradictoires, ont fini par me convaincre que si on laisse faire, "cela se fera" tout de même tôt ou tard, au nom de l'intérêt supérieur.

l'avoue que je suis fatigué d'entendre ce type de discours à longueur de temps. Dans votre acte de foi vous proposez de re-végétaliser, dé-minéraliser, re-créer des petits bois. Tout cela Vendenheim l'a à l'état existant, naturel parce que cette zone mise en réserve foncière n'a jamais pu être "exploitée" par le BTP de par l'inaccessibilité routière avec le canal d'un côté, la ligne ferroviaire de l'autre et l'impasse. N'y aurait eu cette impossibilité, il y a longtemps que la promotion immobilière aurait artificialisé le secteur.

Certes, la mairie nous dit que ce "n'est pas pour demain", traduisez tant que nous ne pouvons préempter la propriété qui permettra d'ouvrir, rendre accessible le secteur, mais n'en déplaise, je refuse cette politique de "l'après-moi le déluge". La qualité du futur dépend des décisions prises aujourd'hui.

Evidemment, j'ai utilisé la dernière enquête publique sur le PLUI pour faire part de mes observations cf pj, mais c'est uniquement pour la forme, sans la moindre illusions, ce n'est pas "comme cela que ça se passe"...

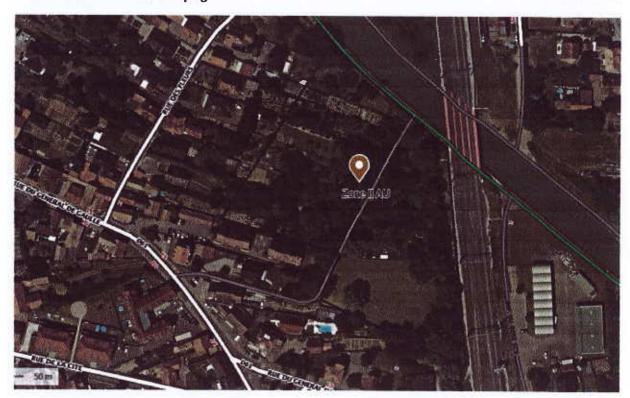
Alors, vous comprenez que votre tribune n'a pu qu'attirer mon attention, notamment lorsque vous parlez de "développer des petits bois urbains".

Vous siégez au cœur du dispositif, les questions écologíques sont au cœur de vos préoccupations, mais des intentions aux actes il y a aussi un monde qui fait souvent échecs aux promesses politiciennes.

Faire sortir de l'emprise foncière un secteur qui pour moi coche toutes les cases en matière d'écologie, de lutte contre les nuisances, d'eau et de réchauffement urbain ne peut être réalisé que si la volonté de dire non ou stop l'emporte sur des décisions prises sur la base de textes, obligations, lois ou règlements, voire d'influences. Je n'ai pas ce pouvoir de casser un projet qui rapportera de l'argent pour lui substituer un projet qui en coûte éventuellement. Je ne peux qu'attirer l'attention à chaque fois que possible dans l'espoir de dépasser le stade de l'écoute sans lendemains.

Merci de l'attention portée Bien cordialement L. Rapinat

-- Vue satellite zone II AU.png



ces jointes :	
Vue satellite zone II AU.png	1,2 Mo
Projet municipal rue des fleurs.pdf	60,0 Ko
Réponse au Maire.pdf	35,6 Ko

Sujet: Read: Intervention

De: BARSEGHIAN Jeanne < Jeanne.BARSEGHIAN@strasbourg.eu>

Date: 30/10/2020 à 15:03

Pour : Léon <leon.rapinat@wanadoo.fr>

Votre message

A: BARSEGHIAN Jeanne

Sujet: Intervention

Envoyé: vendredi 30 octobre 2020 15:02:18 (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid,

Paris

a été lu le vendredi 30 octobre 2020 15:03:58 (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris.

Ce message est établi à usage exclusif de son destinataire. Toute utilisation ou diffusion, partielle ou totale, doit être préalablement autorisée.

Tout message électronique est susceptible d'altération et son intégrité ne peut être assurée. L'expéditeur décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été modifié ou falsifié.

Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci de le détruire et d'avertir l'expéditeur.

Ville et Eurométropole de Strasbourg

Final-recipient: RFC822; Jeanne.BARSEGHIAN@strasbourg.eu

Disposition: automatic-action/MDN-sent-automatically; displayed

X-MSExch-Correlation-Key: qF6v21dIa068uEC2zaDWbg==

Original-Message-ID: <f2891552-33ad-c519-4997-886a08ba5a39@wanadoo.fr>

X-Display-Name: BARSEGHIAN Jeanne

Sujet: Modification du PLUI

De: Léon < leon.rapinat@wanadoo.fr>

Date: 30/10/2020 à 13:10

Pour: Philippe Pfrimmer < Philippe. Pfrimmer@vendenheim.fr>

Bonjour Monsieur le Maire,

Je viens de lire l'article paru hier dans les DNA relatif à votre dernier conseil municipal.

Je note qu'une modification du PLUI est en route avec 7 points concernant Vendenheim , notamment un déclassement de jardins rue Strintz.

Quid de la zone arrière de la rue des Fleurs ?

Je note aussi que la vitesse va âtre limitée à 40 sur tout le banc communal. C'est donc possible, cf nos échanges antérieurs sur le sujet.

Merci de nous tenir informé sur l'avenir de la zone Z II AU, en lien avec les débats autour des îlots de fraicheur et environnementales, cf nos échanges antérieurs. Avec mes remerciements Cordialement

L. Rapinat

Sujet: RE: Modification du PLUI

De: Philippe Pfrimmer < Philippe. Pfrimmer@vendenheim.fr>

Date: 17/11/2020 à 19:11

Pour: 'Léon' <leon.rapinat@wanadoo.fr>

Bonjour Mr Rapinat,

Pardon de n'avoir pas répondu.

La nouvelle commission urbanisme va réétudier ce dossier et votre demande.

Difficile de vous donner une date compte-tenu du covid.

Mais nous sommes à priori dans le temps long.

Le dossier de la rue Strintz fait partie de la modif n°3.

Cette modif devait se faire avant les élections municipales elle n'est aujourd'hui qu'au stade de l'attente de l'enquête publique !

Et le dossier est ficelé et l'on n'y peut rien changer.

Cela nous laisse donc le temps d'étudier les choses pour la modif n°4 qui interviendra en 2022 ou 2023.

Il est donc bien trop pour vous donner plus d'informations.

Le 40km/h sera mis en place vraisemblablement au 1er trimestre 2021. Nous l'attendons avec impatience.

Cordiales salutations. Ph PFRIMMER

De : Léon [leon.rapinat@wanadoo.fr] Envoyé : mardi 17 novembre 2020 11:19

À : mairie

Objet : Modification du PLUI

Bonjour,

En date du 30/10, j'avais transmis à l'adresse directe de Mr le Maire un courriel suite à l'article paru dans les DNA et le dernier conseil municipal.

N'ayant eu de retour, l'adresse a sans doute changé, aussi je passe par l'adresse de la mairie.

Mon questionnement concerne l'inscription en zone Z II AU de l'arrière de la rue des fleurs pour laquelle j'avais constitué un dossier et échangé avec Monsieur le Maire.

Par l'article des DNA, j'ai découvert qu'une modification du PLUI de l'Eurométropole était en cours, y compris sur Vendenheim avec notamment un déclassement de jardins rue Strintz.

Ma question, quid de la rue des fleurs et de notre dossier de riverains.

Sujet: Fwd: Modification du PLUI Vendenheim

De: Léon < leon.rapinat@wanadoo.fr>

Date: 23/12/2020 à 17:33

Pour : danielle.dambach@strasbourg.eu

Bonjour,

En transfert, le courriel non délivré lors du premier envoi. Bien cordialement L. Rapinat

Sujet : Modification du PLUI Vendenheim Date : Thu, 17 Dec 2020 13:38:02 +0100 De : Léon <leon.rapinat@wanadoo.fr>

Pour : pia.imbs@strasbourg.eu, daniele.dambach@strasbourg.eu

Madame la Présidente,

Madame la Présidente déléguée en charge du PLUI

C'est avec la plus vive attention que j'ai lu l'article paru dans votre dernier magazine, n°27, intitulé "le climat et l'énergie entrent en force dans le PLU".

A ce propos, vous trouverez en pièce jointe mes interventions engagées en 2017 au nom des riverains de la rue des fleurs, auprès du maire de Vendenheim et plus récemment de Madame la Maire de Strasbourg sur le classement en zone Z II AU du dernier refuge naturel au centre de Vendenheim, havre de biodiversité et îlot climatique par excellence, de surcroît à côté de la trame verte.

Qui me connaît, sait toute la détermination que je peux mettre dans la défense d'un dossier qui me paraît juste et fondé. A l'heure actuelle, ni le silence de la vice-présidente, ni les réponses de Monsieur le Maire de Vendenheim sont faites pour nous rassurer sur l'intention d'une véritable volonté d'agir des uns et des autres contre l'artificialisation de cet habitat naturel.

La présentation des objectifs faite dans l'article du magazine confirme par ailleurs cette impression.

Vous remerciant par avance de toute l'attention portée à ce dossier et requête, veuillez croire, Madame la Président et Madame la Présidente déléguée, en l'expression de mes meilleurs sentiments

L. Rapinat

Vue satellite zone II AU.png



Pièces jointes :	
Vue satellite zone II AU.png	1,2 Mo
Projet municipal rue des fleurs.pdf	103 Ko
Réponse au Maire.pdf	67,2 Ko
Courrier à Mme la Maire de Strasbourg.pdf	30,3 Ko

Sujet: Read: Modification du PLUI Vendenheim

De: IMBS Pia <Pia.IMBS@strasbourg.eu>

Date: 17/12/2020 à 15:06

Pour: Léon < leon.rapinat@wanadoo.fr>

Votre message

À: IMBS Pia

Sujet: Modification du PLUI Vendenheim

Envoyé: jeudi 17 décembre 2020 13:38:02 (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid,

Paris

a été lu le jeudi 17 décembre 2020 15:06:35 (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris.

Ce message est établi à usage exclusif de son destinataire. Toute utilisation ou diffusion, partielle ou totale, doit être préalablement autorisée.

Tout message électronique est susceptible d'altération et son intégrité ne peut être assurée. L'expéditeur décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été modifié ou falsifié.

Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci de le détruire et d'avertir l'expéditeur.

Ville et Eurométropole de Strasbourg

Final-recipient: RFC822; Pia.IMBS@strasbourg.eu

Disposition: automatic-action/MDN-sent-automatically; displayed

X-MSExch-Correlation-Key: 1AAC7a9aaku/Dznlk065tw==

Original-Message-ID: <6a310d9a-1436-6dc5-e2bc-d0470223ed76@wanadoo.fr>

X-Display-Name: IMBS Pia

Read: Fwd: Modification du PLUI Vendenheim

Sujet: Read: Fwd: Modification du PLUI Vendenheim

De: DAMBACH Danielle < Danielle. DAMBACH@strasbourg.eu>

Date: 03/01/2021 à 20:56

Pour : Léon <leon.rapinat@wanadoo.fr>

Votre message

À: DAMBACH Danielle

Sujet: Fwd: Modification du PLUI Vendenheim

Envoyé: mercredi 23 décembre 2020 17:33:40 (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague,

Madrid, Paris

a été lu le dimanche 3 janvier 2021 20:56:30 (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris.

Ce message est établi à usage exclusif de son destinataire. Toute utilisation ou diffusion, partielle ou totale, doit être préalablement autorisée.

Tout message électronique est susceptible d'altération et son intégrité ne peut être assurée. L'expéditeur décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été modifié ou falsifié.

Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci de le détruire et d'avertir l'expéditeur.

Ville et Eurométropole de Strasbourg

Final-recipient: RFC822; Danielle.DAMBACH@strasbourg.eu

Disposition: automatic-action/MDN-sent-automatically; displayed

X-MSExch-Correlation-Key: 1JJ/1yL9PE+Fr86+DoTXew==

Original-Message-ID: <0c3a2c2d-7e9f-8ad2-0862-74bb227b07da@wanadoo.fr>

X-Display-Name: DAMBACH Danielle

153_M3_REGCOM_VEN

LANG-TATTIN Sylvie
Nous nous intenogrous quant aux contraintes
d'expanismes pouvait être mises en place par
un FRACC sur une propriété privée.
Peut-on construire su cet espace? si oui
y court-t-il de conditions (nouvelles contrantes
mesures con pensatoires.) U-a-t-il disaismont
négociation entre la collectivité et le propriétaire?
Comment le propriétaire en est-il suformé / simplique
en amont?

154_M3_REGCOM_VEN

, soum he T. Pierre MVLLER pulime
avoir déposé une reprête formulée dans
un marrier de Quitz (4) hales et ce
en vue d'un passère en UXd3 mprise
sitée me de Brunath à Ver den him.
en vue d'un passage en UXd3 ! emprise

VALERIE TROMMETTER

COMMISSAIRE
ENQUETEUR

SCI ZINO

SCI DAVIDOFF

Représentée par Monsieur Pierre MULLER, gérant 100, rue Edouard Jaunez 57 200 SARREGUEMINES

Eurométropole de STRASBOURG

Madame Monsieur Le Commissaire – Enquêteur

1, parc de l'Etoile

67 076 STRASBOURG Cedex

Strasbourg, le 13 Février 2021

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Agissant en qualité de propriétaires, nous sollicitons de votre haute bienveillance, le classement des parcelles détaillées en annexes, en zone UXd3.

Pour mémoire, nous avons acquis ces terrains sis Route de Brumath à VENDENHEIM le 5 Juin 2018.

Il s'agissait d'une friche de production de choucroute, classée UX1 au PLU de la commune de VENDENHEIM, zonage qui permettait la réalisation d'activités commerciales, industrielles, artisanales, service, restauration ou hôtellerie.

Le passage du PLU communal au PLU intercommunal a classé nos terrains en UXb4, <u>restreignant les activités commerciales uniquement dans le cas d'extension</u>. Nos terrains étant une friche, toute création de locaux commerciaux est donc devenue impossible,

Alors même que l'environnement est à dominante commerciale. A ce titre nous pouvons citer la présence : Matériel.Net (vente de HI-FI, TV, PC ...) ; Vap. Elec Shop (vente de cigarettes électroniques) ; restaurant Perle d'Orient, Au coin du feu (vente de poêles à granulés, de cheminées en kit ...) ...

Le projet ayant motivé notre acquisition s'en est donc trouvé remis en cause. A ce jour, nous n'avons pu construire qu'un bâtiment d'activités de 786m², accueillant un pisciniste inscrit à la chambre des métiers (sur la parcelle appartenant à la SCI ZINO).

Vous remerciant par avance pour l'attention portée à la présente et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos meilleures salutations.

Pierre MULLER

Gérant

Port.: 06.81.91.27.43.

Email:

pie.muller.immo@orange.fr

ANNEXES:

- Attestation de propriété de la SCI ZINO
- Attestation de propriété de la SCI DAVIDOFF



Sylvie KARST-LEDY et Fabrice PEFFERKORN

Notaires Associés

Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial

18 rue Poincaré B.P. 50 223 57202 SARREGUEMINES Codex

scp.karst-ledy-pefferkorn@notaires.fr

Tél. 03.87.98.54.64 Télécopieur 03.87.95.38.75

Etude fermée le samedi et le mercredi après-midi

ATTESTATION

Maître Fabrice PEFFERKORN, notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Sylvie KARST-LEDY et Fabrice PEFFERKORN, notaires associés" titulaire d'un office notarial dont le siège est à SARREGUEMINES (Moselle), 18 rue Poincaré, soussigné,

CERTIFIE ET ATTESTE :

Qu'aux termes d'un acte reçu par lui le CINQ JUIN DEUX MILLE DIX HUIT:

La Société dénommée COOPERATIVE AGRICOLE PRODUCTEURS DE CHOUX DE VENDENHEIM-ECKWERSHEIM, Société coopérative agricole à capital variable ayant son siège social à VENDENHEIM (Bas-Rhin) rue du Vignoble, Entenpfad identifiée sous le numéro SIREN 778 873 638 RCS STRASBOURG (Bas-Rhin).

A VENDU A

La Société dénommée SCI ZINO, Société civile immobilière au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à SARREGUEMINES (Moselle) 100 rue Edouard Jaunez identifiée sous le numéro SIREN 833 248 974 RCS SARREGUEMINES (Moselle).

L'IMMEUBLE CI-APRES DESIGNE :

L'immeuble non bâti situé à VENDENHEIM (Bas-Rhin) Route de

Brumath, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
51	648/188	Seewatt			20
51 51	(2)/188	Seewatt			23
51 51	(4)/188	Seewatt		13	51
51	(6)/188	Seewatt		06	97
Conte	tenance totale			20	91

PROPRIETE

Transfert de propriété de l'immeuble à compter du jour de l'acte.

DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

A compter du jour de l'acte par la prise de possession réelle.

EN FOI DE QUOI j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait en mon Etude.

Le onze septembre deux mille dix-hult

Membre d'une Association Agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté Tout règlement supérieur à 3.000,00 € doit s'effectuer par virement Banque : CDC - IBAN : FR71 4003 1000 0100 0017 2532 J90 - BIC : CDCG FR PP SIRET: 420 605 917 00012



Sylvie KARST-LEDY et Fabrice PEFFERKORN

Notaires Associés

Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial

18 rue Poincaré B.P. 50 223 57202 SARREGUEMINES Cedex

scp.karst-ledy-pefferkorn@notaires.fr

Tél. 03.87.98.54.64 Télécopieur 03.87.95.38.75

Etude fermée le samedi et le mercredi après-midi

ATTESTATION

Maître Fabrice PEFFERKORN, notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Sylvie KARST-LEDY et Fabrice PEFFERKORN, notaires associés" titulaire d'un office notarial dont le siège est à SARREGUEMINES (Moselle), 18 rue Poincaré, soussigné,

CERTIFIE ET ATTESTE:

Qu'aux termes d'un acte reçu par lui le CINQ JUIN DEUX MILLE DIX HUIT :

La Société dénommée COOPERATIVE AGRICOLE DE PRODUCTEURS DE CHOUX DE VENDENHEIM-ECKWERSHEIM, Société coopérative agricole à capital variable ayant son siège social à VENDENHEIM (Bas-Rhin) rue du Vignoble, Entenpfad identifiée sous le numéro SIREN 778 873 638 RCS STRASBOURG (Bas-Rhin).

A VENDU A

La Société dénommée SCI DAVIDOFF, Société civile immobilière au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à SARREGUEMINES (Moselle) 100 rue Edouard Jaunez identifiée sous le numéro SIREN 833 250 236 RCS SARREGUEMINES (Moselle).

L'IMMEUBLE CI-APRES DESIGNE :

L'immeuble non bâti situé à VENDENHEIM (Bas-Rhin) Route de

Brumath, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
51	220/188	Route de Brumath	- Ismaal	01	19
51	222/188	Route de Brumath		01	37
51	596/188	Route de Brumath		21	21
51	599/188	Route de Brumath		18	_
51	601/188	Route de Brumath		01	65
51	624	Route de Brumath		01	48
51	626	Route de Brumath		02	92
51	630	Route de Brumath		-	19
51	633	Route de Brumath		_	22
51	(1)/188	Seewatt		-	57
51	(3)/188	Seewatt		09	62
51	(5)/188	Seewatt		0.5	10
Conte	nance totale			58	72

PROPRIETE

Transfert de propriété de l'immeuble à compter du jour de l'acte.

DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

A compter du jour de l'acte par la prise de possession réelle.

EN FOI DE QUOI j'ai délivré la présente attention pour servir et valoir ce que de droit.

Le cinq juin deux mille dix-huit

Membre d'une Association Agréée, le règlement des honoraires par distribut règlement supérieur à 3.000,00 € doit s'effectuer par vir

Banque : CDC - IBAN : FR71 4003 1000 0100 0017 2532 J90 - BIC : C

SIRET: 420 605 917 00012

155_M3_REGCOM_VEN

Le soussigné Vierre SCHWARTS, adjoint en charge
de l'isbanisme de la commune de Vendenheim
confirme avoir dépose ce jour une observation
dans le cadre de la modification n = 3 du PLUi
de l'Eurométrojole de Phallourg. Les evolutions
portent hur 3 points et sont détailles dans
Le courier en annère

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE VENDENHEIM



N/REF: PP/JG/2021-0005

Ville et Eurométropole de Strasbourg Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU

Service Aménagement du territoire et projets urbains 1, Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex

Vendenheim, le 12 février 2021

Madame la Présidente,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU, je me permets de solliciter l'évolution du PLU pour 3 points à Vendenheim.

1. Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un raccourci piétons/cycles

La commune de Vendenheim est engagée dans la réalisation d'un lotissement communal dit Muehlbaechel à l'entrée de la commune. Cette opération d'aménagement est prévue en 2 phases. Une première phase au sud du Muehlbaechel (zone IAUA2) prenant accès sur la rue du Général Leclerc (cf. hypothèse d'aménagement) et une seconde phase ultérieure au nord du Muehlbaechel, prenant accès sur la rue Matter (cf. phasage).

Cette opération d'aménagement permettra de réaliser un raccourci piétons-cycles entre la rue Matter et la rue du Général Leclerc, qui constitue un élément de centralité de la commune accueillant notamment des commerces de proximité (boulangerie, boucherie, superette...).

La réalisation d'un cheminement permettra, par conséquent, de favoriser les déplacements piétons et cycles.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce raccourci à court terme, la commune de Vendenheim sollicite l'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune au sein de la zone IIAU et jusqu'à la rue Matter selon la proposition jointe.

2. Evolution des destinations autorisées pour la friche « Coop choux », route de Brumath

Situé route de Brumath, au Nord de la commune, l'ancien site « Coop choux » constitue une friche urbaine depuis de nombreuses années. Au-delà de l'aspect inesthétique pour cette entrée de commune, cette friche induit également de nombreuses difficultés de gestion du fait de dépôts sauvages répétés à cet endroit, induisant des interventions fréquentes des services techniques de la commune.

Ce site et les parcelles attenantes sont classées en zone UXb4 au PLU. De ce fait, seules sont admises les constructions à vocation industrielle et artisanale, d'entrepôt, de commerce de gros, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

.../...

La commune souhaite fortement la résorption de cette friche urbaine située le long de la route de Brumath qui constitue un axe à grande circulation.

Pour ce faire, la commune demande que les vocations admisses sur ce secteur scient élargiés, notamment aux activités commerciales afin d'ouvrir les spectres des projets réalisables sur ce secteur et augmenter ainsi les chances de reprise du site.

3. Evolution du plan de règlement pour la mise en œuvre du projet sur le site de l'EPSAN

L'Ecoparc rhénan situé sur les bans de Reichstett et Vendenheim a rencontré un vif succès lors de sa commercialisation, permettant l'accueil de nombreuses entreprises qui regrouperont à termes 1 500 à 2 000 emplois.

Du fait de sa localisation géographique, l'attractivité du secteur n'est plus à démontrer et de nombreux acteurs économiques souhaiteraient pouvoir s'y implanter.

L'aménageur Brownfields a remporté l'appel d'offre pour la réalisation d'une nouvelle zone d'activités, l'Ecoparc rhénan 2. Cette future zone d'activité s'inscrit dans la continuité temporelle et urbaine de l'Ecoparc rhénan. Le projet d'aménagement est essentiellement situé sur le ban de Hoerdt mais concerne également le ban de Vendenheim pour une superficie de l'ordre de 2 ha au nord de la RM 301.

Les terrains concernés par la requalification de l'EPSAN sont classés en zone UXb2 et IIAUX. La limite entre ces zones ne repose sur aucun élément de contexte local ou naturel et apparait purement théorique.

Toutefois, le classement d'une partie des terrains en zone IIAUX empêche la mise en œuvre d'une opération globale régie par un permis d'aménager unique.

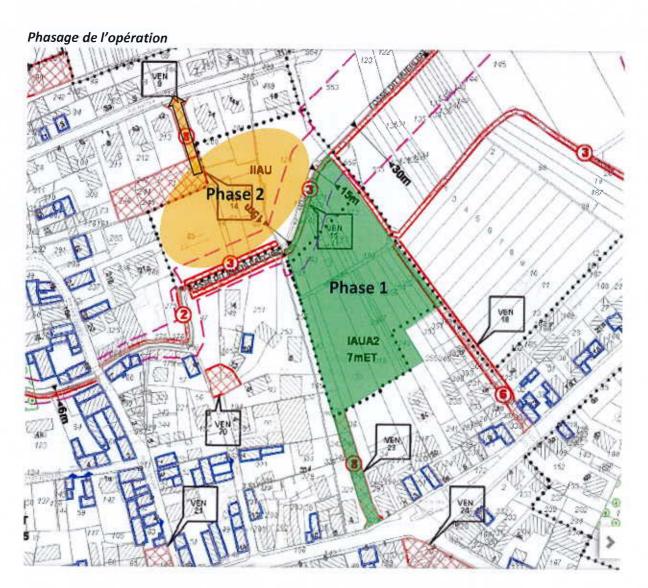
En conséquence, la commune demande le reclassement de la zone IIAUX située au nord de la RM 301 en zone UXb2, afin de permettre la requalification de l'EPSAN dans le cadre d'une opération globale. En contrepartie, l'ensemble des terrains situés au sud de la RM 301 pourraient être reclassés en zone naturelle afin de garantir la préservation d'un corridor écologique (cf. plans EPSAN).

Espérant que ces demandes puissent être reçues favorablement, je vous prie, Madame la Présidente, de bien vouloir accepter mes salutations distinguées.

Philippe PFRIMMER

Situation du secteur d'aménagement

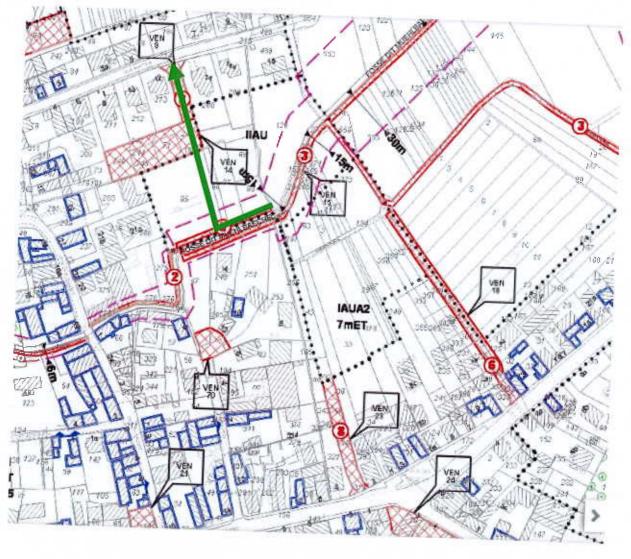




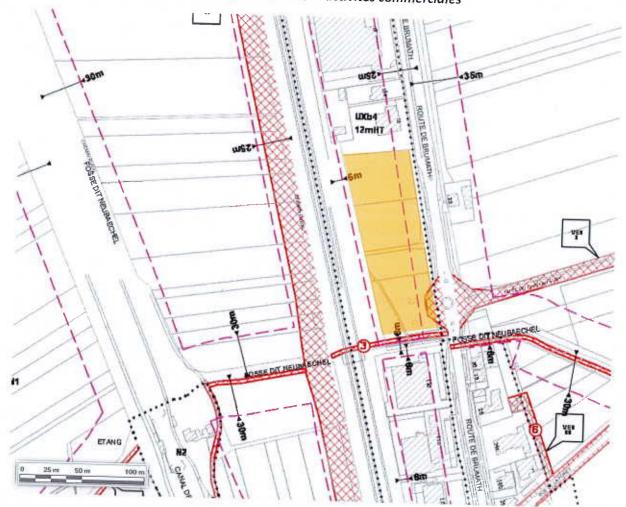
Lotissement Muehlbaechel – projet d'aménagement et hypothèse d'aménagement du bâti



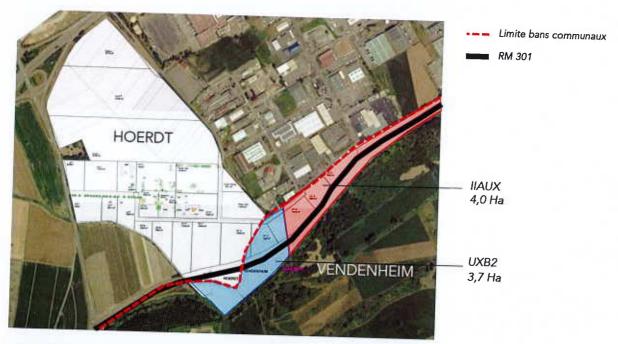
Proposition de création d'un emplacement réservé



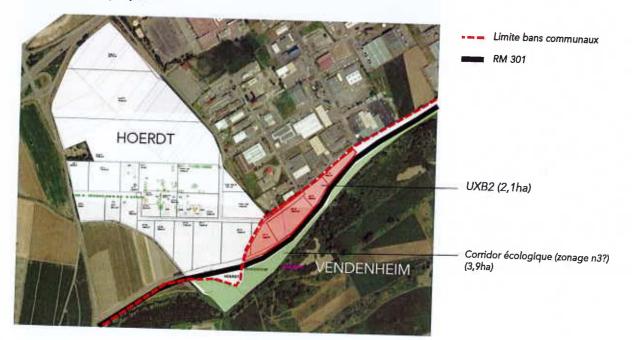
Friche le long de la route de Brumath à ouvrir aux activités commerciales



Evolution du plan de règlement proposé pour la requalification de l'EPSAN Zonage actuel

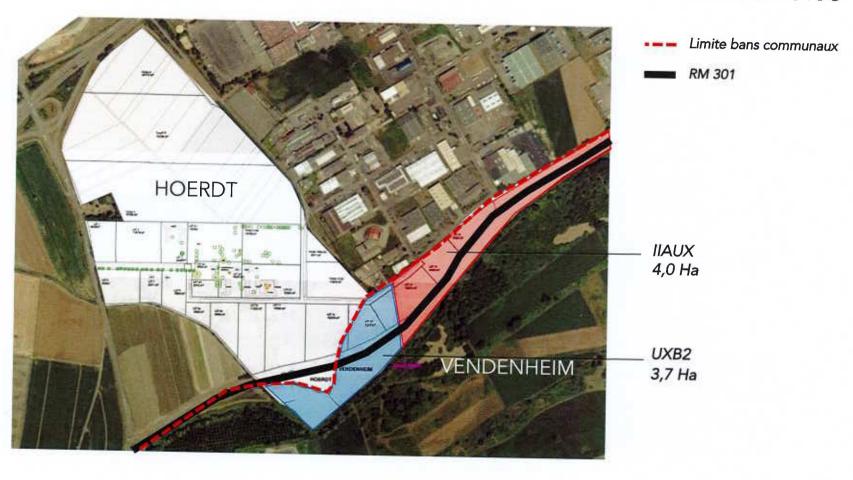


Modifications proposées



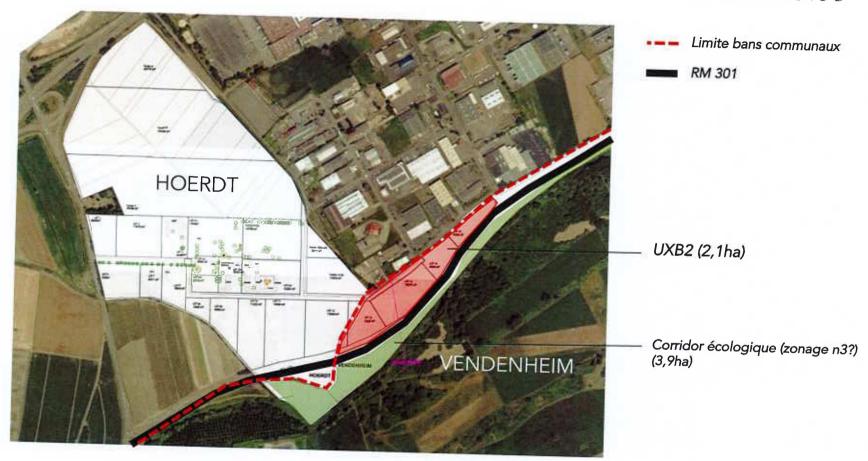
ZONAGE ACTUELS

brownfields



NOUVEAU ZONAGE PROPOSÉ

brownfields



18/02/21

Nom

Bezler

Prénom

Etienne

E-mail*

etienne.bezler@laposte.net

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Paysage et cadre de vie

Observation*

Bonjour une 2e fois pour ce 18 février, je suis EB. Je fais ma 4e contribution, au sujet encore des trames vertes, et pour apporter tout d'abord des explications suite à la contribution déposée le 17 février par le Conseil de Développement de l'Eurométropole. Partie de ma contribution n°4 au sujet de l'affirmation erronée du Conseil de Développement de l'Eurométropole. Dans sa contribution du 17 février, le "CODEV" a écrit dans son point n° e : "Nous avons bien acté que les trames vertes et bleues ainsi que les zones naturelles sont préservées". Or on peut largement vérifier le contraire. Il est humainement impossible de regarder dans le détail les cas de 33 communes en si peu de temps, le court temps de cette consultation, donc je vais donner seulement quelques exemples. Il faut regarder les tableaux montrant les incidences sur l'environnement dans le Tome 5 du PLUI. (1) Secteur d'Oberschaeffolsheim-Ouest (page 215 du Tome 5, ou 67/119 selon pagination de l'ordinateur). On peut lire, dans les incidences négatives : "Le projet peut impliquer une consommation de milieux naturels ayant des répercussions sur le corridor d'enjeu écologique d'enjeu national reliant la vallée de la Bruche aux coteaux de Hausbergen". L'incidence directe est "Réduction de l'emprise du corridor écologique d'enjeu national". Cette réalité est relativisée par cette annonce : "Préservation d'une largeur suffisante pour assurer la fonctionnalité du corridor écologique reliant la Bruche aux coteaux de Hausbergen [...]". Mais le problème se pose : que signifie "une largeur suffisante" pour maintenir un corridor écologique en bon état ? Chacun peut voir la "largeur suffisante" à sa manière. Mais les faits restent les faits : dès lors que l'on réduit l'emprise d'un corridor

écologique, on diminue son potentiel, et on réduit le potentiel de terres disponibles pour améliorer les trames vertes. (2) Secteur de Hangenbieten - canal de la Bruche (page 196 du Tome 5, ou 48/119 selon pagination de l'ordinateur). On parle d'un projet qui entraîne la "disparition d'un îlot de végétation en bordure du canal de la Bruche". Et on peut lire là aussi "peut impliquer une consommation de milieux naturels ayant des répercussions sur les continuités écologiques". Il faudrait éviter toute destruction supplémentaire de végétation le long du canal de la Bruche. L'histoire du canal de la Bruche des années 1980 à 2020 n'est qu'une succession de destructions de zones naturelles. Le "ried" de la Bruche avait fait l'objet d'un livre publié en 1980 intitulé "Ried de la Bruche, ce paradis perdu" (auteur : Raymond Roth). Ce livre dénonçait déjà l'industrialisation de la plaine de la Bruche et l'auteur voulait que l'on prenne conscience de la nécessité de protéger ce milieu. Il était aussi question de préserver les abords du canal de la Bruche. Pourtant, le "ried" de la Bruche a continué à se faire détériorer. Le long du canal de la Bruche, la conurbation entre Wolxheim et Ergersheim a été faite dans les années 1990 - 2000. Dans les années 2000-2010, l'étalement urbain d'Ergersheim a dépassé la maison éclusière en aval, et des vieux saules qui bordaient le canal ont été vandalisés (détruits par le feu). En 2017, la prairie qui se trouvait le long du canal de la Bruche à Hangenbieten (aval, vers Achenheim) a été détruite pour laisser place au nouveau lotissement nommé "clos des bateliers". Dans la continuité du lotissement qui pré-existait, mais cette logique de continuité urbaine est justement contraire à la logique des corridors écologiques (à moins que cette dernière soit falsifiée pour optimiser l'urbanisation). Aucune prairie ne semble avoir été recréée dans les environs à la place d'un champ de maïs. Cette évolution est la continuité de celle que certains naturalistes ont dénoncé depuis 40 ans, la destruction du "ried" de la Bruche sans réelle prise de conscience collective qu'il fallait enrayer cette évolution. Les prairies ont aussi largement été converties en cultures de maïs (comme dans tous les "rieds"), c'est d'autant plus regrettable qu'une prairie au bord du canal de la Bruche ait été perdue à cause d'une urbanisation peu judicieuse. Le contexte du canal de la Bruche est calamiteux, si l'on additionne les actes de destruction de zones naturelles le long de ce canal. La forêt près du château de Kolbsheim a été détruite à cause du chantier du grand contournement ouest de Strasbourg (septembre 2018), et le plus grave, avec le soutien actif d'un Etat qui en parallèle a multiplié les grandes messes sur l'environnement et les enjeux climatiques. Ajoutez à tout cela que le projet routier VLIO va immanquablement détériorer la continuité de la nature du canal de la Bruche et des cours d'eaux adjacents, on voit que la continuité naturelle le long du canal de la Bruche n'est pas respectée. Dans ce contexte, l'annonce de la destruction d'un îlot de végétation au bord du canal de la Bruche à Hangenbieten est vraiment malvenue. Le site de l'ancienne carrière de loess (où une ancienne cheminée a été dynamitée en 2006) est actuellement reprise par la végétation spontanée, il faut souhaiter la protection définitive de ce site pour qu'un bout de forêt y réapparaisse durablement. Le long du canal de la Bruche, les alignements de saules anciens ont quasiment disparu (les vieux saules têtards sont l'un des éléments du "ried" de la Bruche décrits dans le livre de Raymond Roth en 1980). La replantation de saules le long de ce canal (sur sa rive gauche, et non côté piste cyclable) est à réclamer ; à Hangenbieten-amont (vers Kolbsheim) une tentative de plantation en 2006 s'est soldée par un échec à cause du bétail qui détruit les jeunes plants ; à Hangenbieten-aval, au niveau du lotissement "clos des bateliers" (à l'endroit de la prairie qui a disparu en 2017), les jeunes saules d'alignement résultent aussi d'une plantation initiée isolément en 2006. (3) Secteur de Plobsheim-Eschau, secteur du canal Rhin-Rhône (page 222 du Tome 5): j'en ai déjà parlé. Les projets urbains, notamment l'extension de la zone d'activité, réduit le potentiel de corridor écologique de deux manières : en réduisant le potentiel le long du canal (une marge de recul de 30m ne signifie pas la préservation de l'ensemble des biotopes), et en réduisant le potentiel de lien écologique avec le Rhin Tortu. (4) Strasbourg Robertsau secteur Mélanie (page 233 du Tome 5, ou 85/119 selon l'ordinateur) : Les incidences négatives sont nombreuses. La marge de recul de 50m le long du canal des français

n'apporte rien, la nature est omniprésente sur tout l'espace "à urbaniser". De fait, on peut lire "Le projet peut impliquer une consommation de milieux naturels ayant des répercussions sur les continuités écologiques". On lit aussi : "Réduction de l'emprise du corridor écologique de la Robertsau au nord. [...] Risque de disparition des habitats inventoriés", etc. Ce n'est pas acceptable. (5) Strasbourg Robertsau secteur d'OAP Carpe Haute -Quai Jacoutot : dans ce secteur de la ceinture verte à l'intérieur de la ville, on voit le même problème. "Le projet eput impliquer une consommation de milieux naturels ayant des répercussions sur les continuités écologiques" ou alors "Réduction de l'emprise du corridor écologique", etc. Cela n'est pas acceptable non plus dans ce secteur encore nommé ceinture verte. Un tel PLUI ne donne aucunement l'impression d'un engagement sérieux pour tendre vers l'idéal écologique de "zéro consommation foncière". Cet idéal est certes peu réaliste, surtout si l'Eurométropole persiste à poursuivre un objectif démographique chiffré démentiel qui n'a pas été démocratiquement discuté avec la population actuelle, mais la moindre des choses est de stopper le processus de destruction des zones naturelles et surtout de ne pas saboter les potentiels de corridors écologiques. Je n'aurai peut-être pas l'occasion d'aborder le sujet des besoins sociaux (je suis moins compétent à ce sujet), mais il faudrait malgré tout qu'une investigation sérieuse soit faite pour que l'on sache si la demande en logements est si importante au point de justifier un tel sacrifice de zones naturelles. Dans certains cas, ce sont les équipements ou autres installations qui n'ont pas de vocation de logement (zones d'activité et bâtiments techniques) qui poussent l'Eurométropole à sacrifier des zones agricoles ou naturelles ; on peut citer le cas d'Eschau-Plobsheim près du canal, et le cas de la Robertsau secteur Rue de la Fourmi (enclave agricole près des jardins familiaux). Je n'ai pas terminé avec le sujet des trames vertes, mais je termine maintenant cette 4e contribution. La 5e contribution reviendra sur la Robertsau, peut-être la 6e sera consacrée à des trames vertes manquantes ou insuffisantes entre Plobsheim et Illkirch (pour exemple). à bientôt.

_Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: TR: Observations concernant le dossier d'enquête publique de la modification n°3

du PLU

Pièces jointes: Observation PLU Ostwald 56 rue Vosges .pdf

De : André Kretz < andre.kretz@wanadoo.fr >

Envoyé: jeudi 18 février 2021 20:40

À: ZIMMERMANN Stephan < stephan.zimmermann@strasbourg.eu>

Objet : Re: Observations concernant le dossier d'enquête publique de la modification n°3 du PLU

Bonsoir,

Merci de vouloir transmettre le fichier joint au dossier de l'enquête

"Observation PLU Ostwald 56 rue Vosges"

Restant à votre disposition

Martine & André KRETZ 3 rue de l'Etang 67820 Wittisheim 06 82 61 92 58



Garanti sans virus. www.avast.com

Monsieur et Madame André KRETZ 3, rue de l'Etang 67820 WITTISHEIM

andre.kretz@wanadoo.fr

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU Service Aménagement du territoire et projets urbains Ville et Eurométropole de Strasbourg

1, Parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

Objet: MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Observation 56 rue des Vosges 67540 OSTWALD

Madame la Présidente,

En qualité de propriétaires de la parcelle cadastrée Section 16 N° 143, 56 rue des Vosges à OSTWALD, nous vous demandons de bien vouloir dans le cadre de la modification du PLU:

Procéder à la suppression de l'emplacement réservé jouxtant notre parcelle (OSW 54 et OSW 55) suivant plan dont copie ci-jointe, ledit emplacement réservé étant sans objet à ce jour.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués.

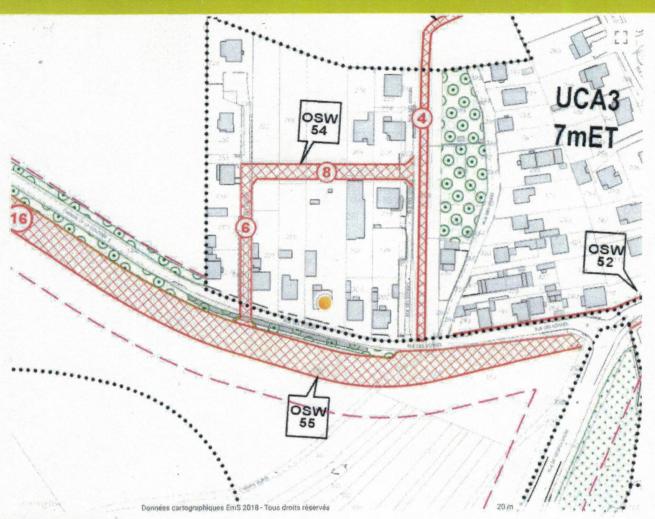
M. André KRETZ

Mme Martine KRETZ

Annexe : plan

cal d'Urbanisme / Règlement graphique et écrit détaillé

Strasbourg



PLU approuvé le 16 décembre 2016 A jour

- . de la modification n°1 approuvée le 23 mars 2018 . de la modification simplifiée n°2 approuvée le 29 juin 2018

Le PLU est le projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg à l'horizon 2030. Il est aussi un outil règlementaire qui fixe les règles de la vocation du sol.



DAVID ECKSTEIN COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Affaire suivie par :

M. Alain SCHOTT

@:alain.schott2@eiffage.com

N/Réf : 67/21 - NE413

Les Commissaires Enquêteurs Modification N°3 du PLUI

Oberhausbergen, le 17 février 2021

Projet :

Ancien site Gremmel / Bâtiments et terrain situés 239 route de Schirmeck à STRASBOURG

Objet :

Proposition de modification de zonage

Madame, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Nous avons l'honneur de vous solliciter afin d'examiner notre demande de prise en compte dans la modification N°3 du PLU de Strasbourg Eurométropole du changement de zonage du terrain sis 239 route de Schirmeck à Strasbourg (parcelles Section NT N°253 et 257) représentant une surface d'environ 7460 m².

Le site d'étude a accueilli par le passé les activités de la société GREMMEL, de 1958 à 1985 (jusqu'en 1990 pour les activités de sablage), qui consistaient en la manufacture de pièces métalliques.

À la suite des activités de cette société, le site a été loué à une quarantaine d'entreprises diverses (garagiste, commerce de gros, menuiserie, commissaire de transport...).

Ces activités ont généré de nombreuses sources de pollution (réparation de véhicules, métallisation, peinture, stockages d'hydrocarbures, de transformateurs électriques, de déchets, etc.)

Le site s'inscrit dans un environnement sensible (secteur principalement résidentiel, faible profondeur de la nappe, école et espaces naturels à proximité).

Nous travaillons actuellement, avec l'accord du propriétaire du terrain et en concertation avec la Ville de Strasbourg, sur un projet de logements collectifs et de maisons de ville.

Nous avons, grâce à ces échanges, affiné un projet de 55 logements répartis comme suit :

- 2 petits collectifs de 24 logements implantés sur un sous-sol commun de stationnement
- 7 maisons de ville accolées en bout de parcelle,

le tout représentant une surface totale SDP de 3800m².

Il nous apparait que le projet répond à une série de points, en cohérence avec les objectifs mis en avant par l'Eurométropole de Strasbourg

Coordonnées Commerciales : 8 rue du Parc 67205 Oberhausbergen France T. +33 (0)3 88 13 18 32 – F. +33 (0)3 88 13 18 62 www.eiffage-immobilier.fr EIFFAGE IMMOBILIER NORD EST Siège Social : 11 avenue du Rhin 54320 Maxéville France SAS au capital de 1 500 € 431 316 645 RCS Nancy – TVA FR 17 431 316 645





Rea le 18/02/2021

DAVID ECKSTEIN COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. Imperméabilisation des Sols

Le site est actuellement imperméabilisé à 80%. L'intervention via le projet présenté ramènerait ce pourcentage à 40%.

Pollution des sols

Le projet envisagé permet de dépolluer les sols de façon définitive, en conformité avec un usage résidentiel. Cette intervention éviterait ainsi une potentielle contamination de la nappe phréatique toute proche.

3. Bruit

Le projet envisagé s'implante dans une zone non exposée aux bruits routiers. Le projet intègrera les contraintes règlementaires liées au bruit ferroviaire.

4. Pollution de l'air

Le site n'est pas concerné par les zones de surveillance de la qualité de l'air.

5. Accès routier et modes doux - Contraintes du PLU - M3

Le projet permettra la rationalisation des accès routier à la route de Schirmeck, y compris pour la copropriété voisine, en prenant en considération l'Emplacement Réservé EMV1.

Le projet intègre de plus les marges de recul liées à la création future, sur la façade Est, d'une piste cyclable. Le projet intègre enfin, sur sa façade Ouest, l'Emplacement Réservé EMV 19 pour l'élargissement à 8 m du chemin rural existant, ce qui permettra, au futur, le désenclavement du quartier via le passage inférieur sous la voie SNCF, au sud du terrain.

6. Logements Abordables

Le projet intègre que 20% des logements produits seront abordables et commercialisés à moins de 3.200 € TTC/m2 Shab hors parking.

Il nous semble ainsi que ce projet sert des intérêts collectifs et est en phase avec de nombreux principes guidant la philosophie de cette modification de PLU. Nous vous remercions en conséquence de bien vouloir l'y intégrer.

Dans l'attente des retours de la collectivité à cet égard, nous restons à votre entière disposition.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs, l'assurance de notre considération.

Eric LLAMAS

Directeur Immobilier Nord-Est

Copie: M. Eric CHENDEROWSKY - M. Guillaume SIMON - Mme. Camille TARRIEU

PJ: Dossier de présentation de notre projet

H. GREENEL /SG GRIVERE

plus pro, nº (1)

DAVID ECKSTEIN COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

P.). de l'observation u. 1.

(Fiffage)

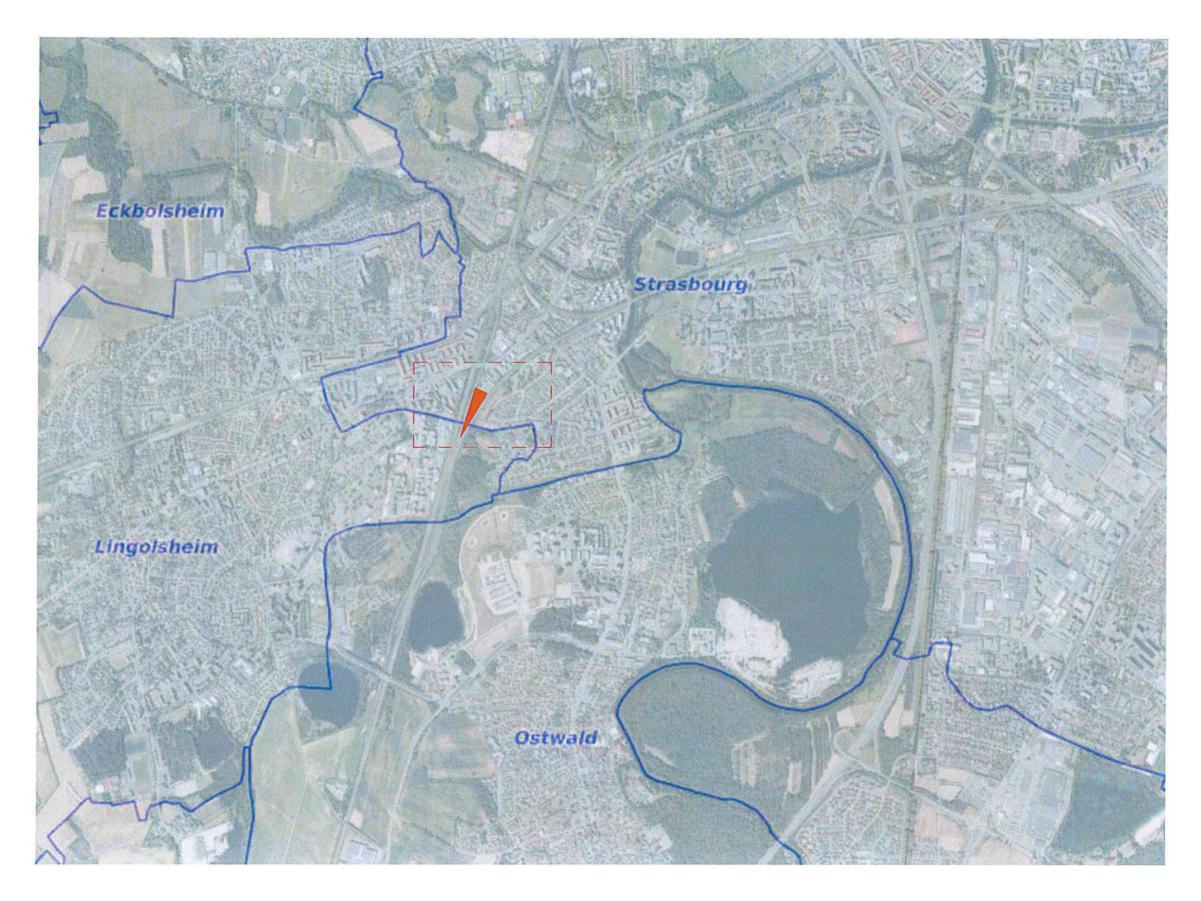
Registre 11 Entra leim

Construction de logements route de Schirmeck à Strasbourg



1.

PRESENTATION DU SITE









accès au site



accès au chemin rural existant, depuis la Route de Schirmeck_



accès principal au site, depuis le chemin rural



vue depuis le chemin rural, entrée sur la Route de Schirmeck (Est)_



chemin rural et talus sncf Ouest_

photographies du site existant

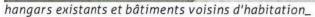
vues de l'intérieur de l'ilot





stockage abandonné à l'interieur du site_









limite Sud-Est, le long du talus sncf Est_

2. INTENTIONS DE PROJET

plan masse 1.2000e

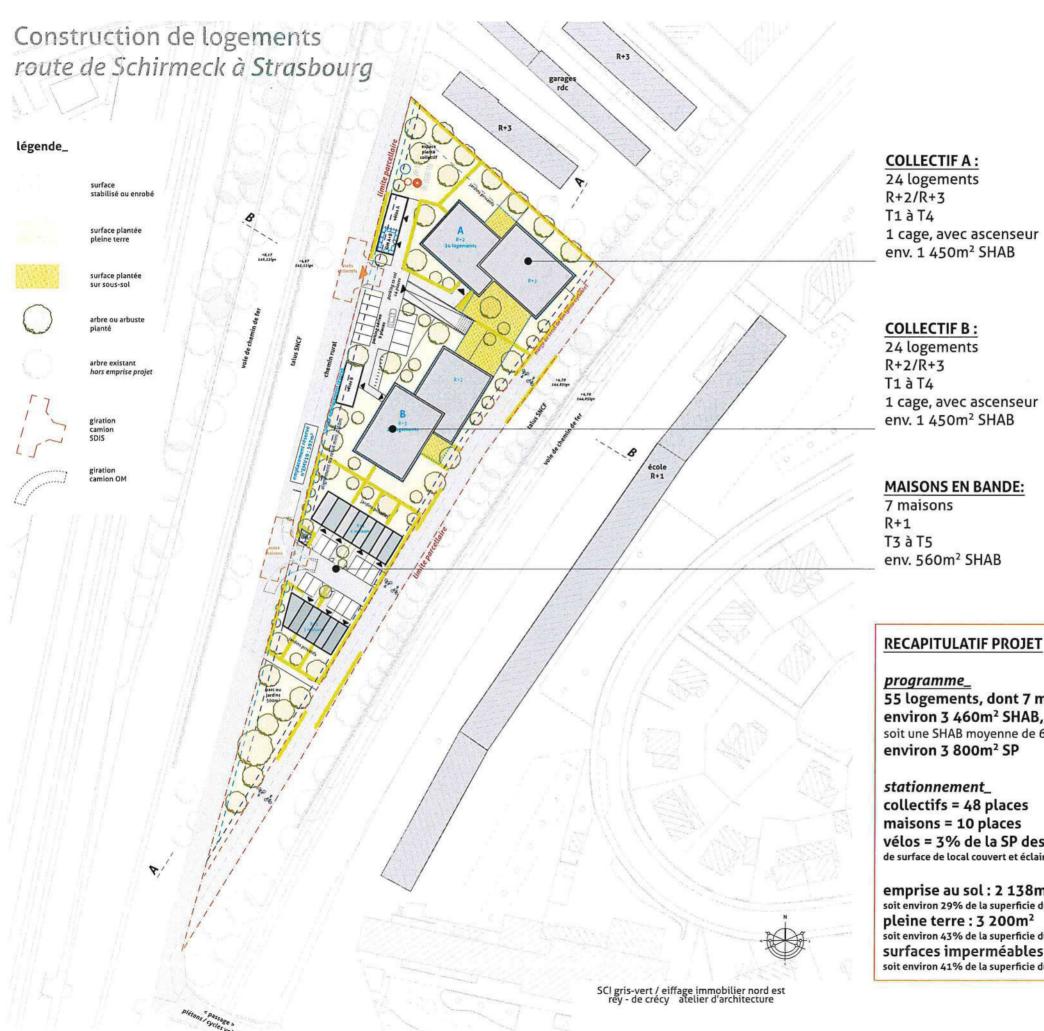
désenclavement du site, reconversion d'une friche en logements neufs, dans un écrin de verdure

possibilité de réaliser une piste cyclable en limite Est (intentions de l'EMS)

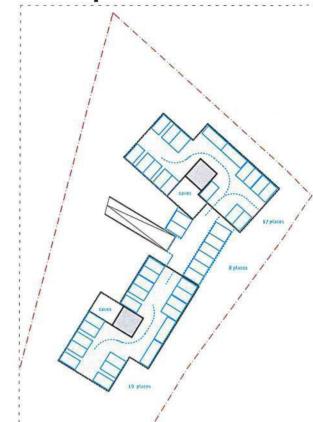




SCI gris-vert / eiffage immobilier nord est rey - de crécy atelier d'architecture



plan masse 1.1000e



MAISONS EN BANDE:

7 maisons R+1 T3 à T5 env. 560m² SHAB

RECAPITULATIF PROJET

programme_

55 logements, dont 7 maisons en bande.

environ 3 460m2 SHAB,

soit une SHAB moyenne de 60m² pour les logements collectifs et 80m² pour les maisons. environ 3 800m² SP

stationnement_ collectifs = 48 places maisons = 10 places vélos = 3% de la SP des logements collectifs = 95m² de surface de local couvert et éclairé

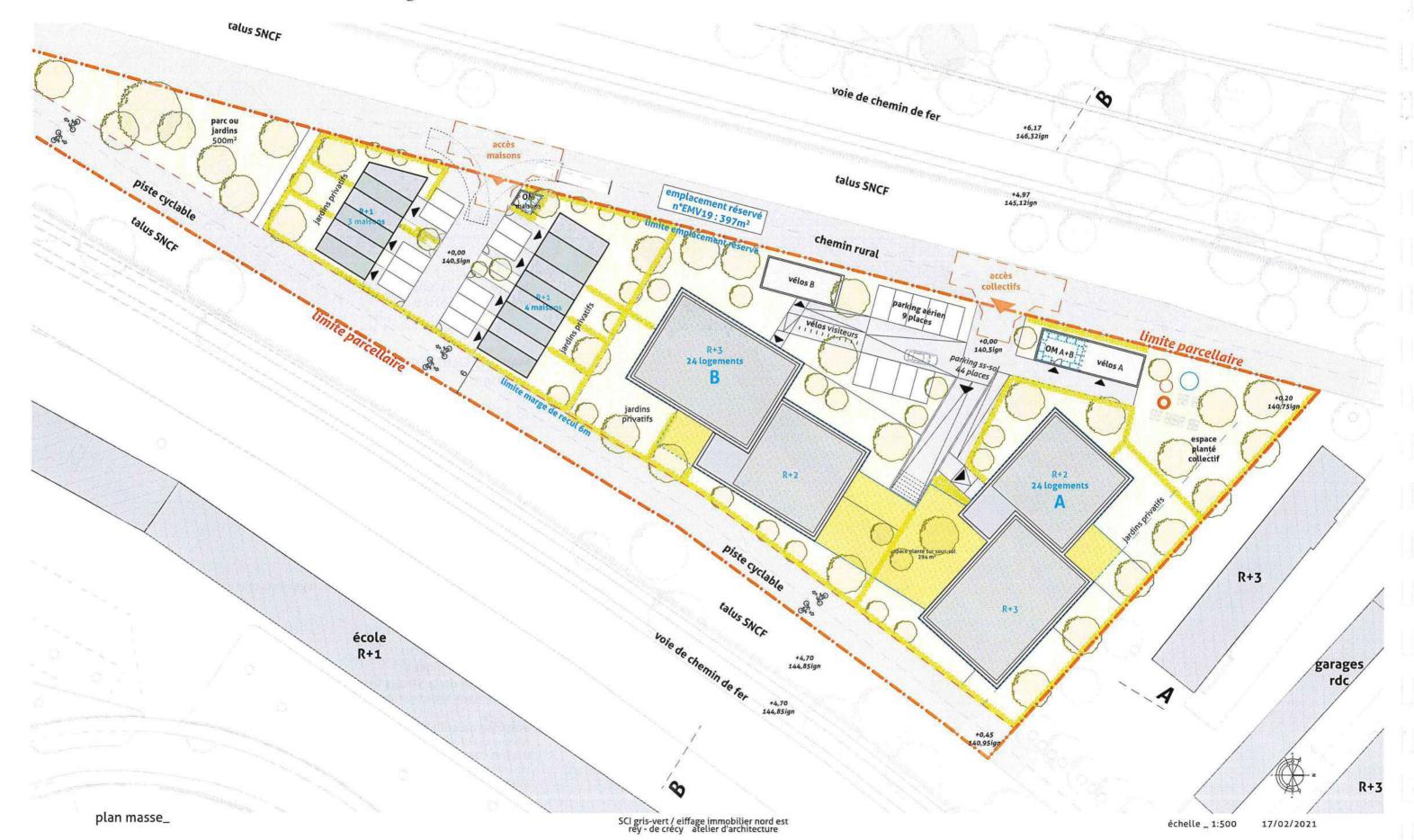
emprise au sol: 2 138m² soit environ 29% de la superficie du terrain

pleine terre: 3 200m²

soit environ 43% de la superficie du terrain surfaces imperméables: 3 060m²

soit environ 41% de la superficie du terrain

plan du sous-sol_



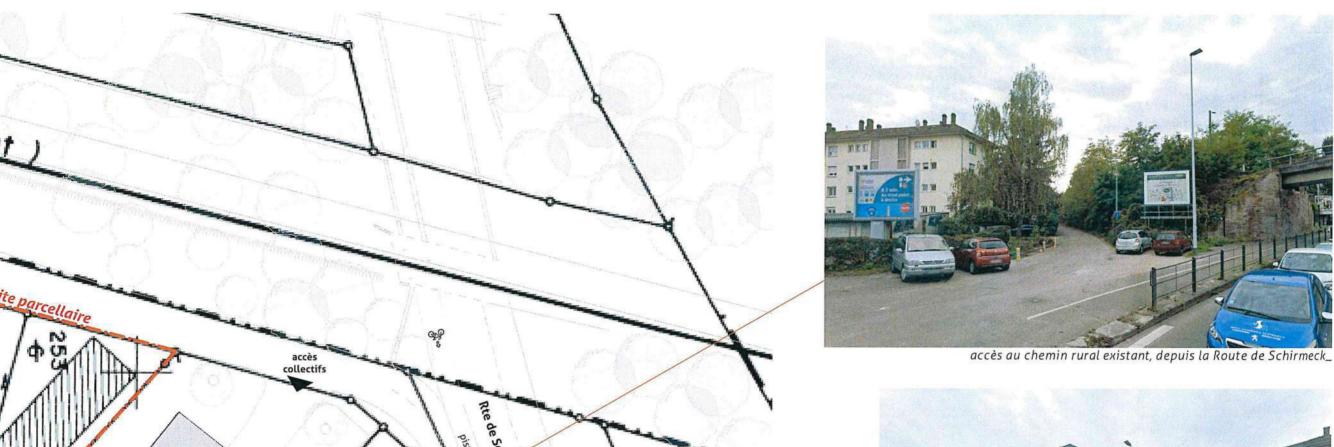
R+3

plan masse_

garages

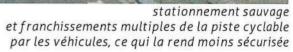
R+3

accès actuel au site



SCI gris-vert / eiffage immobilier nord est rey - de crécy atelier d'architecture



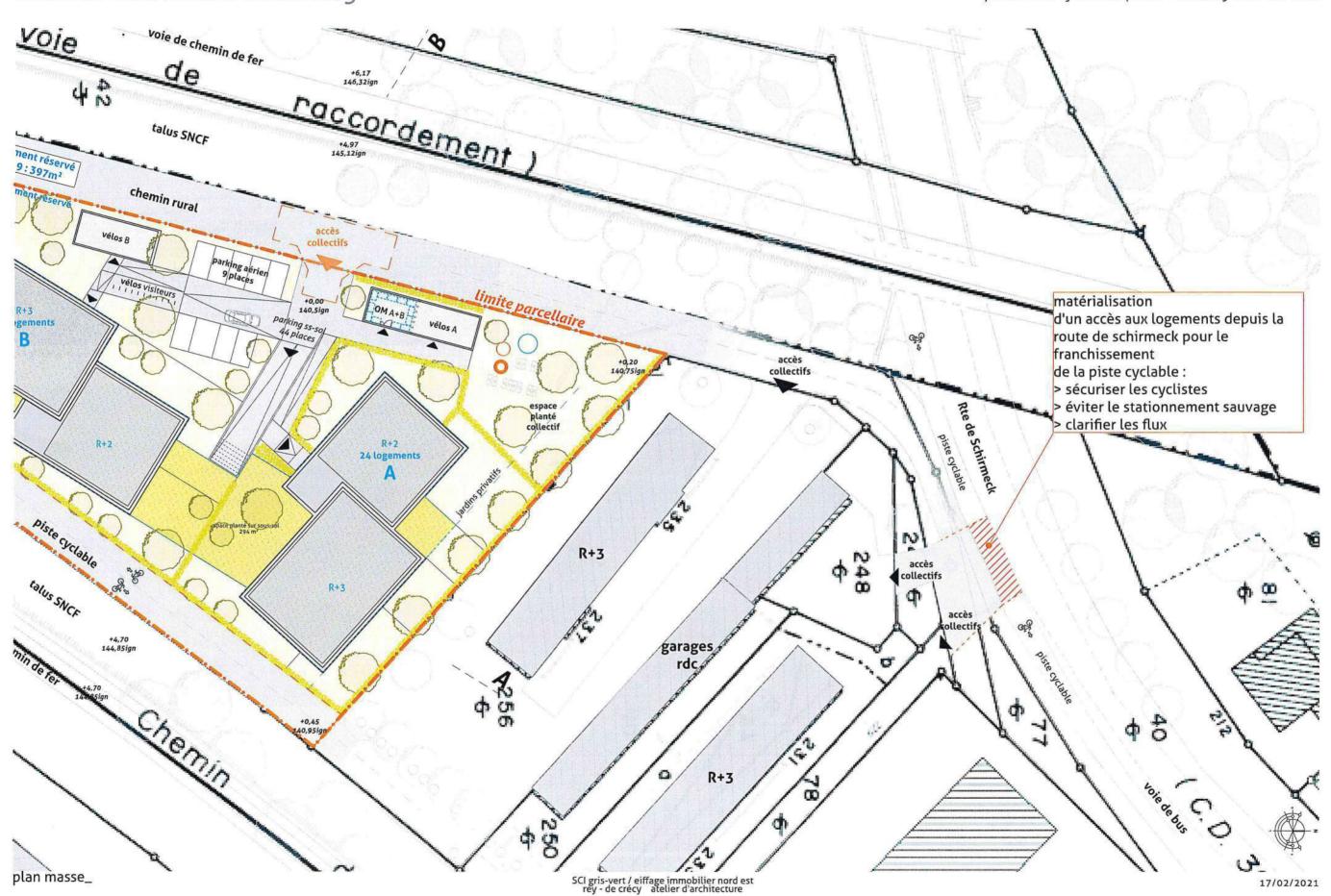


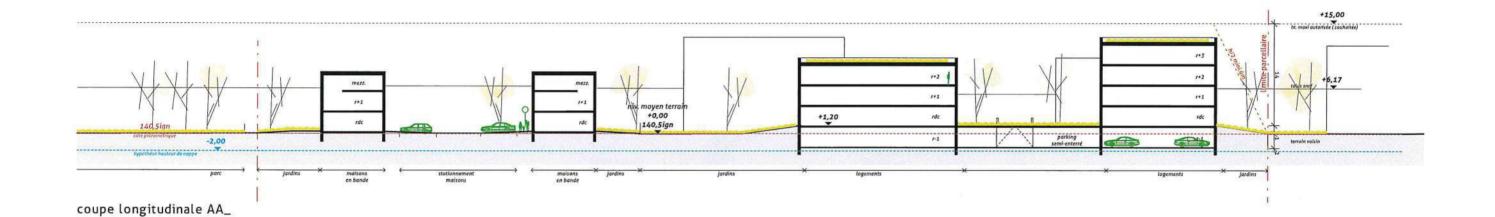


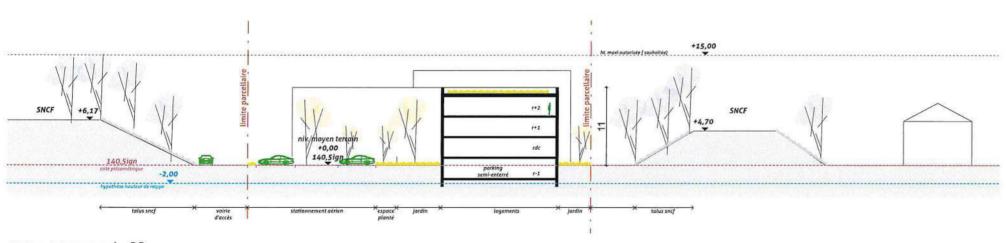
17/02/2021

plan masse 1.500e

piste de réflexion pour l'accès futur au site

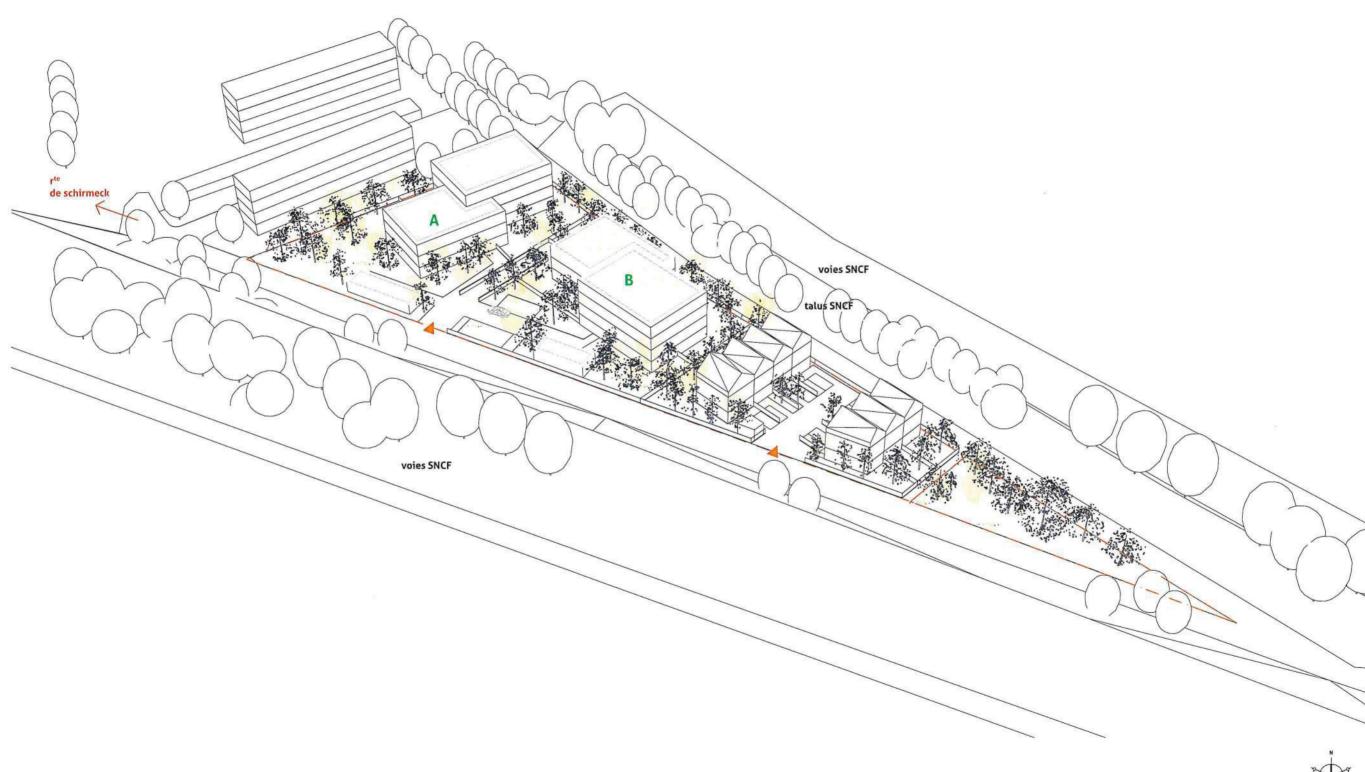


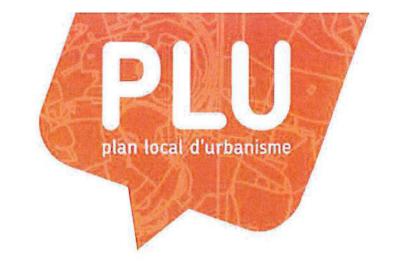




coupe transversale BB_







3. COMPATIBILITE PROJET / MODIFICATION PLU3

rappel: plan du PLU, état existant zone UXb1 10m HT

17/02/2021

emplacement réservé EMV1_ "élargissement de la partie Sud de la rue y compris à l'endroit de son passage sous le pont SNCF, et de la route de Schirmeck" JUXb1 0mH recul imposé de 6m pour création d'une piste cyclable emplacement réservé EMV19_ "élargissement du chemin rural (largeur 8m) en bordure Est de la voie ferrée principale" recul imposé de 6m pour création d'une piste cyclable, et continuité sous la voie ferrée

un projet en accord avec les intentions de l'EMS

L'objectif principal de la modification n°3 du PLU de l'EMS est de placer l'urgence environnementale au cœur du dispositif réglementaire de ce document essentiel pour l'agglomération et ses habitants-es.

Cette modification a notamment pour but de permettre la concrétisation de projets urbains tels que la reconversion de friches industrielles, la modernisation ou la mutation de certains secteurs du territoire, d'engager la réalisation d'équipements publics, de voiries ou de pistes cyclables, de mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager du territoire...

Notre projet s'inscrit en accord avec ces intentions.

> Emprise au sol

L'emprise au sol est calculée en prenant en compte les éléments suivants:

- La projection verticale du volume du bâtiment au sol sont exclus: les projections de toutes saillies (balcons, marquises, débords de toiture, auvent...)
- Les sous-sols enterrés, y/c ceux dépassant du volume du bâti au-dessus
- Les bassins de piscines enterrées
- >> Le projet prévoit une emprise au sol d'environ 2 138m², soit 29% de la superficie du terrain.

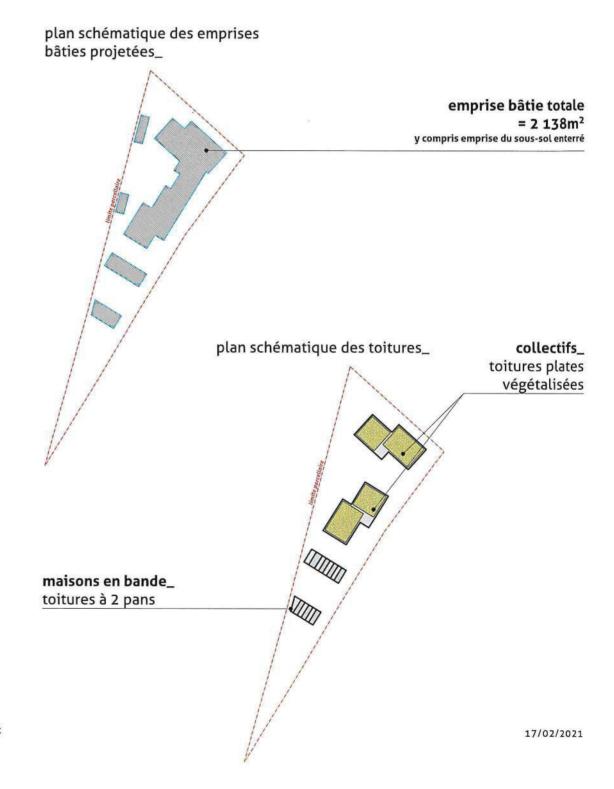
> Stationnement électrique

Pour tout projet > 1000m² de SP: 25% des places de stationnement doivent être équipées de points de recharges pour véhicules électriques / hybrides avec système de mesure permettant la facturation individuelle des conso.

>> Le projet intègrera un équipement de recharge pour 25% des places.

> Toiture végétalisée

Toute toiture plate / à faible pente > 100m² (d'un seul tenant) doit être végétalisée, en complémentarité des dispositifs de pdt° d'énergies renouvelables. Y compris bâtiment publics ou d'intérêt collectif, mais hors équipement scolaire équipe d'une cour en toiture.
>> Le projet prévoit des toitures plates pour les bâtiments de logements collectifs, qui seront végétalisées.



> Espaces libres

Lorsque la végétation des stationnements est demandée par les articles 13 de chaque zones, les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulations des piétons.

Dans tous les articles 13 des zones concernées, a été rajouté :

- Le CBS (en %) = % de pleine terre de la zone + 10%
- >> Le CBS de notre projet est de 47% (hors bonus par arbre planté)
- + 32% de bonus pour les 65 arbres plantés, soit un CBS pouvant atteindre 79%
- L'obligation de plantation d'1 arbre par tranche entière de 100m² d'espaces libres
- >> Le projet dispose de 5 322m2 d'espaces libres et 60 arbres seront plantés.
- L'obligation de plantation d'1 arbre pour 4 places de stationnement (hors zone UZ).
- >> Le projet dispose de 19 places de stationnement aérien,
- 5 arbres seront plantés dans les zones de stationnement.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit mettre en œuvre à l'échelle de son périmètre

au-moins 1 des dispositifs suivants:

- Des **espaces communs végétalisés** en pleine terre (aire de jeux, jardins partagés, espaces publics plantés, boisement, bosquets,...) représentant **10% de la superficie de l'opération**.
- >> La superficie du terrain est de 7 460m², le projet propose des espaces <u>communs</u> végétalisés et arborés sur une surface de 1 280m² (soit 17%).
- La plantation d'alignements d'arbres à raison d'1 arbre minimum pour 20 mètres linéaires, calculée sur la longueur cumulée des espaces dédiés aux circulations des véhicules et des piétons/cycles.
- >> La plantation d'arbres sur le site respectera cette demande.

> Conception bioclimatique des logements

Les façades des nouveaux bâtiments soumis à la RT doivent être dotées d'un Facteur Solaire maxi de 0,10 sauf:

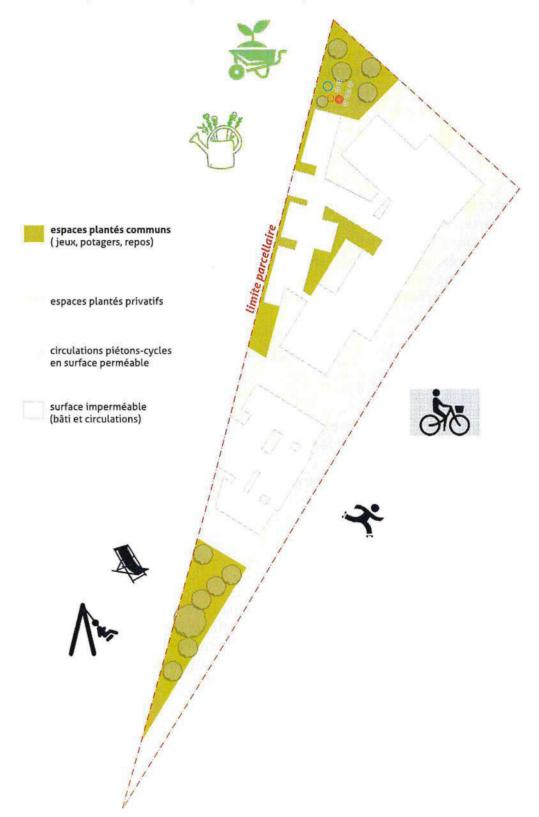
- la façade orientée Nord (+ ou 45°),
- si la baie est entièrement protégée du rayonnement solaire du 21-03 au 21-09

Les façades des nouveaux bâtiments doivent comporter des protections solaires extérieures adaptées à leur exposition.

>> Le facteur solaire du projet sera calculé par un BET spécialisé et tiendra compte des demandes (inertie, logements traversants, protections extérieures adaptées...)

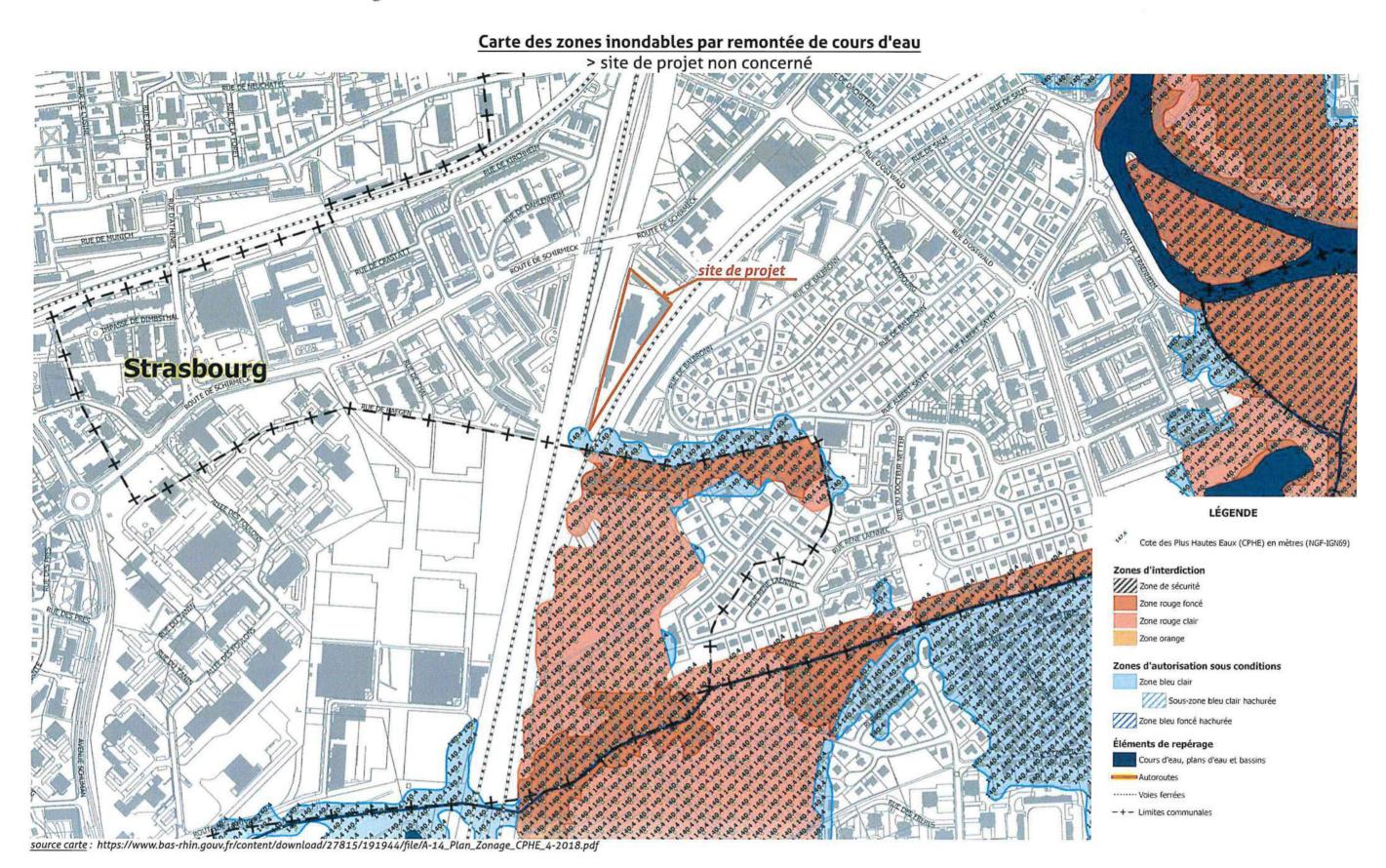
un projet en accord avec les intentions de l'EMS

plan schématique des surfaces plantées_



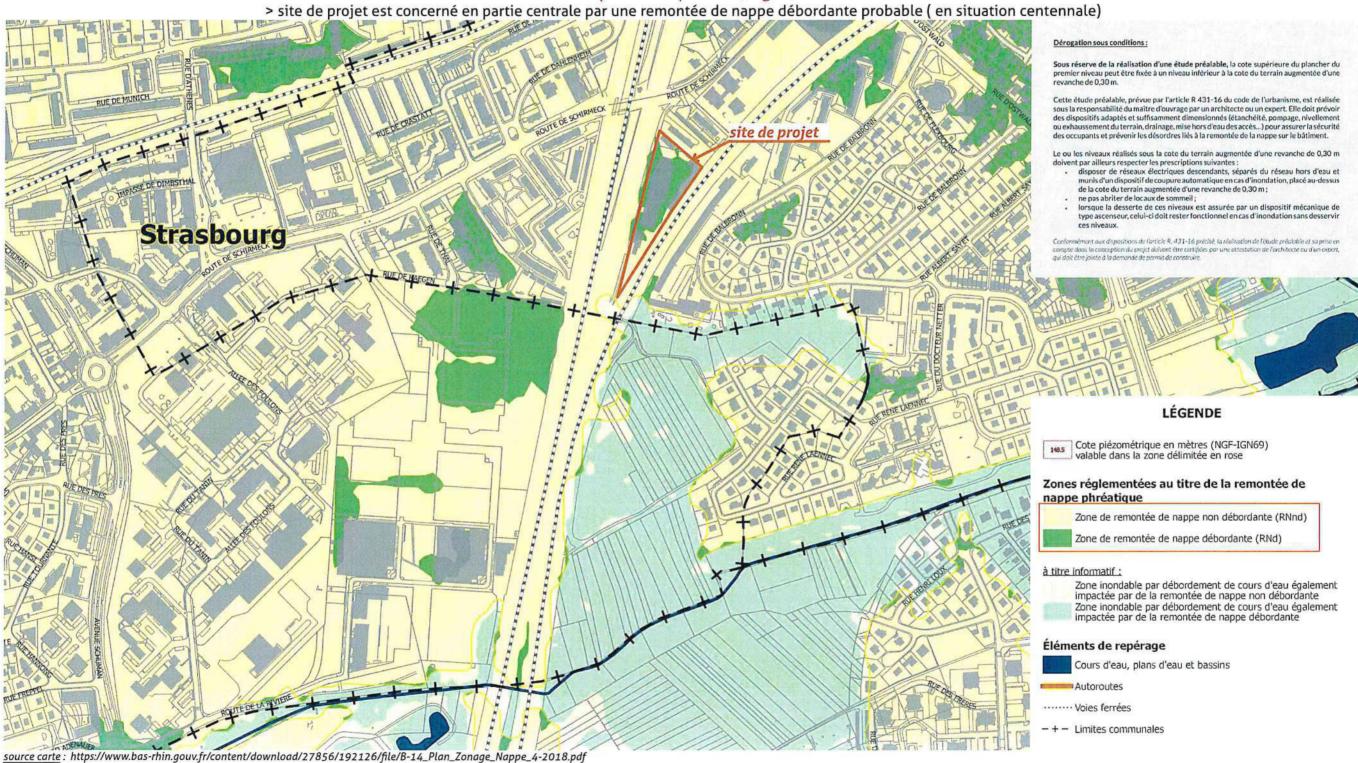
4. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

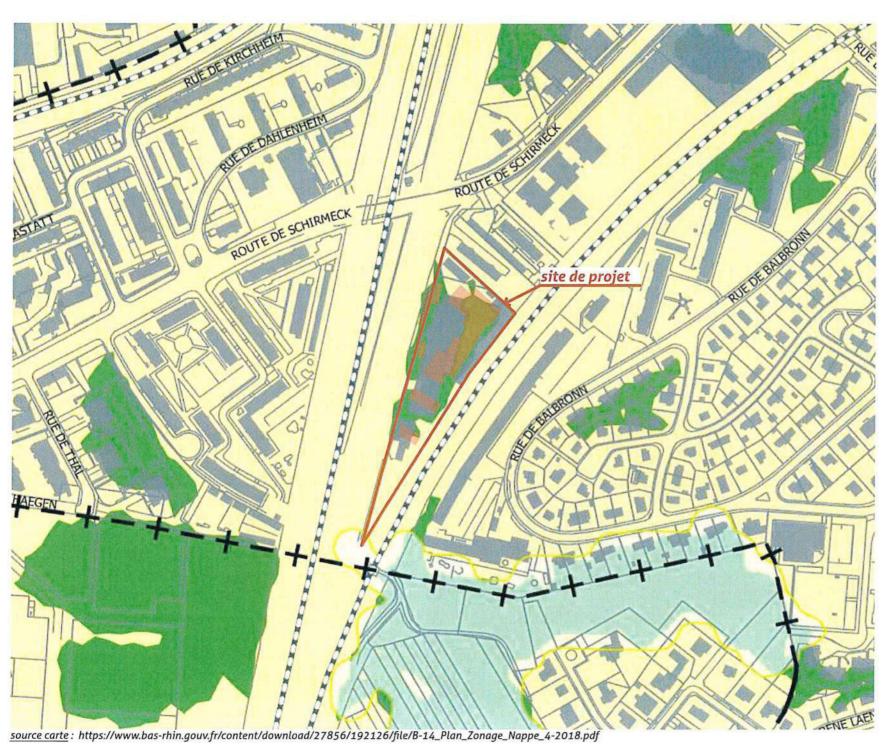
Carte de la profondeur de la nappe en période de hautes eaux centennales Profondeur de la nappe phréatique en période de hautes eaux centennales é à l'arrête du Préfet du Bas-Rh du 20 avril 2018 Profondeur de la nappe phréatique <0 m (nappe débordante) de 0 à 1 m de 5 à 10 m Eléments de repérage Emprise de la zone ayant fait l'objet d'une modélisation hydraulique des écoulements de surface Cours d'eau, plans d'eau et bassins Limite du PPRi source carte: https://www.bas-rhin.gouv.fr/content/download/27790/191789/file/3_Carte_profondeur_nappe_approuvé_20180



Carte des zones de remontée de la nappe phréatique

cote piezometrique à 140,5 ign69





Zoom sur notre site de projet_

Notre site est est concerné en partie centrale par une remontée de nappe débordante (en situation centennale)

dans cette zone, les constructions neuves sont autorisées sous conditions. Le projet prendra en compte :

- une cote supérieure du plancher du premier niveau fixée à 30 cm au-dessus de la cote du terrain naturel,
- > des équipements techniques en sous-sol du parking des collectifs sécurisés (pose en hauteur),
- > des ascenseurs desservant le parking des collectifs restants fonctionnels dans les étages supérieurs en cas d'inondation.

emprise des bâtiments projetée

surface du terrain concernée par la remontée de nappe non débordante

surface du terrain concernée par la remontée de nappe débordante

nuisances sonores

Cartographie du bruit routier

INDICATEUR Lden (jour, soirée, nuit) seuil règlementaire = 68dB



INDICATEUR Ln (nuit) seuil règlementaire = 62dB



Zoom sur notre site de projet_

Notre terrain n'est pas situé dans une zone exposée à une source sonore routière ou industrielle dépassant les seuils règlementaires. Le niveau sonore moyen issu du trafic routier et industriel est de 50-55dB.

, ii	Légende couleur
	< 50 dB(A)
	> 50 à 55 dB(A)
	> 55 à 60 dB(A)
	> 60 à 65 dB(A)
	> 65 à 70 dB(A)
	> 70 à 75 dB(A)
Will.	> 75 dB(A)

Cartographie du bruit industriel

INDICATEUR Lden (jour, soirée, nuit) seuil règlementaire = 71dB



source cartes : https://www.strasbourg.eu/cartes-de-bruit documents datant de 2017





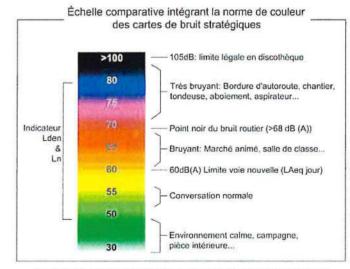


Figure 1: Échelle comparative intégrant les niveaux d'expositions des cartes de bruit stratégiques.

nuisances sonores

Cartographie du bruit ferroviaire

INDICATEUR Lden (jour, soirée, nuit) seuil règlementaire = 73dB



INDICATEUR Ln (nuit) seuil règlementaire = 65dB



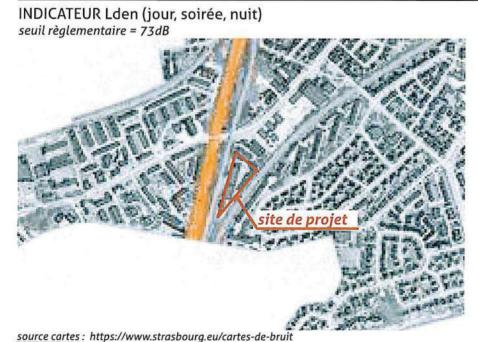
Zoom sur notre site de projet_

Notre terrain n'est pas situé dans une zone exposée à une source sonore ferroviaire dépassant les seuils règlementaires.

Le niveau sonore moyen issu du trafic ferroviaire est de 55-60dB, le jour et de 55dB la nuit.

	Légende couleur
	< 50 dB(A)
	> 50 à 55 dB(A)
	> 55 à 60 dB(A)
	> 60 à 65 dB(A)
	> 65 à 70 dB(A)
24	> 70 à 75 dB(A)
TAN	> 75 dB(A)

Cartographie des zones susceptibles de contenir des bâtiments dont le bruit ferroviaire dépasse les seuils règlementaires



documents datant de 2017



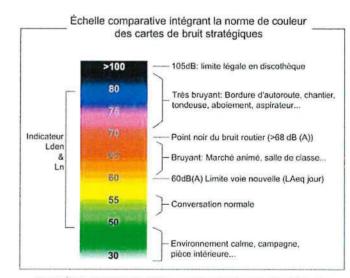
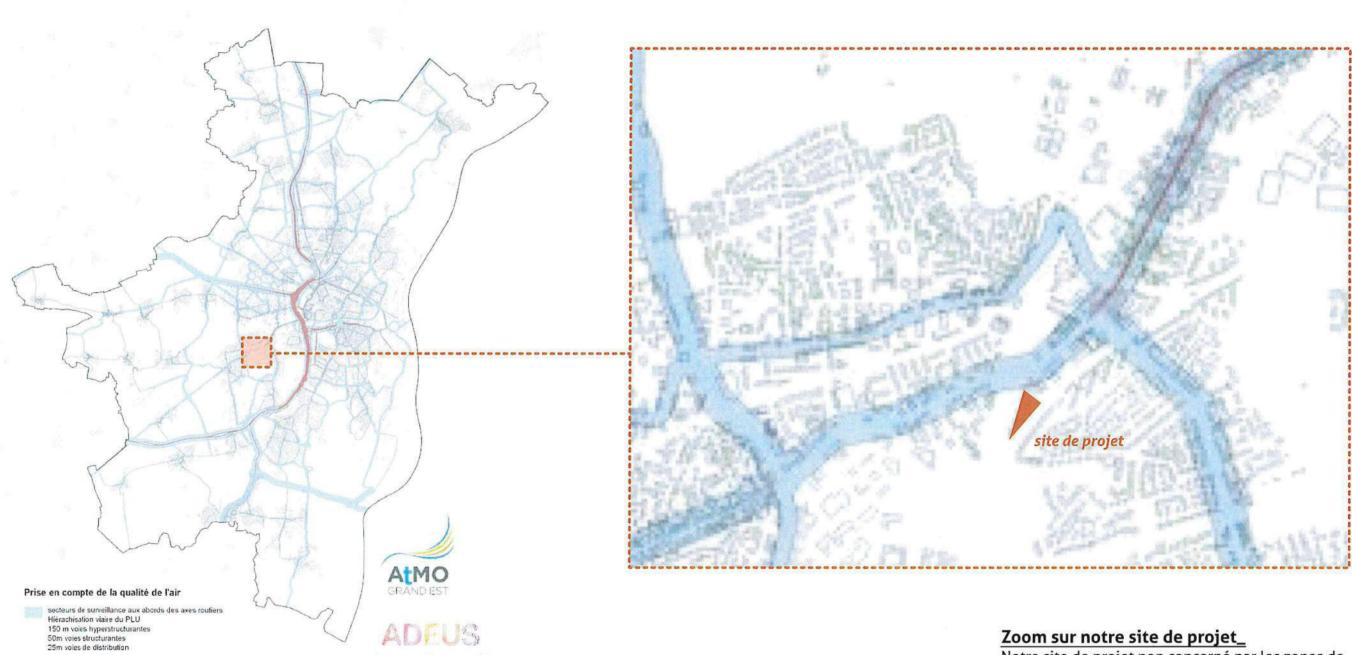


Figure 1: Échelle comparative intégrant les niveaux d'expositions des cartes de bruit stratégiques.

Plan de vigilance - qualité de l'air



source carte: https://www.strasbourg.eu

Zones de la carte stratégique Air

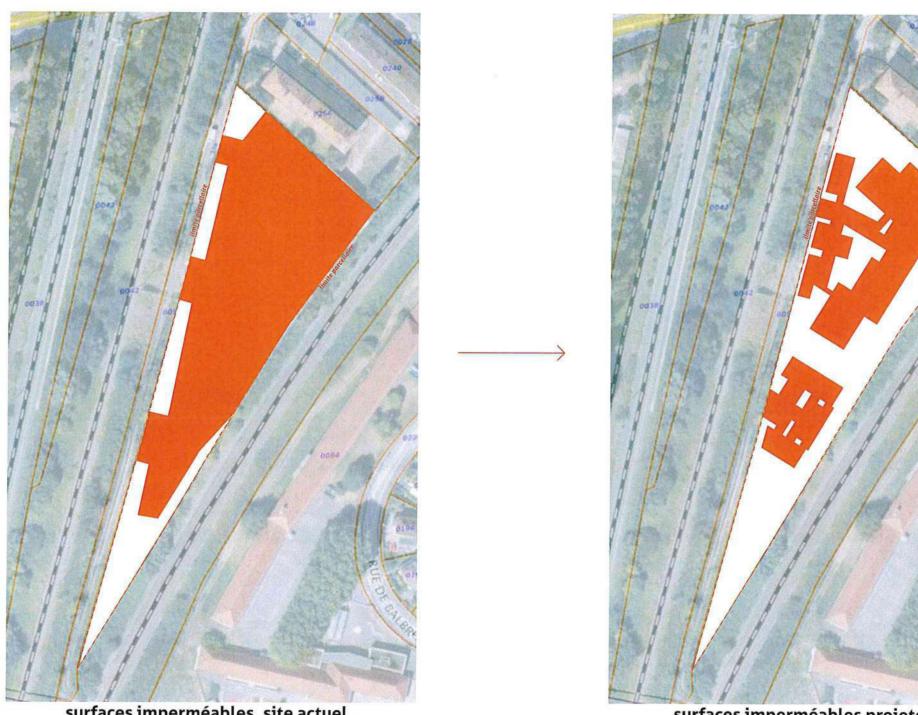
secteurs en dépassements réglementaires potentiels secteurs en dépassements réglementaires

Notre site de projet non concerné par les zones de surveillance de la qualité de l'air (aux abords des axes routiers)

Le projet n'est donc pas situé dans un secteur de dépassement règlementaire et potentiel.

Représentation schématique des surfaces imperméables

(bâti, enrobé, emprise de parking enterré...)



surfaces imperméables, site actuel_ environ 5900m² de surface imperméable, soit environ 80% de la superficie du terrain.

surfaces imperméables projetées_ environ 3 060m² de surface imperméable, soit environ 41% de la superficie du terrain.



(dé)pollution du site

Enviroma

diagnostic complémentaire

Investigations réalisées par Enviroma:

- 2 campagnes d'investigations dans les sols (2018 et 2020),
- 1 campagne d'investigations dans les eaux souterraines (2020)

Résultats

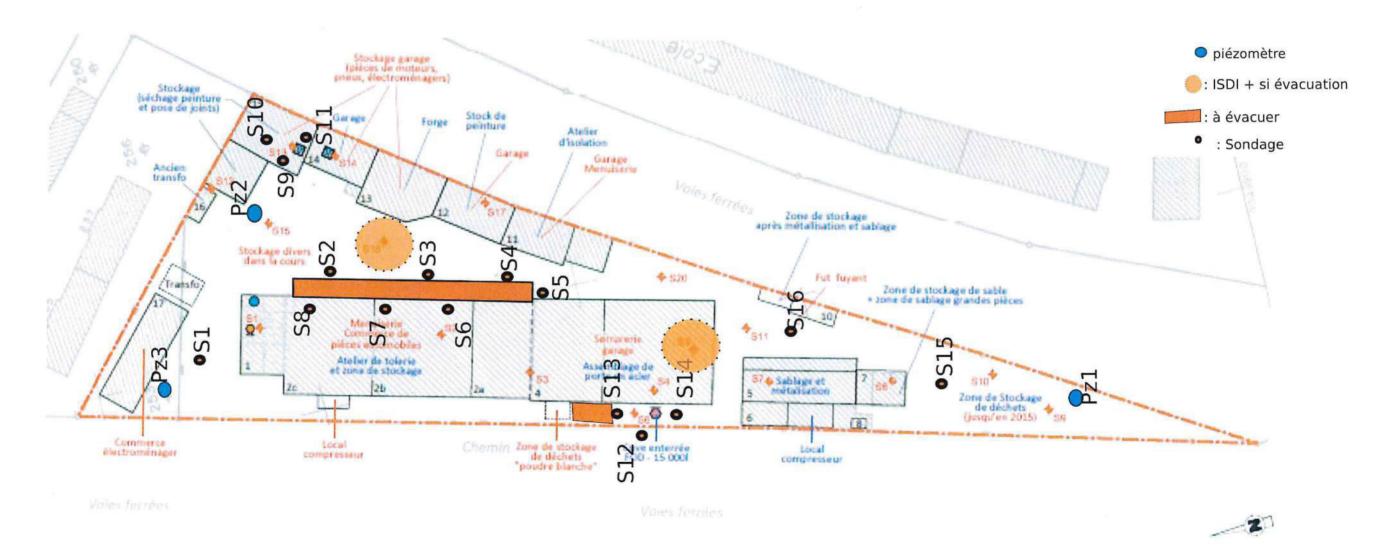
- 2 "poches" de pollution dans les sols
- absence d'impact sur les eaux souterraines

Travaux de dépollution prévus

- purge des matériaux pollués et évacuation vers une filière adaptée

Intérêt

- traitement complet de la pollution
- pas de servitude/restriction d'usage à mettre en place





Jean FREZZA 21,rue de la Patrie 67300 SCHILTIGHEIM

Schiltigheim, le 10 février 2021

Commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU Service aménagement du territoire et projets urbains Ville et Eurométropole de Strasbourg 1,parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex

Objet: EPCC Zone UB3 Section 24 parcelles 13 et 14 au 21, rue de la Patrie à Schiltigheim

Madame la Présidente,

Lors de la modification M2 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg,mon verger a fait l'objet d'un emplacement réservé (ER SCH 143) dans le but de le transformer en verger communal. J'ai demandé le retrait de cet emplacement réservé et la Commission d'enquête a abondé dans ce sens en inscrivant une réserve à ce sujet (Point de modification n° 81) dans les conclusions de son rapport du10 août 2019.

Lors du conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 27 septembre 2019,cet ER a été retiré et remplacé par un EPCC sur demande de la Commune (PLU-M3- Plans de zonage page 210). Cet EPCC n'a pas été soumis à enquête publique alors que les autres terrains privés visés par des EPCC l'ont été dans la modification M2 (rue de la Mairie,rue d'Adelshoffen) ou le sont dans la modification M3 (rue Louis Pasteur entre autres) et les propriétaires concernés ont pu ou peuvent s'exprimer à ce sujet.

Il y a donc bien une double discrimination à mon égard.D'abord par l'ER, alors qu'aucun autre verger ou jardin privé n'en avait fait l'objet, puis par l'EPCC après clôture de l'enquête publique.

Je n'ai aucun projet de construction sur ce verger, que je tiens à préserver, mais je ne vois pas pourquoi je devrais être lésé, en cas de vente ultérieure éventuelle de mon terrain, suite à cette dévalorisation, d'autant que la ville de Schiltigheim a instauré un DPU sur toutes les zones U de la Commune et que les friches ont été vendues sans contraintes de ce genre (ni ER, ni EPCC) avec, en plus, une emprise au sol optimisée (entre 150 et 200% contre 50% en zone UB3). S'agit-il de préempter à une valeur inférieure à la valeur réelle tout en gardant la possibilité de supprimer cet EPCC par la suite?

Comme pour l'ER,il n'y a eu aucune concertation préalable. A chaque fois, je suis mis devant le fait accompli. La Commune scelle le destin de mon verger, devenant inconstructible de fait, alors que la superficie des friches aurait permis de faire entrer la nature en ville de manière remarquable. Malheureusement cela n'a pas été le cas. De plus, la Commission d'enquête sur la modification M2 a bien souligné dans son rapport qu'à 150 m plus à l'Est de mon verger, la Commune avait de quoi faire un verger communal si nécessaire.

Pour toutes ces raisons, je demande le retrait de cet EPCC.

A l'heure où il est question de démocratie participative et de dialogue avec le citoyen,Commune et Eurométropole dialoguent à huis clos.

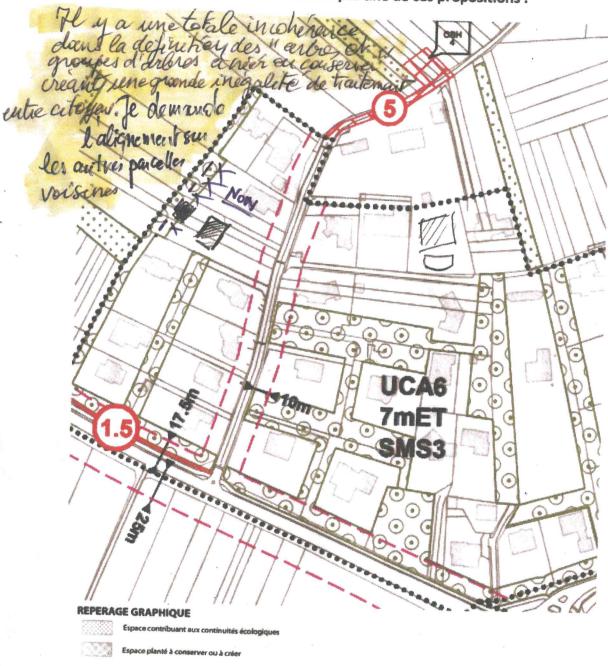
En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ma requête, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma parfaite considération.

- 6 -
BORDONNE Gerard 18 leivages 2021
19 rue des fourtirelles
67205-OBERHAUSBERGEN
J'habite au 19 rue des tourterelles et ai constate l'inscription
au PLU (Modification nº3) L'un EPCC (Espèce Plante à
Conserver ou à Créer) impaclant ma parcelle.
Je constate une grande in cohérence au niveau de ces EPCC
Ainsi, alors que ma parcelle est dejà actuellement la
parcelle sans doute la plus plantée du coté ganche de la
rue des tourterelles, le PLU m'impose une bande
bien plus large en limite parcellaire vers la zone non
constructible, que toutes les autres parcelles voisines
(souf une où cette l'inite empiéte sur une pisaire déjà existante)
Sans remette en course le principe d'un EPCC,
je demande un alignement avec les autres parcelles
soisines (vou plan ci-joint). Je considére en effet
que cette suptire d'alignement constitue une grande
soisines (voir plan ci-joint). Je considéré en effet que cette supture d'alignement constitue une grande inégalité de traitement entre citoyens.
Pai ailleurs, Carticle 13 de la zone UCAG propose un
pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagement paysagers de 70% au lieu de 600%.
aménagement paysagers de 70% m lieu de 600%.

Je demande de laisser ce coefficient à 60%

1822021 Gévard BORDONNE

Peut-être votre propriété est touchée par une de ces propositions :



Clôture de le permanence le 18/02/2021 à 12,400 visité de 5 persone et 3 observations fortes

> DAVID ECKSTEIN COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Parale Judant-Pfuffer
13 rue Stockoff 67 100 Stronbourg @ Les habstants du Neuhof. Stochfeld demandent intamment que les fardeis et cares d'ilot, verges des particuliers parent préservés en cas de demoletion reconstruction d'une mayor ou d'un immeulle. Même En sectuer à unbaniser. Il r'aget de preserve le conactère villageai et preque compagnand de cette partie de Stranbaug, de preserver une bransition équilibré vers la forêt réserve (Meule/-Helbrich) natuelle sans suprise payragere brutale. Mais surfait avant Pour, priorite des prévités que nul ne peut plus pretires : de maintenn des ilots de fraichem et ains" d'altérnuer les effets votents des périodes de carricule. Plantes des arbes seur les espaces publics: as no peut qu'a/houser. Dous sanctuargé ceut des espaces prives, c'al certes plus difficuli mais sa dat de dérigeants de la Ville et de l'EMS Empêchez la proliferation du beton sur les jardens, obliger à lever maintreir subegral. Empeche aux les constructions sen les fanding! le sympathique chemmement putous.

veles, poursettes le long du Rhen Tortu est.
brutalement ceripe par le Part d'Aquitaine.
Afon de resouver une continuité de cette
drame verte bleve il serait judicier
d'amenages un parage raes li part
d'Aguitaine et d'y reverseur les berges.
Cost dursi un enjeu de séculité qui
permetrant d'evite à avai a preverses
la circulation plust rapide sen le pour
avant de reclescendre seu les beges et
paressuire ves le parc Schulmtister.
Mill-Privity as and a second as a second and a second and a second as a second
The state of the control of the state of the
The contract of the state of th
EUNICIE . PENIN DE MAN DEN J.
who is her was a me me well the men there were
Daniel word free and the contract free was the last
jan tilling men in the the the the desire
de dingeralis de la villa de l'EMS
Complete to the Wallicon she solve solve and to
Lection retilized a star romania white is
Englished and course the complementaries are suffereduled to
The second of th

M

20/02/21

Nom

Association ZONA Ceinture Verte de Strasbourg

Prénom

E-mail*

denismatter@hotmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Paysage et cadre de vie

Observation*

2021 02 20 Remarques de l'Association ZONA Ceinture Verte de Strasbourg par son Président Denis Matter. En introduction : L'émergence du coronavirus nous interroge et particulièrement moi-même comme médecin, car rien dans cette modification n°3 du PLU ne témoigne d'une prise de conscience de sa gravité, ces textes ont été rédigés avant la pandémie, le virus nous dépasse dans tous les secteurs : il continue « en plateau » à infecter notre population, le système de santé est au bord de l'asphyxie, l'économie est moribonde et pourtant, comme si de rien n'était, le projet d'urbanisme de Strasbourg continue avec les mêmes « recettes » qu'avant. Mais tout le monde sent bien que le vaccin ne suffira pas, des « variants » plus redoutables que la souche d'origine émergent chaque mois et témoignent de la capacité d'adaptation immédiate du virus à nos réponses alors que nous sommes incapables, sinon après des mois de tergiversations, de gérer des masques de qualité suffisante, puis des lits de réanimation, puis des médicaments, puis des blouses de protection pour nos soignants, et maintenant des vaccins où c'est sur la planète chacun pour soi. Qui a pris la mesure de la détresse économique et surtout sociale des habitants dans une ville « dense », et qui s'aggrave encore avec ses projets « Archipel 2 » et « Deux Rives » en construisant une ville qui est inadaptée au confinement social, à l'isolement en télétravail, et au besoin d'espaces libres, de parcs, de jardins, d'équipements de sport de plein air ? Pas ce projet en tout cas. Et si le virus était finalement mieux adapté à cette ville qu'on nous propose que nous le sommes nous-mêmes, si les dégâts qu'il cause étaient favorisés par cette ville qu'on nous promet ? Et si ce n'était pas le dernier virus à émerger, si finalement cette pandémie n'était qu'un premier avertissement que la Nature nous adresse ? On ne pourra pas dire que nous n'avons pas prévenu nos dirigeants et élus, la finance et ses projets

immobiliers pharaoniques ou sa politique de « mitage » de la Ceinture Verte » n'est plus une solution, c'est devenu le problème de notre ville. Puisse la commission d'enquête ouvrir les yeux de nos dirigeants pour les guider vers une ville de nature, vivante, qui respire à pleins poumons « verts » comme nous le demandons avec l'outil « Ceinture Verte ». Mais pas demain, maintenant en février 2021 ... Nos commentaires et demandes : ZONA demande les modifications suivantes dans l'emprise de plus de 800 hectares de la Ceinture Verte de la commune de Strasbourg régie par les lois de 1922, 1927 et 1990 (anciennes zones de servitudes militaires) : nous avons suivi la pagination de la note de présentation : p.7 : De manière plus spécifique, la modification n° 3 du PLU porte notamment les aspects suivants en lien avec les enjeux environnementaux : - la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air, à l'adaptation au changement climatique et à la sobriété énergétique du territoire, via le renforcement du volet Air-Climat-Énergie du PLU; - la mise à jour des restrictions d'usage liées à la qualité des sols sur les secteurs de requalification urbaine ainsi qu'une précision quant aux restrictions d'usage concernant la gestion des eaux pluviales et les établissements sensibles ; (...) - l'évolution (création et réduction ponctuelles) d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et d'emplacements réservés (ER) dédiés à la création d'espaces végétalisés. Commentaire : le but de la Ville est de pouvoir construire sur les terrains à risque (sols pollués, terrains inondables) qu'elle possède dans la Ceinture Verte en héritage du passé, avec des dangers pour la santé d'y vivre, d'y travailler, d'y habiter, d'y faire du sport, pour tous les habitants ou plus spécialement pour les personnes « sensibles », donc à risque : enfants, personnes âgées ou malades. Réévaluer ces risques, cela signifie que la Ville recherche les moyens de construire quand même en listant une série de précautions obligatoires auxquelles les constructeurs seront astreints. Les élus ont besoin de mobiliser du foncier (voir aussi p.23) pour construire des logements, des zones d'activités qui rapportent, au contraire des espaces verts qui coûtent. Plus la liste des précautions est longue, plus le site est dangereux, c'est comme pour la composition des aliments industriels... On réserve les « bons » terrains peu ou pas pollués, en bordure de routes peu fréquentées, aux projets « propres » ou de prestige : « l'Europe » ou tout ce qui porte le suffixe « Europe » comme Wacken Europe, Caisse d'Epargne Europe (sur les anciens halls d'exposition de la Foire ou sur des terrains de sport (Tivoli), au calme loin des autoroutes), les consulats (Chine, Turquie) sur des jardins ou terrains agricoles au calme à la Carpe Haute ou face à l'Orangerie, les projets à caractère social pour améliorer le confort de travail du personnel de la Ville (chaufferie et district de nettoiement Robertsau) sur des parcelles d'agriculture -maïs parait-il - bien au calme loin des routes, les terrains plus pollués (sol et air) étant réservés à de l'habitat concentré (Deux Rives) en bordure d'une route la RN4 à très grande circulation. C'est une politique d'urbanisme inhumaine. La notion de « personnes sensibles » mérite une définition précise qui n'apparait pas dans le texte, car encore une fois elle permet des interprétations « élastiques » et nous demandons cette précision. Cela implique aussi que si la situation de la population se modifie (vieillissement avec nouvelles morbidités, arrivée de familles avec enfants) ou si les besoins urbains évoluent (crèches, écoles, jardins nourriciers) la ville conçue sur ces bases ne répondra plus aux nouvelles « sensibilités » apparues et deviendra « zone d'exclusion sanitaire ». Or c'est bien ce qui se passe depuis 50 ans où la pollution s'aggrave, la terre se réchauffe, la population vieillit, les cancers sont de plus en plus nombreux, le Covid s'installe pour longtemps. La « sensibilité » s'accentue et la menace aussi. Prendre la sensibilité d'aujourd'hui comme référence du droit à construire est une escroquerie à la santé future des habitants et nous pensons que des mesures dites d'adaptation du bâti (comme de tourner l'école maternelle Fernex dos à l'avenue du Rhin et sa pollution dramatique!) ne sont pas une réponse adaptée à cette grave problématique. C'est justement pour les Deux Rives « la Nouvelle Ville » que la liste des précautions est revue, on liste les parcelles sur lesquelles on « pourrait » construire sans trop de risques pour les habitants à condition qu'ils ne soient pas trop « sensibles » aux polluants du sol et surtout de l'air. Ce sont des terrains où la Ceinture Verte devait d'après la loi, apporter sur 80% des surfaces de la nature, des arbres, de l'oxygène, pour constituer un vrai poumon pour notre ville, mais nos élus calculent qu'ils ont encore le « droit » de construire plus de 100 hectares de béton au sol : « pensez que l'on n'a consommé que moins de 10 hectares de béton au sol en 30 ans, alors la Ceinture Verte reste encore et toujours une réserve de foncier ... pour au moins 300 ans » comme aiment à le dire sans rire nos élus et fonctionnaires, et sans avoir à l'esprit que le calcul est faux : il ne reste pas 30 hectares de terrains constructibles dans la Ceinture Verte, alors comment y construire 3 fois plus de béton qu'il n'y a de terrain?... Quels intérêts « supérieurs » permettent de sacrifier ces terrains, acquis dans l'intérêt de « l'hygiène et la salubrité publiques », au bénéfice des constructeurs et des finances de la Ville, mais au détriment de notre santé et de notre environnement ? Cela n'apparait pas dans la note de présentation mais c'est hélas la triste vérité. La modification proposée ne va pas dans le bon sens. ZONA demande : * Que Strasbourg maîtrise mieux son développement urbain, économique et social et respecte la loi de 1990 qui réserve la Ceinture Verte (Deux Rives, quartier d'affaires du Wacken, ...) pour au moins 80% de la superficie non construite en 1990, à des espaces libres, parcs, jardins et terrains de sport. p.8 : Sur les aspects de paysage et de cadre de vie (partie VI), en complément de la création d'espaces plantés à conserver ou à créer susmentionnée, la modification n° 3 du PLU vient : - adapter les dispositions réglementaires en matière de constructibilité pour favoriser une meilleure insertion des futurs projets dans leur environnement proche ; Commentaire : il n'y a semble-t-il aucun EPCC dans la Ceinture Verte, est-ce vraiment le signe d'une prise de conscience d'un changement nécessaire de paradigme urbain? Nous demandons que la Ceinture Verte devienne un ensemble privilégié d'EPCC pour retrouver le rôle que la Loi lui impose : « AU MOINS 80% en espaces verts de la superficie non construite (non artificialisée pourrait-on dire) en 1990. » On en est à moins de 39%. ZONA demande : * Que la Ceinture Verte devienne un ensemble privilégié d'EPCC pour retrouver le rôle que la Loi lui impose : aménager en espaces verts, parcs, jardins et terrains de sport au moins 80% de la superficie non construite (non artificialisée pourrait-on dire) en 1990. * Que le Grand Pré à l'entrée de la Montagne Verte (entre route de Schirmeck, quai du Brulig, rue de la Tour Verte et rue du Dr Nessmann) soit classé espace inconstructible naturel et maintenu entièrement déminéralisé pour constituer un réservoir de biodiversité compte tenu de sa superficie importante, sa proximité du centre-ville et des corridors écologiques de la Bruche, de l'Ill et du Fossé du Rempart. * La plantation des strates végétales (arbres, arbustes, herbes, grimpantes, fleurs) doit respecter l'adaptation à l'augmentation prévue de la température et la faculté à absorber la pollution. Elle doit être diversifiée et pouvoir lutter contre les maladies actuelles et à venir. Le PLU doit protéger les arbres. * Le rétablissement de la continuité du chemin de la Caponnière (corridor écologique C104 Fossé du rempart) traversé par la route d'accès vers le marché gare et Cronenbourg. p.23 : La relance économique et démographique de l'Eurométropole de Strasbourg, nécessaire pour l'agglomération mais aussi pour l'ensemble du territoire bas-rhinois, implique de mobiliser du foncier pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités. Commentaire : voilà la politique définie et les terrains où on l'appliquera choisis, c'est une erreur monumentale... dans la Ceinture Verte prise une fois de plus comme ressource foncière pour des constructions. Rien dans la modification n°3 du PLU ne conforte le rôle de la Ceinture Verte, aucune modification de la politique suivie depuis 1990. p.16 : 77 Encadrement de la constructibilité Strasbourg #8211 Koenigshoffen Extension de la zone UYa route des Romains et avenue du Cimetière Commentaire: A proximité immédiate de l'A35, au Sud de la route des Romains, l'air est autant pollué qu'au Nord, et la situation ne va pas s'améliorer de sitôt. Les Verts le savent bien qui ont critiqué l'inutilité du sacrifice pour le GCO de centaines d'hectares de terres cultivables soidisant pour éloigner la pollution de Strasbourg vers les communes du Kochersberg. Roland Ries cultivait une véritable obsession : il faut offrir des logements en ville à tous les strasbourgeois qui veulent s'installer à la campagne et y construire pour ne pas être exposés à la pollution,

cette fuite de la ville centre est ce qu'il appelle toujours en 2021 « la ville proliférante ». D'où son dogme de construire « la ville sur la ville ». Sauf qu'il a construit « la ville sur la Ceinture Verte » avec 60 hectares sacrifiés en 30 ans de mandats, un sacré score. La pandémie de Covid-19 a accéléré la prise de conscience par les habitants que la « ville dense » est en fait une ville invivable, irrespirable, toxique, qu'il faut fuir à défaut de pouvoir la transformer. Pourtant ici dans la Ceinture Verte, à contre-courant de cette prise de conscience, la modification agrandit la zone où elle autorisera des « activités » alors qu'au Nord sont autorisées des habitations en zone de pollution aérienne critique. Quand on travaille comme apprenti ou jeune dans une entreprise exposée à la pollution aérienne de l'A35 à moins de 150 mètres de là, que l'on soit compagnon du devoir au Nord, ou non compagnon au Sud, on passera l'essentiel de son temps de vie diurne dans la zone rouge de pollution, exposée directement aussi au bruit du trafic de l'autoroute. ZONA demande : * Que soient sacralisées en « Nature » au PLU (et non en UYa) les parcelles construites ou non appartenant à la Ville (Reneka, rue du cimetière,...) au Sud de la Route des Romains pour y planter des centaines d'arbres, la Ville doit être exemplaire et commencer par montrer la voie sur ses propres terrains pour protéger justement le reste de l'entrée de quartier de cette pollution aérienne que le GCO ne diminuera pas suffisamment. Un phasage de l'urbanisation dans le temps : les deux tiers des zones à urbaniser sont classées en IIAU, et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure d'évolution du PLU ; - une optimisation de l'usage du foncier à travers l'augmentation des densités générées, via le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment. Ces choix ont permis de reclasser plus de 800 ha de zones d'urbanisation future en zone agricole ou naturelle, par rapport aux POS et PLU communaux. Il s'agit d'un résultat net, après intégration des nouvelles zones à urbaniser du PLU. Commentaire : Nous notons surtout que pas un seul mètre carré n'est reclassé en zone agricole ou naturelle inconstructible (A1/N1) dans la Ceinture Verte de Strasbourg. ZONA demande : * Que toutes les zones IIAU de la Ceinture Verte soient sacralisées et rendues inconstructibles pour atteindre les objectifs de la Loi. * Que soit planifié le suivi d'indicateurs de l'augmentation de l'autosuffisance alimentaire locale dans la Ceinture Verte (maraîchage, jardins partagés, jardins familiaux). * Que les emprises routières, ponts, voies de chemin de fer, l'aérodrome du polygone soient reclassés en terrains construits ou artificialisés « 51 % du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, soit plus de 16.200 ha, sont dorénavant classés en zone naturelle ou agricole inconstructible (A1/N1). » Commentaire : Cette affirmation concerne surtout les communes périphériques comme par exemple Illkirch Graffenstaden, mais à Strasbourg ce pourcentage est très faible et continue d'évoluer défavorablement. En outre il est falsifié, car de nombreux terrains de la Ceinture Verte sont comptabilisés comme « naturels » qui n'ont rien de naturel (emprises routières, ponts, voies de chemin de fer, et même l'aérodrome du polygone...) C'est surtout une erreur de vision politique à Strasbourg que l'on retrouve dans plusieurs modifications proposées. p.28 : La préservation mais aussi le développement de la « Trame verte et bleue » à toutes les échelles permet de développer les services écosystémiques rendus par rapport à la qualité de l'air mais aussi par rapport au climat, comme le maintien et le renforcement d'îlots de fraicheur, la microcirculation de l'air, l'infiltration des eaux pluviales, ou encore l'existence de puits naturels de carbone que constituent les réservoirs... p.30 : Concernant la place de la nature en ville et la « Trame verte et bleue », 49 ha de parcs publics, espaces collectifs et de jardins privés supplémentaires sont classés en « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC). Commentaire : c'est la moindre des choses en ces temps de menace climatique et de pollution massive de protéger les espaces verts existants, la prise de conscience des élus est hélas bien tardive. Les jardins familiaux de la Ville et certaines parcelles récemment cultivées dans la Ceinture Verte échappent dans certains cas à ce classement comme par hasard. C'est encore une erreur, la Ville n'est pas vraiment exemplaire. Toutes ces parcelles doivent être sacralisées comme inconstructibles. ZONA demande : * Que les espaces verts existants, les jardins familiaux de la Ville et certaines parcelles récemment cultivées (KOE, ROB) dans la Ceinture Verte soient sacralisées comme inconstructibles. * Que soit aménagée la découverte de Strasbourg en tourisme vert à partir de la Ceinture Verte: un parcours avec guinguettes, commerces partenaires, jardins partenaires, panneaux d'orientation et d'explications (histoire, patrimoine, hydrologie, faune et flore locales) dans un cheminement touristique maîtrisé pour ne pas dégrader les sites. * Un marquage au sol des limites de la Ceinture Verte et l'utilisation d'un logo ajouté sur tous les panneaux de rues, jardins, parcs, terrains de sport, services, commerces etc. pour en identifier précisément les limites sur le terrain. p.31 : Les risques naturels. Afin de maintenir le fonctionnement hydrologique et écologique du fossé rhénan et du bassin de l'Ill, la dynamique actuelle des zones inondables est préservée dans le PLU à travers : - la préservation des zones d'expansion des crues ; - la préservation et le développement du réseau de fossés et d'éléments de végétalisation d'accompagnement dans les projets urbains, qui permettent une gestion alternative des eaux de pluie (infiltration, collecte et drainage); - la prise en compte des points bas ou en cuvette afin de préserver leur rôle de régulateur hydraulique et thermique ; - la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les conditions déterminées par le règlement. Tout nouvel aménagement prend donc en compte la place de l'eau, dans un souci de ne pas aggraver les risques en amont ou en aval. Commentaire : Dans le secteur Wacken Europe, les Verts et les socialistes viennent de faire tout le contraire : bétonner au maximum au sol, surélever le niveau zéro des immeubles pour les garder hors d'eau, amputer les zones d'expansion des crues en artificialisant les sols au maximum, en ne gardant qu'un seul point vert de quelques ares au contact du Maillon. En cas de crue majeure, la cité Ungemach sera inondée plus sévèrement ainsi que le rez-de-chaussée du hall Rhénus, et les communes en aval sur l'Ill subiront des crues plus graves. Ce que ces élus n'ont pas fait hier, pourquoi le feraient-ils demain ? la Caisse d'Epargne va obtenir sur son terrain à côté du hall Rhénus des permis pour construire encore 2 immeubles, cela semble un grand écart entre les intentions affichées et la réalité du terrain. Personne n'est dupe de ce verbiage administratif qui n'engage pas. ZONA demande : * Que soient classés en zone inconstructible naturelle tous les espaces inondables de la Ceinture Verte pour les rendre à leur fonction d'expansion de l'eau. Les inondations étant amenées à s'aggraver du fait du changement climatique, comme elles le font actuellement un peu partout en France, cette mesure est une nécessaire sauvegarde pour l'avenir de milliers d'habitations au niveau et en aval de la Ceinture Verte. p.33 : Par ailleurs, le projet de modification prévoit pour les secteurs les plus exposés, une prise en compte des enjeux de santé liés aux nuisances sonores, notamment au travers de principes d'aménagement traduite dans les OAP sectorielles ou l'inscription de marges de recul par rapport aux sources d'émissions sonores principales. Commentaire : quelle est en 2021 cette prise en compte quand on construit un nouveau stade de football, des habitations et un centre de formation des compagnons du Devoir à Koenigshoffen à moins de 300 m de l'A35 sans le moindre écran anti-bruit permanent ? Où apparait la traduction sur le terrain de ce discours ? Les PC sont déjà délivrés. L'école de la Doctrine Chrétienne est aussi en cours de chantier dans la Ceinture Verte à Cronenbourg le long d'une route à grande circulation, avec un trafic qui sera encore majoré sans aucun doute avec l'accès renforcé de Strasbourg par l'Ouest avec le GCO ? Le bruit, plus la pollution routière pour les jeunes élèves... ZONA demande : * A propos du bruit, accepter qu'aménager les immeubles ne suffit pas, qu'il est souhaitable que soient imposées des marges de recul aux constructions dans toutes les zones exposées, quitte plus tard à les revoir si et seulement si la situation s'améliore. * Que soient mis en place des indicateurs de mesure de la baisse du bruit et de la pollution, * D'atténuer les nuisances sonores liées à la rue Alice Monnier qui devait au plus servir de sortie de ville et non permettre l'accès à l'avenue des Vosges chargeant la rue de Bitche (longue et étroite) d'un trafic excessif dans les 2 sens. p.38 : la limitation ou l'interdiction possible de nouvelles constructions (logement ou établissement sensible) aux abords directs des zones où l'air est le plus pollué; Commentaire: Interdiction « possible », cela veut dire « mais

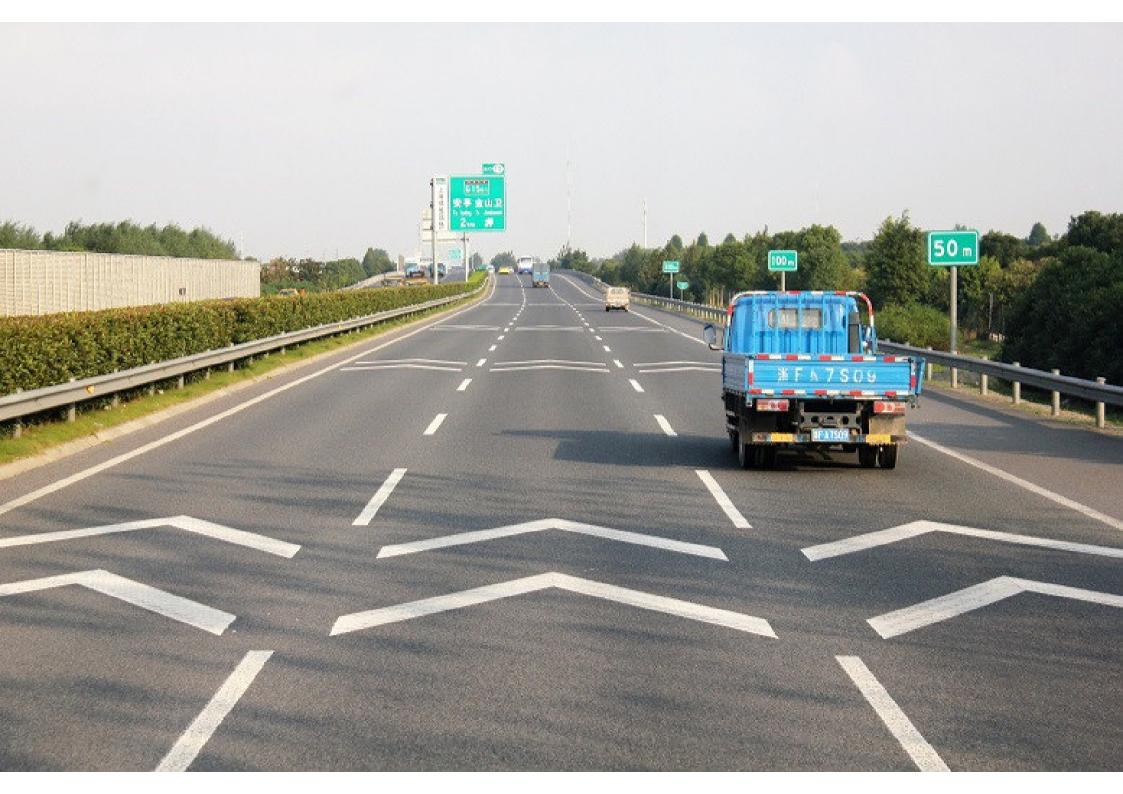
pas obligatoire », on trouvera toujours une raison de construire en tournant les fenêtres à l'opposé de la voie ou en imposant des volets insonorisés. Mais pour la pollution de l'air, les particules polluantes feront le tour des bâtiments et entreront même avec une VMC à double flux puisque c'est la solution miracle parait-il. Où prélève-t-on l'air censé remplacer l'air pollué de l'intérieur, à l'extérieur évidemment. ZONA demande : que l'interdiction soit une obligation et pas une possibilité laissée à l'appréciation de l'élu, la santé des habitants n'est pas négociable face aux preuves de toxicité apportées par les études suivantes : p.39 : qualité de l'air : L'Agence régionale de santé (ARS), dans les avis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, fait également référence aux deux études ci-dessous : - l'étude Aphekom, ayant mis en évidence que le fait d'habiter à proximité (moins de 150 m) d'une voie à fort trafic routier (supérieur à 10 000 véhicules/jour) pouvait être responsable d'environ 15 à 30 % des nouveaux cas d'asthme chez l'enfant, et dans des proportions similaires voire plus élevées, de certaines pathologies chroniques respiratoires et cardiovasculaires chez les adultes de 65 ans et plus ; - l'étude de l'INSERM, selon laquelle la fréquence des leucémies serait plus élevée de 30 % chez les enfants habitant dans un rayon inférieur à 150 m des routes à grande circulation et qui ont une longueur cumulée dans ce rayon qui dépasse 260 m. Commentaire : ce n'est une découverte récente que pour les élus, la pollution de l'air est à notre époque la première cause de mortalité prématurée dans le monde et selon les estimations de l'agence Santé Publique France, elle causerait près de 48.000 décès prématurés par an en France. Le corps médical le sait et publie depuis longtemps sur ce sujet qui ne préoccupe pas vraiment la Ville. On construira encore aux Deux Rives, sauf miracle divin, tout ce qui reste à construire sur le môle Citadelle et les terrains encore non construits de Starlette sera validé. Aux entrées des quartiers Ouest, on aménagera un stade pour l'ASPTT en zone rouge à ras de l'A35, il faut construire le hall des compagnons du devoir ici à Koenigshoffen toujours dans la Ceinture Verte, il n'y a plus de foncier ailleurs parait-il. Il ne reste comme « foncier à mobiliser » que cette énorme réserve, bien entamée déjà, de la Ceinture dite « Verte » dont les mesures révèlent en 2021 la vraie nature de ceinture de pollution et de bruit. C'est le résultat attendu d'une politique d'urbanisme qui trouve ici son prolongement sans la moindre modification, on écrit et parle du problème pour pouvoir dire qu'on l'a pris en compte. Mais on oublie une mesure de contrainte au PLU. ZONA demande : la sacralisation d'espaces naturels aux dépens de toutes les zones d'urbanisation future ou des terrains constructibles restants dans la Ceinture Verte. p.40 : Dans les secteurs à enjeux délimités au règlement graphique, tout projet d'aménagement sur de l'existant ou dans des zones d'extension devra être compatible avec les principes fixés dans le dispositif réglementaire Air-climaténergie du PLU : éviter d'exposer les populations les plus sensibles aux polluants, éviter d'ajouter de nouvelles personnes dans les zones les plus polluées, éviter les émissions liées aux modes de chauffage les plus polluants, réduire l'exposition des populations par des mesures d'éloignement des sources d'émissions p.42 : Qualité de l'air : dans les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels (en rouge et orange), sont interdits tous nouveaux bâtiments, extensions et/ou changement de destination d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air, ainsi que tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance; - dans les secteurs de surveillance aux abords des axes routiers (en bleu), sont autorisés sous réserve de justifier de la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments, tous nouveaux bâtiments, extensions et/ou changement de destination d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air, ainsi que tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance. Commentaire : A l'entrée de Koenigshoffen, tous les permis de la Ville sont délivrés, la modification proposée vise à empêcher au Sud de la route des Romains les habitants et propriétaires d'activités de construire et se développer pour les faire partir et la Ville récupérera la maîtrise foncière totale

pour d'autres projets. L'interdiction ne concerne que les populations « sensibles » autant dire que cette qualité est laissée à l'appréciation de l'élu et nous l'avons bien vu avenue du Rhin avec la construction d'une école maternelle à moins de 100 m de cet axe le plus pollué du secteur Sud. ZONA demande: * A propos de la pollution de l'air que l'interdiction de nouvelles constructions (logement ou établissement sensible) aux abords directs des zones où l'air est le plus pollué soit une obligation, non une possibilité laissée à l'appréciation de l'élu. La santé des habitants n'est pas négociable face aux preuves de toxicité apportées par les études citées dans la note et connues par ailleurs. * La sacralisation d'espaces naturels à planter pour absorber la pollution et la chaleur aux dépens de toutes les zones d'urbanisation future et des terrains constructibles restants dans la Ceinture Verte. * Ne sachant pas si les habitants sont ou ne seront pas un jour « sensibles » à la pollution, nous demandons que dans toute la Ville au maximum, dans la Ceinture Verte au minimum compte tenu de son rôle « pilote » d'une démarche environnementale nouvelle, toute construction soit interdite sur les terrains pollués en zone rouge et orange et qu'ils soient donc classés inconstructibles. * Si la pollution régresse vraiment et si la politique du Gouvernement n'est pas un jour plus stricte sur ce point de la protection de la santé, il sera toujours possible de modifier le PLU en sens contraire... ou au contraire d'agrandir les zones inconstructibles car trop polluées. p.44 : Le Coefficient de biotope par surface (CBS): En application des articles L.151-22 et R.151-43 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ». Le règlement du PLU met en place cette disposition du Code à travers le Coefficient de biotope par surface (CBS) compris dans l'article 13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations de chaque règlement de zone. L'atteinte d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité environnement d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : - la lutte contre l'érosion de la biodiversité locale ; - la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain ; - la limitation du ruissellement des eaux de pluie. Le CBS est un coefficient qui définit la proportion des surfaces favorables à la nature, à l'infiltration de l'eau et à la limitation des îlots de chaleurs (surface dites « éco aménagées ») par rapport à la surface totale de la parcelle considérée. Le CBS est un outil compatible avec la densification d'un espace bâti puisqu'il permet la végétalisation de supports non utilisés (surfaces « éco aménagées »), telles qu'une toiture ou une dalle en béton par exemple, à des fins environnementales. Il s'agit d'améliorer qualitativement mais aussi quantitativement les espaces végétalisés dans les projets d'aménagement compte-tenu de la place du végétal dans l'adaptation au changement climatique. Commentaire : cela signifie moins d'espaces verts obligatoires au sol s'ils sont compensés par un toit ou des murs végétalisés dont l'entretien et le devenir sont aléatoires, personne ne pouvant imposer leur maintien comme à l'entrée de la Montagne Verte où une facade d'immeuble a finalement été amputée de sa végétalisation pour des peintures de fleurs moins efficaces sur le plan écologique, ou dans l'écoquartier Danube où le jardin promis sur le toit d'un immeuble dit « vertueux » n'est toujours pas réalisé. Sur les bâtiments « européens » les plantations en façade ont souvent grise mine, les collectivités ne montrent pas l'exemple alors qu'elles devraient être les premières à appliquer ce principe sur toutes leurs constructions. Pour les constructeurs, on imagine très bien le scénario : bétonnons d'abord, on verra après si les plantes résistent et durent sur les murs et les toits. Quel moyen de pression aura la Ville sur le maintien des engagements de végétalisation des constructeurs ? Nous demandons : * Que le CBS ne soit pas pris en compte dans le calcul de densification de la parcelle dans la Ceinture Verte car à l'évidence il est déjà et sera facilement détourné. Il faut non seulement des intentions mais aussi une volonté d'atteindre l'objectif qui est de faire mieux et pas d'offrir une contrainte facile à contourner. * Il doit constituer au contraire une obligation SUPPLEMENTAIRE pour toute construction notamment des collectivités qui se doivent d'être exemplaires, peut-être spécifiquement dans

le périmètre de la Ceinture Verte où il serait en quelque sorte un projet pilote sous cette forme. Les OAP thématiques et notamment l'OAP « Trame verte et bleue » ou OAP TVB p.71 : nature en ville. La trame « espace contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) constitue le principal outil du règlement graphique pour pérenniser et développer la trame verte et bleue de l'Eurométropole de Strasbourg, en complément de l'OAP « Trame verte et bleue ». L'outil « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC) a été essentiellement utilisé au règlement graphique pour identifier en milieu urbain : - des espaces végétalisés ponctuels ou linéaires ; des parcs ; - des cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardin p.72 : les zonages N1 / N2 / A1 / A2, globalement inconstructibles, permettent de préserver de l'urbanisation des réservoirs de biodiversité et certains corridors écologiques. p.73 : Les OAP qui permettent de valoriser la nature en ville p.74 : Les OAP sectorielles tiennent compte de la nécessité de préserver, d'éviter ou de réduire les (il manque sans doute des mots : « impacts sur les ») continuités écologiques : Parc Naturel Urbain p.75 : La méthodologie employée pour identifier les EPCC Les espaces libres de construction et les espaces verts situés dans l'agglomération ont d'abord été repérés. Ils ont ensuite été confrontés à divers critères qui permettent d'évaluer s'ils permettraient de maintenir ou améliorer la nature en ville sans remettre en question les autres politiques de la ville. En effet, l'objectif est de trouver un équilibre entre le développement de la ville et la préservation d'espaces potentiellement favorables à la biodiversité ordinaire. p.76 : Une fois que les secteurs potentiels ont été identifiés, ils ont été confrontés aux autres politiques de la ville présentes dans le PLU, qui sont notamment : (...) préserver les logiques urbaines et paysagères issues d'un découpage parcellaire spécifique, d'une histoire urbaine, d'une conception d'ensemble ou d'un tissu urbain dont la qualité réside dans la cohérence ou dans le rapport commun établi avec l'espace public. [C'est la définition de la Ceinture Verte] Commentaire : pas un mot sur l'entité « Ceinture Verte » dont la continuité, l'unité et les buts d'intérêt public sur la santé et l'environnement sont pourtant soulignées par une loi à l'origine des expulsions et expropriations des années 1980, une situation quasi-unique en France. Elle ne mérite même pas une ligne, c'est tout simplement incroyable au regard de la situation grave de la pollution à Strasbourg et du réchauffement de la ville. Aurait-on acquis de force à bas prix ces terrains privés non pas pour une Ceinture Verte comme le disaient Pflimlin et Rudloff, mais finalement pour permettre à Trautmann et Ries de bétonner tous ces magnifiques terrains ? ZONA demande : * Que les mots « Ceinture Verte législative » figurent en toutes lettres au nombre des continuités à respecter, protéger, éviter de construire. * L'hygiène, c'est-à-dire la santé des strasbourgeois était une priorité des maires dans les années 1920, en 2021 ce n'est plus une option, c'est devenu une nécessité déjà inscrite à Strasbourg dans les lois depuis 1922. * La suppression du P+R Romains dès que la ligne F atteindra le P+R prévu à Wolfisheim, la réalisation sur cet espace de liaisons vertes réelles entre Koenigshoffen et le centre-ville, entre le PNU et le Parc du Glacis, et une amélioration de la continuité du corridor écologique C104 Fossé du Glacis * 77. Commune de STRASBOURG #8211 Quartier de Koenigshoffen #8211 Extension de la zone UYa - Route des Romains et avenue du Cimetière. L'entrée Est du quartier de Koenigshoffen est aujourd'hui en pleine évolution. La mutation du secteur de la Porte des Romains est engagée et va permettre de redonner de l'attractivité à l'entrée du quartier de Koenigshoffen. Cette transformation s'opère autour de trois axes complémentaires : - l'arrivée du tramway sur la route des Romains (extension de la ligne F) permettant de relier le quartier au centre de Strasbourg et requalifier l'insertion urbaine et paysagère de cet axe majeur (ouverture de la ligne prévue en juin 2020); - la mutation engagée de deux ilots au Nord de l'axe de la route des Romains : o « l'îlot A » qui doit accueillir 105 logements avec une programmation mixte et avec un cœur d'îlot vert ; o « l'îlot B » qui doit accueillir le nouveau centre de formation des Compagnons du Devoir (livraisons prévisionnelles en 2022); - la restructuration du Centre sportif Ouest (livraison prévue en 2020) et la création d'un nouveau parc public de 5 ha dans le prolongement du Parc

naturel urbain III-Bruche (études et travaux préparatoires en cours). Dans ce contexte de regain d'attractivité de l'ensemble de l'entrée du quartier de Koenigshoffen, la mutation du secteur Sud de la route des Romains va s'amorcer. Conformément aux objectifs du PLU définis sur ce secteur et traduits règlementairement dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) déjà existantes « Parc naturel urbain Ill-Bruche » et « Porte des Romains », il apparaît important de mieux prendre en compte plusieurs facteurs pour déterminer les vocations admises à se développer sur le site : - d'une part, la proximité avec l'autoroute A35 et les enjeux de qualité de l'air et de santé induits, qui incitent à favoriser l'activité et des présences ponctuelles plutôt que le logement et des présences permanentes ; - d'autre part, la requalification et la revalorisation de l'entrée de quartier qui sera marquée au Nord de la route des Romains par un équipement signal pour l'artisanat avec le centre de formation des Compagnons du Devoir. Favoriser le développement d'activités autour de cet équipement est une opportunité pour le développement du quartier dans toutes ses fonctions. Il apparaît nécessaire aujourd'hui d'actualiser et de rendre plus cohérentes les orientations de la collectivité sur ce secteur avec la situation règlementaire actuelle de l'îlot, afin d'anticiper un changement progressif de destination des bâtiments d'activités actuels vers du logement. Pour poursuivre cet objectif, il est proposé d'étendre la zone urbaine mixte « UYa » (qui admet tout type de vocations à l'exception du logement) déjà présente sur la partie Est, à l'ensemble de l'îlot constitué par l'avenue du Cimetière, la route des Romains et la rue de l'Abbé Lemire afin de conforter la dominante « activité / service à développer », en cohérence avec le respect des orientations déjà identifiées dans l'OAP « Porte des Romains ». Tenant compte de ces éléments, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin d'étendre la zone UYa existante en partie Est vers la partie Ouest de l'îlot, jusqu'à l'avenue du Cimetière. ZONA demande : le classement en terrains inconstructibles de toutes les parcelles non bâties de la Ville au Sud de la route des Romains à planter en mini-forêts (pollution, bruit, chaleur) Le maintien / transition des activités en place au Sud de la route pour assurer leur survie p.206 : Politique de la ville 47. Commune de STRASBOURG #8211 Quartier Port du Rhin #8211 Évolution des restrictions d'usages (RU) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives. La présente modification s'attache à définir les sites adaptés pour y implanter des établissements recevant des publics sensibles, en fonction de l'avancée des études et de la validation des expertises par les services compétents. Cela permet de répondre aux besoins d'équipements scolaires et d'accueil petite enfance pour les futurs habitants tout en assurant les enjeux liés à la santé et à la sécurité publiques. L'approche combinée a permis de mettre au jour un ensemble de sites propices à l'accueil d'usages sensibles, dans les secteurs suivants : • Citadelle Ouest Lot CIT15 ; • Citadelle Nord-Est Lots CIT3 / CIT4 / CIT5 / CIT6 / CIT8 / CIT10 / CIT12 / CIT13 / CIT14; • Starlette Nord Lots ST5, ST6, ST7, ST8, ST9 et ST10 ; • Rives du Rhin ; • COOP bâtiment Sérigraphie. Commentaire : et voilà la liste des lots constructibles de la Ceinture Verte au Port de Strasbourg, malgré pollution aux charbons, hydrocarbures, etc... ZONA demande : *Que tous les terrains restants du môle Citadelle au Nord du pont du tram soient rendus inconstructibles, et constitués en parc arboré d'aspect forestier naturel en miroir du Parc de la Citadelle plus organisé et relié à lui par une passerelle pour les déplacements doux. C'est le dernier secteur non construit de l'avenue du Rhin à Neudorf, un peu éloigné de l'axe routier polluant, et c'est une nécessité de constituer ici un poumon vert pour la santé de ces milliers d'habitants nouveaux. Ce sera en outre une aide à la dépollution des sols par des végétaux adaptés à cette fonction. * Que le site de VNF au môle Citadelle soit conservé avec sa cale de mise à l'eau et requalifié en pole d'accueil des plaisanciers avec atelier de réparation, bâtiment d'accueil touristique et de vente de produits alimentaires locaux, mise en valeur du patrimoine nautique : locotracteur, hélices, ancres, etc. * Que les établissements scolaires et d'accueil petite enfance des Deux Rives soient construits sur les sites Coop, Rives du Rhin ou éventuellement Starlette malgré sa pollution en cours de traitement, mais de préférence en bordure du grand parc prévu sur le tracé du Vieux Rhin plutôt que le long de l'eau. * Des explications précises et détaillées dans le texte du PLU sur la définition de « personne sensible » qui sera forcément évolutive en fonction des progrès de la recherche médicale. * Cela implique aussi que si la situation de la population se modifie (vieillissement avec nouvelles morbidités, arrivée de familles avec enfants) ou si les besoins urbains évoluent (crèches, écoles, jardins nourriciers) la ville conçue sur ces bases ne répondra plus aux nouvelles sensibilités et deviendra « zone d'exclusion sanitaire ». * A propos des personnes sensibles : depuis 50 ans où la pollution s'aggrave, la terre se réchauffe, la population vieillit, les cancers notamment d'origine environnementale sont de plus en plus nombreux, le Covid s'installe pour longtemps, la « sensibilité » s'accentue et la menace aussi. * Prendre la sensibilité d'aujourd'hui comme référence définitive non évolutive du droit à construire est une atteinte à la santé future des habitants. * Nous pensons aussi que des mesures dites d'adaptation du bâti (comme de tourner l'école maternelle Fernex dos à l'avenue du Rhin à moins de 100 m) ne sont pas une réponse adaptée à cette grave problématique, il faut avoir le courage de la dire et empêcher à l'avenir que de telles « solutions » puissent contourner l'interdiction de construire trop près des sources de pollution. * A propos d'Apollonia, p.242 : 56. Commune de STRASBOURG #8211 Quartier de la Robertsau #8211 Projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, rue Boecklin / rue Grotius. La programmation mixte envisagée par les porteurs de projet porterait sur : - un jardin potager participatif conservé ; - une galerie développant des échanges artistiques européens ; - un centre culturel et de loisirs : espace de coworking, art 'hôtel, ateliers, restauration etc. ; - des logements sociaux et studios de résidence pour les artistes ; - un parcours artistique. Surface du projet 50 ares, Il est proposé les deux modifications suivantes : - reclassement d'environ 18 ares de zone UF (Ecole Européenne) en zone UB2 / 15m ET / SMS2 (secteur de mixité sociale) - mise en cohérence des pièces réglementaires par un ajustement mineur de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Carpe-Haute #8211 Jacoutot ». p.341 : D #8211 Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure OAP communale modifiée o Commune de Strasbourg : « Secteur Carpe-Haute #8211 Jacoutot » (page 419) RAPPORT DE PRESENTATION TOME 6 1.9. Entrées de ville : les modifications proposées sont en rouge. p.422 : ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES - Logements - Activités - Equipements culturels et de loisirs - Equipements sportifs et scolaire - Institutions européennes et internationales - Réhabilitation de patrimoine bâti - Espaces publics - Liaisons créées et requalifiées en préservant l'aspect nature - Espaces pour le jardinage et le maraichage - Espaces naturels et arborés maintenus et renforcés Commentaire : évidemment le projet Apollonia n'entrait dans aucune catégorie, c'est un projet privé qui loin de renforcer les espaces naturels va les amputer, on crée donc une catégorie pour lui. C'est simplissime et conforte notre observation précédente sur la définition très élastique des « équipements d'intérêt collectif ». Nous proposons de le rebaptiser ironiquement «Apollonia Europe» pour faciliter son insertion paysagère et patrimoniale dans le secteur «européen» avec le même succès que le consulat de Turquie. Quand un projet ne s'adapte pas au PLU comme ici, c'est le PLU qui est adapté par les élus pour un seul terrain, « de façon mineure » pour minimiser l'opération, mais toujours dans la Ceinture Verte, pour permettre de construire un ou plusieurs immeubles jusqu'à 15 m de haut comme « soutien financier » à une opération dite « culturelle d'intérêt local ». C'est un peu gros comme ficelle pour construire sur un terrain non bâti de la Ceinture Verte, il ne restera alors plus aucun espace vert dans le secteur. ZONA demande le classement de la zone UF en zone inconstructible naturelle, le classement de la superficie non bâtie de ces parcelles en zone inconstructible. La loi climat n'autorise qu'une imperméabilisation au sol d'une surface moitié moindre que dans la décennie précédente, cela n'apparait pas dans le texte de la modification n°3 de manière chiffrée et particulièrement pour ce projet dans le secteur de la Robertsau de la Ceinture Verte. Pas plus que la nécessaire compensation de toute imperméabilisation par la création d'espaces de nature perméable de même superficie dans la Ceinture Verte. Où cela apparait-il, où serait compensée cette construction? Sur des terrains déjà artificialisés obligatoirement mais cela doit figurer dans le règlement de PLU. Pas de compensation, pas de droit à construire. Il faut au contraire désartificialiser la Ceinture Verte qui devrait comporter 80 % au moins d'espaces verts ou de sport dans les espaces non bâtis en 1990, or on n'en est qu'à 39 %. On a déjà beaucoup trop construit, il est temps maintenant de s'arrêter et de refuser de rendre constructibles ces terrains pour les planter dans le cadre du plan Canopée qui est lui non pas une option, mais une nécessité sanitaire contre la pollution de l'air et le réchauffement climatique. A propos justement des « droits à construire » dans la Ceinture Verte, comment construire 3 fois plus de béton (105 ha de SHOB) qu'il n'y a de terrain disponible (39 ha) et pas toujours constructible aux termes du PLU ? Nous demandons que cela apparaisse dans la note de présentation de la modification n°3 du PLU. Plus généralement, cette note ne va pas dans le bon sens avec une intention et une volonté insuffisantes de changer de paradigme urbain : une canopée plutôt qu'une ceinture de béton car la santé devient une priorité, pourquoi continuer à rendre inhabitable la ville ? p.334 : Evolution du règlement écrit : Article 9 #8211 Dispositions applicables à toutes les zones La présente modification vise à adapter la définition de l'emprise au sol. Pour mémoire, le législateur reconnait la possibilité des auteurs du PLU à fixer leur propre définition. L'emprise au sol est donc fixée comme suit : o elle comprend évidemment la projection verticale du bâtiment ; o elle intègre également les parties enterrées qui dépasseraient l'emprise du bâtiment situé hors-sol; L'intégration dans le mode de calcul des surfaces enterrées vise à prendre en compte des parties de constructions ayant un impact sur l'artificialisation des sols qui n'étaient jusqu'ici pas comptabilisées. ZONA demande : que la superficie non construite en 1990 de la Ceinture Verte citée dans l'état annuel de l'occupation des sols imposé par la Loi de 1990 soit amputée de la partie enterrée de tous les bâtiments construits à cette date, dont le parking souterrain du centre administratif de la Ville, etc. En conséquence, que le calcul annuel des « droits à construire » selon la loi de 1990 soit corrigé à la baisse. p.336 : « équipement d'intérêt collectif et service public » et « service public » La notion d'équipement d'intérêt collectif et service public correspond à une sous-destination du Code de l'urbanisme, prévue par l'article R.151-28. Les deux définitions sont clarifiées afin d'établir ce qui relève de chacune d'entre elles. Ainsi, en s'appuyant sur le « guide de la modernisation du contenu du PLU », édité en 2017 par les services de l'État, une liste est proposée pour accompagner la définition des équipements d'intérêt collectif et service public. Concernant la définition de « service public », elle est simplifiée pour ne retenir que le mode de fonctionnement et de gestion d'une telle construction. Commentaire : l'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme: c'est un fourre-tout où l'on trouve à peu près tout ce qui a été construit dans la Ceinture Verte : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés comme les constructions industrielles concourant à la production d'énergie, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public comme les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. En fait la définition d'un projet pratiquement quel qu'il soit peut entrer dans une de ces rubriques, et c'est l'élu qui tranchera. Cela ne va pas aider à conserver la Ceinture Verte où vont continuer à émerger des équipements dits d'intérêt collectif en tous genre (mosquée, école, centre de formation, terrain d'accueil des non sédentaires, chaufferie au bois, activités, ...). ZONA demande : s'appuyant sur le « guide de la modernisation du contenu du PLU », édité en 2017 par les services de l'État, que cette liste proposée ne s'applique pas aux terrains de la Ceinture Verte, mais qu'une liste spécifique y soit établie respectant les termes de la loi de 1990 sur la quotité de constructions (qui est déjà dépassée) et leur qualité qui doit aller dans le sens de la santé et la qualité de l'environnement, d'où une liste d'objectifs spécifiques. Enfin ZONA demande que soit inscrit au PLU dans cette

3e modification : * Que la Ceinture Verte soit identifiée comme telle par un marquage spécifique «L» comme «législatif» sur les plans du PLU pour éviter tout oubli. * Une OAP spécifique de la Ceinture Verte avec l'objectif d'atteindre 80% d'espaces non artificialisés (espaces libres, parcs, jardins) et de terrains de sport. * Une mesure de qualité de chaque parcelle au plan agricole pour préserver les meilleures pour des cultures. * Un suivi de la baisse de l'artificialisation des sols dans la Ceinture Verte. * La conservation absolue et l'extension des Jardins familiaux qui sont des espaces de convivialité et de nature très demandés accessibles après une trop longue attente. Strasbourg le 20 février 2021 le Président de ZONA Dr. Denis Matter PS : Texte sur 13 pages, en annexes pétitions sur site unepétition.fr pour le Grand Pré de la Montagne Verte en espace naturel « N » inconstructible, d'autres également déposées en format papier.





PETITION POUR QUE LE GRAND PRE DE LA MONTAGNE VERTE SOIT ENTIEREMENT CLASSE EN ESPACE NATUREL INCONSTRUCTIBLE

Les soussigné e-s habitants de Strasbourg, voisin-e-s et/ou utilisateurs-trices du Grand Pré situé dans la Ceinture Verte législative de Strasbourg sur 2,7 hectares entre la route de Schirmeck, le quai du Bruilg, la rue de la Tour Verte et la rue du docteur Nessmann

à pour répondre aux enjeux environnementaux liés à la qualité de l'air et à l'adaptation au changement climatique,

à compte tenu de l'état d'urgence climatique déclaré par la municipalité et de la nécessité d'agir rapidement contre le réchauffement du climat et la pollution de l'air, notent qu'aucun ERPP n'est créé dans la Ceinture Verte, demandent que ce terrain soit inscrit dès cette 3º modification du PLU comme le seul nouvel ERPP (espace planté à conserver ou à créer) de la Ceinture Verte et classé inconstructible en espace naturel N, sans perdre une année jusqu'à la 4° modification du PLU, à que ce terrain restauré en réservoir de biodiversité développe les services écosystémiques rendus par la Nature à la qualité de l'air mais aussi au climat, comme le maintien et le renforcement d'îlots de fraicheur, la microcirculation de l'air, l'infiltration des eaux pluviales, ou encore l'existence de puits naturels de carbone que constituerait ce réservoir,

Il concernant la place de la nature en ville et la Trame verte et bleue, demandent que ce terrain situé stratégiquement au confluent des corridors écologiques de la Bruche, de l'ill et du fossé du Rempart (C104) qui sont aujourd'hui insuffisamment reliés entre eux, vienne ainsi renforcer une continuité fonctionnelle efficace.

♣ concernant la Ceinture Verte, que ce terrain puisse contribuer à atteindre les objectifs de la loi de 1990 : 80% au moins de la surface non construite en 1990 réservés à des espaces libres, parcs ou jardins, alors que ce pourcentage est déjà inférieur à 70%,

que ce terrain aménagé en espace naturel réponde au souhait de « zéro artificialisation nette » comme compensation immédiate des multiples projets de construction pour plusieurs hectares. dans la Ceinture Verte en préparation comme « coups partis » aux Deux Rives (Starlette, Citadelle). au Wacken (Archipel 2), à la Robertsau (Apollonia, district et chaufferie), à Cronenbourg (Doctrine chrétienne).

de par son aménagement en mini-forêts dont le projet a été déposé au budget participatif de la ville de Strasbourg en 2020 qu'il constitue ici un réservoir de biodiversité significatif proche de l'ill et au cœur du Parc Naturel Urbain III-Bruche, il a déjà franchi 2 étapes de la démarche,

afin de maintenir le fonctionnement hydrologique et écologique du bassin de l'Ill et de la Bruche, la dynamique actuelle des zones inondables doit être préservée à travers la préservation des zones. d'expansion des crues dont fait partie ce terrain qui est inondable et doit être rendu

inconstructible.

NOM:

PENKI

PRENOM

Calhenne

DEMS

SIGNATURE

PETITION POUR QUE LE GRAND PRE DE LA MONTAGNE VERTE SOIT ENTIEREMENT CLASSE EN ESPACE NATUREL INCONSTRUCTIBLE

Les soussigné-e-s habitants de Strasbourg, voisin-e-s et/ou utilisateurs-trices du Grand Pré situé dans la Ceinture Verte législative de Strasbourg sur 2,7 hectares entre la route de Schirmeck, le quai du Brulig, la rue de la Tour Verte et la rue du docteur Nessmann

pour répondre aux enjeux environnementaux liés à la qualité de l'air et à l'adaptation au changement climatique,

compte tenu de l'état d'urgence climatique déclaré par la municipalité et de la nécessité d'agir rapidement contre le réchauffement du climat et la pollution de l'air, notent qu'aucun ERPP n'est créé dans la Celnture Verte, demandent que ce terrain soit inscrit dès cette 3° modification du PLU comme le seul nouvel ERPP (espace planté à conserver ou à créer) de la Ceinture Verte et classé inconstructible en espace naturel N, sans perdre une année jusqu'à la 4° modification du PLU, # que ce terrain restauré en réservoir de biodiversité développe les services écosystémiques rendus par la Nature à la qualité de l'air mais aussi au climat, comme le maintien et le renforcement d'îlots de fraicheur, la microcirculation de l'air, l'infiltration des eaux pluviales, ou encore l'existence de puits naturels de carbone que constituerait ce réservoir,

Il concernant la place de la nature en ville et la Trame verte et bleue, demandent que ce terrain situé stratégiquement au confluent des corridors écologiques de la Bruche, de l'Ill et du fossé du Rempart (C104) qui sont aujourd'hui insuffisamment reliés entre eux, vienne ainsi renforcer une continuité fonctionnelle efficace.

concernant la Ceinture Verte, que ce terrain puisse contribuer à atteindre les objectifs de la loi de 1990 : 80% au moins de la surface non construite en 1990 réservés à des espaces libres, parcs ou jardins, alors que ce pourcentage est déjà inférieur à 70%,

que ce terrain aménagé en espace naturel réponde au souhait de « zéro artificialisation nette » comme compensation immédiate des multiples projets de construction pour plusieurs hectares dans la Ceinture Verte en préparation comme « coups partis » aux Deux Rives (Starlette, Citadelle), au Wacken (Archipel 2), à la Robertsau (Apollonia, district et chaufferie), à Cronenbourg (Doctrine chrétienne).

de par son aménagement en mini-forêts dont le projet a été déposé au budget participatif de la ville de Strasbourg en 2020 qu'il constitue ici un réservoir de biodiversité significatif proche de l'III et au cœur du Parc Naturel Urbain III-Bruche, il a déjà franchi 2 étapes de la démarche,

Il afin de maintenir le fonctionnement hydrologique et écologique du bassin de l'Ill et de la Bruche, la dynamique actuelle des zones inondables doit être préservée à travers la préservation des zones d'expansion des crues dont fait partie ce terrain qui est inondable et doit être rendu inconstructible,

MOM PRENOM SIGNATURE

SCHLITTIER LOWISE.

FIRM-KANDA VEROVAL

RODRIGUEZ Midita

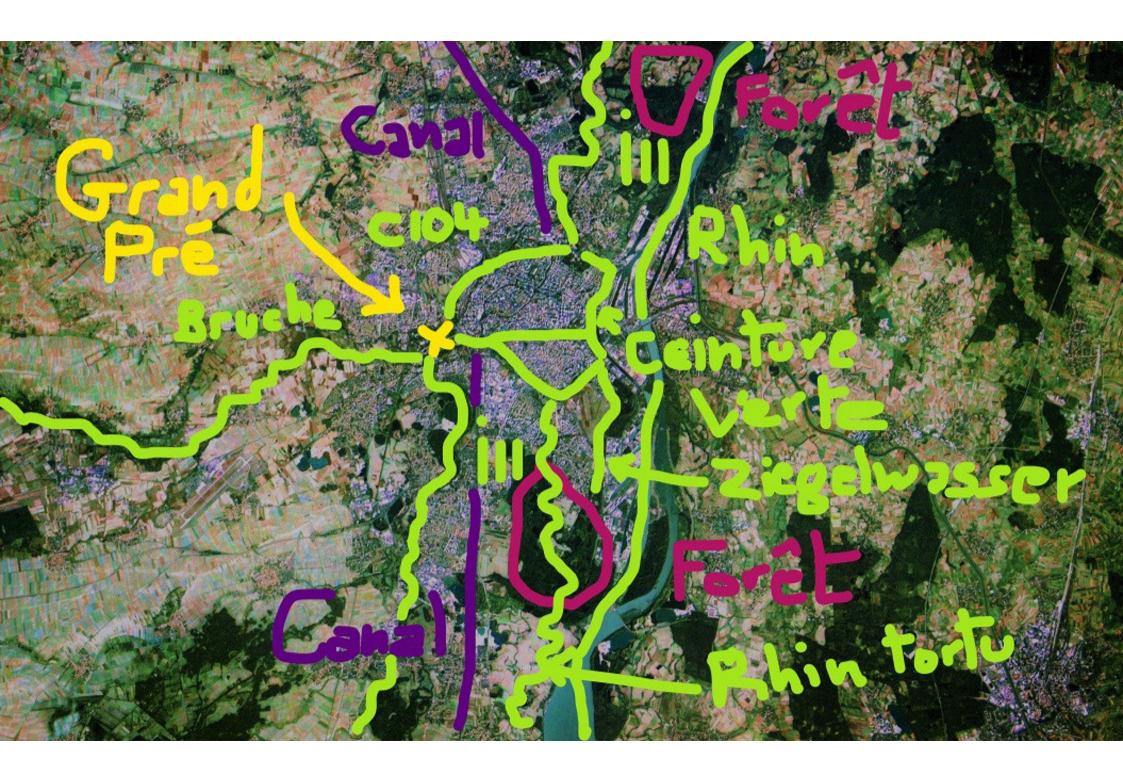
RATH MORPHO Planle

Wellow.

LIENMARD Midhe







21/02/21
Nom
Decour
Prénom
Roland
E-mail*
Roland.ddecour@laposte.net
Commune concernée par l'intervention*
Eckbolsheim
Thématique concernée*

Observation*

Habitat

Je note qu une zone agricole nouvelle est créée a l'emplacement de celle sur laquelle un maraîcher a été exproprie il NY a pas si longtemps que ça ! (zone Jean Monnet a Eckbolsheim) Un acte pour faire bien ou pour anéantir la famille concernée ? Beaucoup de béton vont empêcher la reprise possible dune activité agricole générant automatiquement des nuisances Des immeubles de 18 mètres de haut avec 50% de social vont anéantir la quiétude de la zone et l'entrée deckbolsheim C'est la seule zone dans l'Euro métropole avec un minimum de 50% de social dont on connait la suite (cf Poterie ou Haute pierre) Une gouvernance qui oeuvre pour la promotion immobiliere

21/02/21

Nom

DEETJEN

Prénom

Pierre-Antoine

E-mail*

pa.deetjen@wanadoo.fr

Commune concernée par l'intervention*

Schiltigheim

Thématique concernée*

Évolution du règlement écrit

Observation*

Mesdames, Messieurs, les membres de la Commission d'enquête, je me permets d'alerter votre Commission quant à une mauvaise rédaction de l'article 13 UAA du Règlement du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg qui implique une application malheureuse de cette disposition sur le ban de la commune de Schiltigheim. Pour mémoire, l'article 13 UAA en vigueur dispose que : "Article 13 UAA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ». 1. 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas : - de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ; - de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant. "Or, sur la commune de Schiltigheim, cette disposition est appliquée par les services instructeurs y compris à des projets de construction qui ne consomment pas de terrain. En effet, dans le cadre d'un projet d'extension de mon logement en surélévation d'un garage, ce projet m'a été refusé au motifs qu'il ne respectait pas les prescriptions de cet article 13. Je note en outre que de nombreux autres projets ne consommant pas de terrain ont pareillement été refusés par la Mairie pour ce même motif. Cette application de l'article 13 UAA est pourtant regrettable dans une perspective de développement durable. En effet, permettre de "bâtir la ville sur la ville" c'est-à-dire rechercher les capacités de développement urbain sans venir consommer des espaces agricoles, forestiers ou naturels est un impératif du

développement urbain moderne, objectif au demeurant affiché par la PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. Ainsi, afin de clarifier la rédaction de ce texte, je propose les modifications qui suivent : "Article 13 UAA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ». 1. 20 % au moins de la superficie du terrain nu doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas : - de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ; - de surélévation de bâtiments ; de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant. " Cette nouvelle rédaction permettrait en outre de mettre en concordance les règles applicables aux aménagements paysagers en pleine terre avec les nouvelles dispositions applicables au Coefficient de Biotope par Surface (CBS) introduites par la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole. Et pour cause, ne pas prévoir, pour l'application du CBS, d'exemptions pour les surélévations serait absurde du fait du caractère déjà bâti de l'existant. Pour l'application du coefficient de pleine terre, il ne peut qu'en aller de même. Par avance, je vous remercie pour l'instruction et la prise en compte de cette observation. Je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées. Pierre-Antoine DEETJEN Habitant de Schiltigheim

21/02/21

Nom

Hamoussa

Prénom

Mohamed

E-mail*

Mohamed.hamoussa@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Ostwald

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

Bonjour Veuillez trouvez ci joint mes observations concernant la modification 3 du plui Ci joint courrier Hamoussa mohamed du kochersberg 67890 24 rte Mohamed.hamoussa@gmail.com 0783665643 Objet :immeuble du 58 rue de lingolsheim 67540 ostwald Madame la maire Par la présente, je me permets de vous sol car la précédente municipalité a mis en place un emplacement réservé lors de la modification n 2 du plan local d urbanisme intercommunal plui osw 66 en novembre 2018 sur mon bien situé vau 57 rue de lingolsheim 67990 ostwald. Cet emplacement a été réalisé à mon insu, je n ai pas malheureusement été vigilant car je n aurai jamais pensé qu une mairie puisse grever le bien d un citoyen sans au préalable l en informer. Il est vraiment pas normal de souhaiter démolir un bien qui comprend 8 logements pour y réalisé une place de retournement pour les camions de ramassages des ordures ménagères alors que l'eurometropole de Strasbourg est en zone tendue concernant 1 offre de logement nonobstant 1 impact environnemental et écologique du fait du bilan carbone(des tonnes de béton et autres matériaux a évaluer, des rotations de poids lourds et des naissances)cet emplacement est en totale contradiction avec la déclaration d etat d urgence climatique mis en place par l'eurometropole de Strasbourg. Je vous demande, par la présente, de bien vouloir procéder à la suppression de cet emplacement réservé dans le cadre de la modification n 3cplu en cours afin que je puisse vendre mon bien où exercer votre droit de préemption et me le confirmer par écrit. Je prie d agre madame mes salutations distinguées Hamoussa mohamed

21/02/21
Nom
Bezler
Prénom
Etienne
E-mail*
etienne.bezler@laposte.net
Commune concernée par l'intervention*
Strasbourg
Thématique concernée*

Observation*

Nature en ville

Bonjour, je suis EB, je fais ce dimanche 21 février 2021 ma 5 contribution. Cette 5e contribution revient spécialement sur la Robertsau (Strasbourg), sous l'intitulé "Nature en Ville", mais cette nature se trouve à la fois "en ville" et "hors ville". Le secteur Carpe Haute - Quai Jacoutot. En contradiction avec la nécessité (et la demande de certains habitants) de stopper la destruction de la ceinture verte, l'OAP Carpe Haute est truffée de contradictions, il n'est pourtant pas possible de concilier les inconciliables. Le Tome 2 du PLUI mentionne une OAP Robertsau « secteur Carpe Haute #8211 Quai Jacoutot ». Ce projet réduit la ceinture verte même si des espaces boisés sont à conserver. On trouve une singulière contradiction en voyant la carte : il est question de « renforcer le jardinage » (jardins familiaux), mais le champ enclavé rue de la Fourmi est destiné à une extension urbaine (équipement tertiaire ou technique). Or le « renforcement » du jardinage n'est possible quasiment nulle part, sauf sur l'enclave agricole où l'on pourrait faire un biotope complémentaire aux jardins familiaux, un verger par exemple. En outre cette enclave agricole comprend une haie intéressante qui devrait être préservée. D'autres projets d'urbanisation sont susceptibles de réduire la ceinture verte aux alentours du chemin Goeb. Des voiries nouvelles semblent prévues de-ci de-là, les impacts sur les zones naturelles sont à craindre. En fait, il semble que l'OAP cherche à concilier l'inconciliable. L'enclave agricole rue de la Fourmi est donc l'une des rares possibilités restantes pour "renforcer le jardinage", comprenez par là l'une des seules possibilités d'ajouter des surfaces de jardin. On pourrait aussi avoir la bonne idée de replanter un verger dans le cadre du "Parc Naturel Urbain"

ou, de toute façon, dans le cadre plus général de se "reconnecter à la terre"... Les Dernières Nouvelles d'Alsace du dimanche 21 février 2021 ont publié (page 40, locales de Strasbourg) un article sur le besoin grandissant de la population d'accession à des parcelles de jardin. L'article, consacré aux jardins familiaux, révèle qu'il faut trouver des terrains pour augmenter le nombre de parcelles de jardins, il est aussi question de "jardins partagés" (sans doute à cause du manque d'espace pour ne reproduire que le modèle des jardins individuels). Cela n'est pas une surprise, on connaissait déjà le problème. Si la Ville cherche à augmenter le nombre de jardins, individuels ou partagés, il faut absolument renoncer à ces projets urbains qui gâchent le potentiel en même temps qu'ils dégradent l'environnement. Donc c'est une raison de plus de renoncer à l'extension urbaine dans la ceinture verte, et c'est une raison pour sanctuariser aussi l'enclave agricole rue de la Fourmi. L'enclave agricole rue de la Fourmi n'est pas dénuée de valeur écologique, car une haie a poussé au milieu du terrain, avec un mélange d'arbres et de ronces. Ce biotope est complémentaire de celui formé par les jardins et les boisements de la ceinture verte, c'est aussi un refuge pour les oiseaux. En aucun cas il ne faudrait s'autoriser à sacrifier cela. Boisements, jardins, et même petites enclaves agricoles, doivent être sanctuarisées dans l'ensemble de la ceinture verte, donc à fortiori les espaces naturels ou agricoles du Chemin Goeb et ses environs doievnt être sanctuarisés une bonne fois pour toutes. Plus que jamais le PLU nous montre son incompatibilité avec des besoins en nature et des nécessités écologiques. Tome 5 du PLUI, le tableau pages 235-236 (pages 87-88 / 119 selon pagination de l'ordinateur) parle du secteur Carpe Haute #8211 Jacoutot : les incidences négatives sur l'environnement y apparaissent aussi nombreuses, ce qui contraste fortement avec certaines déclarations d'intentions pour la protection de la ceinture verte. Il y est aussi question de « consommation de milieux naturels ayant des répercussions sur les continuités écologiques » ou de « réduction de l'emprise du corridor écologique ». Ces nombreuses incidences négatives sur l'environnement doivent vous convaincre de désapprouver fortement les projets urbains. L'espace agricole et naturel entre rue Kempf et rue Mélanie (le secteur Mélanie-Pourtalès). J'en ai déjà parlé lors de mes précédentes contributions. La valeur écologique de cet écosystème est très importante, et sa note était de 16/20 dans les précédentes versions du PLUI, alors que la notation nouvelle ne retient qu'un système de + et de ++. Mais le plus grave, est que le principe de la continuité urbaine est privilégié au détriment des continuités écologiques. Le principe des continuités écologiques a été largement contrefait (falsifié) dans ce secteur, et depuis des années. Lors de l'enquête publique sur la réserve naturelle de la forêt de la Robertsau, le second projet de "périmètre de protection" a été totalement falsifié. En effet, en dépit du principe du "périmètre de protection" qui consistait à mettre en oeuvre une zone-tampon pour préserver les continuités écologiques entre la réserve naturelle et son environnement extérieur (c'était l'un des objectifs), les zones naturelles du secteur Mélanie (et Sainte Anne) sont restées exclues, alors qu'elles répondent parfaitement à une zone-tampon autour d'une réserve naturelle, étant donné leur caractère évidemment complémentaire de la réserve naturelle elle-même. C'est encore davantage le cas du secteur Mélanie. La faune y est omniprésente et la continuité écologique avec la forêt est un fait indiscutable. J'ai donc déjà expliqué que le fait de tracer une marge de recul de 50 mètres par rapport au canal des français pour limiter les pertes d'espace naturel dans le cadre de l'urbanisation est une ineptie, c'est la totalité de l'espace qui doit être sanctuarisé pour ces raisons écologiques. En outre, les planificateurs du PLU semblent ne pas s'intéresser à des biotopes naturels dès lors qu'ils ne sont pas typiquement "zone humide" ou qu'ils sont "zone humide dégradée". C'est une manière très étriquée de voir la conservation de la nature. Pour cette 5e contribution, il faut ajouter la chose suivante. Le PLU justifie l'urbanisation du secteur en raison de sa proximité avec la ville et avec un "TCSP" (transport en commun en site propre), même si le TCSP n'existe pas encore. Cette logique est purement urbanistique. Mais elle délaisse complètement la logique naturaliste. Si une logique naturaliste était respectée, on regarderait d'abord la valeur écologique du biotope, et sa rareté; un tel biotope aussi diversifié ne se retrouve presque plus, même loin des villes, à cause de la destruction généralisée des biotope du même genre (espaces agricoles diversifiés composés de petites parcelles avec des haies et des boisements). Que le biotope soit situé loin ou proche de la Ville, il faudrait de toute façon éviter de le faire disparaître. La logique d'urbaniser "de proche en proche" et "autour de transports en communs" pour limiter l'étalement urbain est réfléchie de manière trop rigide sans tenir compte de la nécessité de protéger les derniers biotopes variés. En outre, cette logique urbanistique n'est pas une approche scientifiquement honnête, car c'est quand même une forme d'étalement urbain. Aussi, qu'un projet routier soit un TCSP ou une route classique, cela ne change quasiment rien dans le fond, il s'agit toujours d'un projet routier, et la circulation automobile augmente forcément avec la progression du réseau routier. L'argument climatique pour limiter l'usage de la voiture (et donc pour justifier un TCSP qui trace en pleine nature) est une falsification de l'écologie. Un TCSP peut avoir son utilité dans certains cas, mais il ne faut pas qu'il ajoute davantage de problèmes qu'il n'en résoudrait. Le Tome 4 du PLUI, pages 78 #8211 79 (113/244 et 114/244 selon la pagination de l'ordinateur) justifie toujours l'urbanisation de secteurs naturels comme celui du secteur Mélanie de la sorte : parce que le site est proche de moins d'un km d'un « TCSP » en site propre (soit déjà existant, soit encore à créer). Ce raisonnement purement urbanistique ne tient pas compte : (1) Du fait qu'un nouveau tracé routier, même s'il s'agit d'un projet de TCSP, ne va pas empêcher l'extension du trafic routier que l'on est censé limiter; en effet, une route reste une route, il n'existe pas de moyen d'interdire les (futurs) habitants de se déplacer en voiture personnelle ; (2) Du fait que des espaces naturels remarquables (et devenus rares) peuvent se situer proche de la ville, et pas forcément loin de tout, et que l'on n'en retrouve pas d'équivalent ailleurs ; (3) De la nécessité de sanctuariser les espaces naturels encore existants même s'ils sont proches de la ville, si l'on considère le principe d'éviter d'artificialiser davantage les terres (le principe de zéro artificialisation nette non clairement mentionné dans le PLUI mais parfois énoncé oralement). Si le « TCSP » reste un prétexte à faire de l'étalement urbain dans un secteur naturel (avec une diversité naturelle devenue rare), alors il ne répond pas aux enjeux écologiques. Même si un TCSP circule, des voitures en supplément circuleront forcément; l'impact atmosphérique de ce supplément de trafic peut paraître insignifiant si l'on se limite à ne voir que la faible distance par rapport au tissu urbain déjà existant, mais cette vision étriquée ne permet pas de considérer les milieux naturels à leur juste valeur « naturaliste ». Sacrifier un espace naturel parce qu'il « n'est pas assez éloigné de la ville » et parce que le principe de la « continuité urbaine » l'emporte sur tout le reste, cela est une vision étriquée de l'écologie, cette vision étriquée qui autorise encore à détruire des espaces naturels dont la perte ne peut jamais être compensée. Et ici, le TCSP n'est rien d'autre qu'un projet de prolongement de la rue de la Lamproie, dont la construction dans les années 1990 dans le sillage de l'urbanisation a fait table rase de l'ancien écosystème. Une logique urbaine, sans plus. Le Tome 5 du PLUI, page 233 (85/119 selon pagination de l'ordinateur) mentionne dans le tableau les incidences négatives sur l'environnement dans le secteur Robertsau-Mélanie. On peut lire par exemple : « Le projet peut impliquer une consommation de milieux naturels ayant des répercussions sur les continuités écologiques ». On peut lire aussi : « Réduction de l'emprise du corridor écologique de la Robertsau au nord. Destruction prévisible de zones humides ordinaires dégradées. Risque de disparition des habitas inventoriés. ». Ou encore : « Risque de disparition et/ou de dérangement des espèces inventoriées. Une augmentation de la fréquentation (risque de dérangement de la faune et de piétinement de la flore ». En aucun cas l'on ne devrait encore s'autoriser de tels impacts sur l'environnement et les incidences négatives décrites dans le tableau ne sont pas imaginables quand on parle de ville résiliente et adaptée aux enjeux environnementaux. L'annulation définitive des projets d'extension urbaine est nécessaire aussi pour ce secteur Mélanie. Là aussi, il faut absolument éviter de gâcher un potentiel non seulement écologique, mais aussi récréatif.

Si la société recherche avec tant de difficultés des terrains libres pour l'installation de jardins et de vergers, alors ce potentiel ne doit surtout pas être gâché par la reproduction du schéma de l'urbanisation. Le moindre réseau routier, même sous couvert de "transport en commun", et la moindre urbanisation, ne produiront rien d'autre qu'une destruction de biotope entre rue Kempf et rue Mélanie, sans aucune compensation possible, et le potentiel pour l'extension des jardins en sera d'autant réduit. Au contraire, le secteur doit être sanctuarisé. Plus que jamais, il est nécessaire de nous laisser une chance de conserver un "interface" entre ville et nature au lieu de le gâcher. Il est plus que jamais nécessaire de nous laisser une chance d'étendre là des activités compatibles avec la conservation de la nature et compatibles avec une fonction de zone-tampon autour de la réserve naturelle toute proche. De telles activités ne sauraient être autre chose que celles liées à la terre : arboriculture, jardinage, (et conservation absolue des boisements naturels); de telles activités ne doivent pas nécessiter l'extension du réseau routier et ne doivent pas servir de prétexte à un concept douteux de "quartier vert" qui aurait des conséquences désastreuses sur le biotope comme n'importe quel genre de quartier. Madame ou Monsieur le commissaire-enquêteur, je vous exhorte à faire reconnaître à l'Eurométropole la nécessité de renoncer à ses projets urbains, parce que ceux-ci compromettent la nature et le potentiel résiduel de nature qui pourrait bénéficier à la société d'aujourd'hui et de demain. Cette 5e contribution était spécialement consacrée à la Robertsau. Une 6e contribution reviendra sur l'insuffisance des trames vertes à l'échelle de l'Eurométropole. (EB)

22/	റാ	/2 1	1
ZZI'	UZ	./ Z	ı

Nom

ENGELHARD

Prénom

E-mail*

sylvain.engelhard@sfr.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

Les constructions neuves continuelles dans le secteur du neuhof ne sont plus acceptables. L'espoir venait d'une municipalité écologique hélas grosse déception. Vous ne faites que betoniser un quartier où il y avait de la végétation entre les immeubles et maisons. Vous ne tenez pas compte des désagréments lies au flux des voitures (pollution ?) Logement essentiellement social vous transformez un beau quartier en ghetto. Hélas je ne peux rien faire jusqu'au prochaines élections.

1	8/	0	2/	2	1

Nom

HOFMANN

Prénom

MARIE JEANNE

E-mail*

mj.hofmann@wanadoo.fr

Commune concernée par l'intervention*

Breuschwickersheim

Thématique concernée*

Autres

Observation*

Bonjour, Dans le cadre de la suppression de bâtiments intéressants, nous nous posons la question de savoir si ces modifications ont pour but des demandes de permis de construire futurs, par exemple sur la parcelle 111 Rue principale adjacente à notre propriété et d'autoriser la construction d'immeubles sur ce terrain se trouvant dans le secteur direct de la ferme fortifiée classée. Dans ce cas de figure, il faudrait être très vigilant aux projets envisagés. Michel et Marie Jeanne HOFMANN

HIMBER Anne-Marie

De: e2cv <e2cv@club-internet.fr> **Envoyé:** samedi 20 février 2021 07:56

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: Observation PLU modification N°3 secteur Jean Monnet ECKBOLSHEIM

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête du PLUI,

Concerne le secteur Jean Monnet ECKBOLSHEIM qui passe en son centre de zonage IAU en A3 ce qui favorise l'étalement urbain :

"Si on veut des transports compétitifs et valables il faut une densité de population et il ne faut pas des exploitations en plein milieu des cités parce que finalement vous avez la Poterie maintenant qui se termine, vous avez Eckbolsheim complètement urbanisé, vous auriez un ilot vert au milieu de l'urbanisme"

Robert STOLTZ, ancien adjoint au maire d'Eckbolsheim

27 rue des Tisserands, 67201 ECKBOLSHEIM

Veuillez agréer mes salutations respectueuses,

Ce message est protégé par les règles relatives au secret des correspondances; il peut en outre contenir des informations a caractère confidentiel ou protégées par différentes règles et notamment le secret des affaires; il est établi a destination exclusive de son destinataire. Toute divulgation, utilisation, diffusion ou reproduction (totale ou partielle) de ce message, ou des informations qu'il contient, doit être préalablement autorisée.

Tout message électronique est susceptible d'altération et son intégrité ne peut être assurée. L'expéditeur décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été modifié ou falsifié.

Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci de le détruire immédiatement et d'avertir l'expéditeur de l'erreur de distribution et de la destruction du message.

.....

HIMBER Anne-Marie

De: bertrand.sengel@free.fr **Envoyé:** samedi 20 février 2021 12:55

À: _Aménagement du territoire et projets urbains; SCHUSTER Sophie;

valerie.trommetter@strasbourg.eu; david.eckstein@strasbourg.eu;

alain.levy@strasbourg.eu; BARSEGHIAN Jeanne; IMBS Pia; BROLLY Suzanne; khadija.benannou@strasbourg.eu; SCHAETZEL Françoise; OZENNE Pierre

Cc: SCHUPP Michel; jacques.mobetie@strasbourg.eu; laurent.fecamp@interieur.gouv.fr;

ddsp67-em@interieur.gouv.fr; jean.hayet@interieur.gouv.fr

Objet: Enquête publique sur la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

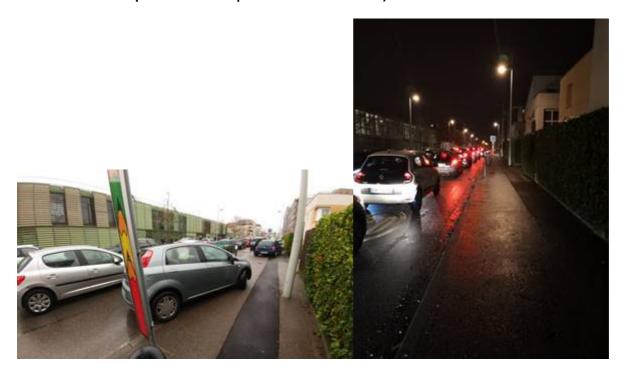
Importance: Haute

Bonjour,

Je profite de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et de la gouvernance municipale écologique pour vous exposer la réalité du terrain dans le quartier des Poteries à Koenigshoffen. J'agis en tant que président du conseil syndical d'une copropriété de 12 maisons situées rue Cerf Berr et ceci afin de poursuivre les démarches entreprises avec l'ancien adjoint municipal Mr Oehler Serge. En effet Mr Oehler nous a envoyé le 21 Août 2018 à 17h, Mme Bietry Aline, correspondante de notre quartier à la Direction du Territoire, et Mr Schupp Michel, chef de projet à la gestion urbaine de proximité, pour constater **l'état d'urgence rue Cerf Berr et surtout à proximité directe avec l'école élémentaire Marcelle Cahn**. Les faits relatés en 2018 sont toujours les mêmes en 2021 :

- La rue Cerf Berr est clairement, au sens propre, une prolongation de l'A351. En termes de fréquentation, il y a plus de passage de véhicules rue Cerf Berr que sur les artères adjacentes plus adaptées de par leur conception et largeur à absorber ce flux de véhicules (avenue François Mitterrand et rue de Wasselonne).
 Un comptage de véhicules sur notre rue nous avait été promis par les personnes missionnées par Mr
 Oehler mais toujours pas effectué surement pour des raisons de budget ou politique.
- En termes de vitesse la rue Cerf Berr peut également se confondre à une autoroute. Toute la rue est pourtant limitée à 30km/h sur 700 mètres mais, en presque 4 ans de résidence dans cette rue, je peux, moi et les services de police (pour avoir fait appel à leur aide), vous confirmer que tous les conducteurs sont en excès de vitesse ou en délit grave dans cette rue. Le fait qu'une partie de la rue est rendue étroite par les places de stationnement de chaque côté de la rue ne décourage personne à dépasser largement la vitesse de 30 km/h. Il y a aussi 3 dos-d'âne en amont et en aval de l'école élémentaire qui n'empêchent pas non plus les incivilités. Ces dos-d'âne ont été mesurés par Mr Schlupp en 2018 et ne sont plus aux normes, affaissées par le passage de la ligne CTS déplacée en septembre 2018 heureusement. Une remise à niveau de ces dos-d'âne nous avait été promise par les personnes missionnées par Mr Oehler mais toujours pas effectué surement pour des raisons de budget ou politique.
- Nous avons été témoins à plusieurs reprises de «presque-accident » où des jeunes écoliers ont failli passer sur le capot de véhicules qui heureusement ont pu freiner à temps. Il y a 400 élèves à l'école Marcelle Cahn dont une grosse partie qui traversent la rue Cerf Berr 4 fois par jour notamment pour se rendre à leur cantine de l'autre côté de la rue. Les sorties d'écoles rendent d'ailleurs les automobilistes encore plus nerveux en raison de la surcharge de véhicules et le manque de place en dépose-minute devant l'école.
 Devons-nous attendre un accident dramatique pour entreprendre les actions appropriée à mettre nos enfants hors de danger?
- L'unique passage piéton devant l'entrée principale de l'école placé sur un dos-d'âne et qui donne accès à la cantine est marqué par un rétrécissement de la voie qui au lieu de sécuriser nos enfants les mets en danger

- à cause du comportement des automobilistes obnubilés à passer avant tout le monde malgré le panneau indiquant la priorité non respectée.
- La surpopulation de véhicules aux heures de pointe et aux heures d'entrée/sortie d'école apporte d'ailleurs son lot de bouchons et de nuisances sonores dues aux coups de klaxon et accélérations nerveuses. La rue Cerf Berr affiche continuellement un niveau sonore de 80dB avec des pics à 96.6dB (mesure par sonomètre professionnel depuis une fenêtre sur rue).



• La proximité de certains quartiers malfamés apporte bien sûr sa contribution en incivilités de tous genres (rodéos, concours d'accélérations, discothèque ambulante, effractions de véhicules, etc.) et confirme l'insécurité aux abords de l'école Marcelle Cahn. Pour avoir vécu à Illkirch et à la Robertsau, je peux vous dire que les marchés parallèles ne connaissent pas la crise car je n'ai jamais vu autant de voitures sportives de luxe qu'à Koenigshoffen...



• A l'instar de ce qu'a fait Mr Ries sur l'avenue du Rhin (zone la plus polluée de Strasbourg) avec cette urbanisation à outrance, plusieurs nouveaux immeubles au carrefour de la rue Cerf Berr et l'avenue François Mitterrand rajoutent encore des problématiques de stationnement sauvage. Tous mes voisins possèdent entre 2 et 4 véhicules par foyer. De plus tous les trottoirs et tous les espaces non définis au pied des immeubles comme par exemple dans l'impasse Marcelle Cahn sont envahis par un ras de marré de véhicules et camionnettes professionnelles des résidents. Comment une rue limitée à 30km/h et devant être sécurisée pour nos enfants peut-elle absorbée autant de véhicules alors que déjà en 2015 55% des habitants de l'Eurométropole prenaient leur voiture pour se rendre au travail (intérêt des extensions du tram ?)? Il est fort triste de constater que l'arrivée de la ligne de tram 'D' et potentiellement l'extension de

la ligne 'F' ne résout absolument pas le problème au vue de l'augmentation phénoménale de la densité de la population du quartier et par conséquent du parc automobile. La rue Cerf Berr est totalement saturée, les trottoirs occupés par des véhicules et l'air irrespirable !

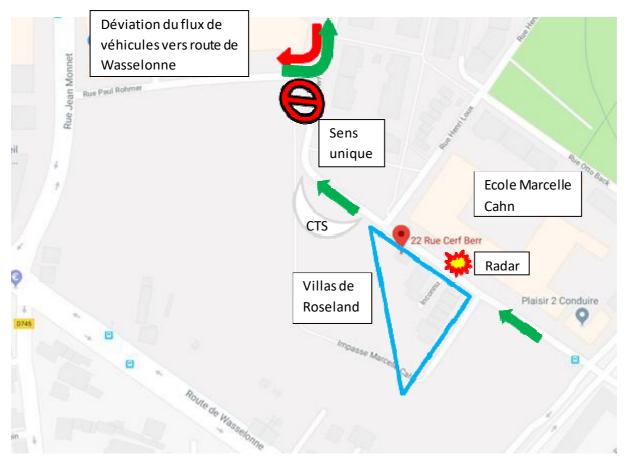


• Par ailleurs **les us et coutumes de nombreux habitants du quartier transforment le quartier entier en décharge à ciel ouvert** pensant que les services de propreté de la ville sont chargés de nettoyer les rues car trop fainéants d'aller à notre déchetterie qui se trouve pourtant seulement à 3km.



• Devant toutes ces incivilités liées clairement à un problème d'urbanisme et pour une action plus directe, j'ai dû faire appel à l'état-major des services de police nationale et municipale (DDSP67) qui ont mis en place des actions en état de conscience de leur efficacité limitée : contrôles de vitesse par véhicule banalisé, verbalisation de stationnement, présence aux horaires d'entrée/sortie d'école. Par conséquent il y a des données qui confirment l'ampleur de mes dires. Malgré leur réactivité, il y a des solutions plus efficaces qui ne sont pas de leur ressort comme la mise en place devant l'école d'un radar de vitesse, d'un radar sonore et une vidéo-surveillance ou vidéo-verbalisation.

- En 2019, la pollution de l'air aux abords de l'école Marcelle Cahn atteignait déjà un niveau de dioxyde d'azote très moyen de 21.18 μg/m³ alors que le trafic ne cesse d'augmenter avec cette urbanisation à outrance et que le PLU prévoit de prolonger la rue Cerf Berr vers la route de Wasselonne et donc par conséquent attirer encore plus de véhicules dans le quartier. Comment compter vous évaluer et diminuer les impacts environnementaux de ces projets insensés ?
- Le seul et unique poumon vert du quartier à savoir le Parc des Poteries n'est végétalisé qu'au tiers de sa surface et laissé à l'abandon. En été, la pelouse et les végétaux sont laissés en friche et poussent sur des mètres de hauteurs à l'image d'une jungle inaccessible. J'appelle aux autorités compétentes à revoir la conception de ce parc public, dont le potentiel n'est très clairement pas exploité et optimisé, dans un souci d'amélioration de la qualité d'air. La course aux logements sociaux du fait de la loi SRU, malgré l'abandon temporaire de la ZAC Jean Monnet par l'actuelle présidente de l'eurométropole Pia Imbs, fait disparaitre chaque espace de verdure au profit du béton. Que va devenir la ZAC Jean Monnet quand l'entreprise horticole Herr (second poumon vert du quartier) aura obtenu sa relocalisation ? L'écologie, ce n'est pas juste l'installation de bacs à fleurs dans l'Eurométropole...
- Je finirai ce message d'alerte par la proposition soumise en 2018 à Mr Oehler: transformer la partie de la rue Cerf Berr aux abords de l'école en sens unique, dévier le flux vers la rue Paul Rohmer pour maintenir l'accès aux commerces et hôtel au début de la rue Cerf Berr, utiliser l'ancienne gare CTS à l'abandon comme aire de parking et installer une vidéo surveillance devant l'école Marcelle Cahn (avec en priorité le comptage de véhicules et la remise à niveau des dos-d'âne précités).



En espérant que chaque point évoqué aura l'attention qu'il mérite car manifestement ce PLU n'a aucune ambition et aucune solution à long terme pour le Quartier des Poteries.

Sincères salutations.

SENGEL Bertrand 22 rue Cerf Berr 67200 Strasbourg

HIMBER Anne-Marie

De: mlklein@orange.fr

Envoyé: samedi 20 février 2021 14:54

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: aménagement du PLU

Madame la Maire

En tant qu'ancienne du Neuhof je déplore l'état actuel de notre quartier.

En effet, nous vivons dans un environnement de maisons individuelles avec jardin et nous nous retrouvons du jour au lendemain encerclés par des immeubles. Il en faut mais pas à la place de maisons individuelles.

De ce fait, problèmes de stationnement et de circulation sans parler de l'ombre que cela engendre vis à vis des maisons existantes.

Vous nous aviez promis plus d'arbres, de verdure

Pour le moment je vois les projets :

Immeuble et 5 maisons en bande rue du Pivert Immeubles route d'Altenheim Immeuble rue du Schultzenfeld sans oublier l'immense projet de la Ganzau

Notre beau quartier qui dans le temps ressemblait presque à un village est en train de se détériorer et malheureusement nos enfants n'ont plus envie d'y habiter.

Nous comptons sur vous pour retrouver un quartier vert avec des espaces aménagés où il fera à nouveau bon vivre.

ML KLEIN 24 rue Parallèle 67100 Strasbourg Envoyé depuis l'application Mail Orange

De: melanie.brout@gmail.com
Envoyé: dimanche 21 février 2021 11:51

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Cc: mathieu.brout@gmail.com; gilles.auger02@gmail.com

Objet: Observations concernant la Modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de

Strasbourg

Pièces jointes: Modif PLU - rue des Vosges OSTWALD.pdf

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, veuillez trouver ci-joint nos observations concernant la création d'EPCC dans le quartier de la rue des Vosges à Ostwald.

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien cordialement

Gilles AUGER Bernard et Danielle PULFERMULLER Mathieu et Mélanie BROUT

Habitants du 54, 54A et 54B rue des Vosges 67540 OSTWALD

Gilles AUGER

Mélanie et Mathieu BROUT

Daniele et Bernard PULFERMULLER

54, 54A et 54B rue des Vosges

67540 OSTWALD

Ostwald, le 17 février 2021

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, nous proposons la création de 3 EPCC (Espaces Plantés à Créer ou à Conserver) dans le quartier de la Rue des Vosges délimité par la section 16 sur le cadastre.

Vous verrez sur les plans et photos ci-joints que l'emprise de ces 3 EPCC est définie en tenant compte des espaces arborés (boqueteaux existants) :

- EPCC 1: à cheval sur les parcelles n° 134, 291 et 299 pour préserver l'ilot de verdure.
- EPCC 2: au nord des parcelles 143, 266 et 222: il s'agirait de préserver non seulement les vergers privés (pommiers, poiriers, cerisiers ...), mais également la mare située au fond de la parcelle 143.
- EPCC 3: le long des parcelles 279, 280, 249, 251, 250 et 228: il s'agirait de préserver une bande arborée (haie d'arbres et d'arbustes) d'environ 5 mètres de large constituée d'arbres et de bosquets.

Il s'agit donc principalement de préserver les espaces plantés et arborés existants. Ces ensembles végétalisés participent en effet à la qualité du cadre de vie de notre quartier. Par ailleurs ils sont supports de biodiversité et constituent un îlot de fraicheur au sein du milieu urbain.

En cela la création de ces EPCC répond aux orientations du PLU en faveur de la qualité de vie et d'adaptation au changement climatique :

- <u>L'amélioration du cadre de vie</u> : les arbres jouent ici un rôle prépondérant dans la structure paysagère et esthétique de notre quartier.
- L'amélioration de la qualité de l'air: outre l'indispensable réduction des pollutions et nuisances à la source, les arbres contribuent à rafraichir l'air et à limiter certaines pollutions.
 Les arbres influencent également la circulation de l'air assurant ainsi un renouvellement de l'air ambiant et une lutte contre les pics de pollution.
- <u>La réduction du dioxyde de carbone</u>: par la photosynthèse, les arbres utilisent le gaz carbonique et rejettent de l'oxygène. Cette capacité à générer de l'oxygène dépend surtout du volume foliaire.
- <u>L'amélioration de la qualité de l'eau</u> : l'habilité innée des arbres à filtrer et à récupérer les eaux pluviales, à absorber et à détourner les eaux de ruissellement est également à prendre en compte, d'autant plus que le quartier est situé en zone inondable où la construction de sous-sols y est interdite. Les récentes inondations à Ostwald, localement le long des voies du

- Tram près du Bohrie, mais également les crues observées à l'échelle nationale, plaident pour la préservation des zones boisées ainsi que des mares de rétention d'eau.
- <u>L'économie d'énergie</u>: en été, l'ombre générée par la canopée des arbres réduit l'effet d'ilot de chaleur et par là, la demande éventuelle en refroidissement par conditionnement d'air. Les arbres augmentent le taux d'humidité de l'air et abaissent la température suite à la production de vapeur d'eau.
- L'habitat pour la faune et la flore: les arbres sont des éléments majeurs des écosystèmes urbains et permettent la présence de nombreux êtres vivants en ville: insectes, oiseaux, mammifères... Ils servent également de refuge aux insectes pollinisateurs. La diversité des espèces d'arbre contribue à la diversité de la faune et de la flore en ville.

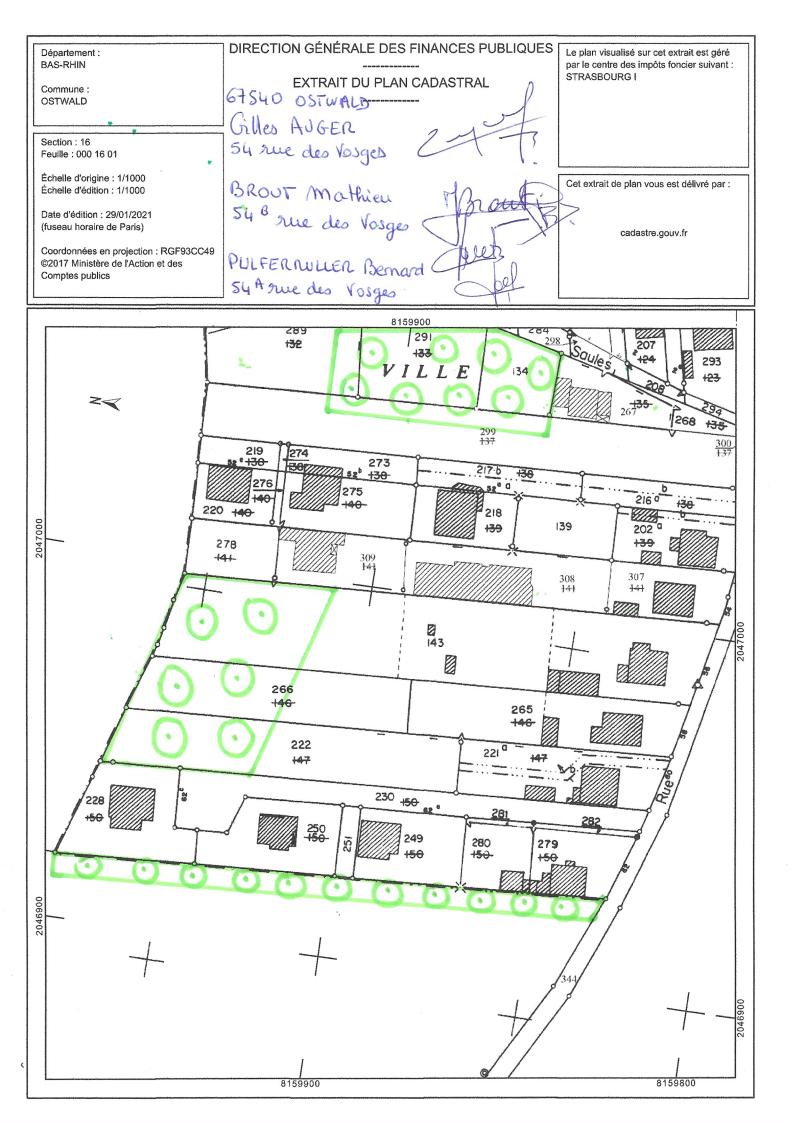
Les récents refus de permis de construire à des promoteurs immobiliers visant à hyper-urbaniser ce quartier confirme la nécessité de préserver cet ilot de fraicheur et de nature au sein de l'agglomération ostwaldoise.

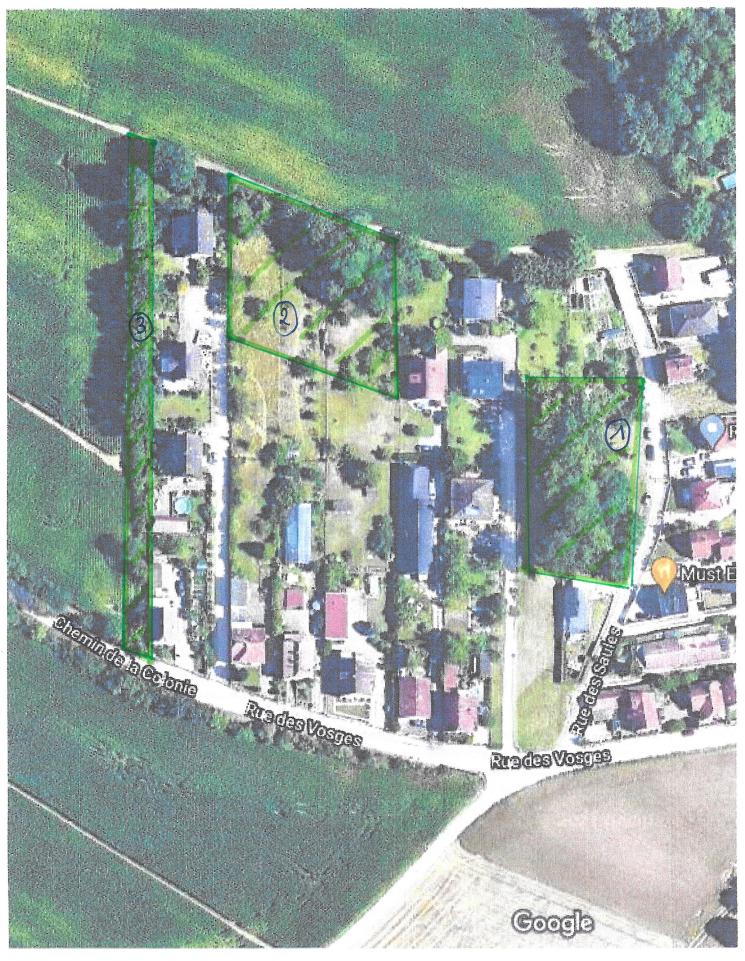
Dans l'attente de voir une modification du PLU visant à préserver cette zone par la création d'EPCC, veuillez agréer Madame la Présidente de la commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

Daniele et Bernard PULFERMULLER

Gilles AUGER

Mélanie et Mathieu BROUT





67540 OSTWALD CREATION D'UN EPCC

Gilles AUGER

MBrout BROUT Melanie 54 rue des Vosges

De: Pierre-Antoine DEETJEN <pa.deetjen@wanadoo.fr>

Envoyé: dimanche 21 février 2021 12:17

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: Modification N°3 du PLU de l'Eurométropole - Contribution à l'enquête publique

Pièces jointes: PLUI-Modif3-Contribution_DEETJEN.doc; ATT00001.txt

Madame la présidente de la Commission d'enquête,

Veuillez trouver en pièce jointe ma contribution à l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole.

En vous remerciant par avance pour l'instruction et la prise en compte de la présente, veuillez agréer, Madame la présidente de la commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre-Antoine DEETJEN 63, rue d'Adelshoffen 67300 SCHILTIGHEIM pa.deetjen@wanadoo.fr

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU Service Aménagement du territoire et projets urbains Ville et Eurométropole de Strasbourg 1, Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex

Objet : Modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg - Contribution à l'enquête publique

Madame la présidente de la Commission d'enquête, Messieurs les membres de la Commission d'enquête,

Je me permets d'alerter votre Commission quant à une mauvaise rédaction de l'article 13 UAA du Règlement du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg qui implique une application malheureuse de cette disposition sur le ban de la commune de Schiltigheim.

Pour mémoire, l'article 13 UAA en vigueur dispose que :

"Article 13 UAA: Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II: « Dispositions applicables à toutes les zones ».

- 1. 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas :
- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante :
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant. "

Or, sur la commune de Schiltigheim, cette disposition est appliquée par les services instructeurs y compris à des projets de construction qui ne consomment pas de terrain.

En effet, dans le cadre d'un projet d'extension de mon logement en surélévation d'un garage, ce projet m'a été refusé au motif qu'il ne respectait pas les prescriptions de cet article 13.

Je note en outre que de nombreux autres projets ne consommant pas de terrain ont pareillement été refusés par la Mairie pour ce même motif.

Cette application de l'article 13 UAA est pourtant regrettable dans une perspective de développement durable. En effet, permettre de "bâtir la ville sur la ville" c'est-à-dire rechercher les capacités de développement sans venir consommer des espaces agricoles, forestiers ou naturels est un impératif du développement urbain moderne, objectif au demeurant affiché par la PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ainsi, afin de clarifier la rédaction de ce texte, je propose les modifications qui suivent en gras surligné :

"Article 13 UAA: Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II: « Dispositions applicables à toutes les zones ».

- 1. 20 % au moins de la superficie du terrain <u>nu</u> doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas :
- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de surélévation de bâtiments ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant. "

Cette nouvelle rédaction permettrait en outre de mettre en concordance les règles applicables aux aménagements paysagers en pleine terre avec les nouvelles dispositions applicables au Coefficient de Biotope par Surface (CBS) introduites par la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole.

Et pour cause, ne pas prévoir, pour l'application du CBS, d'exemptions pour les surélévations serait absurde du fait du caractère déjà bâti de l'existant. Pour l'application du coefficient de pleine terre, il ne peut qu'en aller de même.

Par avance, je vous remercie pour l'instruction et la prise en compte de cette observation.

Je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre-Antoine DEETJEN Habitant de Schiltigheim

De: Jérôme <romjerome@wanadoo.fr>

Envoyé: lundi 22 février 2021 11:04

A: __Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: Vendenheim - zone IIAU "le long du canal"

Pièces jointes: rdf_IIAU.jpg; Tome5_page115.png; résilience.jpg

Mesdames, messieurs, bonjour.

En complément de ma première contribution - un tableur global sur la commune de Vendenheim - et suite à des discussions avec des « invisibles » ou à la lecture d'autres observations, mon précédent constat fut peut-être trop « doux » et « confiant » ! Naïvement, n'ayant pas les codes, je m'autorisais à penser qu'en remontant les informations, les idées mûrissaient et, par capillarité, les projets évoluent. N'étant pas apporteur d'affaires (publiques), ces sphères me sont visiblement trop étrangères, mais j'apprends vite. Je développe uniquement un secteur de Vendenheim - pour lequel les retours et compléments sont les plus nombreux - au regard des incohérences de projections.

Présenter des documents techniques incomplets, car rarement à jour (2016, 2017, 2018 ?), c'est prendre le risque d'une incompréhension générale. En particulier suite à la lecture de l'objectif principal et des moyens mis en œuvre, pour tenter de s'en approcher. Drôle de calendrier pour une urgence.

« L'objectif principal de cette modification est de placer l'urgence environnementale au cœur du dispositif réglementaire de ce document essentiel pour l'agglomération et ses habitants-es. »

Est-ce que le précédent exécutif - qui a approuvé « cette révolution environnementale » en décembre 2019, à la fin de mandat - assume également d'avoir été un simple « faire-valoir » ? Pourquoi proposer cette enquête publique sachant que les objectifs ne seront jamais atteints ?

Les différentes observations de terrain mettent en lumière une enquête publique et une feuille de route bancales. Par exemple, ces zonages IIAU, en lisière de zone « nature » et fonds de jardin - sur la commune de Vendenheim, ou à la Robertsau - sont clairement en contradiction avec l'objectif principal annoncé. Elles ne font pas parties des modifications proposées, pourquoi ?

Placer l'urgence environnementale dans un règlement, c'est déjà la reconnaître.

Du point de vue de l'action, assumez-vous toujours de vouloir artificialiser les derniers îlots de verdure de l'Eurométropole ?

Je prends pour exemple le premier zonage douteux « IIAU le long du canal » à Vendenheim.

Ci-joint le zonage théorique avec 75% de fonds de jardins (maisons privées) et 99% de verdure (sans référence aux coefficients de biotope ou de végétation, pourtant évidents dans ce secteur; voir les pièces jointes). Les mauvaises langues évoqueront des contentieux entre le premier édile de la commune et l'un de ses opposants aux municipales - vivant au quotidien dans ce secteur et propriétaire d'un des plus beaux et grands jardins - je refuse d'y prêter une oreille. Curieusement l'expropriation et les procédures judiciaires ne sont pas mentionnées dans les incidences de votre projet (Tome 5 - page 115 A4 - IIAU zone le long du canal). Le cynisme en revanche est bien présent! « Au regard des mesures, incidences négatives résiduelles sur les zones revêtant une importance pour l'environnement : incidences directes - consommation de terres agricoles »; « Au regard des mesures, incidences positives sur les zones revêtant une importance pour l'environnement : incidences indirectes - préservation de terres agricoles sur le territoire du fait de la densité appliquée à ce secteur »! Quel territoire ? L'Eurométropole, le secteur de Vendenheim? Une densité de 40 logements à l'hectare, avec les marges de recul importantes pour les places de circulation et stationnement, dans une zone de fonds de jardin privés, historiquement sujette à des remontées de nappe (photo jointe), pour une visibilité plus que douteuse sur la préservation de terres agricoles, ne fait pas rire tout le monde ! Les agriculteurs espèrent peut-être retrouver de la « bonne terre » avec des « terrassements forcés » de premières couches d'un sol encore vivant ? Artificialiser et sur-densifier (40 log/hectare en dernière couronne) des terres agricoles pour (soi-disant) protéger la consommation de terres agricoles ailleurs, reste un non-sens

environnemental. Les terres agricoles sont-elles préservées dans cette commune (IIAU rue du canal, IAU et IIAU Muehlbaechel, IIAU Sud, IAUX, etc.) et dans l'Eurométropole ?

Sachez également que la zone IIAU « le long du canal » a de très nombreuses zones de recul (25m de la voie ferrée avec un seuil de 80dB près du pont, 15m du canal, limites de propriétés avec murs et grillages, etc.). Les terres « à artificialiser » ne peuvent être que celles des bassins de rétention d'eau prévus (zone de remontées de nappe, points bas de la commune 130m-140m d'altitude)! À moins de recourir à une exception de droit, souhaitez-vous vraiment priver de jardins - entretenus et fournissant (circuit extra-court) des fruits et légumes - des propriétaires, pour qu'une société mixte du Sud de l'Eurométropole remplisse son quota annuel de logements à l'hectare (et de places de stationnement à la location), s'annexant ainsi des terrains naturels pour un « marketing vert ». Où se trouve l'intérêt général? Quid des résidences secondaires, pieds à terre et logements vacants qui privent les occupants du territoire à l'année, d'une alternative à leur résidence actuelle et entretiennent la bulle spéculative? Peut-être que la cour des comptes devrait jeter un œil dans les petites affaires de certains bailleurs sociaux ou promoteurs sur l'Eurométropole ? Êtes-vous prêt à exposer certaines pratiques sur la place publique ?

Est-ce cela le territoire attractif à promouvoir ? Entendez les touristes (bateaux, cyclistes, piétons) quand ils approchent de la zone réservée « Ven26 et de son bloc* » venant de Brumath et le soulagement de ceux qui viennent du Sud, retrouvant un peu de nature... Quel tourisme voulez-vous pour l'Eurométropole ? En fermant volontairement les yeux sur les espaces naturels à protéger/conserver et les zones de remontées de nappe (IIAU le long du canal), on comprend mieux l'épineux dossier de la géothermie profonde... Du « quoi qu'il en coûte » qui vous éloigne des derniers habitants travaillant sur l'Eurométropole ! La communication ou rhétorique de la lâcheté, résistent rarement aux faits...

Assumer une centaine de voitures (surtout électriques!) supplémentaires (2 par logements, 40 logements / hectare dans la zone IIAU « le long du canal »), c'est également se moquer ouvertement de celles et ceux qui se posent des questions sur la justification de la sur-densification à Vendenheim et dans l'Eurométropole. La solution simpliste visà-vis de la carence en logements sociaux et à mettre en parallèle avec les lotissements pavillonnaires « livrés » ces dernières années et la proximité du bassin (temporaire et artificiel) d'emplois précaires de la zone commerciale proche. Curieusement lorsqu'il s'agit de « schnaps' idées », on cite Vendenheim (COS, GéoVen, Shopping promenade, lotissements avec géothermie très profonde, etc.)! Quid des friches (ZA, ZI, ZC, IAUX) et futures friches (IIAUX) sur la commune ? Existe t'il un bail « mobilité » pour les salarié(e)s d'une future friche ? Paix sociale fragile et clientélisme ou résilience et sobriété ? J'hésite encore dans la définition du PLU dans son état actuel. Ce n'est pas un aveu de faiblesse que de remettre en cause des projets qui ne sont plus en accord avec l'urgence climatique. Si le courage vous manque, de vraies enquêtes de terrain et des études plus fines devraient être réalisées.

Mesdames, messieurs des commissions d'urbanisme et des directions départementales, comment pouvez-vous encore justifier des dévitalisations d'îlots de végétation sur le territoire. Gommer les singularités d'un espace ne le rendra pas attractif, au contraire.

Vanter la bétonisation des fonds de jardin en créant artificiellement des « dents creuses » c'est assumer de sacrifier le futur du territoire et de ses derniers occupants.

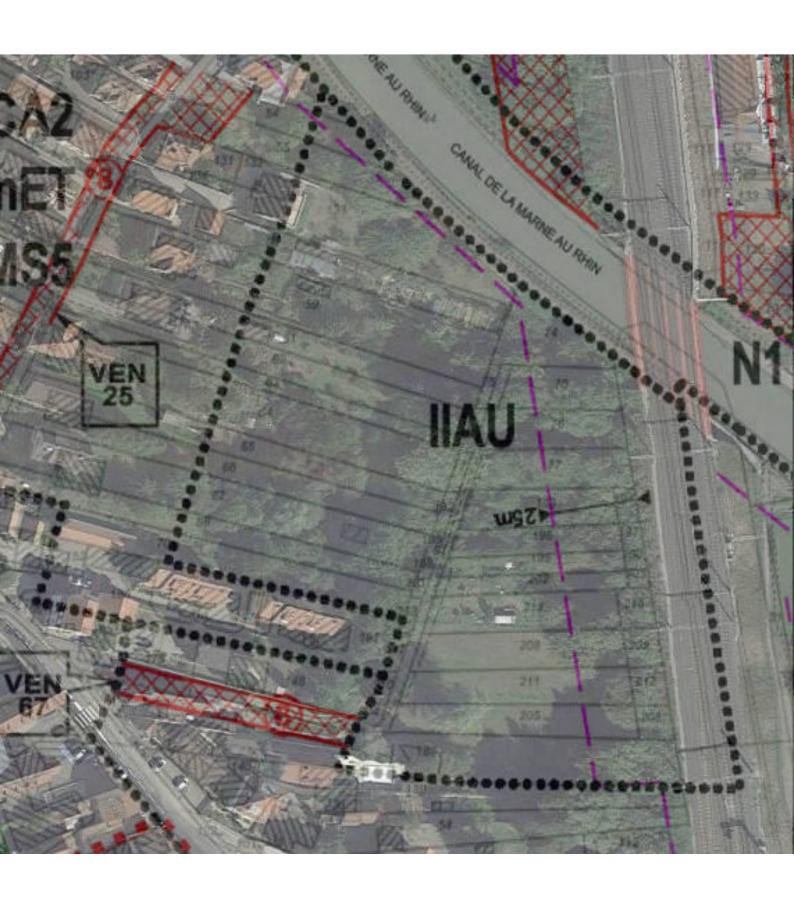
C'est de l'orthodontie urbaine pour un beau sourire de façade!

Le dogme « ville sur la ville » alimente la bulle immobilière, cristallisée par le nombre croissant de logements vacants et de résidences secondaires. Est-ce cela que de rendre un Territoire attractif ? Dans l'affirmative, où se situe le bien commun et le quotidien de ses habitants à l'année, si la priorité est donnée à la spéculation foncière. Le territoire rassemble déjà tous les clichés des villes uniformisées : une ville qui perd son âme, dépendante d'un tourisme de masse et des places de stationnement. Cela donne envie de voir et de repartir... Un flux et reflux gastrique que les chefs de clinique dentaire n'ont que faire puisque ils ne s'occupent que de l'alignement des dents.

Bien à vous, Jérôme

^{*} en supplément, pourquoi demander des avis sur l'emplacement réservé Ven26, puisque celui-ci est pratiquement achevé (enquête publique, code des marchés publiques ?). Par ailleurs, le permis de construire (sur un terrain agricole) de ce « bloc de 18 logements » route de Brumath (9 impasse lignée) a peut-être été affiché dans le cul-de-

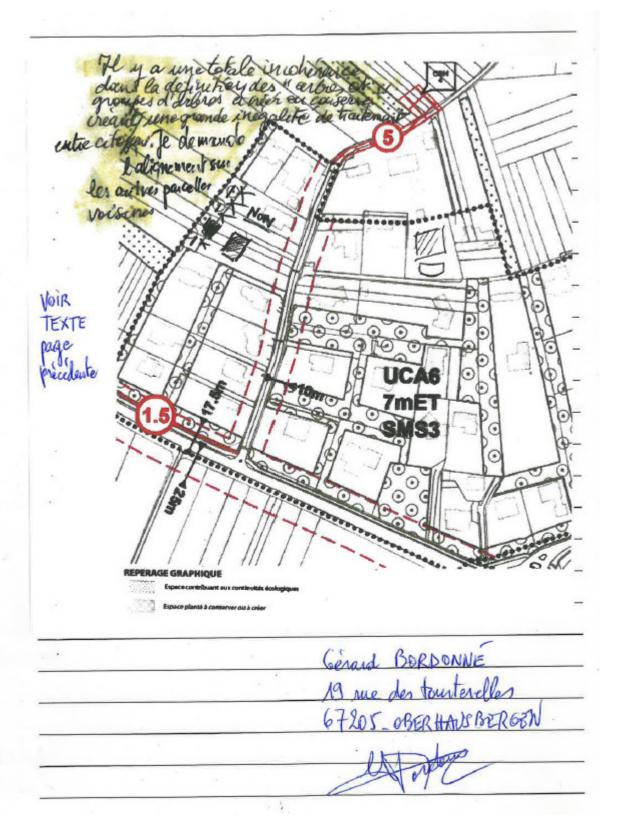
sac qui l'y mène, mais la communication sur ce projet n'est pas transparente. On notera volontiers que des voitures stationnent déjà sur l'ancien chemin de halage en zone verte (presque bleue !)... Les marges de recul et prescriptions pour ce projet d'habitation en sur-densité dans une impasse et coincé entre une route très passante, la voie ferrée et le canal, ne devraient pas être réservé aux logements aidés. Faute de choix les occupants ne se plaignent pas et maintiennent leur demande de logement social. Est-ce cela une société solidaire et respectueuse des personnes ?



VENDENHEIM Zone IIAU le long du canal	Commune / Secteurs
Incidences positives: Cf. "Incidences notables prévisibles et mesures envisagées, par thématique environnementale": Tableau "continuités écologiques" (TVB). Incidences négatives: Le projet peut impliquer une consommation d'espaces pouvant avoir des répercussions sur les continuités écologiques.	Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (cf. analyse par thématique environnementale)
Règlement graphique: Marge de recul 15 m depuis le Canal de la Marne au Rhin. Règlement écrit: Art. 1, 2 et 15 prescriptions spécifiques sur la qualité de l'air. Art. 12 développer l'électromobilité. Art. 15 approche énergétique globale, développement d'énergie renouve-lable, performance énergétique améliorée. OAP Air Climat Energie: Prise en compte des enjeux qualité de l'air. Préservation des zones de fraicheurs. Conception bioclimatique et énergie renouvelable. Ville Résiliente / Perméable. OAP TYB: Principes applicables à toute autorisation d'urbanisme. Principes applicables à tout projet dans ou au contact de la TYB. POA Habitat: Densité de l'ordre de 40 log/ha.	Mesures envisagées pour éviter / réduire / compenser / améliorer l'existant les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan
Incidences directes: Consommation de terres agricoles.	Au regard des mesures, incidences négatives résiduelles sur les zones revêtant une importance pour l'environnement
Incidences directes: Imperméabilisation de la zone limitée. Déve- loppement de la part de nature dans le projet. Préservation du corridor du canal. Incidences indi- rectes: Préservation de terres agricoles sur le territoire du fait de la densité appliquée à ce secteur.	Au regard des mesures, incidences positives sur les zones revêtant une importance pour l'environnement



ovelotek			
ayant pas pu me rendre à	la mairie d'Ole	erhausbergen le	lundi'
Jarvier four cause d'absence			
Jorday out - was a grante	Programme Committee	and the elem	otto ma
isce d'Entréem pour rencontre	e compussane-	enqueren er m	1 1.
marques dans le régistre Pour	Cabonne forme	e, habitant Oberl	raus berga
ci ci-denous ce que j'ai inse	int dans ledit	registre.	
BORDONNÉ Grand	18 feiri	er 2021	
19 rue des fourtirelles 67205-08ER HAUS BERGEN			
	1	Pineristi:	-
I habite au 19 rue des tourterelle	EPCC (Espece Pla	mtia	
ou PLU (Rodification no3) L'un	ma parcelle.		
Je constate une grande in cohère	na que niveau a	6 cas EPCC.	4
Ainie alors que ma porcelle es	t dija achrelle neu	t la	
parcelle sans doute la plus plantée	du coté gauche	de la	
rue des tourterelles, le PLU ,			
bien plus large en limite perces	A COMPANY OF THE LOCK HE DESIGNATION OF THE PARTY OF THE	The state of the s	
constructible, que toutes les autres	and the second s	The state of the s	
(soul une ai cette limite empirete	THE SHARE SELECTION AND ADDRESS OF THE PARTY	THE RESIDENCE OF THE PARTY OF T	
Sans remette en course le princip			Vou
je domande un alignement	avec les autres pa	reelles	dan
wisines (von plan a joint,). Je considere en	- Fet	plan di-jour
que cette supture d'alignement	constitue une q	rande	sand
inigalité de traitement entre a	toyens.		Suiv
la ailleurs, Cartiele B de la 30	ma 11010 a		James
pourcentage minimal de ter	Paris balance	se un	
aminagement paysagers de Fo	% on lies A.	Good Const	
Je demande de laisses ce	celliciant i	6%	PA
	11	V/a	PA
	1822021		30
	Givent BOR	CONTROL STATE OF THE PARTY OF T	-
	Josto	5	A
	SA.I		"/



De: Elise LASSALLE <e.lassalle@habitatdelill.fr>

Envoyé: lundi 22 février 2021 16:01

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Cc: Laurent HEITZ

Objet: Modification PLUi n°3 - contribution à l'enquête publique

Pièces jointes: 43-2021 Courrier EMS - modification 3.pdf

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique, vous trouverez ci-joint la contribution d'Habitat de l'Ill concernant Illkirch-Graffenstaden.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement



Elise LASSALLE

Responsable maîtrise d'ouvrage

03 88 66 89 33

e.lassalle@habitatdelill.fr

7, rue Quintenz 67400 Illkirch-Graffenstaden

habitatdelill.com









VILLE ET EUROMETROPOLE DE STRASBOURG Monsieur le Président de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU Service Aménagement des territoires et projets urbains 1 Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG CEDEX

Illkirch-Graffenstaden, le 22 février 2021

N/Réf.: 43/2021/EL

Objet : Modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg à l'enquête publique Résidence Beaulieu à Illkirch-Graffenstaden

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Habitat de l'III est propriétaire d'un ensemble immobilier situé au cœur de la Ville d'Illkirch Graffenstaden, dans le secteur Lixenbuhl. La résidence Beaulieu construite en 1961 est constituée de 134 logements sous forme de 6 bâtiments. Cette résidence connaît aujourd'hui un vieillissement du bâti ne permettant plus d'apporter une réponse aux attentes des locataires (accessibilité, ...) et générant des problématiques techniques sources d'insatisfaction. Par ailleurs, des problématiques sociales émergent, avec un début de baisse d'attractivité qui se renforce au fil des ans.

Habitat de l'Ill s'interroge sur le devenir de cette résidence, et a engagé en janvier 2021 une étude de prospective pour envisager la requalification urbaine de ce quartier. Une équipe d'urbaniste, Agence Philippe Madec, travaille actuellement sur un diagnostic urbain dont les conclusions seront partagées avec les élus et le directeur de l'urbanisme de la ville.

Le secteur est classé en UD2 dans le PLU, il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la partie centre commercial et un espace planté à conserver été identifié en cœur d'îlot. C'est ce dernier que nous souhaitons supprimer du règlement graphique pour permettre, à terme, d'envisager un projet cohérent à l'échelle du quartier qui comprendra un aspect paysager important.

T 03 88 66 40 16 accueil@habitatdelill.fr www.habitatdelill.fr

7 rue Quintenz BP 90115 67403 ILLKIRCH CEDEX Société coopérative d'H.L.M. Siret: 778 770 198 00027 N° Ident. TVA intracom.: FR 34 778 770 198 APE 6820 A





Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande et vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Laurent Kohler

Directeur

Copies:

- M. Thibaud PHILIPPS, Maire d'Illkirch-Graffenstaden

- M. Philippe HAAS, Maire Adjoint en charge de l'Urbanisme

- M. Alexandre VINCENT-BEAUME, Directeur de l'Aménagement et des Services Techniques

- M. Vincent TISSOT, Responsable du service Urbanisme

De: Amandine MEYER < Amandine.MEYER@spldeuxrives.eu>

Envoyé: lundi 22 février 2021 16:17

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Cc: Karim Tounounti; SCHUSTER Sophie; SIMON Guillaume; MOREAU Maéva; Eric

Hartweg; DAMBACH Danielle

Objet: Observations SPL DEUX-RIVES - Modif 3 de PLU de l'Eurométropole

Pièces jointes: 2021-0053_AME-KTO_EMS-Enquête publique.pdf

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint les observations de la SPL Deux-Rives pour l'enquête publique de la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

En vous souhaitant bonne réception. Bien cordialement,



Amandine Meyer Cheffe de projet

+33 (0)7 57 44 11 30 amandine.meyer@spldeuxrives.eu SPL Deux-Rives

1 rue de la Coopérative 67016 Strasbourg Cedex www.spldeuxrives.eu Strasbourg.eu

--

Gardons le contact ! Retrouvez-nous sur Facebook et LinkedIn !

--

Vous souhaitez venir à la SPL Deux Rives ?

Dans le cadre de la lutte et de la prévention contre la Covid-19 et dans un souci de vous protéger et de protéger nos salariés, nous vous remercions d'observer les consignes ci-dessous si vous êtes amené(e) à vous rendre dans nos locaux :

- Prendre RDV avant de vous déplacer,
- Porter un masque dans l'entreprise et lors des réunions,
- Désinfecter vos mains à l'entrée de nos locaux,
- Respecter les distances et les marquages au sol,
- Respecter le sens de circulation si vous êtes amené(e) à circuler dans les locaux.



Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU Service Aménagement du territoire et projets urbains Ville et Eurométropole de Strasbourg 1, Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex

Strasbourg, 16 février 2021

N/Réf: 2021-0053/AME/KTO

Objet : Observations de la SPL Deux-Rives pour le dossier d'enquête publique de la modification n°3 de PLU de l'Eurométropole.

L'Eurométropole de Strasbourg a initié une troisième modification de son PLU qui est soumise à enquête publique du lundi 18 janvier au vendredi 26 février 2021 inclus. Aujourd'hui, l'étude du dossier d'enquête publique et des pièces modifiées concernant le secteur de la ZAC Deux-Rives soulève encore quelques observations.

Vous trouverez en annexe une carte du projet ZAC Deux-Rives pour mieux situer les éléments cités.

Concernant le « Plan vigilance Air »:

- La carte ATMO pourrait-elle être plus précise pour voir les délimitations exactes des secteurs de surveillance et ceux en dépassements réglementaires ?
- Actuellement la route du Petit Rhin est classée en rouge « secteur en dépassement réglementaire » sur le Plan de Vigilance. Le plan guide de la ZAC Deux-Rives prévoit la requalification de la route du Petit Rhin en voie de desserte avec des aménagements venant ralentir la circulation (plantations, pistes cyclables et trottoirs élargis, place de stationnement) et la baisse du trafic dès la mise en service de la rue du Péage prévue à la fin de l'année et bien avant l'arrivée des premiers habitants du quartier (T1 2023), pour améliorer la qualité de l'air sur ce secteur.

Nous demandons donc le déclassement de la route du Petit Rhin du « secteur en dépassement réglementaire » en vue de sa requalification prochaine pour afficher l'intention d'améliorer la qualité de l'air sur ce secteur.

Concernant le « Plan de vigilance - sites et sols pollués »:

 Sur la planche « SPL DEUX-RIVES – COOP – Lot Sérigraphie » le périmètre en violet « Nouveau site au plan de vigilance » ne correspond pas tout à fait au périmètre du bâtiment. Ces périmètres doivent être les mêmes pour que l'indice de restriction d'usage s'applique sur tout le bâtiment.





Concernant le règlement écrit - Article 12 Stationnement :

- Est-ce que les règles générales de cet article s'appliquent également pour les parkings provisoires ?
 - En effet, la SPL Deux-Rives prévoit l'établissement de deux parkings provisoires sur le secteur de la ZAC. Nous nous interrogeons notamment sur le point 2.5 « Obligations en matière d'énergie pour le stationnement des véhicules motorisés » : serons-nous obligés d'équiper nos parkings provisoires d'ombrières photovoltaïques accueillant a minima de 0,3 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement en sachant que ces parkings seront amenés à disparaître à court terme ?
- Sur le point 1 « Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés », il est précisé que « pour tout projet de plus de 1.000m² de surface de plancher, 25 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées de points de recharges pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, (...) ».

La SPL Deux-Rives prévoit la construction en conception-réalisation de cinq parkings sur son périmètre à équiper en points de recharges.

Nous souhaitons souligner le fait que certains opérateurs ont attiré notre attention sur le risque d'incompatibilité du matériel de points de recharge avec les systèmes de gestion de l'exploitant futur du parking.

Concernant le règlement écrit - Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales :

• Le point 2.2 « Production d'énergie électrique » précise que les nouveaux bâtiments doivent être équipés d'un dispositif de production d'électricité renouvelable : a minima 10Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher pour tout nouveau bâtiment et a minima 0,1 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement pour tous les parkings en ouvrage de plus de 300 places.

Cette règle se superpose à l'article 13 « Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations » qui impose à toute toiture plate ou de faible pente de plus de 100 m² d'un seul tenant, (...), d'être végétalisée en complémentarité des dispositifs produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.

La grande majorité des opérations de la ZAC DEUX-RIVES prévoient déjà des toitures végétalisées et/ou maraîchères pour répondre à des enjeux environnementaux et sociaux.

Néanmoins, lorsque l'on souhaite appliquer strictement ces règles, ces dernières posent problème :

- Pour les opérations mixtes (logements + parking) :

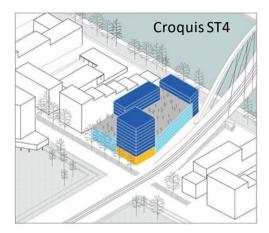
Lors d'une opération mixte (logements et parking), l'addition des quotas de panneaux photovoltaïques imposés pour les logements et pour le nombre de places de parkings nous questionne.



Il existe deux situations:

Si une opération comprend plusieurs programmes dans un ilot avec un permis commun : est-ce que les différentes toitures dans l'ilot peuvent accueillir les panneaux photovoltaïques correspondant aux quotas des autres programmes dans l'opération ?

Concrètement, sur la toiture du parking de Starlette Sud (ST4) par exemple, est-ce que les panneaux photovoltaïques imposés par les quotas des places de stationnement doivent être installés <u>uniquement</u> sur la toiture du parking? Ou peuvent-ils être posés sur les toitures des logements également?



Exemple du parking du quartier Starlette Sud (ST4): un îlot mixte comprenant un parking silo de 560 places (en bleu clair) avec sa toiture maraichère de 2 000m², 46 logements locatifs sociaux, 34 logements en accession sociale (en bleu foncer) et du commerce de proximité (en jaune).

Et au contraire, si une opération comprend des programmes séparés avec des permis de construire différents, est-ce que l'on peut installer les panneaux photovoltaïques à l'échelle de l'ilot ?

Concrètement, prenons l'exemple de l'Administration sur le quartier de la COOP (cf. carte ci-dessous) qui est non concerné parce que le permis est antérieur mais qui illustre bien cette situation.

Si nous avons des permis séparés pour les trois programmes, est-il possible de répartir le quota global des panneaux photovoltaïques des trois programmes à l'échelle de l'ilot ? Cela permettrait par exemple de ne pas en installer sur la maison de syndicats pour protéger ce bâtiment à valeur patrimoniale mais d'en mettre un peu plus sur le bâtiment de l'Administration.

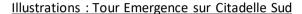


- Pour les tours :

La surface des toitures des tours est souvent trop restreinte pour répondre aux exigences du PLU. Dans ce cas-là, les panneaux photovoltaïques devront se situer sur les façades du bâtiment, au détriment de la qualité des logements et de la qualité architecturale.

Dend de Bindes



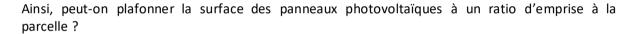


Il est programmé 4 700m² de SDP, soit un besoin de 47 KWc pour répondre à l'article 15 du PLU de l'Eurométropole.

Il faut entre 8 et 10m² suivant la qualité des panneaux

photovoltaïques pour produire 1KWc. Donc on a besoin de 47x10 = 470m² de surface de toiture pour implanter les panneaux photovoltaïques.

La toiture de la tour Emergence est d'environ 370m² et ne suffit donc pas à accueillir les panneaux photovoltaïques. De plus, la toiture terrasse initialement prévue pour créer un lieu de vie pour les habitants ne pourra plus exister.



- Pour toutes les opérations où l'usage de la toiture était ciblé pour favoriser la biodiversité et le lien social :

Les toitures terrasses sont des espaces urbains qui jouent un rôle très important dans les quartiers de la ZAC Deux-Rives.

Les toitures végétalisées, en collectant l'eau pluviale, deviennent une ressource utile à la biodiversité et à la lutte contre les îlots de chaleur tout en limitant les effets de l'imperméabilisation des sols.

Utilisé également comme espace collectif, le toit se fait support d'une densification douce et offre aux citadins une nouvelle expérience de la ville en accueillant des pratiques de loisirs, sportives ou festives.

<u>Exemple de l'îlot 2 sur Starlette Sud (ST2)</u>: environ 1/3 de la surface de chaque terrasse doit être végétalisée (avec 70 cm de substrat minimum) et équipées avec des bacs de plantation, du mobilier, des cabanes de jardin, etc. pour conserver l'association espaces végétalisés/espaces d'usage (de détente, rencontre...).



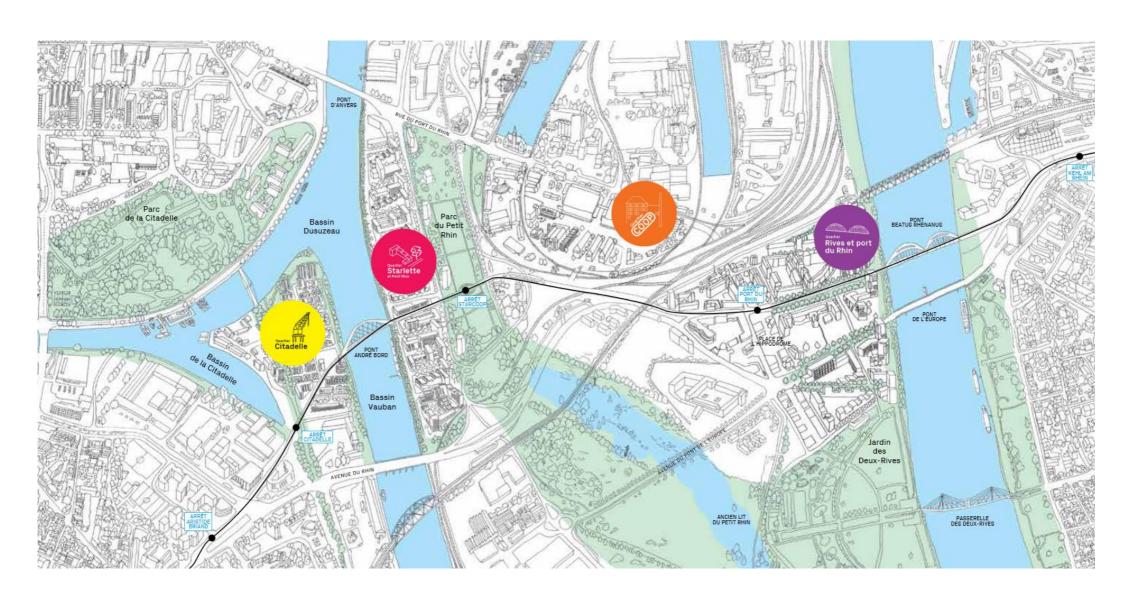




La présence majoritaire des panneaux photovoltaïques sur ces toitures viendrait limiter cet espace de partage et l'usage collectif des toitures pour les habitants.

Quel équilibre pouvons-nous trouver entre l'utilisation des toitures pour les usagers et la production d'énergie renouvelable ?

Karim TOUNOUNTI Directeur Opérationnel





De: Michelle Schortanner <michelle.schortanner@bbox.fr>

Envoyé: lundi 22 février 2021 17:06

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: TR: enquête d'utilité publique de la modification N° 3 du PLUi de l'Eurométropole

de Strasbourg

Pièces jointes: modification_PLUiv10V2.ppt

De: Michelle Schortanner [mailto:michelle.schortanner@bbox.fr]

Envoyé: jeudi 18 février 2021 19:30

À: 'AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.e'
Cc: 'Christiane MATHIS'; 'Didier Elhaïk'; 'larchetm@aol.com'

Objet : enquête d'utilité publique de la modification N° 3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Vous voudrez bien trouver ci-joint les observations et demandes que nous avons présentées, Marc Larchet, Didier Elhaik et moi-même au titre de l'association naturellement solidaires à la commission d'enquête présente en mairie à Geispolsheim cet après midi.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Michelle Schortanner, présidente de l'association Naturellement Solidaires



Garanti sans virus. www.avast.com

Modification n°3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg. Commune de Geispolsheim

Détail des observations de l'association « naturellement solidaires » de la commune de Geispolsheim

présentées le 18 février 2021 à la commission d'enquête par Marc Larchet, Didier Elhaik et Michelle Schortanner

Observations à caractère général sur la consultation

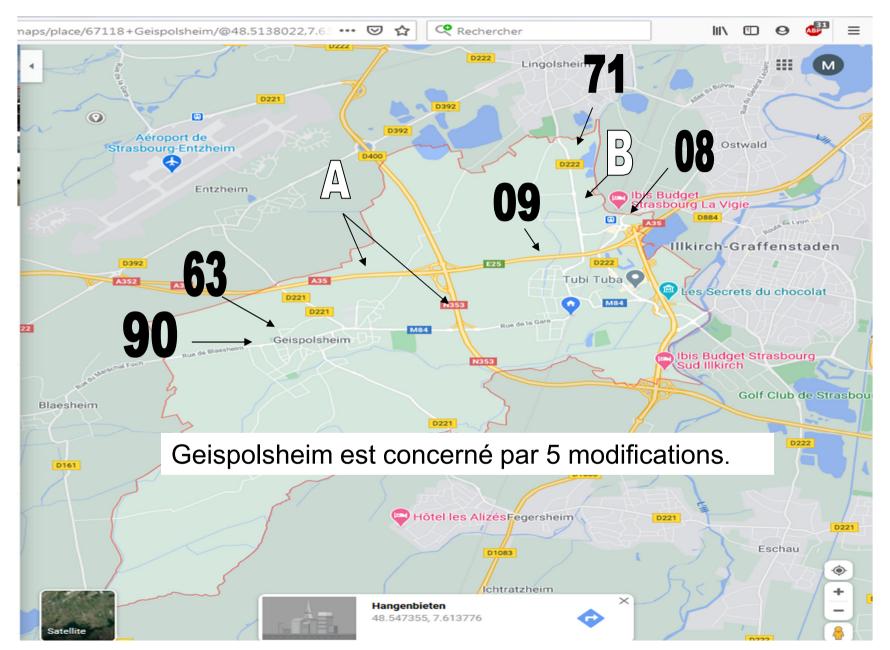


L'enquête publique se déroule du 18 janvier au 26 février 2021 inclus.

- •Des conditions de consultation de la documentation papier déjà meilleures que pour des consultations antérieures où seules étaient disponibles la table d'écolier et une chaise, mais qui pourraient être améliorées...
 - •Un document complexe et très technique.
 - •Un plan affiché qui pourrait aider mais ne concerne pas Geispolsheim. Dommage.
 - •Installation dans le couloir de la mairie...
- •Contrairement à l'adoption du PLU de Geispolsheim en 2008 qui avait succédé à une large concertation avec la population, le PLUi de 2018 ainsi que ses 3 modifications ont fait l'objet d'une consultation beaucoup plus réduite. **Notre association considère que ce document de planification aurait mérité une concertation plus approfondie.**

Observations à caractère général sur les modifications n°3 du PLUi

- Des modifications qui sont insuffisantes au regard de l'urgence climatique et écologique, nous souhaitons qu'elles soient suivies de modifications ou révisions qui permettent de réduire la consommation et l'artificialisation de l'espace, et de mettre en place des espaces réservés pour protéger et restaurer les trames vertes bleues.
- Des modifications qui ne permettent pas de réduire significativement les nuisances liées aux pollutions, notamment atmosphériques. Geispolsheim est environné d'axes routiers à grande circulation, voire totalement enclavé pour ce qui concerne le quartier gare. Nous souhaitons que soient mises en place des emprises foncières permettant de planter des haies de manière suffisamment denses pour isoler le réseau routier, piéger les émissions polluantes (au moins partiellement : jusqu'à 65 % d'entre elles), et offrir un écran visuel fonctionnel. Sont concernés les grands axes routiers : A35, et rocade, cf. le plan p.3 ci-après : lettre A.
- Une réflexion à mener sur l'économie du foncier dans les zones artisanales et commerciales et leur réhabilitation notamment paysagère (cf. quelques photos de la zone du Forlen, p. 6).
- L'absence d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUi ne permet pas de vérifier l'atteinte de ses objectifs, ni, par voie de conséquence, d'envisager les régulations ou mesures correctives nécessaires. La conception de « coefficient de biotope par surface » représente un progrès, mais est difficilement applicable à l'échelle du PLUi des 33 communes et nous préconisons de rechercher des indicateurs plus simples et de mettre en place des équipes de suivi.



Aspect représentatif du paysage environnant les quartiers de gare et de village



Contexte paysager du quartier du Nord de Geispolsheim, en direction de Lingolsheim, au Forlen ; concerne aussi la modification 71









08. Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) sur le rond-point de la zone commerciale sud 1/4

1. Extrait du document de présentation de l'Eurométropole

a. Présentation - Explications - Justifications

L'amélioration de la desserte de la zone commerciale Sud est un projet majeur pour l'Eurométropole de Strasbourg. Sur le plan de la circulation, ce secteur souffre en effet d'engorgement du réseau routier, celui-ci desservant à la fois des secteurs d'habitation et des zones d'activités (Vigie, Fort, Forlen). Suite au réaménagement intérieur de la zone, l'Eurométropole de Strasbourg a engagé un projet de requalification ayant pour objectif d'améliorer la circulation dans ce secteur. Ce projet de requalification de la desserte de la zone artisanale et commerciale comprend l'amélioration des cheminements réservés aux modes actifs, ainsi que la transformation des ronds-points en carrefours à feux visant à fluidifier la circulation dans la zone. Il inclut également l'amélioration écologique et environnementale du site à travers la plantation de plusieurs espaces végétalisés.

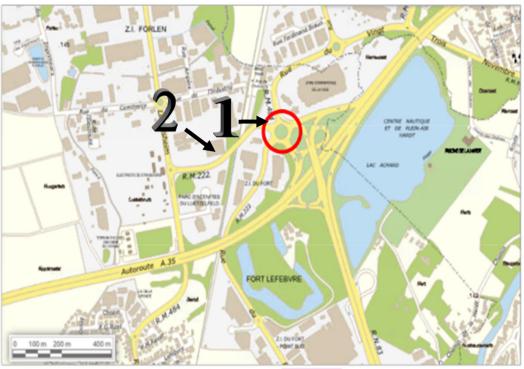
En lien avec ce projet, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de supprimer un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC), d'une surface d'environ 2 640 m², instauré sur un rond-point de la zone, situé sur la commune de Geispolsheim.

b. Traduction dans le PLU

Pour procéder au changement susmentionné, il convient de modifier le règlement graphique du PLU en supprimant l'EPCC sur le rond-point de la zone commerciale de la Vigie, situé dans la commune de Geispolsheim:

- modification de la planche n° 14 du règlement graphique (plan au 1/5000°);
- modification de la planche n° 59 du règlement graphique (plan au 1/2000°).

08. Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) sur le rondpoint de la zone commerciale sud. 2/4. Localisation du projet et vues



Sur le pont, de part et d'autre de la route, une piste cyclable non protégée

Plan localisant le rond-point de la Vigie, sur la commune de Geispolsheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Vue sur le rond point et sa végétation arborée (robinier faux acacia ; charme... et un ouvrage militaire au centre. Une 18 lévégétation de plus de 40 ans.



08. Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) sur le rond-point de la zone commerciale sud 3/4 Observations de naturellement solidaires / nos demandes

Nous sommes favorables à une amélioration de la fluidité du trafic, notamment pour la desserte de la zone commerciale, mais nous demandons que soient privilégiés les déplacements quotidiens des habitants des communes riveraines.

Nous observons à proximité immédiate de ce nœud routier une piste cyclable non sécurisée. Nous demandons que le projet de réaménagement du secteur inclue une **solution de sécurisation des liaisons modes actifs** en particulier des voies cyclables attenantes (protection par des plots par exemple)

Nous ne trouvons pas d'explication sur la possibilité d'évitement : en quoi le déclassement qui suppose aussi la destruction du bunker (?) constitue t'elle la seule solution envisageable d'atteinte de l'objectif fixé ? Nous souhaitons obtenir des explications sur les **raisons de l'absence de mesures alternatives**.

Au cas où le maintien du bosquet de 26,4 ares ne serait pas envisageable, le document n'apporte aucune précision sur la description dans le règlement écrit et graphique de « *l'amélioration écologique et environnementale* » qui est prévue. **Nous demandons**, dans ce cas, que le document **classe les espaces nouvellement plantés dans les règlements écrit et graphique du PLUi** a minima en **EPCC** ou ER (ou tout autre statut **visant la pérennité du statut arboré**, par exemple, **en espace boisé classé**).

Nous demandons que le projet tienne compte de manière appropriée du rôle des boisements anciens (d'environ 50 ans ou plus) dans le contexte actuel du réchauffement climatique et des enjeux liés à leur conservation. Concrètement, nous demandons une « surcompensation » permettant de pallier de manière effective (en quantité et qualité) aux pertes de biodiversité et d'aménités liées au remplacement de bosquets anciens (constitué d'arbres matures ayant atteint un certain équilibre écologique) par de jeunes arbres (dont l'avenir est incertain compte tenu des accidents climatiques actuels). Nous demandons que le choix des emplacements pour les nouvelles plantations intègre l'importance « d'une mise en cohérence » avec d'autres ensembles naturels présentant les mêmes fonctionnalités (reconstitution de trames à partir des éléments isolés de proximité). Nous demandons que soit mis en application le principe général retenu par le PLUi consistant à replanter des espèces autochtones adaptées aux conditions locales et non allergènes.

Nous signalons la présence probable d'espèces cavernicoles protégées au titre de la loi du 10 juillet 1976 (chauve-souris) dans le bunker situé au milieu du rond point dont il conviendra de tenir compte au moment de la réalisation des travaux.

09. l'inscription d'un emplacement réservé ER pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35 1/3

Extrait du document de présentation de l'Eurométropole

a. Présentation – Explications – Justifications

Suite aux travaux de requalification de la portion de la Rocade Sud située entre Geispolsheim-Village et Geispolsheim-Gare, et plus particulièrement au projet de végétalisation le long de l'axe, la commune de Geispolsheim et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent créer un boisement le long de l'autoroute A35. Cet espace végétalisé va permettre à la fois d'améliorer l'aspect paysager de ce secteur situé en entrée de commune, et le cadre de vie des habitants vivant à proximité de l'axe par la création d'un écran végétal entre la voie et les habitations.

Pour mener à bien ce projet, la commune de Geispolsheim a entamé un processus d'acquisition des terrains agricoles concernés par ce projet de boisement, processus qu'il convient de faciliter et rendre lisible par l'instauration d'un emplacement réservé (ER).

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique :

- la modification du règlement graphique via l'instauration de l'ER GEI 87 sur les terrains agricoles concernés:
 - modification des planches n° 17 et 18 du règlement graphique (plans au 1/5000°);
 - modification des planches n° 59 et 64 du règlement graphique (plans au 1/2000°).
 Les parties du tracé de l'ER existant GEI 41 se superposant avec le futur ER GEI 87 doivent être supprimées.
- la mise à jour de la liste des ER avec les éléments suivants : l'ER GEI 87 est introduit au bénéfice de la commune et destiné à la création d'un écran végétal boisé entre l'A35 et les zones d'habitations.

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)
GEI	86	Création d'une liaison piétons-cycles à partir de la rue de l'Ill.	Eurométropole de Strasbourg	3,34
GEI	87	Création d'un écran végétal entre l'A35 et les zones d'habitations.	Commune de Geispolsheim	75,70

9. inscription d'un emplacement réservé ER pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35 2/3 Localisation

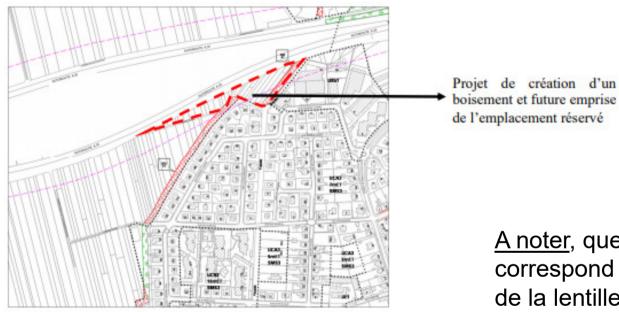


Schéma illustrant le futur emplacement réservé sur un extrait du règlement graphique du PLU (Source : Eurométropole de Strasbourg)

A noter, que cette plantation correspond à une petite partie de la lentille centrale qui a été supprimée au niveau de l'A35, et dont une autre partie revient à l'agriculture

09. l'inscription d'un emplacement réservé ER pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35 3/3

Observations de naturellement solidaires / nos demandes

- Nous sommes très favorables à la création d'un emplacement réservé sur les 75a70. Cette modification permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants dont les maisons jouxtent l'A35 (en contribuant à filtrer la pollution liée à la circulation et en constituant un écran paysager). Les nuisances liées au bruit ne seront cependant pas atténuées.
- Nous demandons que l'avenir de cette plantation soit garanti et que le règlement graphique et écrit du PLUi soit modifié en conséquence (statut de type EPCC ou espace boisé classé)
- Nous demandons l'application des principes de plantation figurant au PLUi (implantation d'essences locales non allergènes. Nous préconisons un mélange d'espèces à croissance rapide à haute tige (Salix alba) et des essences à croissance lente et bois dur.
- Nous demandons que cette mesure soit complétée par des mesures aptes à réduire le bruit de l'infrastructure routière.

71 l'adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 impasse du lièvre. 1/4

Extrait du document de présentation de l'Eurométropole

a. Présentation - Explications - Justifications

Le secteur de l'impasse du Lièvre est situé à l'extrême Nord-Est du ban communal de Geispolsheim. Bien que ce secteur ait été classé en zone UCA3 dans le PLU pour tenir compte des constructions existantes à vocation d'habitat, il comprend toutefois trois parcelles non bâties et une unité foncière bâtie composée de trois parcelles en limite de la zone naturelle inconstructible N1.

Il s'agit d'un secteur isolé, éloigné des secteurs urbanisés et mal desservi, et l'accès pour la desserte de cette zone située à l'Est de la route de Lingolsheim est, de plus, jugé inadapté et non-sécurisé.

Le réseau d'assainissement collectif au droit de la zone ne permet pas d'envisager une extension de la zone. Ainsi, le secteur de l'impasse du Lièvre n'a pas vocation à s'étendre et à se densifier davantage. En raison de la présence de ce réseau, le classement de ce secteur en zone urbaine, permettant des constructions de faible emprise, se justifie toutefois.

En conséquence, il est proposé de reclasser ces six parcelles en zone UCA6, ce qui permettra d'encadrer la constructibilité, sans toutefois l'interdire, dans ce secteur situé, en outre, aux abords d'un corridor écologique inscrit dans la « Trame verte et bleue » du PLU.

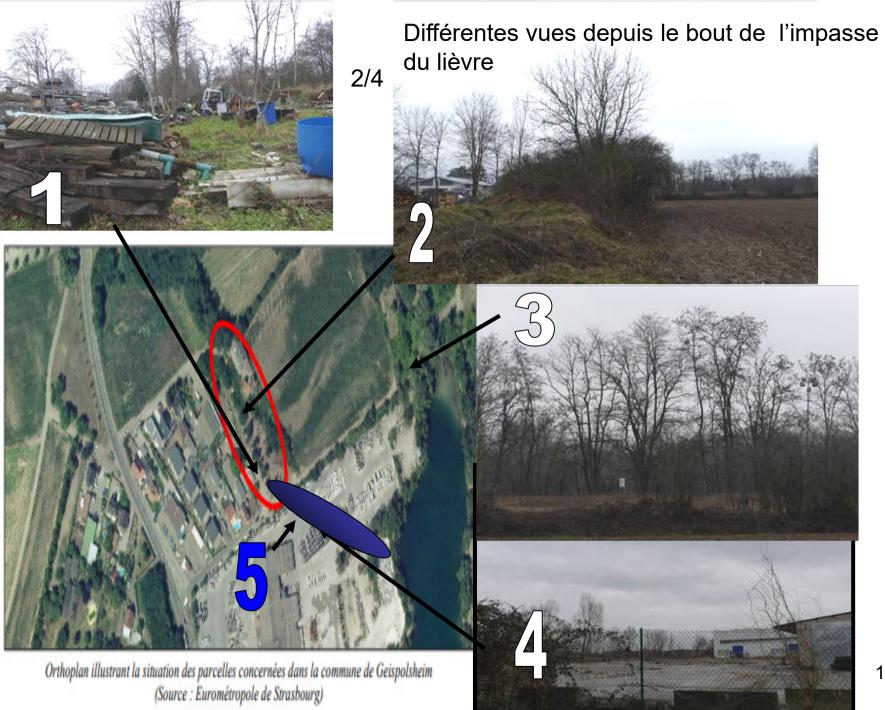
b. Traduction dans le PLU

Procéder à la modification susmentionnée implique de modifier le règlement graphique en reclassant les parcelles 35, 36, 37, 111, 115 et 116 en zone UCA6 :

- modification de la planche nº 14 du règlement graphique (plan au 1/5000°);
- modification de la planche n° 51 du règlement graphique (plan au 1/2000°).

Caractéristiques de la végétation concernée : On observe les silhouettes de plusieurs espèces de ligneux : saules blancs, peupliers blancs ou grisards, charmille, etc.





71 l'adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 impasse du lièvre. 3/4

Légende des photos de la page précédente

- 1. Occupation d'une partie du terrain par des dépôts de matériaux divers, etc.
- 2. Présence d'un bosquet allongé d'arbres anciens divers (peupliers blancs, ...)
- 3. boisements linéaires le long de l'étang et à l'arrière du champ (à l'Est)
- 4. Terrain Stradal (au Sud)
- 5. Possibilité de créer une trame boisée cohérente et en lien avec l'étang Wiesel, ayant une fonction de protection de la nappe en isolant à l'arrière de Stradal une zone plus naturelle



Direction possible pour la poursuite de la trame

71 l'adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 impasse du lièvre. 4/4

Observations de naturellement solidaires / nos demandes

Nous sommes défavorables à cette modification dont l'opportunité nous semble peu fondée (limites de la capacité de la desserte, éloignement des centres de bourgs, capacité limitée du réseau d'assainissement).

Il s'agit, au moins pour partie, **d'un boisement ancien**, composé d'essences locales, de haute tige et diversifiées (cf. photo 1). Ce bosquet remplit des **fonctions écologiques, climatique, paysagère**, **d'écran visuel** ; il assure séparation et protection naturelle réciproque entre le secteur agricole à l'Est et le secteur habité à l'Ouest. La proximité de Lingolsheim, densément peuplé, lui donne également une **fonction récréative et de resourcement**.

Il bénéficie d'une **situation favorable** au contact, dans sa partie Nord, avec **deux linéaires** qui le prolongent en direction du Nord Ouest d'une part et de l'Est de l'autre et le réaménagement en prévision de la friche ex-Stradal (comportant une partie d'aménagement naturel) pourrait constituer une opportunité pour **engager une réflexion d'ensemble portant sur une infrastructure verte intégrée et cohérente**.

Il pourrait compléter utilement les corridors écologiques C116 et C118, « existants » et « ceux à remettre en bon état de conservation ».

Nous demandons que le PLUi reconnaisse d'emblée le rôle de cet espace boisé dans la lutte contre le changement climatique et que cette reconnaissance fasse l'objet d'une traduction dans le règlement graphique et écrit du PLUi par un classement adéquat (EPCC ou en espace contribuant à la TVB).

Nous demandons qu'une réflexion soit engagée dès à présent pour que les aménagements des zones d'activités avoisinantes intègrent de manière appropriée et cohérente les enjeux sociaux, paysagers, écologiques et climatiques et selon une conception plus moderne, économe en espace, et plus attractive de leur implantation faisant l'objet de modifications lors d'une prochaine révision.

63b inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement et d'un espace public rue Tomi Ungerer 1/2

Extrait du document de présentation de l'Eurométropole

L'implantation d'une école maternelle au sein de ce secteur d'équipements répond à plusieurs objectifs :

- développer l'accueil maternel en lien avec les besoins actuels et ceux liés aux opérations en cours et à venir sur la commune :
- optimiser le fonctionnement urbain de Geispolsheim-village en regroupant l'ensemble des équipements scolaires et périscolaires au sein d'un pôle unique, ce qui implique un rapprochement géographique des différents équipements. Cette organisation permettra de réduire les déplacements quotidiens des enfants entre école, cantine et périscolaire et rationalisera ainsi le fonctionnement des établissements.

Suite à l'analyse des besoins concernant cette école, la commune souhaite disposer d'une superficie supplémentaire par rapport aux 50 ares initialement localisés au sein de la zone IAUA2.

Aussi, elle souhaite réserver à cette fin les terrains libres en continuité directe de cet espace, vers le Sud. Ceux-ci sont en effet non bâtis et sont situés de manière stratégique au cœur du futur pôle d'équipements scolaires et périscolaires, au sein d'une zone urbaine UCA3.

En complément du projet d'école, des espaces publics sont également souhaités par la commune et nécessaires au fonctionnement de la zone. L'objet principal de la superficie supplémentaire est :

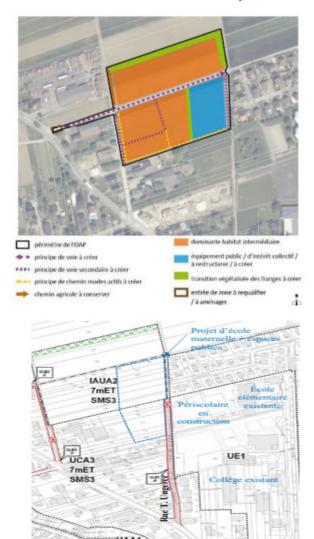
- de réaliser une voie en accès sécurisée et réservée et des espaces publics afin de permettre aux enfants de circuler librement à l'intérieur du pôle scolaire (une école maternelle à terme, une école primaire, un périscolaire et un collège avec son gymnase scolaire et son plateau sportif extérieur);
- de créer un parc urbain arboré permettant de créer un espace rafraichi et de détente pour tous les usagers.

En outre, l'implantation à terme d'une chaudière collective bois pour l'ensemble des bâtiments publics présents sur le site, est envisagée par la commune.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments ci-dessus, il est proposé d'inscrire au règlement graphique (plans de zonage n° 17 au 1/5000° et n° 68 au 1/2000°) un emplacement réservé ER GEI 87 au bénéfice de la commune, au niveau de la partie du projet située en UCA3. La liste des emplacements réservés est ainsi complétée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Beneficiaire	Superficie (en ares)
GEI	87	Création d'un équipement et d'un espace public	Commune de Geispolsheim	41,6



63b inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement et d'un espace public rue Tomi Ungerer 2/2



Vue de la zone à partir du Nord

Observations de naturellement solidaires / nos demandes

Nous sommes favorables à cette modification. Concernant les espaces à planter nous suggérons si cela est concrètement envisageable de conserver autant que possible des arbres existants.

Nous soutenons aussi l'intérêt de travailler au développement d'un éco quartier qui permette de penser autrement la vie sociale dans la zone de nouvel habitat. Notre commune doit avoir l'ambition de favoriser des dynamiques nouvelles pour la création de nouveaux logements en associant les futurs habitants à sa conception avec des attentions novatrices en termes de consommation énergétique et de partage d'espaces communs.

90. correction de l'objet de l'emplacement réservé GEI 9 sis place Malraux à Geispolsheim village

Extrait du document de présentation de l'Eurométropole

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune de Geispolsheim a établi un emplacement réservé (GEI 9), au Nord des ateliers municipaux, pour la réalisation de l'extension de la salle des Fêtes sis place André Malraux. L'extension de la salle des Fêtes ayant été réalisée au Sud du bâtiment existant, la commune de Geispolsheim a décidé de conserver l'emplacement réservé initial et d'en changer l'objet afin de permettre l'extension des ateliers municipaux qui nécessitent une réorganisation et un agrandissement.



Extrait du règlement graphique du PLU montrant l'emplacement réservé GEI 9 (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune de Geispolsheim souhaite donc modifier l'objet de l'emplacement réservé (ER) GEI 9, afin de réaliser l'extension des ateliers municipaux situés place André Malraux. Il est à noter que le bénéficiaire et l'emprise de l'emplacement réservé GEI 9 restent inchangés.

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique l'ajustement de l'objet de l'ER GE1 9 dans la liste des emplacements réservés du PLU.

Соппине	Nunéro	Désignation des opérations	Béréférirs	Superficie (en ares)
Œ	q q	Extension des ateliers manicipaux – Place André Malmax	Commune de Geispolsheim	11,90

Observations de naturellement solidaires / nos demandes

La vocation de l'espace concerné ne change pas par rapport au PLUi initial; un bâtiment prévu et déjà réalisé ailleurs (extension de Malraux) est remplacé par une autre construction (ateliers municipaux).

Nous partageons **l'opportunité d'étendre les ateliers** municipaux à proximité immédiate des ateliers existants.

Par contre, nous **regrettons l'imperméabilisation** d'une surface de 11.8 a supplémentaire ainsi que la **disparition** d'un **espace toujours en herbe** déjà rare sur le ban communal

Nous suggérons de déplacer l'extension des bâtiments sur le parking ou tout du moins de prévoir une **dés-imperméabilisation** des parkings devant Malraux ou d'un autre espace communal.



1 Occupation actuelle des sols

22/02/21
Nom
Schneider
Prénom
Anne
E-mail*
annetheschneider@yahoo.fr
Commune concernée par l'intervention*
Strasbourg
Thématique concernée*
Paysage et cadre de vie
Observation*

Il y a eu beaucoup (trop) de concentration d'immeubles à Strasbourg notamment au Neudorf alors que le PLU applique une destruction des immeubles dans les cités HLM (Cronenbourg, Meinau, Elsau,...). Je souhaite qu'il y ait plus de poumon vert, de zones sur lesquels les projets citoyens puissent voir le jour afin de créer du lien et garder des coins de nature.

22/	02	/21

Nom

ELBEL

Prénom

Albert

E-mail*

albert.elbel@wanadoo.fr

Commune concernée par l'intervention*

Breuschwickersheim

Thématique concernée*

Économie

Observation*

Mesdames et Messieurs , membres de la commission d'enquête. Un remembrement est en cours sur le ban communal de Breuschwickersheim suite à la construction du contournement ouest de Strasbourg (COS). Afin de permettre au géomètre une bonne organisation du réaménagement foncier , sans léser tel ou tel propriétaire exploitant, il est nécessaire d'étendre la zone A4 (zone agricole constructible). Pour donner la possibilité aux agriculteurs de construire un hangar agricole sur la zone A4 prévue à cet effet, il faut étendre vers l'ouest en section 30, lieu-dit STEINBRONNER WEG sur le ban de Breuschwickersheim la zone A4. Elle est actuellement en place sur les parcelles 228 à 152 (d'est en ouest). Il s'agirait de l'étendre aux parcelles 102.103 et 104 jusqu'au chemin d'exploitation N°133. En vous remerciant. Cordialement. Albert ELBEL gérant de l'EARL ELBEL Albert 1 rue principale 67370 KLEINFRANKENHEIM exploitant 4 ha au lieu dit Steinbronner Weg.

M. et Mme Guschlbauer, 3 place du Conseil des Quinze 67000 Strasbourg

M. et Mme Goldman 26 rue du Conseil des Quinze 67000 Strasbourg Tel: 06 44 78 01 57 Aménagement du territoire et projets urbains

1 8 FEV. 2021

À l'attention de :

Commissaires enquêteurs de la modification n.3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Strasbourg, le 16 février 2021

Chers commissaires enquêteurs,

Nous vous contactons au sujet de la modification n. 3 du PLU qui est en cours en ce moment.

Nous souhaitons faire des propositions qui permettraient de respecter les caractéristiques du quartier du Conseil des Quinze (zone UCA4) à Strasbourg. Ces modifications conserveraient les espaces verts existants qui constituent des zones de respiration, de fraîcheur, de circulation de la vie sauvage et seraient en accord avec l'esprit de ce quartier cité-jardin du Conseil des Quinze et ses caractéristiques patrimoniales.

Nos propositions sont les suivantes :

- Augmenter la distance d'implantation des nouvelles constructions à 6 mètres. En effet, toutes les façades principales avant et arrière des villas présentent un dégagement de vue important, ce qui n'est pas exigé par le PLU qui ne requiert une distance d'implantation que de 3 mètres.
- Augmenter la zone d'espaces verts à préserver pour inclure les jardins. En effet, il y a des nombreux jardins dans le quartier du Conseil des Quinze qui ne sont pas inclus dans le périmètre d'espaces plantés à préserver. Ces jardins sont susceptibles d'être transformés en lots séparés pour y construire des maisons. Le lot 757 en est un exemple, comme on peut le voir sur la cartographie en annexe du PLU, la construction d'un bâtiment sur ce petit jardin étant autorisée.

Le lot 757 a la particularité d'être enclavé. La police du bâtiment a autorisé la création de ce lot enclavé il y a quelques années. Il est difficile à comprendre que cette autorisation ait été donnée vu l'implantation des autres lots et maisons. De plus, la construction d'une maison sur ce terrain requiert la destruction du mur de clôture vers la place du Conseil des Quinze, sachant que ce mur est donné dans le PLU comme étant remarquable.

Il existe un autre lot dans une situation similaire, comme le lot 303 derrière le numéro 5 de la rue Eugénie Carrière, qui est également enclavé, pourtant ce lot est quasi entièrement inclus dans le périmètre de l'EPCC.

- Le retrait du projet de mention autorisant les toits plats dans le règlement du PLU.

En effet, ce quartier est majoritairement constitué de maisons avec des toitures en pente. Afin de respecter les caractéristiques patrimoniales du quartier, crée il y a plus de 100 ans, le projet de mention autorisant les toits plats dans le règlement du PLU devrait être supprimé (article 11 UCA).

Nous vous remercions d'avance pour l'attention portée à nos propositions.

Veuillez agréer, chers commissaires enquêteurs, nos salutations distinguées.

M. et Mme Guschlbauer

All fritallanes

M. et Mme Goldman



2 03 67 260 260 - **3** 03 67 260 184



Aménagement du territoire et projets urbains

18 FEV. 2021

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Madame la Présidente de la commission d'enquête

en charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU

Service Aménagement du territoire et projets urbains

Ville et Eurométropole de Strasbourg

1, Parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

Aménagement du territoire et projets urbains

18 FEV. 2021

Strasbourg, Le 16/02/2021

RAR N° 1A 191 301 5190 2

Objet: MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Observation sur la Propriété 50 Rue de Brumath 67460 SOUFFELWEYERSHEIM

Section 12 Parcelle 140-141

Madame La Présidence Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU

Nous vous sollicitons dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU de L'Eurométropole de STRASBOURG.

La société BARTHOLDI GROUPE a déposé le 25/11/2020 un permis de construire sur le tènement foncier en objet sous n° PC 67471 20 V 0024 au 50 route de Brumath 67460 SOUFFELWEYERSHEIM.

Ce dépôt a été fait en accord avec la Commune de SOUFFELWEYERSHEIM en prenant en compte la révision future du PLUI de sorte que notre projet est compatible avec la révision projetée.

Néanmoins, ce tènement foncier est, dans la modification du PLUI n° 3 grevé dans le point 65 de la note de présentation d'un espace planté à conserver ou à créer tel que cela ressort des éléments graphique joint (état initial / proposition de modification).

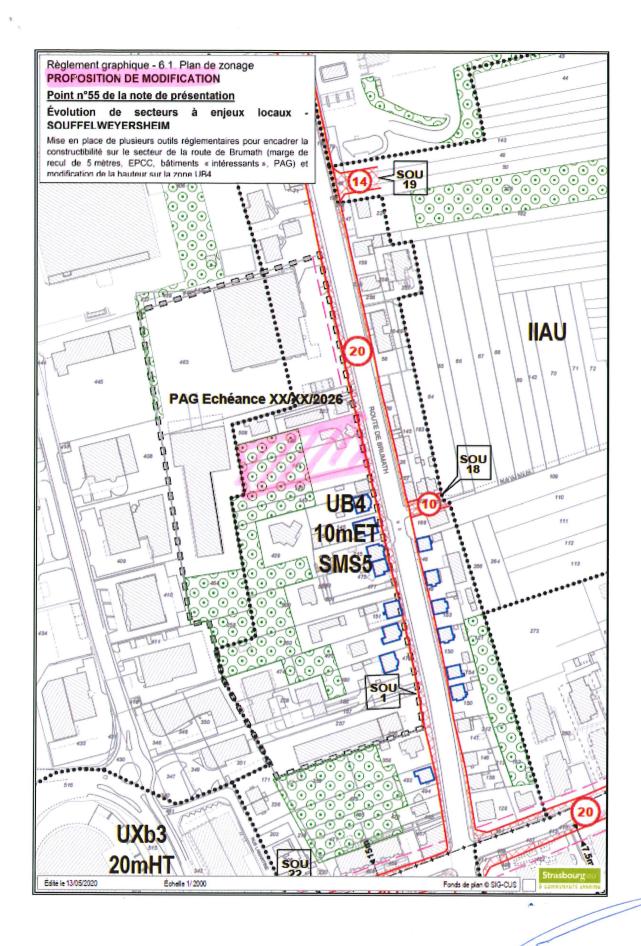
Notre projet prend en considération cet espace vert tel que vous pouvez le voir sur le plan masse joint et fait ressortir un Jardin collectif en pleine terre d'une surface de 818 m² conformément à nos différentes réunions avec les services instructeurs et les personnes en charges de la révision du PLUi.

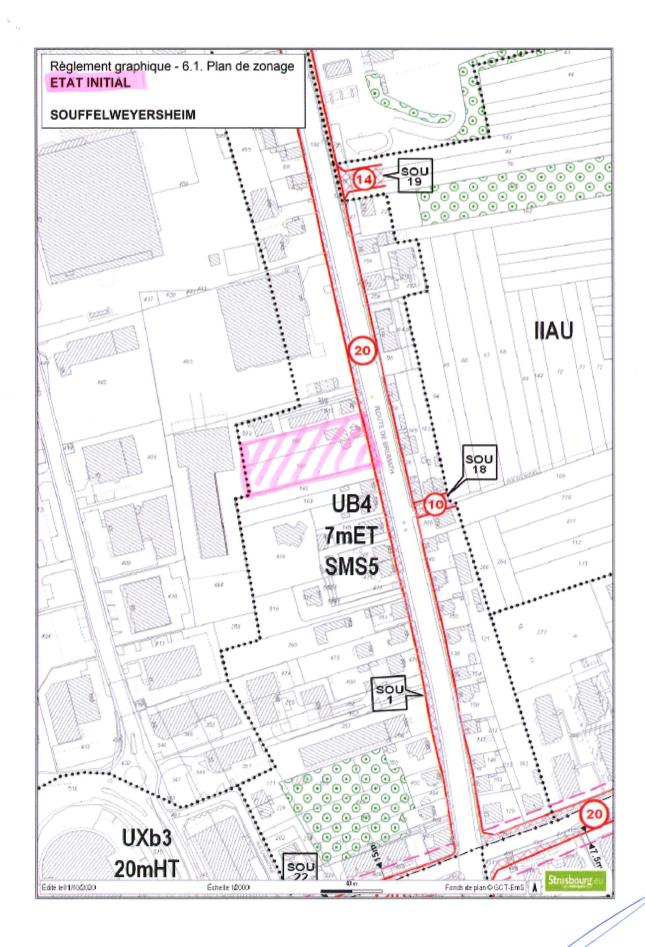
En conséquence, et conformément à vos différents entretiens avec Monsieur le Maire de Souffelweyersheim mais également les services de l'Eurométropole, nous vous sollicitions pour la réduction de l'emprise de l'emplacement de cet espace planté à conserver ou à créer dans les dimensions de notre dépôt de permis et du plan masse joint.

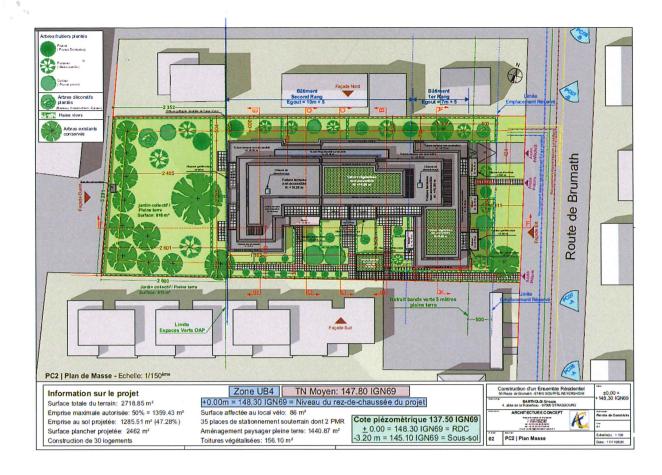
Vincent ZWICKERT

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Page 2 sur 5









M. et Mme Philibert SCHMITTER 62c, rue des Vosges 67540 – OSTWALD

Fixe

: 03 88 66 39 94

Aménagement du territoire et projets urbains

2 2 FEV. 2021



Ostwald, le 17 février 2021

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête



Dans le cadre de l'enquête publique concernant la procédure de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, nous proposons la création de 3 EPCC dans le quartier de la Rue des Vosges délimité par la section 16 sur le cadastre.

Vous verrez sur les plans et photos ci-joints que l'emprise des ces 3 EPCC est définie en tenant compte des espaces arborés (boqueteaux existants) :

- EPCC1 : à cheval sur les parcelles N°134, 289, 291 et 299 : pour préserver l'îlot de verdure constitué de (chênes, noisetiers, hêtres etc..)
- EPCC2: au nord des parcelles 143,266 et 222: il s'agirait de préserver non seulement les vergers privés (pommiers, poiriers, cerisiers...), mais également la mare située au fond de la parcelle 143.
- EPCC3 : le long des parcelles 279, 280, 249, 251, 250 et 228 : il s'agirait de préserver une bande arborée (haies d'arbres et d'arbustes) d'environ 5 mètres de large constituée d'arbres et de bosquets (haies de sureau, églantiers, prunelle sauvage, cerisier sauvage, arbre chêne etc...) une vraie salle à manger pour la faune sauvage.

Il s'agit donc principalement de préserver les espaces plantés et arborés existants. Ces ensembles végétalisés participent en effet à la qualité du cadre de vie de notre quartier. Par ailleurs ils sont supports de biodiversité et constituent un îlot de fraîcheur au sein du milieu urbain.

En cela la création de ces EPCC répond aux orientations du PLU en faveur de la qualité de vie et d'adaptation au changement climatique :

- <u>L'amélioration du cadre de vie</u> : les arbres jouent ici un rôle prépondérant dans la structure paysagère et esthétique de notre quartier.

- <u>L'amélioration de la qualité de l'air</u>: outre l'indispensable réduction des pollutions et nuisances à la source, les arbres contribuent à rafraîchir l'air et à limiter certaines pollutions. Les arbres influencent également la circulation de l'air assurant ainsi un renouvellement de l'air ambiant et une lutte contre les pics de pollution.
- <u>La réduction du dioxyde de carbone</u> : par la photosynthèse, les arbres utilisent le gaz carbonique et rejettent de l'oxygène. Cette capacité à générer de l'oxygène dépend surtout du volume foliaire.
- <u>L'amélioration de la qualité de l'eau</u>: l'habilité innée des arbres à filtrer et à récupérer les eaux pluviales, à absorber et à détourner les eaux de ruissellement est également à prendre en compte, d'autant plus que le quartier est situé en zone inondable où la construction de sous-sols y est interdite. Les récentes inondations à Ostwald, localement le long des voies du Tram près du Bohrie, mais également les crues observées à l'échelle nationale, plaident pour la préservation des zones boisées ainsi que des mares de rétention d'eau.
- <u>L'économie d'énergie</u>: en été, l'ombre générée par la canopée des arbres réduit l'effet d'îlot de chaleur et par là, la demande éventuelle en refroidissement par conditionnement d'air. Les arbres augmentent le taux d'humidité de l'air et abaissent la température suite à la production de vapeur d'eau.
- <u>L'habitat pour la faune et la flore</u>: les arbres sont des éléments majeurs des écosystèmes urbains et permettent la présence de nombreux êtres vivants en ville : insectes, oiseaux, mammifères...Ils servent également de refuge aux insectes pollinisateurs. La diversité des espèces d'arbre contribue à la diversité de la faune et de la flore en ville.

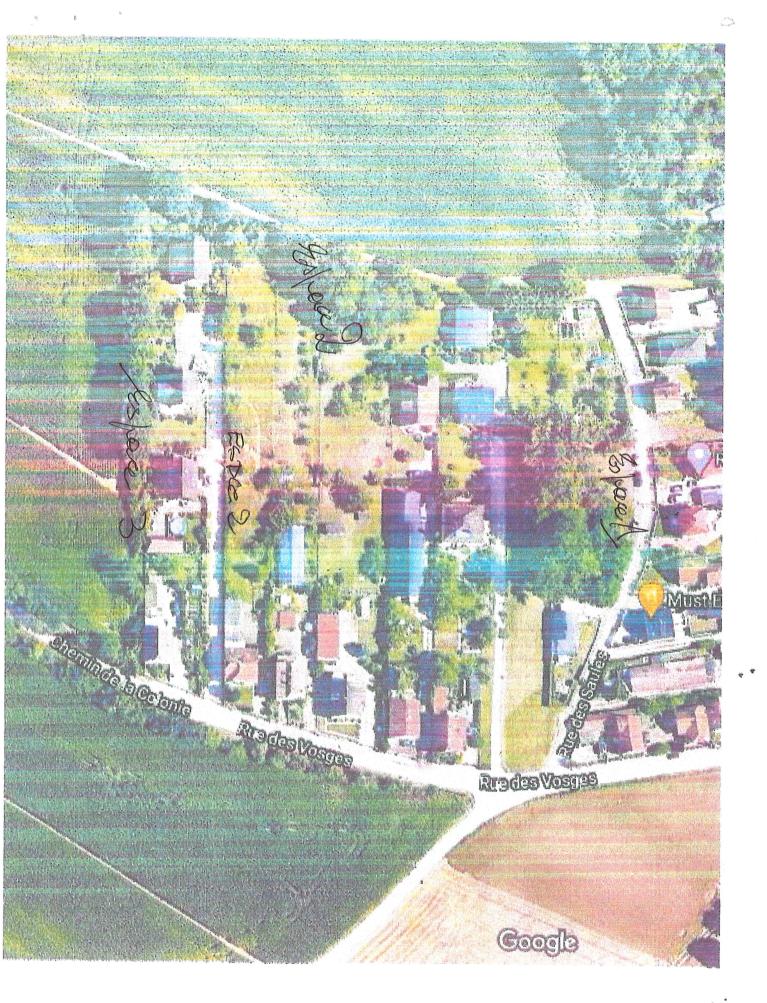
Les récents refus de permis de construire à des promoteurs immobiliers visant à hyper urbaniser ce quartier confirme la nécessité de préserver cet îlot de fraîcheur et de nature au sein de l'agglomération ostwaldoise.

Dans l'attente de voir une modification du PLU visant préserver cette zone par la création d'EPCC, veuillez agréer, Madame la Présidente de la commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

M. et Mme Philibert SCHMITTER

Département : BAS-RHIN DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : STRASBOURG I EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL Commune: OSTWALD Section: 16 Feuille: 000 16 01 Échelle d'origine : 1/1000 Cet extrait de plan vous est délivré par ; Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 29/01/2021 (fuseau horaire de Paris) cadastre.gouv.fr Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics 8159900 289 291 132 207 133 293 VILLE 134 Her 219 0-130-273 276 216 0 220 140 218 2047000 139 202 278 139 +4+ 307 2 143 266 × 265 2210 230 450 228 201 249 580 279 2046900

8159800



Espace Plant à ansever on à Creer.



Direction de la construction et du patrimoine bâti Constructions enfance - éducation - sport



184

Aménagement du territoire et projets urbains 22 FEV. 2021

184_M3_COUR_STG

Service aménagement du territoire et projets urbains

Commission d'enquête

Strasbourg, le 22 FEV. 2021

Madame, Monsieur,

Nous vous adressons le présent courrier relatif à une demande d'examen d'un aspect réglementaire du PLU en lien avec le projet de restructuration et d'extension du stade de la Meinau.

Par délibération du 27 septembre 2019, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a acté le principe de restructuration du stade de la Meinau sur son site actuel.

Le projet de restructuration et d'extension du stade, piloté par l'Eurométropole de Strasbourg, qui est propriétaire de l'équipement, vise à :

1. Améliorer « l'expérience spectateurs » :

- création d'une « fan zone » (côté entrée principale avenue de Colmar) ;
- aménagement d'espaces grands publics (toilettes, buvettes, ...) dans la coursive haute :
- augmentation de la jauge globale à environ 32 500 places (dont 10 % de places dites « à prestations »);

2. Créer de nouveaux espaces dits « à prestations » :

- construction de nouveaux salons de réception ;
- création de nouvelles loges ;
- rénovation et extension des espaces à prestations existants ;
- création d'une boutique, d'un musée, d'une brasserie ;

3. Rénover techniquement l'équipement existant :

- reprise de la pelouse avec un système de chauffage intégré ;
- reprise partielle de la toiture ;
- mise aux normes des équipements techniques (distribution électrique, éclairage led, contrôle d'accès, wifi, ...).

4. Prendre en compte les enjeux énergétiques et environnementaux :

- alimentation par réseau de chaleur ;
- amélioration des performances énergétiques ;





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



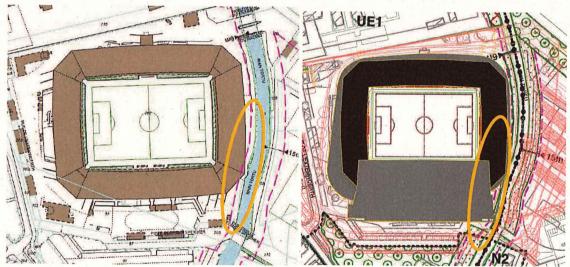
- récupération des eaux de pluie ;
- panneaux photovoltaïques;
- matériaux recyclés.

Il a fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre en 2020, dont le lauréat a été désigné le 11 décembre 2020. Le projet retenu s'inscrit dans les orientations de l'Eurométropole de Strasbourg et respecte les dispositions réglementaires inscrites au PLU, à l'exception des points exposés ci-dessous.

Les études de projet mettent en évidence deux difficultés d'ordre réglementaire liées à l'implantation du stade existant :

- La première se situe au niveau de l'angle du quart de virage Sud-Est;
- La seconde concerne l'extension de la tribune Sud.

Le PLU actuellement opposable affiche une marge de recul de 6m le long du Rhin Tortu, en bordure Ouest du cours d'eau. Cette mesure réglementaire est complétée par une trame graphique « Espace contribuant aux continuités écologiques ».

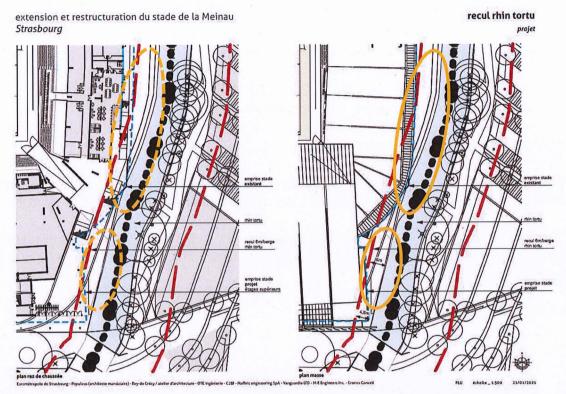


Plan de l'état actuel

Plan masse du projet de restructuration et d'extension du stade

Les schémas ci-dessous représentent les 2 situations, en rez-de-chaussée et en plan masse du projet.

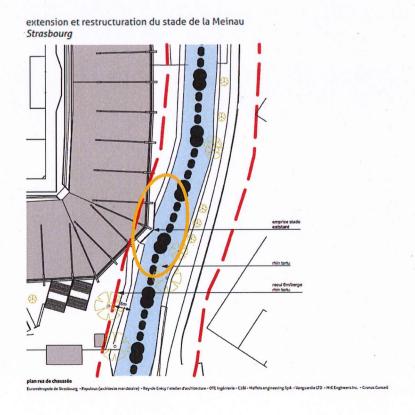
Le recul de 6m n'est pas bâti au niveau du rez-de-chaussée (hormis un départ d'escalier, vers la coursive du R+1, et des clôtures). En plan masse, le bâtiment impacte le recul sur les niveaux supérieurs.



Plan projet du RDC

Plan masse du projet de restructuration et d'extension du stade

Le schéma ci-dessous montre la situation existante, avec le bâti du stade qui empiète déjà sur le recul de 6m.



Plan masse du stade existant

Le projet de restructuration et d'extension du stade de la Meinau est très contraint, et tend à limiter au maximum son impact sur les ouvrages existants. Si la tribune Sud est élargie et surélevée, les 3 autres tribunes Nord, Ouest et Est ne sont quant à elles pas modifiées dans leurs dispositions structurelles, fonctionnelles et géométriques.

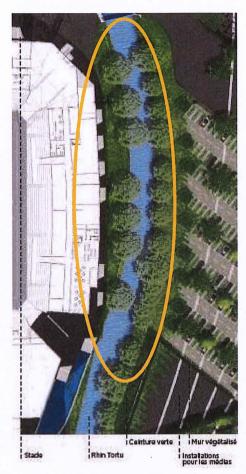
Les coursives d'accès à ces mêmes tribunes sont elles aussi conservées et simplement habillées pour les protéger des intempéries.

Plus précisément au niveau du quart de virage Sud-Est, la façade devient donc légèrement plus épaisse pour porter cet habillage, au niveau de la coursive du R+1 jusqu'en toiture.

Concernant l'extension en tribune Sud au niveau de l'angle Sud-Est, les contraintes structurelles et fonctionnelles de l'existant ne permettent pas d'en réduire son emprise, sauf à en diminuer la jauge.

Il convient de souligner que le projet :

- Limite les emprises bâties en extension par une répartition optimale et compacte des nouvelles fonctions abritées dans les locaux sous la tribune Sud;
- Aménage des espaces perméables et végétalisés le long de la tribune Est en lieu et place de la cour de service actuelle, de telle manière à renforcer la continuité écologique et la fonctionnalité du corridor préexistant de part et d'autre du Rhin Tortu.



Projet de restructuration et d'extension du stade Aménagement paysager de la berge Ouest du Rhin Tortu

Nous vous saurions gré de bien vouloir étudier la possibilité de faire évoluer le dispositif actuel de recul de 6m et de trame graphique le long de la berge Ouest du Rhin Tortu, pour permettre la réalisation du projet, dont les aménagements décrits ci-dessus tendent à renaturaliser la berge du Rhin Tortu au droit de la tribune Est du stade.

Je vous prie de recevoir Madame, Monsieur, mes salutations les plus cordiales.

Frédéric THOMMEN

49

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 27 septembre 2019

Projet de restructuration et d'extension du stade de la Meinau à Strasbourg et aménagements de ses abords :

- Bilan de la concertation préalable avec le public menée sous l'égide de garants.
- Validation du programme d'opération et du budget prévisionnel
- Engagement opérationnel du projet

Le stade de la Meinau est un site historique du football français, implanté depuis un siècle aux portes du centre-ville de Strasbourg, un vrai stade à « l'anglaise » avec ses tribunes continues sur toute sa périphérie, qui garantit une ambiance exceptionnelle à son public qui profite d'une très grande proximité avec l'aire de jeu.

Il s'inscrit dans la trame verte et bleue de l'agglomération. Il profite ainsi d'un cadre paysager privilégié et participe d'une offre diversifiée de parcs, jardins familiaux, zones agricoles urbaines, zones de sports, équipements qui jalonnent ce parc naturel urbain.

Le site de la Meinau est, après la gare centrale de Strasbourg, le second pôle d'échange multimodal de Strasbourg. Pour s'y rendre les spectateurs ont ainsi le choix entre bus, tramway, train, voiture et bien entendu vélo ou même à pieds du fait de son implantation à l'entrée du faubourg de la Meinau.

Le stade a toujours fait l'objet de travaux de maintenance réguliers qui lui confèrent un très bon état général. Il est classé en niveau 1 par la Fédération Française de Football (homologation ligues 1 et 2, et coupes d'Europe de club).

Si le Racing Club de Strasbourg Alsace et la collectivité bénéficient donc d'une infrastructure sportive de bonne qualité, le stade de la Meinau ne dispose pas pour autant des fonctionnalités indispensables d'un stade moderne. C'est un handicap incontestable pour le développement économique du club, mais aussi pour le territoire qui ne peut accueillir de grandes manifestations sportives répondant aux cahiers des charges des fédérations internationales.

L'Eurométropole de Strasbourg a donc décidé d'engager la rénovation du stade de la Meinau pour augmenter sa capacité à environ 32.500 places et le doter des fonctionnalités qui répondent aux attentes d'un stade de football moderne.

Rappel du contexte réglementaire

Dans sa séance du 29 juin 2018, le Conseil de l'Eurométropole avait adopté l'engagement des études pré-opérationnelles relatives au projet d'extension et de restructuration du stade de la Meinau en matière de programmation fonctionnelle et technique d'une part, et de montage juridico-financier d'autre part.

Les études pré-opérationnelles ainsi menées ont permis l'établissement d'un préprogramme remis par le cabinet ISC en février 2019.

Sur la base de ce pré-programme, conformément à l'article L121-17 et selon les modalités fixées par l'article L 121-16-1 du Code de l'Environnement, le Président de l'Eurométrople de Strasbourg a saisi la Commission Nationale du débat public (CNDP) le 19 mars 2019, pour la désignation d'un garant dans le but d'engager un processus de concertation volontaire avec le public.

Dans sa séance plénière du 3 avril 2019, la CNDP a désigné Mme Valérie TROMMETTER et M. Désiré HEINIMANN en tant que garants de cette concertation préalable.

Le 3 mai 2019, le Conseil de l'Eurométropole a approuvé l'engagement de la concertation préalable à mener sous l'égide de garants désignés par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), relative au projet d'extension et de restructuration du stade de la Meinau et des opérations connexes.

Cette concertation s'est déroulée du 20 mai 2019 au 12 juillet 2019 selon les modalités suivantes :

Les composantes du projet mis à la concertation :

A- Le projet de restructuration et d'extension du stade de la Meinau estimé à 100 M € HT. TDC (Hors Taxe Toutes Dépenses Confondues valeur mars 2019) conduit sous la maitrise d'ouvrage de l'Eurométropole et basé sur le programme fonctionnel suivant :

1. Amélioration de l'expérience visiteurs :

- création d'une « fan zone » (côté entrée principale avenue de Colmar),
- fermeture partielle des coursives et aménagement d'espaces grands publics plus fonctionnels (toilettes, buvettes, ...),
- changement des sièges,
- aménagement de la tribune Ouest en tribune dite « active » (tribunes debout),
- suppression des fosses et reconfiguration des tribunes périphériques basses,
- augmentation de la jauge globale à environ 32 500 places (dont 10 % de places dites « à prestations ») par la suppression des fosses et la surélévation de la tribune Sud,

2. Création de nouveaux espaces dits « à prestations » :

- construction de nouveaux salons de réception (environ 6000m²),
- création de nouvelles loges,
- rénovation et extension des espaces à prestations existants,
- création d'une boutique, d'un musée, d'une Brasserie, qui seront aménagés par le club (l'EMS, maitre d'ouvrage, livrera une « coque brute »),

3. Rénovation technique de l'équipement existant :

- reprise de la pelouse avec un système de chauffage intégré,
- reprise partielle de la toiture,
- mise aux normes des équipements techniques (distribution électrique, éclairage led, contrôle d'accès, wifi, ...).
- B- L'aménagement des abords du stade et les modalités d'accessibilité et de stationnement, induits par les modifications du périmètre actuel de l'enceinte sportive, d'augmentation de la jauge de l'équipement et la création du centre d'entrainement décrit au chapitre suivant. Ces aménagements estimés sommairement à 10 M€.HT TDC seront réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Strasbourg
- C- Le projet de création d'un Centre d'Entrainement pour l'équipe professionnelle du Racing Club de Strasbourg Alsace estimé à 8 M€.HT TDC, conduit et financé sous la maitrise d'ouvrage du Club et basé sur le programme fonctionnel suivant :
- construction d'un bâtiment « lieu de vie » regroupant vestiaires joueurs et staff, espace médical, salle de musculation, espace de détente et cafétéria, locaux intendance
- aménagements de 2 terrains d'entrainement et aire spécifique pour les gardiens et aire d'échauffement, éclairage,
- parking privé d'environ 60 places

Le périmètre de la concertation :

Le périmètre de la concertation englobait l'enceinte actuelle du stade, l'ensemble des parkings aux abords immédiats du stade (y compris le P+R au carrefour rue de la Fédération / avenue de Colmar, le parcage visiteurs de la rue des Vanneaux), les terrains d'entrainement de l'équipe professionnelle situés le long du Rhin Tortu. (voir plan joint)

Les mesures de publicité :

Publication et affichage légaux des avis d'information du public :

- avis dans 2 quotidiens régionaux : Alsace et Dernières Nouvelles d'Alsace.
- affichage au centre administratif, dans les mairies de quartier de Strasbourg, dans les mairies des communes de l'Eurométropole ainsi qu'au stade de la Meinau (ces différents affichages ont été constatés par voie d'huissier)
- diffusion sur les sites Internet : « participer.strasbourg.eu » et « strasbourg.eu ».
- sur le site du stade de la Meinau.

Dispositions complémentaires :

- la pose d'une affiche de communication dans les principales gares TER de la région (Strasbourg, Bischwiller, Molsheim, Saverne, Sélestat et Colmar) le 10 mai 2019
- la parution d'un encart dans l'édition de mai 2019 de Strasbourg Magazine (diffusion les 29 et 20 avril 2019)
- l'envoi de 160 courriers d'invitation à la réunion publique d'ouverture aux différents « acteurs ressources », aux élus de la ville et de l'Eurométropole les 13 et 14 mai 2019
- la pose de panneaux d'exposition dans le hall du centre administratif, dans la mairie de quartier Neuhof Meinau et sur les grilles du stade
- la pose d'un panneau sur le stand de l'Eurométropole lors des Internationaux de Tennis de Strasbourg.

Après la réunion d'ouverture du 23 mai 2019, ces dispositions ont été complétées par :

- l'envoi de 160 courriels aux « acteurs ressources »,
- la distribution d'un courrier du Maire et du Président informant de la tenue des ateliers dans les boites aux lettres de 23 000 riverains des quartiers Meinau, Neudorf et Plaine des Bouchers,
- la pose de 200 affiches dans les entrées d'immeuble du quartier,
- la parution d'articles dans les DNA du 23 et du 25 mai,
- la parution d'une annonce sur le réseau social « Facebook ».

Ces dispositions ont été reprises après la tenue des ateliers thématiques pour annoncer la réunion de clôture du 8 juillet 21019.

Les moyens d'information et de participation du public :

Les documents rédigés au cours de la concertation ont été publiés au fur et à mesure de leur parution sur les plateformes numériques « participer.strasbourg.eu » et « strasbourg.eu » et pouvaient être téléchargés.

Pour transmettre ses contributions en dehors des ateliers thématiques le public disposait :

- d'une adresse courrier auprès de la direction de la Construction et du Patrimoine Bâti
- d'une adresse courriel : stademeinau@strasbourg.eu
- des plates-formes numériques « participer.strasbourg.eu » et « strasbourg.eu »
- de l'adresse courriel des garants
- d'un registre au Centre Administratif, au stade de la Meinau, et à la Mairie de quartier Neuhof-Meinau

Plusieurs réunions publiques ont été organisées :

- 1. une réunion publique d'ouverture le 23 mai 2019 au centre Culturel Marcel Marceau tenue sous la présidence du Maire de Strasbourg et du Président de l'Eurométropole, avec pour objectifs la présentation des enjeux, du cadrage, et des modalités de la concertation.
- 2. 3 ateliers thématiques organisés en 2 séquences. La première séquence consistait à recueillir l'expression des attentes et préconisations du public, la seconde séquence proposait de les reformuler, de les enrichir et de les valider. Les ateliers étaient structurés autour des 3 thématiques suivantes :
 - a. Projet Stade.

- b. Mobilité.
- c. Insertion urbaine et Environnementale.

Les différents ateliers se sont tous tenus dans l'enceinte du stade de la Meinau entre le 29 mai et le 3 juillet 2019.

3. une réunion publique de clôture, le 8 juillet 2019 au centre Culturel Marcel Marceau tenue sous la présidence du Maire de Strasbourg et du Président de l'Eurométropole. Elle a permis de présenter le travail des ateliers, de recueillir des avis complémentaires

L'animation des réunions et des différents ateliers était assurée par le cabinet PRAGMA, et les réunions d'ouverture et de clôture ont été diffusées en direct sur la plateforme numérique « participer.strasbourg.eu »

Les documents et informations mis à la disposition et présentés au public

Le dossier de concertation mis en ligne et support de la démarche contenait les documents suivants :

- recueil des délibérations relatives au projet adoptées par les collectivités territoriales et leurs établissements publics depuis mai 2017,
- recueil des articles de presse relatifs au projet parus depuis mai 2017,
- dossier de saisine du 19 mars 2019 adressé par le Président de l'Eurométropole de Strasbourg à la Commission Nationale du Débat Public (CNDP),
- plan précisant le périmètre de la concertation,
- étude d'accessibilité du stade et du quartier Meinau réalisée début 2019,
- enquête historique documentaire et de vulnérabilité des sols du secteur,
- synthèse du projet « Eurostadium » de 2008,
- synthèse du projet « Euro 2016 » de 2010,
- étude de Faisibilité du Cabinet Cat Events (réalisée en 2017 par le RCSA),
- pré-programme du projet (février 2019) réalisé par le Cabinet ISC,
- notice exposant le fonctionnement de la « Fan Zone »,
- esquisse présentant le projet de Centre d'Entrainement pour l'équipe professionnelle du RCSA.

Ce dossier a été exposé et complété par les supports de présentation établis pour les ateliers thématiques et les réunions publiques d'ouverture et de clôture, lesquels supports de présentation ont été mis en ligne après chaque réunion.

La participation et les contributions du public :

La participation du public n'a pas été aussi importante qu'attendue. Les riverains et les supporters ont constitué les intervenants les plus actifs par leur présence aux différentes réunions et les propositions formulées, lors de ces réunions publiques ou sur la plate-forme numérique.

La participation du public peut ainsi être synthétisée en quelques chiffres : **215 participants** au total répartis de la façon suivante :

- Réunion publique d'ouverture : 70 personnes dans la salle et 194 participants suivant la retransmission en ligne

- Atelier thématique « Insertion Urbain et Environnementale » :
 - Séquence 1: 44 participants
 - Séquence 2 : 22 participants
- Atelier thématique « Projet Stade » :
 - Séquence 1 : 48 participants
 - Séquence 2 : 37 participants
- Atelier thématique « Mobilité et accessibilité au Stade » :
 - Séquence 1:37 participants
 - Séquence 2 : 27 participants
- Réunion publique de cloture : 79 personnes dans la salle et 331 participants suivant la retransmission en ligne

Les différentes contributions ont été recueillies de la façon suivante :

- Sur le registre électronique : 78
- Mails adressés aux garants : 7
- Mails adressés à stademeinau@strasbourg.eu :5
- Observations formulées sur les registres papier : 2
- Courrier adressé à l'Eurométropole : 1

En outre les plates-formes numériques ont comptabilisé **3961 connexions** durant la période du 20 mai au 12 juillet.

1- PRESENTATION DU BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE :

Avis des Garants sur le déroulé de la concertation :

Dans leur bilan (voir document joint en annexe de la délibération), si les garants désignés par la CNDP ont dans un premier temps regretté une trop courte phase de préparation, ils soulignent :

- la qualité des documents mis à disposition du public qui répondaient pleinement à leur objectif d'information,
- que le public a été suffisamment informé de la tenue de la concertation préalable pour y participer,
- le travail réalisé par les services de l'Euroémtropole pour développer et faire vivre la plate-forme numérique.

Ils considèrent que les moyens humains et matériels mis en œuvre est un gage de sérieux de l'engagement de l'Eurométropole dans la concertation préalable.

Ils considèrent également que les échanges avec le public se sont déroulés dans de bonnes conditions et furent de bonne qualité.

Recommandations formulées par les garants :

Dans leur rapport, les garants reprennent de façon exhaustive les observations et propositions du public *(voir rapport joint en annexe p.18 à 21)* telles qu'elles avaient été présentées lors de la réunion de clôture du 8 juillet 2019.

Ils formulent les recommandations suivantes (voir rapport joint en annexe p.24):

Poursuivre la concertation avec le public, cette participation devra porter sur deux aspects du projet :

- « Le fonctionnement et le dimensionnement de la fan zone doivent encore être précisés pour les évènements « hors match » (type retransmission de manifestations sportives) comme pour son usage au quotidien (accès à la boutique, au musée) par des études complémentaires. Le Public y sera associé selon des modalités qui à ce jour à définir »
- « L'aménagement des espaces publics aux abords du stade donnera lieu à des dispositions supplémentaires de consultation du public selon des modalités qui restent à ce jour à définir »

Les garants soulignent que ces engagements ont déjà été pris lors de la réunion publique de clôture et dans les réponses apportées aux observations déposées sur la plate-forme numérique.

Pour ce faire, ils recommandent de procéder par co-construction du programme suivant les fondements mentionnés dans le « pacte pour la démocratie à Strasbourg » avec usage entre autre des moyens suivants :

- Organisation de réunions sur les différentes thématiques assorties de sorties sur le terrain et encadrées par des experts indépendants de l'Eurométropole
- Publication régulière de tous les comptes rendus des réunions de travail et des décisions prises

En complément, les garants invitent l'Eurométropole à maintenir un contact plus personnel avec les « acteurs du territoire » et les personnes qui se sont investies lors des réunions publiques et des ateliers participatifs.

2- SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC :

Les observations et propositions du public exposées de façon détaillée dans le rapport de présentation (p. 18 à 21 du rapport joint en annexe) sont synthétisées de la façon suivante :

3.1 Pour ce qui concerne l'atelier 1 « insertion urbaine et environnementale du projet »:

Les recommandations suivantes ont été exprimées, qui peuvent être synthétisées en 3 grandes rubriques

- Renforcer les liens entre les quartiers
- Assurer une bonne insertion de la Fan Zone
- Préserver, valoriser le parc de l'Extenwoerth et la trame verte et bleue

3.2 Pour ce qui concerne l'atelier 2 « le projet stade » :

Les recommandations suivantes ont été exprimées, qui peuvent être synthétisées en 4 grandes rubriques

- Conception d'un stade proportionné, moderne et agréable à vivre
- Aménagement d'un espace d'accueil et d'animation grand public dit « fan zone »
- Création d'un espace réceptif
- Création d'un centre d'entrainement

3.3 Pour ce qui concerne l'atelier 3 « la mobilité et l'accessibilité au projet » :

Les recommandations suivantes ont été exprimées, qui peuvent être synthétisées en 3 grandes rubriques

- Réduire la place de la voiture, en tant qu'accès direct au stade, en renforçant la place du Tramway
- Renforcement et qualification des accès piétons et vélos
- Développer l'accessibilité ferroviaire

3- ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION ET MESURES QUE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOPURG ENVISAGE DE METTRE EN OEUVRE :

Compte tenu de ce bilan, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, en sa qualité de maitre d'ouvrage, est invité à se prononcer sur les dispositions opérationnelles et la poursuite des études pré-opérationnelles à mettre en œuvre dans le cadre du projet d'extension et de restructuration du stade de la Meinau et aménagements de ses abords.

Engagement opérationnel du projet d'extension et de restructuration du stade de la Meinau

Quelques participants à la concertation ont fait valoir que la construction d'un nouveau stade « hors les murs » de la Ville faciliterait l'accessibilité automobile de l'équipement.

Cette hypothèse de construction d'un nouveau stade sur un autre site ne sera pas retenue au regard des coûts d'investissement (infrastructures routières, de transports en commun) qui la sous-tendent sans commune mesure avec les coûts du projet mis en concertation. Ce projet entrainerait par ailleurs inévitablement la consommation de terrains agricoles en périphérie de la zone urbaine, et s'inscrit en rupture complète avec l'histoire du site de la Meinau.

De façon générale la concertation menée a démontré que les grands objectifs du programme font consensus, à savoir :

- le maintien du stade sur le site historique de la Meinau,
- un stade d'une capacité portée à environ 32 500 places par la suppression des fosses en périphérie de l'aire de jeu et la sur-élévation de la tribune Sud.
- adosser à la tribune Sud des nouveaux espaces de réception pour accroitre l'attractivité de l'équipement et générer de nouvelles recettes les jours de match mais également, les jours « hors match ».
- la création d'un centre d'entrainement projet conduit et financé par le Racing Club de Strasbourg Alsace – lieu de vie de l'équipe professionnelle sur les terrains situés au Sud Est du site le long de la rue des Ciriers.

Par conséquent, il est proposé d'engager la réalisation du projet d'extension et de restructuration du stade de la Meinau suivant les modalités suivantes :

- Le projet sera conforme au programme fonctionnel rappelé au point 1 de la présente délibération. Il intègre la question centrale du respect du plan Climat de l'Eurométropole.

- Le budget prévisionnel de l'opération est estimé à 100 M€ HTTDC (toutes dépenses confondues). Les collectivités territoriales ont d'ores et déjà annoncé contribuer à ce financement à hauteur de 50 M€ répartis de la façon suivante :
 - Région Grand Est : 25 M€
 - Ville de Strasbourg : 12,5 M€
 - Département du Bas-Rhin: 12,5 M€
- L'équipe de maitrise d'œuvre du projet sera désigné conformément aux dispositions du code de la commande publique, notamment ses articles R.2162-15 et suivants et R.2172-2 et suivants.
- La conduite opérationnelle du projet sera confiée à un mandataire qui assistera l'Eurométropole dans les domaines techniques, financiers et juridiques de la conception à la réalisation du projet, à l'issue d'une consultation de maitrise d'ouvrage déléguée, organisée en application des dispositions du code de la commande publique.
- Le planning prévisionnel du projet est établi de la façon suivante :
 - Concours de maitrise d'œuvre : de octobre 2019 à juin 2020
 - Etudes de Maitrise d'œuvre : de septembre 2020 à septembre 2021
 - Marchés de travaux : de octobre 2021 à mars 2022
 - Préparation de chantier : avril mai 2022
 - Chantier : de juin 2022 à aout 2025 (suivant un phasage qui sera précisé au cours des études de maitrise d'œuvre)
- Une mission d'assistance à maitrise d'ouvrage sera confiée à un prestataire en application des dispositions du code de la commande publique, pour coordonner l'ensemble des études environnementales et constituer les dossiers réglementaires s'y rapportant.

Les recommandations suivantes, exprimées lors de la concertation préalable seront intégrées au cahier des charges de la consultation de maitrise d'oeuvre :

- Concevoir l'extension de la tribune Sud en optimisant la visibilité de tous les spectateurs
- Garantir que les interventions proposées préserveront la cohérence architecturale de l'équipement existant
- Organiser le phasage des travaux pour limiter au maximum l'impact sur la jauge pendant la période de chantier
- Disposer d'un lieu de vie et d'animation fan zone intégré à l'enceinte du stade sécurisé les jours de match ou de manifestations et ouvert sur la ville au quotidien pour une valorisation permanente de l'infrastructure (brasserie, musée et boutique du club, billetterie)
- Prendre en compte des impacts sur le quartier, notamment acoustiques, dans la conception de la fan zone et de la tribune Sud
- Prendre en compte des impacts sur le quartier, notamment stationnement et accès des nouveaux espaces réceptifs

Poursuite de la concertation avec le public

Conformément aux engagements pris lors de la réunion de clôture de la concertation préalable, et suivant les recommandations des garants,

l'Eurométropole conçoit la 2^{nde} phase de concertation pour consolider les étapes clés du processus de projet, qui peut être présenté de la manière suivante :

- Consolidation du Programme
- Concours : en deux phases / tours : Présélection des candidats sur références et esquisse puis désignation du Lauréat
- Phase d'études préalables au dépôt de permis de construire
- Autorisation d'urbanisme
- Développement du projet et intervention sur l'espace public

Ainsi, il est proposé que :

La consolidation du programme bénéficie de l'apport d'un atelier de concertation dédié à la fanzone et son fonctionnement interne comme son articulation avec le quartier. Cet atelier est ouvert à tous et s'appuie sur le réseau de participants établi lors de la concertation préalable. Il a plusieurs objectifs :

- Fournir une vision du fonctionnement de la fanzone en précisant la nature et la fréquence des activités, les interactions avec les espaces publics alentour
- Définir son statut : fanzone ouverte sur le quartier et le confirmer ou l'amender, ou le rejeter au profit d'une fanzone incluse dans le stade ;
- En élargissant le regard, contribuer au programme de réhabilitation du parking arboré, face à l'entrée du stade ;
- Intégrer à toute réflexion quant à la fanzone un travail d'évaluation de ses impacts quant au fonctionnement de la circulation automobile et cyclable sur la rue de l'Extenwoerth, y compris dans l'hypothèse d'un tracé direct vers l'avenue de Colmar et sur la rue Staedel

Cet atelier s'appuie sur des schémas techniques fonctionnels et implique l'équipe de « programmiste » pour garantir la faisabilité technique de toute option retenue et objectiver les contraintes techniques avant toute prise de position. Les composantes mobilités, aménagement urbain, constructions de l'équipe de projet et de son Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) sont mobilisées.

Les conclusions de cet atelier de projet seront versées au cahier des charges du concours de maitrise d'œuvre, qui prévoit l'obligation pour le lauréat de présenter et de consolider ses propositions, notamment pour ce qu'elles concernent la fan zone et l'aménagement des abords, lors d'un atelier de travail.

La phase permis de construire fait l'objet d'une information du public notamment sur la base d'une réunion.

L'atelier de projet est organisé suivant les modalités suivantes :

- 2 réunions à tenir entre octobre et décembre 2019
- Informations du public :
 - Encart dans le quotidien régional Les Dernières Nouvelles d'Alsace,
 - information sur les sites le site internet : « strasbourg.eu » et « participer.eu »
 - invitations par e-mail aux acteurs ressources et aux participants aux ateliers de projet de la concertation préalable
 - boitage dans les boites aux lettres du quartier

- affichage dans les entrées d'immeubles du quartier

Poursuite des études pré-opérationnelles :

En matière d'« **insertion urbaine et environnementale** », il est proposé de poursuivre les études suivant les orientations exprimées lors de la concertation

- Valoriser les connexions Nord-Sud et Est-Ouest tant pour les piétons que pour les cyclistes
- Assurer une continuité de promenade le long du Rhin Tortu
- Améliorer l'offre récréative du parc de l'Extenwoerth pour tous les habitants du quartier, préserver son emprise générale
- Renforcer la biodiversité et la richesse écologique de la trame verte et bleue et du parc de l'Extenwoerth

En matière de « mobilité et d'accessibilité au stade », il est proposé de poursuivre les études suivant les orientations exprimées lors de la concertation, notamment avec la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS), la Région Grand Est, la SNCF, le Club, pour :

- renforcer l'offre Tramway en augmentant les fréquences des lignes A et E, et en développant l'usage de la ligne C, notamment avec un meilleur jalonnement des arrêts Gravière et Kibitzenau depuis le stade,
- valoriser l'offre de stationnement existante dans les parkings relais et les autres parkings publics de Strasbourg, grâce à une meilleure communication et à un jalonnement renforcé,
- valoriser une offre tramway multimodale (possibilité de combiner billet pour le match avec titre de transport),
- développer le covoiturage, en s'appuyant sur la base de données des abonnés du Racing pour mettre en relation les spectateurs,
- réguler le stationnement sur voirie autour du stade les soirs de match. A ce titre, la possibilité de réglementer l'accès à certaines voies de desserte, proches du stade, les soirs de matchs, pourra être étudiée,
- augmenter les possibilités de stationnement des vélos (arceaux, abris fermés...).
- valoriser les itinéraires cyclables autour du stade et améliorer la continuité cyclable depuis la première couronne de l'Eurométropole de Strasbourg.
- améliorer les conditions de déplacement des piétons en :
 - travaillant sur le jalonnement piéton autour du stade,
 - en redimensionnant le quai de l'arrêt tram Krimmeri en direction du centreville,
 - en créant un nouvel accès à l'arrêt tram Couffignal,
 - en profitant de la création d'un parvis entre le stade et l'Avenue de Colmar.
- développer l'accessibilité depuis la halte ferroviaire Krimmeri, notamment par le renforcement des liaisons depuis la gare centrale les soirs de match,
- développer des liaisons ferroviaires directes entre les principales gares d'Alsace et la halte ferroviaire Krimmeri les soirs de matchs (exemple des anciens « trains bleus ») avec une politique tarifaire incitative (abonnements / billets de train).

Les calendriers de différentes études restent à définir à articuler entre les thématiques « insertion urbaine et environnementale » d'une part, et « mobilité accessibilité » d'autre part.

Dispositions et aménagements à mettre en œuvre sans attendre la livraison du projet de stade rénové

- Améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite depuis les zones de parking réservées jusqu'aux places en tribunes en lien avec le Club,
- installer des parkings vélos, même provisoires les soirs de match, pour favoriser et promouvoir ce mode déplacement pour accéder au stade,
- réguler le stationnement sur voirie autour du stade les soirs de match. A ce titre, la possibilité de réglementer l'accès à certaines voies de desserte proches du stade, les soirs de matchs, pourra être étudiée,
- d'engager une campagne de pré-verdissement, dès que possible en fonction du calendrier des travaux de transformation du site. Cette campagne aura pour objectif de contribuer à la diversification de la flore et donc de la biodiversité, mais aussi de constituer lorsque cela est nécessaire des transitions paysagères entre les différents types tout en évitant le recours à des dispositifs artificiels.

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

Le Conseil

Vu l'avis de la Commission thématique

sur proposition de la Commission plénière

vu le dossier servant de suppor

à la concertation préalable du 20 mai au 12 juillet 2019

vu le rapport rendu par les garants désignés

par la Commision Nationale du Débat Public en date du 8 aout 2019

vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.103-2 et R 103-1

vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L 121-15-1, L 121-16-1 et

L121-17 et R 121-19 et R 121-20

Prend en considération le dossier de concertation préalable

approuve

après en avoir délibéré

le bilan de la concertation publique organisée du 20 mai au 12 juillet 2019, telle qu'il est exposé dans le rapport du 8 aout 2019 des garants désignés par la CNDP joint en annexe 1, et dont la synthèse est exposée au rapport ci-dessus de

- la présente délibération. Cette concertation a été conduite suivant les modalités également rappelées au rapport ci-dessus de la présente délibération,
- l'engagement opérationnel du projet d'extension et de restructuration du stade de la Meinau conformément au programme, au budget et au planning prévisionnel décrits au rapport de la présente délibération,
- la poursuite par l'Eurométropole de Strasbourg, maitre d'ouvrage, des études pré-opérationnelles visant à définir l'aménagement des abords, les conditions d'accessibilité et desserte du stade de la Meinau rénové, suiavnt les objectifs développés dans l'exposé de la présente délibération

charge

le Président ou son-sa représentant-e :

- de poursuivre la concertation avec le public sous la forme d'un atelier de projet visant à définir le fonctionnement de la fan zone comme son articulation avec le quartier suivant les modalités suivantes d'information du public :
- encart dans le quotidien régional Les Dernières Nouvelles d'Alsace,
- information sur les sites internet : « strasbourg.eu » et « participer.eu »,
- invitations par e-mail aux « acteurs ressources » et aux participants aux ateliers de projet de la concertation préalable,
- boitage dans les boites aux lettres du quartier,
- affichage dans les entrées d'immeubles du quartier,
- de mettre en œuvre les actions suivantes sans attendre la livraison du projet de stade rénové :
- améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite depuis les zones de parking réservées jusqu'aux places en tribunes en lien avec le Club,
- installer des parkings vélos, même provisoires les soirs de match, pour favoriser et promouvoir ce mode déplacement pour accéder au stade
- réguler le stationnement sur voirie autour du stade les soirs de match.
- d'engager une campagne de pré-verdissement, dès que possible en fonction du calendrier des travaux de transformation du site

décide

L'imputation des dépenses d'investissement du projet d'extension et de restructuration du stade de la Meinau sur l'autorisation de programme AP0302 Prog 1291

autorise

le Président ou son-sa représentant-e :

- à lancer et conduire, conformément aux dispositions du code de la commande publique :
- la consultation de maitrise d'œuvre qui désignera le maitre d'œuvre en charge de la conception du projet suivant le programme ci-avant exposé,

- la procédure de désignation d'un maitre d'ouvrage délégué, qui aura en charge le pilotage opérationnel du projet de sa phase de conception jusqu'à sa phase de réception.

toutes procédures de désignations d'experts ou d'assistant à maitrise d'ouvrage

nécessaires à la mise en œuvre du projet

- à engager les procédures réglementaires nécessaires à la réalisation du projet, notamment les études d'impact préalable à la délivrance du permis de construire conformément aux dispositions fixées au du code de l'urbanisme et au code de l'environnement

à signer les demandes de permis de construire ou toutes autres autorisations

d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet

- à solliciter et contractualiser auprès des collectivités territoriales et tout autre partenaire financier les dossiers de subvention relatifs au financement du projet,

à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

désigne

Conformément à l'article R 2162-24 du code de la commande publique, les membres de la commission d'appel d'offres de l'Eurométropole comme membres du jury chargé d'émettre un avis sur le choix des lauréats du concours de maitrise d'œuvre relatif au projet d'extension et de restructuration du stade de la Meinau. Les membres non élus du jury seront désignés par arrêté du Président du jury conformément à l'article R 2162-22 du code de la commande publique.

fixe

La prime maximum allouée aux participants qui ont remis des prestations conformes au règlement du concours à $300~000 \in TTC$ conformément à l'article R~2172-4 du code de la commande publique.

22/02/21

Nom

LONGECHAL

Prénom

Béatrice

E-mail*

bealongechal@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Illkirch-Graffenstaden

Thématique concernée*

Évolution des secteurs à enjeux

Observation*

Avis très défavorable à l'évolution du règlement de la ZAC Parc d'Innovation à Illkirch : - la modification a pour objectif de répondre à des besoins immédiats d'entreprises sans lien avec la logique initiale de "Parc d'Innovation" : cela revient donc à une véritable fuite en avant en accélérant la consommation d'espaces agricoles en bordure de réserve naturelle, sans se soucier des autres enjeux du secteur - le projet concerne une partie Sud déconnectée du Parc d'innovation actuel, ce qui nécessiterait la création de nouvelles infrastructures d'accès, et notamment la création d'un nième rond-point, à l'extérieur des limites actuelles de la ZAC l'avenir du projet de géothermie profonde qui participe aux objectifs de lutte contre le changement climatique doit bien sûr être préservé, Ce projet d'évolution du règlement de la ZAC Parc d'Innovation va à l'encontre des réflexions indispensables à mener sur l'optimisation de l'utilisation d'un foncier rare dans l'Eurométropole et plus généralement à l'échelle de la Plaine d'Alsace. Il ne met pas en perspective l'avenir du Parc d'Innovation. Par ailleurs, j'attends avec impatience une évolution de la ZAC du Baggersee non concernée par la présente modification du PLU bien que largement évoquée lors de la campagne des Municipales tant à Illkirch qu'à Strasbourg. Le renforcement de la ceinture verte dans un axe Est Ouest est attendu, avec une réorientation de ce secteur vers des zones naturelles et agricoles de type maraichage. Cette réorientation du secteur permettrait également de développer des activités de sensibilisation à l'environnement pour les enfants et jeunes du sud de l'agglomération.

HIMBER Anne-Marie

De: Francis BARTHELME <francis.barthelme@wanadoo.fr>

Envoyé: mardi 23 février 2021 11:39

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Cc: ZIMMERMANN Stephan

Objet: Observation concernant l'enquête publique de la modification n°3 du PLUI de

l'Eurométropole.

Pièces jointes: Courrier mairie Ostwald_Demmande Suppression emplacement réservé OSW54.pdf

Bonjour,

Veuillez transmettre le fichier joint qui est une copie du courrier adressé à la Mairie d'Ostwald dans le cadre de la révision du PLUI à l'enquête publique portant sur la modification N°3 du plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.

Merci d'avance, cordialement.

Francis BARTHELME

3 Rue Henri Frenay

67200 STRASBOURG

Madame Yvonne ROEDER (née HONOLD) 60, rue des Vosges 67540 OSTWALD

Madame Liliane LACOSTE (née ROEDER) Madame Sabine FRICAN (née BARTHELME) Monsieur Francis BARTHELME

MAIRIE D'OSTWALD 1, rue Albert Gérig 67540 OSTWALD

Lettre recommandée avec accusé de réception

Ostwald, le 18 février 2021

Objet: révision du PLUi

Madame le Maire,

En qualité de propriétaires de la parcelle cadastrée Section 16 n°222 en retrait de la rue des Vosges à OSTWALD, nous vous demandons dans le cadre de la révision du PLUi :

Procéder à la suppression de l'emplacement réservé qui traverse notre parcelle (OSW 54) suivant le plan en copie ci-jointe, ledit emplacement réservé étant sans objet à ce jour.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

po Liliana LACOSTE Subin FRICAN

Selan procuration hotoriee

The 15/03/2018

Francis BARTHELDE

Nom
Charlet
Prénom
Alexandre
E-mail*
charlet.alexander@gmail.com
Commune concernée par l'intervention*
Eurométropole de Strasbourg
Thématique concernée*
Nature en ville

23/02/21

Observation*

De manière générale le PLU actuel, dans son aspect écologique, n'est PAS respecté. Il est par exemple stipulé (notamment dans le cas que je connais de Niederhausbergen) que 40% du terrain doit être de pleine terre - ce qui n'est pas, voir jamais, respecté. Il est également mentionné que chaque are non bâti doit être planté d'un arbre, ce qui là encore n'est jamais respecté; pour exeple, voir rue de Hoenheim. Un tour rapide dans n'importe quel village suffit pour s'en apercevoir. J'attends de nos élus qu'ils fassent respecter les règles en place ...

23/02/21

Nom

Franchet

Prénom

Yann

E-mail*

yann.franchet@orange.fr

Commune concernée par l'intervention*

Schiltigheim

Thématique concernée*

Déplacements

Observation*

Bonjour, Cette contribution a pour objet de réfléchir aux moyens et aux infrastructures de transports dans le nouveau quartier de Schiltigheim autour de l'ancienne brasserie Fischer. En tant que cycliste à Schiltigheim, je fais le constat que la rue Saint-Charles, la route de Bischwiller et la route du Général de Gaulle ne sont pas confortables pour les déplacements à vélo. Par ailleurs, toutes les rues dans le triangle entre ces trois rues sont étroites et à sens unique, avec un inconfort réel pour les cyclistes puisque les automobilistes ne peuvent pas les dépasser, sauf à les serrer dangereusement contre les voitures en stationnement, ce dont certains ne se privent d'ailleurs pas, et que d'autres les collent de manière agressive. J'accueille donc favorablement la création d'un emplacement réservé pour un cheminement actif est-ouest au sud de la rue Saint-Charles (Point n°39 de la note de présentation, SCH 148). Mais à mon sens, un barreau complémentaire pour ces cheminements actifs manque entre la rue des Malteries et la route de Bischwiller. Or, une voie existe déjà qui peut être dédiée à cet usage : la voie qui part de la route des Malteries entre la rue Sainte-Hélène et la rue du Nideck, et qui rejoint la route de Bischwiller au sud de la rue Perle. Plusieurs autres arguments plaident pour qu'elle soit dédiée à cet usage et non à la circulation automobile. D'abord son étroitesse entre la rue Sainte-Hélène et la rue du Nideck. Ensuite le fait que les logements riverains se trouveraient à quelques mètres d'une rue qui n'existait pas lors de leur acquisition par leur propriétaire (ce qui a toujours un aspect déloyal dans les modifications d'urbanisme). Enfin et surtout le fait que cette rue passe devant la future école, avec la dangerosité, le bruit et la pollution (déjà importants du fait de la

proximité de la route de Bischwiller) que peut créer un axe routier traversant. Une partie des élèves se verraient grâce à cet axe accorder la possibilité de rejoindre l'école à vélo (mais aussi à pied) en toute sécurité. Ces avantages se verraient acquis facilement et à un faible coût, puisque cette voie existe déjà. Ainsi, avec la création de ces deux axes dédiés aux modes de cheminements actifs, le quartier se verrait en partie doté d'aménagements permettant des déplacements sereins et sûrs, en partie seulement car la situation des routes de Bischwiller et de du Général de Gaulle reste à améliorer pour ces modes déplacements doux. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses, Yann Franchet

23 FEV. 2021

Observations sur la Modification n° 3 du PLU En ce qui concerne Eckbolsheim

A Madame et Messieurs les Commissaires enquêteurs en charge de la Modification n° 3 du PLU de l'Eurométropole

I.- Ce qui ne figure pas dans les documents en ce qui concerne Eckbolsheim :

A la différence de beaucoup de communes qui profitent de l'occasion pour structurer leur avenir, Eckbolsheim n'a pas exercé cette faculté :

- Rien sur la préservation et le développement de la nature en ville ;
- Pas d'inscription du bâti de l'entrée de l'Avenue de Gaulle (en venant de Strasbourg) comme ensemble immobilier à protéger ; c'est pourtant un ensemble d'intérêt urbain et paysager, avec une harmonie qui résulte d'un ensemble d'éléments : maisons de la même époque construites en retrait, jardins abondants et clôtures transparentes. Alors que Eschau, Breuschwickersheim, Reichstett, Entzheim ont prévu ce genre de dispositions ;
- Pas d'encadrement de la constructibilité, ce qui permettra la démolition de la maison alsacienne à colombages de la Rue de l'Eglise ;
- Pas d'espace planté à créer ou à conserver (EPCC), c'est-à-dire un écran végétalisé et boisé comme le prévoient Lingolsheim et Oberhausbergen, qui sont des communes comparables.

II.- Urbanisation du secteur Jean Monnet, en prolongement des Poteries :

- Réalisation dans le quadrilatère bordé par l'Avenue Mitterrand, la Rue Paul Rohmer, la Rue Jean Monnet et la Route de Wasselonne (tram + voies cyclables et piétonnes), en 2 ou 3 phases indépendantes, avec 50% au moins de logements sociaux, d'un ensemble urbain.
- Au carrefour de la Rue Jean Monnet avec la Route de Wasselonne, la parcelle de l'immeuble ABRAPA serait reclassée en habitation, pour réaliser à ce carrefour un ensemble immobilier d'un seul tenant, d'une hauteur de 15 m. puis échelonnement progressif des hauteurs, avec 50% de logements locatifs sociaux.

Je demande à votre collège de donner un avis défavorable en ce qui concerne cette modification : Si la collectivité réalise ce projet, elle va créer là un véritable ghetto, où seront parqués des habitants qui seront privés de toute chance d'insertion, du fait qu'ils vivront dans un environnement dépourvu de mixité, et

aucun espace de vie digne de ce nom (jardin public, aires de jeux) n'est prévu. Les enfants habitant sur la parcelle « ABRAPA » auront même la chance de vivre sur un croisement routier et tramway! Ce projet donne l'impression d'avoir été littéralement bricolé pour échapper à n'importe quel prix à l'amende annuelle que la commune doit acquitter pour non-respect du pourcentage de logements sociaux. C'est un vieux problème, qui semble prendre une dimension brûlante aujourd'hui, simplement parce que les élus ne s'en sont pas préoccupés de manière utile au cours des mandats passés. Une politique réfléchie et respectueuse du logement social mérite mieux que ce bricolage, elle a, sinon, des allures de patate chaude reflée aux générations suivantes.

III.- Modification de 3 emplacements réservés :

2 augmentent leur surface, pour permettre le retournement : R. des Vignes et R. Camille Ruff.

Le 3è est décrit en termes obscurs, et il est le seul de toute la révision à ne pas être accompagné d'un plan et/ou d'un cliché. C'est le EKB 10, pour une liaison piétons-cycles entre la Route de Wasselonne et la Rue de la Chênaie : il serait décalé vers l'est « pour éviter d'impacter des constructions existantes » et permettre « une mise en œuvre opérationnelle plus simple ». Vérication faite auprès du commissaire enquêteur, il s'agit du passage piétons et vélos qui passe le long des immeubles affectés au logement de militaires, reliant la Rue de la Chênaie à la Route de Wasselonne. Il existe et ne peut techniquement pas être déplacé.

Conclusion:

- Des lacunes dans la protection de l'existant et le respect de l'environnement.
- Une densification impressionnante et dangereuse, parfois supérieure à celle des Poteries, sans services (écoles,...) ni loisirs correspondants.

Je vous remercie de prendre connaissance de ces observations et de rendre un avis défavorable en ce qui concerne le projet d'urbanisation en bordure de la Route de Wasselonne.

Philippe Marchessou

26 B Rue de la Chênaie

Eckbolsheim

Cathie et Thierry STENGEL 62A rue des Vosges 67540 OSTWALD

Tel: 07 62 14 02 39

Aménagement du territoire et projets urbains
2 3 FEV. 2021

190_M3_COUR_OSW

Madame la Présidente de la commission d'enquête Service aménagement du territoire 1 Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG

Ostwald, le 15 Février 2021

Madame.

Nous vous présentons nos suggestions dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg qui consistent au maintien des arbres et espaces verts en place et donc à la création de 3 EPCC dans les rue des Vosges (au niveau des numéros 56,58 et 60) et rue des Saules à Ostwald, section 16 du cadastre comme suit :

Un EPCC 1, là où les arbres existent déjà sur la parcelle 291 de la rue des Saules et sur une partie des parcelles 289 et 134.

Un EPCC 2, au bout des parcelles 143, 266 et 222 pour maintenir un îlot de fraîcheur car sur ces 3 parcelles un promoteur a déposé 2 permis pour construire 32 logements, permis refusé à ce jour. Nous comprenons que les propriétaires de ces parcelles souhaitent vendre leur terrain qui sont des prairies et vergers. Mais nous ne sommes pas d'accord pour 32 logements car nous voudrions que cela reste un secteur pavillonnaire avec à l'avenir la construction de maisons individuelles tout au plus et non d'immeubles.

Un EPCC 3, le long des terrains 228, 250, 251, 249, 280 et 279 arborés actuellement.

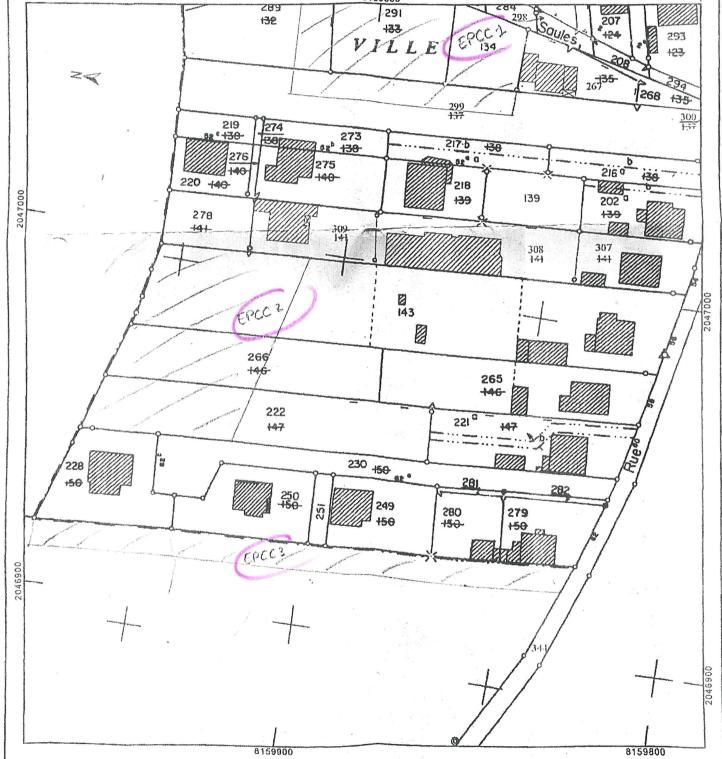
Nous sommes dans un secteur inondable et il est impératif de maintenir les espaces verts avec la création de ces 3 EPCC, ainsi nous aidons la nature pour faire son travail de drainage et favorisons le développement d'un écosystème, sans énumérer là les dégâts causés par la bétonisation à outrance.

Dans l'espoir et donc dans l'attente de la modification du PLU avec la création de ces 3 EPCC dans cette partie d'Ostwald, veuillez agréer, Madame la Présidente de la commission d'enquête, l'expression de nos sentiments respectueux.

PJ: un extrast du plan cadastral

M et Mme Stengel.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES Le plan visualisé sur cet extrait est géré Département : par le centre des impôts foncier suivant : BAS-RHIN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL STRASBOURG I Commune: OSTWALD Section: 16 Feuille: 000 16 01 Échelle d'origine : 1/1000 Cet extrait de plan vous est délivré par : Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 29/01/2021 (fuseau horaire de Paris) cadastre.gouv.fr Coordonnées en projection : RGF93CC49 @2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics 8159900 289 291 132 133-EPCC 1 293 VILLE 123 268 135 °+38-273 217-6 276 216 0 220 +40-218 2047000 139 202 278 141



HIMBER Anne-Marie

De: Lionel SINDT <lsindt@soprema.fr> **Envoyé:** mardi 23 février 2021 12:22

À:_Aménagement du territoire et projets urbains **Objet:**PLU Strasbourg : enquête publique 26/02/2021

Bonjour Madame Monsieur,

"La Modification n°3 du PLU comporte un volet <u>Adaptation au changement climatique</u> proposant des principes d'aménagement portant sur la part du végétal, l'accessibilité vers les trames vertes ou bleues, les îlots de fraîcheur, la gestion alternative des eaux de ruissellement."

A la lecture des documents du PLU, nous souhaiterions mettre l'expertise de **SOPREMA** et plus particulièrement du **département SOPRANATURE** au service de l'EMS dans le cadre de cette enquête publique.

Vous trouverez ci-dessous nos commentaires et propositions d'améliorations des articles du futur PLU sur différents sujets :

• Gestion alternative des eaux pluviales

Depuis 2008, la politique de l'Eurométropole en matière d'assainissement pluvial a évolué vers une **gestion à la parcelle**. Le règlement impose une gestion in situ des eaux pluviales afin de limiter les rejets vers le réseau public. Les nouvelles opérations doivent intégrer dans leurs aménagements des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Les toitures végétalisées, solutions fondées sur la nature en font partie et sont reconnues entre autres par les 6 Agences de l'Eau Francaise (dont l'Agence Rhin Meuse). Elles répondent en tout point aux 8 grands principes des techniques alternatives :

- Gestion proche du point de collecte
- Ne pas concentrer, ne pas enterrer l'eau
- Ne pas faire ruisseler
- Respecter le cycle naturel de l'eau
- S'inspirer de la gestion naturelle de l'eau
- Ne pas imperméabiliser
- Au moins 2 fonctions sur un même espace

L'ADOPTA (Association pour le Développement Opérationnel et la Promotion des Techniques alternatives en matière d'eaux pluviales) en fait également quotidiennement la promotion.

De plus, à l'inverse des techniques alternatives courantes telles que les noues, bassins ou tranchées d'infiltration pour lesquelles il existe très peu d'indicateurs d'évaluation de performances en GEP, les toitures végétalisées sont dimensionnables pour atteindre une consigne précise d'abattement pluvial journalière. Une note de calcul hydraulique de la toiture végétalisée peut être jointe au dossier de permis de construire pour justifier de l'abattement d'une pluie courante donnée.

C'est pour ces raisons que nous vous invitons à ajouter les toitures végétalisées dans vos différents paragraphes citant les techniques alternatives possibles à mettre en œuvre sur le territoire de l'EMS.

Nous vous encourageons également à enrichir le PLU de l'EMS d'une consigne d'abattement pluvial dans sa politique de gestion pluviale à la parcelle.

Actuellement, plusieurs grandes métropoles françaises (Paris, Lyon, Nantes, Renne et Grenoble) ont franchi le pas d'intégrer **l'abattement pluvial** à leur PLU.

L'EMS de par la densification de son territoire, sa richesse hydrographique, ses politiques urbaines et environnementales (prévention des crues et renaturation des cours d'eau) s'inscrit parfaitement dans cette orientation.

A titre d'exemple, une toiture végétalisée extensive dimensionnée à la fois pour gérer une pluie dite « courante » et accueillir la biodiversité ordinaire peut avoir des performances très intéressante.

Savez-vous qu'une telle toiture végétalisée peut absorber et abattre totalement jusqu'à 45 % des pluies courantes sur le territoire de l'EMS sur une année (pluies courantes = pluie journalière jusqu'à 20 mm)

C'est autant de volumes d'eau qui ne seront pas déplacés vers les stations d'épuration avec les risques d'inondations ou de déversement au milieu naturel en aval, et vont contribuer à végétaliser la ville, réduire l'ilot de chaleur urbain et favoriser ainsi la biodiversité.

• Favoriser la biodiversité.

De même que les espaces verts au sol et la canopée des arbres, les toitures végétalisées, véritables « pas japonais » participent aux corridors écologiques d'une ville. Les grandes villes en France comme à l'étranger l'ont compris en développant le principe des **trames vertes.**

Les récents résultats de l'étude GROOVES (Green ROOfs Verified Ecosystem Services menée par l'Agence Régionale pour la Biodiversité en lle de France) prouvent que la végétalisation de la « 5º façade » favorise aussi bien la diversité de la flore que celle de la faune ... surtout avec une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 10 cm. Toutefois, il serait dommage de limiter la végétalisation aux toitures combinées avec panneaux photovoltaïques (PV).

Il est vrai que l'alliance des 2 techniques en toiture dite « biosolaire » (panneaux photovoltaïques <u>sur</u> toitures végétalisées, et non toiture ayant une partie en PV distincte de la partie végétalisée) permet une augmentation du rendement de la productivité des PV les jours de température supérieure à 25°C.

Nous vous suggérons donc :

- de rendre obligatoire la végétalisation de toute toiture plate ou à faible pente, supérieure à 100m², bénéficiant ou non d'équipements PV,
- de recommander une épaisseur minimale de substrat de 10 cm qui favorisera aussi bien le coefficient de biotope de surface que la gestion des eaux pluviales.

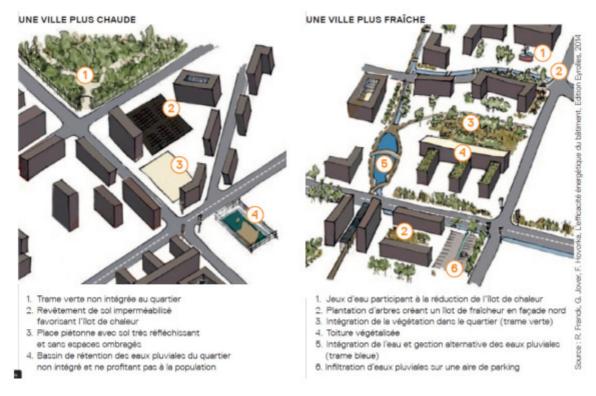
Nous vous proposons une segmentation enrichie du tableau « **Surfaces favorables à la nature** » faisant apparaitre une catégorie « bonifiée » de toitures végétalisées (>= 10cm) par rapport aux toitures végétalisées courantes d'épaisseur < 10cm.

Nous avons également proposé une mise en conformité sémantique, relative aux toitures végétalisées/terrasses jardins.

Surface favorable à la nature	Valeur écologique de la surface
Espaces plantés en pleine terre	1
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive ou terrasse jardin > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm	0,9
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive ou terrasse jardin > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 30 cm	0,7
Toiture végétalisée extensive ou semi-intensive > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 10 cm	<mark>0,6</mark>
Toiture végétalisée extensive ou semi intensive > Dont l'épaisseur de substrat est inférieure à 10 cm	0,5
Aménagement végétalisé en surface verticale	0,4
Surface minérale perméable > Pavés, pavés joints gazon, béton poreux, gravier ou sable tassé	0,2
Surface minérale imperméable	0

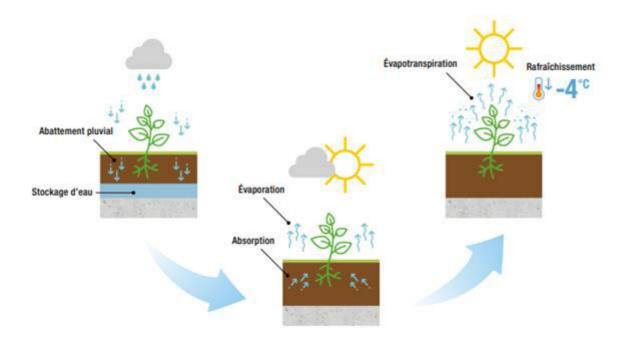
• Aménager une ville plus fraîche => favoriser la végétalisation de la ville

En page 13 du pdf "05-EP-PLU-M3-OAP-Tomes-1-et-2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.pdf", on retrouve en point n°4 du dessin "Une ville plus fraîche": les toitures végétalisées.



En effet, la végétalisation des toitures offre parmi ses nombreux services écosystémiques celui de contribuer à la "ville plus fraîche" :

- Le couvert végétal limite l'échauffement des surfaces, donc réduit l'effet d'ilôt de chaleur urbain.
- Le cycle naturel de l'eau qui se produit sur une toiture végétalisée permet un rafraîchissement de l'air grâce à l'évapotranspiration des plantes (dernière étape de l'abattement pluvial).
 Avec une palette végétale spécifiquement sélectionnée, ce rafraîchissement peut aller jusqu'à 4°C.
 SOPRANATURE l'a expérimenté en partenariat avec l'institut de recherche et d'expérimentation horticole ASTREDHOR.



Les toits représentent 15 à 35% de la surface des villes, il est judicieux de vouloir les rendre utiles.

Les 3 bénéfices détaillés ci-dessus forment un cercle vertueux : La gestion des eaux pluviales en toiture devient plus efficace avec une épaisseur de substrat plus conséquente, qui permet une biodiversité floristique plus grande, qui elle-même permet une sélection de plantes plus rafraîchissantes.

Les toitures végétalisées participent au continuum écologique, ainsi qu'à la ville perméable ou ville "spongieuse"

Les équipes SOPREMA et SOPRANATURE restent à votre disposition pour tout complément d'information. Nous vous remercions d'avoir permis cette enquête publique sur le PLU et vous souhaitons une bonne continuation pour l'aboutissement des documents.
Cordialement,
L'Equipe SOPRANATURE

23/02/21

Nom

BEZLER

Prénom

Etienne

E-mail*

etienne.bezler@laposte.net

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Paysage et cadre de vie

Observation*

Bonjour, c'est EB pour une 6e contribution consacrée au sujet des trames vertes (corridors écologiques". Ce thème risque d'être hors sujet par rapport au PLUI lui-même, car le PLUI ne semble pas adapté à des sujets non strictement urbains ; il faut pourtant réfléchir à l'écosystème rural (à la campagne) autant qu'à la ville. Depuis des années, il est question de "trames vertes et bleues"; le projet né dans les années 2000 devait concerner toute la région (Alsace) et devait avoir pour but de reconnecter des espaces naturels entre eux. Le bilan est extrêmement faible et décevant environ 18 ans plus tard. Le caractère non contraignant de la chose a fait que très peu de volontés se sont manifestées. Soit les agriculteurs refusent de réduire, même symboliquement, les surfaces cultivées pour y laisser pousser des haies, soit les élus ou autres acteurs économiques de la région compromettent les possibilités de trames vertes pour préférer consacrer l'espace disponible à l'extension des zones d'activités, des routes, etc. La plantation de quelques rares haies disséminées chez les quelques agriculteurs qui acceptent de contribuer aux trames vertes ne suffit en aucun cas à l'obtention d'un réseau de corridors naturels satisfaisant. La plantation de quelques alignements d'arbres fruitiers ou de quelques buissons le long d'une petite route agricole ou le long d'une voie cyclable, par la volonté de quelques élus, n'y suffit pas non plus. Nous assistons toujours à un phénomène de prédation des terres par des lobbys et des décideurs politiques pour faciliter en priorité les projets industriels ou tertiaires, en tout cas des projets d'artificialisation des terres. Dans certains cas, les forces militaires sont mises à contribution (par l'Etat) pour éloigner brutalement les gens qui s'opposent à la

destruction des terres, comme on le constate dans le cas du chantier du grand contournement ouest de Strasbourg; l'Etat a imposé par la force une odieuse prédation sur des terres qu'il ne fallait pas sacrifier. Tout cela, au nom d'une notion falsifiée "d'utilité publique" qui répond davantage à des logiques mercantiles et expansionnistes. Cas extrêmement grave, alors que la légalité sur le fond n'a pas été jugée par le tribunal. Quand on constate un deux poids / deux mesures dans la gestion des sols : des moyens colossaux (et infâmes) pour réussir à prédater des terres, à comparer aux moyens ridicules pour l'obtention d'un environnement de meilleure qualité, on peut se dire qu'il n'est plus possible de faire croire à un monde meilleur alors que celui-ci est gangréné par les conflits d'intérêts et les injustices à répétition. D'ailleurs, la définition même d'un "monde meilleur" ne fait même pas consensus. La moindre des choses aurait été de faire interdire le sabotage de l'environnement et du cadre de vie d'une partie des citoyens de cette région. Dans un contexte aussi désolant, le concept de "trame verte" a perdu son sens. Pour en revenir aux trames vertes, précisément : le concept "TVB" semble avoir été détourné de son objectif initial. Désormais, il semble que le principe soit retourné contre luimême, il suffit de voir comment certains passages du PLUI sont rédigés (dans le Tome 5 avec les tableaux d'incidence) : on se prépare à autoriser la destruction d'une partie des corridors écologiques qui pré-existent au profit de projets urbains, du moment qu'il reste un "morceau suffisant" de la trame verte en question. Mais que signifie l'adjectif "suffisant"? En fait, il n'est même pas question d'améliorer le réseau des trames vertes, il est seulement question de conserver l'existant (dans le meilleur des cas) ou de continuer d'altérer ce qu'il en reste, du moment qu'on en garde "une part suffisante". C'est grave. Rappel de l'objectif initial : améliorer la continuité des espaces naturels entre eux, soit par une trame "verte", soit par une trame "bleue" (un cours d'eau), soit les deux mélangées. On aurait même dû faire acter un objectif qui n'a jamais existé, celui d'enterrer sous tunnel des portions d'autoroutes quand celles-ci dégradent de façon inacceptable des paysages et espaces naturels (exemple : la traversée de l'autoroute A4 dans les forêts de Brumath et de Geudertheim). Malheureusement, le principe de la "continuité écologique des milieux" est foireux, car il n'intègre pas la qualité des paysages qu'il faudrait restituer. Ce principe ne s'intéresse qu'à la "continuité écologique" (et non paysagère) des milieux, donc si un éco-pont dérisoire au-dessus d'une voie rapide suffit à laisser passer les animaux sauvages, l'objectif de la "connectivité" est atteint, alors que l'espace naturel n'est pas restauré pour autant. Il faudrait très sérieusement faire avancer cette réflexion à l'échelle du pays. Encore plus grave (cela relève d'une escroquerie en bande organisée à l'échelle du pays) : le principe des trames vertes est d'autant plus foireux qu'il autorise des actes de dégradation supplémentaires de trames vertes qui étaient en bon état et qui, finalement, se retrouvent défigurées et altérées à cause de chantiers soi-disant d'utilité publique comme le grand contournement ouest. Ainsi la continuité écologique et paysagère de la plaine de la Bruche ont été gravement altérées. Or, les planificateurs et autres décideurs politiques ne s'intéressent nullement aux impacts néfastes de la circulation routière sur la petite faune (insectes, oiseaux), petite faune qui subit une hausse de mortalité dès qu'une nouvelle route importante passe en pleine nature. Il ne suffit pas de laisser des passages (soit par au-dessus, soit par en-dessous) pour préserver l'ensemble de la faune. Un documentaire diffusé à la télévision allemande au sujet de la disparition des insectes pointait aussi l'extension du réseau routier parmi les responsables de la catastrophe. Le concept de trame verte n'a donc rien retenu d'essentiel et reste nul sur le plan naturaliste ; le respect de la nature dans son entièreté n'est pas assuré, à cause des bidouillages multiples dans la définition même d'une "stratégie biodiversité". La pollution sonore provoquée par les grandes voies de circulation contribue à modifier le comportement de certaines espèces et peut même influencer leur aire de répartition (le cas des oiseaux). Et bien sûr, ce problème-là n'a pas retenu l'attention des planificateurs d'infrastructures. Seules les populations humaines ont droit parfois à des protections contre le bruit, et encore, pas toujours. Donc, au vu de tous ces problèmes, en aucun cas l'on ne peut

honnêtement parler de "continuité écologique préservée ou rétablie" pour le cas de sites naturels qui sont ainsi sabotés. Pour en revenir au PLUI, plusieurs choses ne collent pas. J'ai déjà pointé dans une précédente contribution le cas d'Oberschaeffolsheim-Ouest, ou de Hangenbieten (canal de la Bruche), ou de Plobsheim-Canal Rhin-Rhône; dans chacun de ces cas, des projets urbains sont susceptibles d'entraîner "une consommation de milieux naturels ayant des répercussions sur les continuités écologiques". C'est aussi le cas des secteurs de la Robertsau dont la valeur écologique (et la beauté paysagère) sont gravement compromises par des projets urbains qui apparaissent à chaque PLU. Il y a le cas de la VLIO (Voie de Liaison Intercommunale Ouest). On peut voir dans le projet OAP les incongruités. Il n'est pas possible de faire croire à une amélioration des continuités écologiques en traçant une "trame verte" de principe le long du tracé de la VLIO, alors que : (1) La VLIO, par son tracé, casse la continuité écologique (et la continuité paysagère) du "ried" de la Bruche (la plaine alluviale de la Bruche), en passant à travers des cours d'eau successifs et à travers les prés entre Eckbolsheim et Wolfisheim. (2) La circulation sur cette route risque d'échapper à toute maîtrise, même si l'on affirme que cette route aura son lot de pistes cyclables et de transports en communs ; cette VLIO n'est rien d'autre qu'un morceau de rocade dissimulé qui ferait forcément le lien entre les rocades autoroutières déjà existantes (la RN 353 au sud d'Illkirch, à Geispolsheim, et la A351 dans le secteur de Hautepierre). Inutile de faire un dessin pour connaître les conséquences sur le milieux naturel et sa qualité actuelle. (3) Le principe des trames vertes n'est pas supposé, initialement, servir d'accompagnement paysager, ou de prétexte, à de nouvelles routes, alors que la prolifération historique du réseau routier est l'un des problèmes majeurs de notre environnement. (4) Le fait de replanter une composition végétale le long d'une route ne compense pas l'altération ou la perte de trames vertes naturelles situées à l'écart des routes. (5) Le fait de replanter une composition végétale pour faire une trame verte de substitution (ou une trame verte supplémentaire ?) le long d'une route est une fausse bonne idée parce que la faune sauvage, attirée par la végétation le long des routes, se retrouvera exposée à un risque de mortalité plus élevé, du fait de son rapprochement possible avec la circulation routière. Seules des petites routes très peu fréquentées peuvent décemment servir de "trame verte". Les alignements d'arbres le long des routes n'attirant pas autant de faune que les vraies corridors écologiques (des haies denses), ce raisonnement ne s'applique pas aux alignements d'arbres. Mais il reste préférable de replanter les arbres loin de la circulation meurtrière pour la faune ailée. Pour rappel, la VLIO ne répond pas du tout au principe de modération de la consommation des sols, car cette route prépare une extension urbaine sur environ 100 hectares ; est-ce nécessaire et vital? Il faut très clairement poser cette question. Les impacts indirects de la VLIO : histoire des captages d'eau. La VLIO fut annulée dans les années 2000 à cause du risque de pollution du captage d'eau d'Oberhausbergen. Les planificateurs qui n'ont pas voulu renoncer à la VLIO se sont donc lancés dans la construction du captage d'eau potable de Plobsheim près du Rhin, pour contourner la "difficulté" du captage d'Oberhausbergen. Aujourd'hui, il est malhonnête de prétendre que le nouveau captage d'eau de Plobsheim était d'une nécessité vitale pour les habitants de l'Eurométropole. Il s'agissait dès ses débuts d'un projet spéculatif. Le chantier du nouveau captage d'eau de Plobsheim semble avoir entraîné un remembrement agricole dans les environs ; c'est à partir de l'hiver 2014/2015 que les agriculteurs ont arraché des arbres qui se trouvaient dans le champ à l'arrière de la chapelle Notre-Dame du Chêne, près du canal Rhin-Rhône. L'Eurométropole n'a rien entrepris pour éviter cette tragédie. L'environnement actuel est d'une qualité encore plus détestable qu'avant. Comme je l'ai déjà expliqué dans une précédente contribution, l'effet de "trame verte" du canal Rhin-Rhône s'est retrouvé diminué, à cause de la destruction d'anciennes parcelles de verger à proximité, à l'arrière de la chapelle N-D du Chêne de Plobsheim. Les éventuelles opérations de replantation de végétaux dans le périmètre du captage d'eau de Plobsheim ne suffiront pas à restituer un environnement de meilleure qualité sur une échelle de terrain plus large. Les insuffisances de

trame verte le long du canal Rhin-Rhône (rappel). L'Eurométropole doit s'engager dans un programme de reconquête de la qualité perdue d'une trame verte le long de ce canal, y compris hors projets urbains, à la campagne. Une négociation avec les agriculteurs est nécessaire pour que des terrains soient rendus à la "trame verte" sans compter l'emprise du canal (laquelle relève de VNF et non de l'Eurométropole) ; l'emprise du canal à elle seule est insuffisante pour le maintien d'une trame verte dans un contexte de désert agricole. Un élargissement de cette trame verte le long du canal et la replantation d'un verger avec une haie derrière la chapelle Notre-Dame du Chêne sont nécessaires. Dans les zones concernées par l'extension urbaine : les marges de recul ne peuvent pas compenser la perte encore à venir de milieux de type bosquet, ancien verger, prairie (le cas du secteur d'extension de la zone d'activité entre Eschau et Plobsheim). Concernant le canal lui-même, je l'ai déjà dit : la pérennité sur le long terme des arbres d'alignement n'est pas assurée, car VNF ne s'engage pas dans la replantation systématique de nouveaux arbres pour compenser la coupe des arbres anciens. Un programme pérenne de replantation et / ou de veille contre les actes de malveillance doit être négocié entre VNF et Eurométropole,, jusqu'à l'écluse de la Thumenau - Plobsheim, et pas seulement dans la partie urbaine du canal. Les jeunes arbres replantés dans la partie "rurale" du canal sont issus d'une initiative individuelle et des actes de malveillance touchent parfois ces jeunes arbres. Quand le canal Rhin-Rhône (et celui de la Marne au Rhin) se transforment en pièges mortels pour les animaux : Certains animaux qui tentent de traverser ces canaux y meurent par noyade et épuisement, car ils ne parviennent pas à remonter les berges artificielles lesquelles sont souvent équipées de palplanches. Il y a quelques années, les chasseurs ont installé des dispositifs ponctuels de "remontée" pour éviter la noyade du "petit gibier", mais ces dispositif ne changent pas grand-chose au fait que ces canaux coupent des espaces naturels (hors Eurométropole surtout) : forêt de Nordhouse, forêt de Brumath... C'est ainsi que des chevreuils, des renards, parfois des petits sangliers, périssent noyés et dérivent au fil du courant. Une modification généralisée du profil de ces berges artificielles devrait s'imposer, mais qui voudra s'en charger ? Ce problème devrait être traité sur toute la région. Les insuffisances de trame verte le long du Rhin entre la forêt d'Illkirch et le morceau de forêt rhénane de Nordhouse (Plan d'eau de Plobsheim). OAP métropolitaine : les terres entre Plobsheim et le plan d'eau à préciser. 100 hectares de terres à préserver : il faudrait préserver davantage que 100 ha. Forêt à reconstituer le long du plan d'eau pour une continuité (perdue) entre les forêts d'Illkirch et d'Erstein. Rappel : en 1970 des centaines d'hectares de forêt du Rhin ont été rasés pour faire place au plan d'eau. Hypothèse 1 (difficilement réalisable, dépend des volontés politiques) : réduire la largeur du plan d'eau en décalant sa digue de délimitation vers le Rhin, permettre par ce biais la reconstitution d'une forêt sur une partie du terrain anciennement occupé par la forêt; utiliser le contre-canal de drainage pour faire de la renaturation (reméandrage ; reconstitution d'un bras du Rhin à visage naturel). Hypothèse 2 : replanter une forêt sur une partie de l'espace agricole le long du plan d'eau. Les terrains ont déjà fait l'objet de l'installation d'une plate-forme de compostage en 2007 (sur le ban d'Eschau), à proximité de la route du plan d'eau. Le terrain de golf de Plobsheim (Kempferhof) pourrait s'étendre aussi, selon un ancien PLU communal. L'espace, déjà manquant pour la restauration d'une continuité écologique, risque de se réduire davantage. Entre Eschau-Plobsheim et le Plan d'eau et vers la forêt d'Illkirch (lisière sud) : trames vertes insuffisantes Les trames vertes existantes doivent être améliorées : les cours d'eau Rhin Tortu et Schwarzwasser, avec leurs modestes rideaux d'arbres ne suffisent largement pas à pallier la disparition historique de la forêt rhénane. Rappelons que le Plan d'eau a fait disparaître plus de 500 hectares de forêt en 1970. Il est nécessaire de recréer des forêts assez larges le long du Rhin Tortu et de son diffluent le Schwarzwasser, de ce fait les zones cultivées seraient à reculer davantage vis-à-vis de ces cours d'eau. La médiocre qualité des passages sous la rocade sud (RN 353): ces passages (chemins agricoles) permettent difficilement une continuité écologique. Ces passages sont étroits, sombres, et donc non aptes au retour de la

végétation; des traces difficilement détectables indiquent que certains animaux trouvent les passages, mais il n'est pas possible de parler de « continuité écologique préservée » vue la gravité de la coupure engendrée par la voie rapide qui a l'allure d'une autoroute. Les chemins agricoles sont aussi fréquentés par des véhicules : véhicules agricoles, mais aussi, possiblement, des voitures. Des phénomènes d'occupation sous les ponts (squat en été) peuvent compromettre la tranquillité des lieux, et le problème de l'abandon de déchets jetés là illégalement (à l'occasion des squats estivaux) n'est pas résolu. C'est la situation des passages du Schwarzwasser et du Rhin Tortu. L'élargissement des passages est vivement à recommander pour l'amélioration des trames vertes, voire la création d'éco-ponts au-dessus de la rocade 353, même si la situation surélevée de celle-ci rend la chose compliquée. Une interdiction plus efficace des passages en voiture sur ces chemins agricoles devrait être assurée, sauf les agriculteurs et quelques ayantsdroit avec une raison valable. Plobsheim près du Rhin (Thumenau, secteur du captage d'eau) Projet de renaturation des terres agricoles autour du captage d'eau potable de Plobsheim, à préciser : Une orientation de ce type est mentionnée dans le PLUI. Pas de précision. Il serait souhaitable que : (1) Une forêt soit replantée (dans l'espace clôturé du captage?) (2) Des prairies soient reconstituées pour augmenter la surface de la zone protégée du Schersand (Conservatoire des Sites Alsaciens) (3) Des arbres soient replantés le long du bras d'eau « Thumenau-rhein » qui voisine le site du Schersand et le long du Rhin Tortu afin d'étoffer la ripisylve le long de ces cours d'eau (reculer les champs) (4) Un alignement d'arbres (mélange fruitiers haute-tige, tilleuls, chênes) soit planté le long du chemin agricole qui fait la jonction entre D468 (Thumenau) et captage d'eau (reculer les champs) (5) Il n'y ait pas d'éclairage nocturne du captage d'eau pour éviter la pollution lumineuse, ou que cet éclairage soit le plus réduit possible (6) Les surfaces agricoles qui ne seraient pas reconverties en prairie soient gérées en agriculture biologique (7) Qu'une forêt soit replantée le long du plan d'eau de Plobsheim (en 1970 des centaines d'hectares de forêt ont été détruits pour laisser place à ce plan d'eau). Une possible conséquence du chantier de captage d'eau (à vérifier) : un remembrement agricole ayant entraîné la destruction d'arbres dans le champ situé derrière la chapelle Notre-Dame du Chêne. La replantation d'un verger et d'une haie (ou d'une petite forêt) dans le champ derrière la chapelle N-D du Chêne devrait faire partie des actions de l'EMS pour réparer les dégâts (et améliorer la « trame verte »). La restauration écologique de la forêt du Rhin (hors sujet par rapport au PLUI, mais dans le thème de la TVB quand même). La "continuité écologique" des anciens bras du Rhin à restaurer suppose des projets "LIFE Rhin Vivant" de meilleure qualité que ce qui a été réalisé jusqu'à présent. La connexion avec le Rhin canalisé ne doit pas se limiter aux seuls bras qui circulent dans la forêt de la Robertsau ; le réseau des anciens bras (insuffisamment restauré en 2005) dans la forêt de la Wantzenau doit être concerné aussi. Il s'agit là de l'un des rares secteurs où il reste possible de reconstituer non seulement une connexion avec le Rhin, mais aussi de permettre le retour de crues importantes pouvant (et devant) façonner le paysage naturel, sans entraîner de danger pour la sécurité des habitants puisque le secteur est éloigné de tout. La présence de la station d'épuration au beau milieu des deux forêts et près du Rhin pose problème, à cause de cela le débit d'eau à injecter en forêt de la Robertsau risque de rester faible (pour éviter l'inondation de la station d'épuration). Dans ce cas, la restauration écologique optimale de la forêt de la Wantzenau (une possibilité qu'il ne faut surtout pas gâcher) doit appeler à la création d'une prise d'eau supplémentaire dans le Rhin spécifiquement pour la forêt de la Wantzenau, en complément de la connexion refaire à la Robertsau. Le principe de la "continuité écologique" des cours d'eau est très sommaire, et n'inclut pas forcément la continuité des crues, lesquelles doivent pourtant circuler et inonder des forêts alluviales successives. La renégociation des droits d'eau avec EDF et avec ENBW au niveau du barrage de Gambsheim doit s'opérer de manière anticipée ; la durée des concessions hydroélectriques est excessive, de 75 ans à chaque barrage, et si l'on attend la fin de la concession de Gambsheim pour renégocier des droits d'eau plus équilibrés il faudra attendre 2049. Cela n'est pas acceptable, il faut obtenir l'abrogation de la concession pour pouvoir renégocier les droits d'eau plus rapidement. Les prairies ont largement disparu entre les différentes forêts du Rhin, et ont été converties en champs de maïs. Ainsi entre la Robertsau et la Wantzenau, puis au nord de la forêt de la Wantzenau entre celle-ci et Offendorf en passant par Kilstett et Gambsheim. Le principe des "TVB" est resté trop nul pour signifier le retour des prairies disparues, il faut pourtant qu'un écosystème de bien meilleure qualité soit reconstitué le long du Rhin; raisonnement valable également dans d'autres cas (les différents "rieds" : le ried de l'Ehn et de l'Andlau, etc.). Les bandes enherbées le long des cours d'eau n'ont pas beaucoup d'effet. Le manque de logique et de coopération entre les différentes ComCom : deux exemples. (1) Aucune projet n'existe réellement pour que la continuité de l'espace naturel "rhénan" soit reconstituée entre la Robertsau et Gambsheim-Offendorf. Cela impliquerai l'Eurométropole et la ComCom située plus au nord. (2) Aucune logique n'existe entre l'Eurométropole (ex-CUS) et les ComCom d'Erstein et de Rhinau situées plus au sud, par exemple pour pérenniser les vergers (et donc le biotope de la chouette chevêche). Quelques actions de sauvegarde de verger ont eu lieu par le passé entre Rhinau et Gerstheim, pour améliorer les chances de conserver la chouette chevêche (et cela reste précaire, car des projets de développement urbain ou de zone d'activité risque de faire disparaître un échantillon de verger à Rhinau, à côté du Rhin). Et que se passe-t-il du côté de Plobsheim Thumenau, chapelle N-D du Chêne)? Les agriculteurs ont détruit des restes de verger sans que l'Eurométropole ne tente quoi que ce soit pour l'éviter (absence d'anticipation dans le cadre des mouvements de terrain provoqués par les projets d'équipement). La dégradation de ces lieux depuis le remembrement de 2014 est diamétralement le contraire de ce qu'il fallait : protéger les milieux que l'on peut qualifier de "naturels". En plus de cela, les prairies ont quasiment disparu (de la prairie a disparu vers 2013-2014 près de la Thumenau) et les quelques lopins de prairie qui restent le long du canal Rhin-Rhône ne sont pas protégés, on risque encore de les perdre. Conclusion sur les trames vertes et bleues : Depuis longtemps le principe des "TVB" a été falsifié pour permettre la poursuite du sabotage de milieux naturels par des chantiers routiers ou de TGV, alors que l'amélioration de la continuité des espaces naturels ne s'est pas faite. Et à présent, on découvre que le PLUI de l'Eurométropole détourne le principe des TVB pour autoriser un empiètement de l'espace urbain sur des continuités écologiques existantes. La reconstitution de trames vertes de bonne qualité à la campagne, et les zones naturelles menacées d'être altérées ou détruites par l'extension urbaine doivent être sanctuarisées. Quant aux trames "bleues" (les cours d'eau", elles ne signifient pas grand-chose, si ce n'est pour éviter de construire au bord de l'eau. Ma prochaine contribution, la 7e, sera la dernière. Elle sera une sorte de conclusion générale sur les sujets que j'ai abordés. (EB, le mardi 23 février 2021).

Provent registre (Clinea grange ORPEA)

Provent registre (Clinea grange ORPEA)

PAVID ECKSTEIN

COMMISSANTE ENGLISHER

COMMISSANTE ENGLISHER

COMMISSANTE ENGLISHER

COMMISSANTE ENGLISHER

TO DE COMMISSANTE ENGLISHER

COMMISSANTE ENGLISHER

TO DE COMMISSANTE ENGLISHER

COMMISSANTE ENGLISHER

TO DE COMMISSANTE ENGLISHER

Objection 1

Madame Valérie TROMMETTER
Présidente de la Commission d'Enquête
Publique Modification n°3 du PLU
Eurométropole
Service Aménagement du territoire
1, Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG

Puteaux, le 26 janvier 2021

Lettre RAR Nº 2 C 1542170700-1

<u>Obiet</u>: Enquête Publique sur la modification n°3 du PLUi – Demande de modification de zonage Projet de construction d'une clinique de soins psychiatriques

Nos Réf. : SCHILTIGHEIM (67300) -- rue du Château d'Angleterre Projet EUROPSY

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête Publique,

Nous nous permettons de venir vers vous dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLUi.

Dans le cadre de cette enquête, nous souhaitons vous présenter notre projet de construction consistant en la réalisation d'une Clinique de soins Psychiatriques à proximité immédiate de nos établissements en exploitation, sis rue du Château d'Angleterre sur la commune SCHILTIGHEIM.

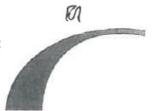
Le projet architectural est le fruit d'une collaboration entre le groupe ORPEA-CLINEA et le groupe ELSAN, chacun disposant d'ores et déjà d'implantations au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans le cadre de l'ouverture du domaine de la Psychiatrie et de la Santé Mentale aux acteurs du secteur privé actée dans le Plan Régional de Santé Grand Est, les groupes ORPEA-CLINEA et ELSAN ont soumissionné aux différentes autorisations et ont proposé deux projets complémentaires qui ont été retenus par l'ARS Grand-Est à savoir :

- L'offre de soins du groupe ORPEA-CLINEA sera dédiée aux enfants et jeunes adultes ;
- L'offre de soins du groupe ELSAN sera dédiée aux adultes.

CLINEA 5.A.S capital de 194 008 608 € / 301 160 750 RCS Nanterre / APE 8610 Z

iège sociai : 12 rue Jean Jaurès, CS 10032, 92 813 Puteaux Cedex Tel : 01.40.78.15.15 www.clinea.fr





Le projet Europsy porté par CL(NEA est né d'un constat résultant du Projet Régional de santé de la Région Grand-Est et du diagnostic fait par le département de santé mentale de l'Eurométropole, sur la nécessité de compléter l'offre de prise en charge psychiatrique et psychologique des enfants et des adolescents et d'améliorer la lisibilité des dispositifs d'orientation en matière de soins psychiatriques.

Ce Projet Europsy se propose de répondre à cette demande en ayant pour objectif d'offrir une offre de soins globale destinée aux enfants et jeunes adultes de 12 ans à 25 ans et adaptée aux besoins du territoire. Notre offre assurera le suivi des patients après leur sortie grâce à une équipe relai ainsi qu'en proposant une prise en charge en ambulatoire, afin de permettre la consultation, l'évaluation et l'orientation des patients.

Le projet porté par le groupe ELSAN consistera en la création d'un Centre de Soins intégrés en Santé Mentale en vue de la prise en charge de patients adultes avec une filière spécifique à destination des « professionnels de santé » et s'articulera autour d'une unité de 40 lits en hospitalisation complète et d'une unité de 20 places en hôpital de jour. Cette offre de soins s'intègrera au projet de construction qui vous a été présenté.

Le groupe ORPEA-CLINEA possédant une emprise foncière à Schiltigheim, c'est donc tout naturellement que le groupe ELSAN a accepté la proposition d'intégrer son offre de soins au projet de construction d'une clinique commune.

Finalement, ce projet porté par les deux groupes entre dans la continuité de l'engagement pris par l'Eurométropole de promouvoir les solidarités et la santé au sein de la métropole strasbourgeoise, qui est depuis plus de deux siècles, un acteur visionnaire en terme de santé publique.

- 1. Comme indiqué, ce projet de construction est motivé par une collaboration entre les groupes de santé ELSAN et CLINEA. La Clinique envisagée aura une capacité d'accueil de 120 lits, répartis dans 3 services distincts:
 - 40 lits de Psychiatrie Générale Adultes,
 - 40 lits de Psychiatrie Adolescents,
 - 40 lits de Psychiatrie Enfants,

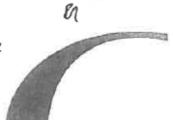
En outre, trois hôpitaux de jour dédiés à chacun des services (20 places adultes, 15 places adolescents, 15 places enfants) seront créés.

Ce projet constitue un nouvel établissement et non un transfert d'activités, il aura donc pour effet de créer un bassin d'emplois supplémentaires.

CLINEA S.A.S capital de 194 008 608 € / 301 160 750 RCS Nanterre / APE 8610 Z

िंडेट socia. : 12 rue Jean Jaurès, CS 10032, 92 813 Puteaux Cedex

Tel: 01.40.78.15.15 www.clinea.fr





L'Agence Régionale de Santé a d'ores-et-déjà validé ce projet par le biais d'un arrêté, dont les délais de déploiements du programme courent actuellement et devront être nécessairement respectés. Il est notamment demandé que l'ouverture de la Clinique ait lieu au plus tard le 9 juillet 2023.

Pour illustrer au mieux notre propos, vous trouverez annexé aux présentes le plan masse de notre projet de Clinique.

2. Nous souhaitons développer notre projet autour d'une démarche environnementale appuyée.

Pour cela, nous avons intégré à l'équipe de conception un bureau d'études environnementales DIAGOBAT ayant déjà travaillé sur des programmes locaux comme par exemple sur la restructuration et l'extension du stade de la Meinau à Strasbourg, la construction d'un magasin Leroy Merlin à Ostwald ou encore la construction de plateformes logistiques avec bureaux à Ensisheim. DIAGOBAT a été mandaté pour nous aider à intégrer une démarche écologique et environnementale exemplaire.

Ainsi, diverses intentions techniques sont identifiées, à savoir :

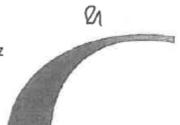
- Choix des matériaux sélectionnés et étiquetés A+ ou avec un éco label,
- Démarche NF et HQE (confort visuel, thermique et d'usage)
- Limiter l'impact sur l'environnement dès la phase chantier (déchets, nuisances, pollution, ...),
- Végétalisation généralisée des toitures terrasses,
- Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et l'entretien du bâtiment,
- Intégration d'un système double flux dans les locaux d'usages principaux,
- Installation de panneaux solaires pour apports sur la production d'eau chaude sanitaire et de
- Récupérateur de calories sur le réseau des eaux grises (douches, lave-linge, ...) pour récupération d'énergle,
- Etude de trafic des usagers (nombre de places de parking, bornes de recharges 2 roues et véhicules légers, etc.) pour identifier précisément nos besoins,
- Système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) pour limiter les consommations énergétiques et assurer un fonctionnement optimal des installations techniques,
- Traitement acoustique des façades (notamment sur la Rue des Trois Maires).

De plus, afin d'assurer une cohérence du projet avec la biodiversité environnante, l'équipe de conception sera complétée d'un ingénieur écologue qui effectuera un diagnostic et les prescriptions sur les espaces végétales à intégrer au projet. L'objectif étant de créer des zones naturelles afin d'accueillir la petite faune locale et de créer un lien avec les occupants avec par exemple des nichoirs, espaces fleuries, un parcours avec plantes aromatiques, etc.

CLINEA S.A.S capital de 194 008 608 € / 301 160 750 RCS Nanterre / APE 8610 Z

i ége socia. : 12 rue Jean Jaurès, CS 10032, 92 813 Puteaux Cedex

Tel: 01.40.78.15.15 www.clinea.fr





Un projet de jardin partagé, type potager, sera engagé en lien avec le projet de prise en charge des résidents et mis à la disposition de ces derniers.

Les voiries extérieures seront composées de revêtements en enrobés drainants comme le précise le Plan de masse annexé à la présente lettre. La surface de voiries en enrobés drainants se limite au strict nécessaire fonctionnel, à savoir la desserte des différentes entrées de la Clinique, son aire de livraisons, et l'accès pompiers.

Les places de parking seront traitées en pavés disposés dans une armature permettant une complète infiltration des eaux pluviales.

Les espaces verts seront traités de sorte que la Clinique puisse s'insérer au mieux dans son environnement. Le pourcentage de pleine terre sur la surface totale de la parcelle s'élèvera à 43,7 % tandis que le pourcentage d'espaces végétalisés intégrant les toitures végétalisées représentera 60% de la surface de la parcelle.

3. Concernant le foncier, le Groupe ORPEA-CLINEA est propriétaire du terrain d'assiette du projet de construction constitué par les parcelles cadastráles Section 69 n°364, n°253, n°254 et n°314 et exploite actuellement sur des parcelles contiguës au projet une clinique de Soins de Suite et Réadaptation, une clinique de Long Séjour Gériatrique et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

La construction de la future clinique du projet Europsy sur ce même site permettrait ainsi la création d'un pôle santé unique, ambitieux et résolument innovant.

4. Lors de nos études, nous avons pu identifier un préalable indispensable à l'aboutissement de ce projet relatif aux dispositions du PLUi.

Depuis la dernière modification de règlement de la zone UX du PLUI de septembre 2019, ce dernier interdit toute possibilité de réaliser, dans cette zone UX, un équipement collectif à vocation médicale de type Clinique, sur la parcelle devant accueillir le projet.

En effet, depuis la modification du PLUI, l'article 2 UX du règlement, précisant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UX, autorise notamment les constructions et installations des services publics, mais n'autorise pas la construction d'équipement collectif.

Or, la Clinique envisagée ne constitue pas une construction nécessaire à des services publics, compte tenu de son caractère privé, mais constitue un « équipement collectif ». En l'état, le règlement de la zone UX ne permet donc pas de réaliser le projet de Clinique envisagé.

CLINEA S.A.S capital de 194 008 608 € / 301 160 750 RCS Nanterre / APE 8610 Z

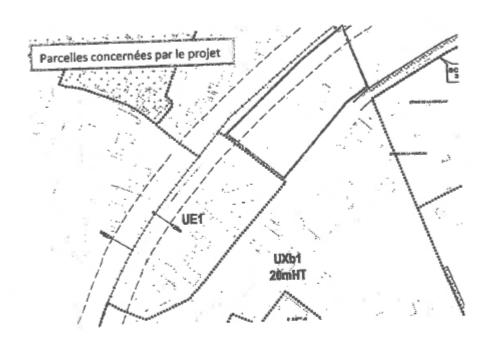
iage socia i 12 rue Jean Jaurès, CS 10032, 92 813 Puteaux Cedex Tel : 01.40.78.15.15 www.clinea.fr





Par la présente, nous sollicitons donc votre attention et votre bienveillance pour que ce projet de Clinique puisse être autorisé par le PLUI.

En effet, la réalisation de la Clinique ne pourrait être permise que par une modification du zonage du PLUI de la commune de SCHILTIGHEIM en incluant parcelles cadastrales Section 69 n°364, n°253, n°254 et n°314, d'une contenance totale de 13 529m² au sein de la zone UE1 dont le règlement autorise la construction d'équipements d'intérêt collectif :



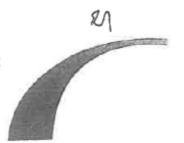
Cette modification de zonage pourrait intervenir dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du PLUI initiée par la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 14 février 2020.

C'est pourquoi nous vous en faisons la demande, par le présent courrier, en votre qualité de Présidente de la Commission d'Enquête Publique.

CLINEA S.A.S capital de 194 008 608 € / 301 160 750 RCS Nanterre / APE 8610 Z

Siège social: 12 rue Jean Jaurès, CS 10032, 92 813 Puteaux Cedex

Tel: 01.40.78.15.15 www.clinea.fr





Nous nous nous tenons à votre disposition pour venir exposer et présenter notre projet de vive voix à la Commission d'Enquête Publique dans le cadre de la permanence d'accueil du public.

Veuillez agréer, Madame la Présidente de la Commission d'Enquête Publique, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur Emmanuel MASSON Président de CLINEA

Annexe: le plan masse du projet

CLINEA S.A.S capital de 194 008 608 € / 301 160 750 RCS Nanterre / APE 8610 Z

'Bge 30 5'5. : 12 rue Jean Jaurès, CS 10032, 92 813 Puteaux Cedex Tel : 01.40.78.15.15 www.clinea.fr





· Une so for 2) jambe a som an neveti (n. + Mn Velten)



M. et M^{me} Michel VELTEN 40 b rue des Vignes 67205 OBERHAUSBERGEN 2) Ohr. Reiz le 22/02/1021

OAVID ECKSTEIN
COMMISSAIRE-ENQUÉTEUR

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU Service Aménagement du territoire et projets urbains Ville et Eurométropole de Strasbourg 1, Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex

Oberhausbergen, le 20 février 2021

Madame la Présidente,

Nous vous prions de trouver, ci-joint, les observations que nous souhaitons formuler sur la modification n° 3 du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg soumise à enquête publique.

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien y porter et restons à votre disposition pour toute précision qui vous paraîtrait utile.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.

Michel VELTEN

0 0 Reg le 22/12/2021

M. et M^{me} Michel VELTEN 40 b rue des Vignes 67205 OBERHAUSBERGEN DAVID ECKSTEIN COMMISSAIHE-ENQUÊTEUR

PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Modification n° 3

Enquête publique

pieu 3/3

OBSERVATIONS

Nous avons pris connaissance, à notre grande surprise, des propositions faites dans le cadre de la modification n°3 du Plan local d'urbanisme applicable à la commune d'Oberhausbergen, et en particulier des atteintes au droit de propriété qu'il contient.

Ce plan présente également des dispositions inéquitables qui ne font l'objet d'aucune justification dans les différents documents portés à la connaissance de la population : nous demandons donc à l'Eurométropole de bien vouloir apporter les explications nécessaires et de revoir les modifications proposées pour garantir l'égalité de traitement des propriétaires.

Nous souhaitons d'abord rappeler que cette modification du plan n'a fait l'objet d'aucune concertation locale préalable avec les propriétaires directement impactés par les nouvelles mesures relatives aux Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) sur les coteaux de Hausbergen. Nous n'avons donc été informés de ces projets qu'en consultant les volumineux documents mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

En l'état, le projet crée des EPCC sur de nombreuses propriétés privées situées sur les coteaux de la commune d'Oberhausbergen (zone UCA6), ce qui oblige les propriétaires concernés à conserver dans des limites définies arbitrairement la végétation qui s'y trouve et à remplacer sur place tout arbre qui viendrait à dépérir ou à disparaître, quelle qu'en soit la raison. Les constructions sont interdites dans les espaces ainsi délimités. Aucune possibilité de modifier la situation des plantations sur les parcelles concernées n'est accordée, même lorsque la surface totale plantée est conservée à l'identique. Probablement faudrait-il encore s'estimer heureux qu'aucune contraînte n'interdit d'augmenter la surface végétalisée ou plantée en-dehors de la limite stricte des EPCC, et qu'il n'est pas imposé d'élever des constructions ou de créer des espaces non plantés ou dallés contre la volonté des propriétaires sur les autres parties des terrains concernés!

Les rédacteurs du projet font remarquer, à juste titre, que la forte présence du végétal sur les coteaux de Hausbergen est le fait des habitants qui s'y sont établis depuis les années 1960, alors que ces coteaux avaient auparavant une vocation exclusivement agricole, avec très peu d'arbres. Ces derniers n'avaient aucune obligation de développer des jardins arborés, et pourtant c'est ce qui a été fait et qui semble être

apprécié. Cela montre qu'il n'est pas nécessaire d'imposer des contraintes, à tout le moins dans le secteur en question, pour obtenir un résultat qui va dans le sens de l'évolution qui est à présent souhaitée par tous.

Le fait d'imposer des limites précises aux EPCC et de restreindre ainsi considérablement le choix de l'aménagement du terrain, sur le plan végétal, par ceux qui y habitent – et qui ont favorisé auparavant la biodiversité en plantant ou en assurant l'entretien des espèces qui y poussent actuellement – ne semble donc pas pouvoir s'expliquer par l'argumentation développée au point 12.a (p. 86) de la note de présentation. On ne peut s'empêcher d'y voir la volonté d'imposer à autrui ce que l'on ne veut pas accepter pour soi-même, alors que la même évolution est souhaitable dans de nombreux autres quartiers. Le projet apparaît ainsi comme une véritable injustice pour ceux qui ont déjà privilégié la « nature en ville ». En quelque sorte, plus les espaces verts ont été développés, plus on restreint la liberté de les modifier ou de les déplacer pour ceux-là mêmes qui les ont créés.

Si on veut vraiment réduire les difficultés rencontrées du fait de l'évolution climatique et du simple confort que certains ont privilégié sans rechercher des solutions à long terme pour mettre l'espèce humaine en harmonie avec la nature, il n'y aucune raison d'imposer des contraintes supplémentaires à ceux qui ont été précurseurs et qui ont déjà agi dans un sens favorable. Il faut, au contraire, encourager ceux qui n'ont jusqu'à présent porté aucune attention à ces aspects pour qu'ils en prennent conscience et, progressivement, contribuent également aux actions permettant d'améliorer la situation. Il serait donc bien plus efficace de définir des espaces plantés à conserver ou à créer au plus près des lieux de résidence ou de travail de l'Eurométropole où les problèmes se posent avec davantage d'acuité, notamment au centre des agglomérations, afin que ceux qui sont les plus impactés puissent bénéficier le plus rapidement possible des effets favorables d'un meilleur équilibre entre nature et activités humaines.

On constate également que les EPCC ont été définis de façon tout à fait arbitraire et sans aucune justification. Des secteurs entiers, pourtant situés à proximité immédiate des parcelles auxquelles les EPCC ont été imposés en zone UCA6, ont été laissés parfaitement libres de contraintes de ce type alors que leur configuration n'est en rien différente (cf. Plan de zonage du règlement graphique -6.1, ci-joint).

Peut-on en connaître la raison ?

De plus, la répartition des contraintes imposées au titre des EPCC est elle-même tout à fait arbitraire et manifestement fortement déséquilibrée à l'intérieur de la zone UCA6. En effet, la part des EPCC par rapport à la surface totale des parcelles concernées varie pratiquement du simple au triple ! On passe, par exemple, d'un impact de 12 %, voire moins, pour certaines parcelles, à un impact de plus de 40 % pour d'autres parcelles, pourtant situées dans le même quartier. De tels écarts sont incompréhensibles.

Serait-il possible de savoir pourquoi une telle inégalité de traitement a été appliquée ?

Il est regrettable de constater qu'aucun effort n'a été fait pour permettre aux propriétaires concernés de se rendre compte concrètement de l'importance des mesures proposées. Il est, en effet, nécessaire de parcourir en détail les textes et plans qui totalisent plus d'un millier de pages, sans qu'aucun outil de recherche pratique soit mis à disposition, pour arriver à comprendre quelles seront les conséquences précises des modifications apportées. On ne peut s'empêcher de penser que ce n'est pas tout à fait involontaire. Pourtant, un tel document doit, par nature, favoriser la meilleure compréhension possible des modifications par l'ensemble de la population concernée afin d'obtenir son accord pour un projet aussi conséquent et de lui permettre de percevoir clairement les enjeux dont il est question, sinon, pourquoi se lancer dans une telle démarche ?

La délimitation des différentes zones, en particulier des EPCC, est approximative. Les distances au sol des espaces concernés par rapport aux limites des parcelles ne sont pas indiquées explicitement sur les plans fournis. De plus, les plans comparatifs censés faciliter la comparaison entre l'ancienne situation et la nouvelle sont incomplets ou erronés. On peut donc s'interroger sur le sérieux avec lequel cette opération a été préparée.

De façon paradoxale, aucune obligation similaire ne pèse sur les espaces occupés par des établissements d'enseignement scolaire (cf. zone UE1) alors que cela aurait valeur d'exemple et s'intégrerait de façon naturelle et démonstrative dans la formation au respect de la nature et de la biodiversité dès le plus jeune âge.

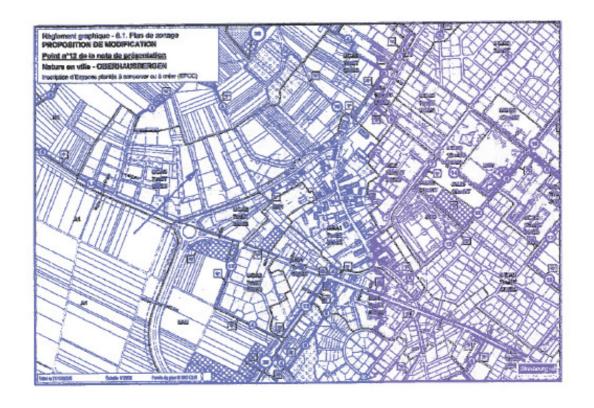
Il apparaît ainsi clairement une inégalité de traitement entre les espaces privés et les espaces publics.

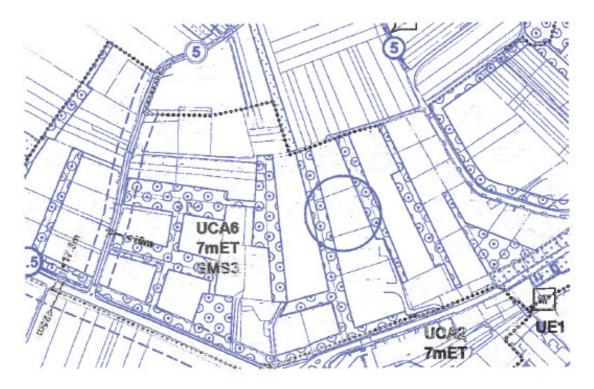
Serait-il possible d'en connaître la justification ?

Serait-il également possible de savoir par quel moyen il a été vérifié que les dispositions prévues ne sont en aucune façon incompatibles avec le droit de propriété ?

Nous souhaitons donc que, si les dispositions relatives aux espaces EPCC devaient trouver une justification pour la zone UCA6 qui nous concerne, ce qui ne repose sur aucun élément concret du dossier, il soit à tout le moins opéré une répartition équitable entre tous les propriétaires de la commune, et, d'ailleurs, de l'Eurométropole, et en rapport avec l'objectif général visé.

Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne précisément la parcelle qui nous appartient, et pour équilibrer l'obligation imposée par la modification proposée sur l'ensemble des parcelles, nous souhaitons que ces EPCC soient limités à la partie actuellement matérialisée à l'est de cette parcelle et que cette contrainte soit supprimée du côté ouest, étant entendu que nous souhaitons poursuivre, comme par le passé, et dans la mesure de nos moyens, le développement des plantations d'arbres, arbustes et autres plantes sur l'ensemble de cette parcelle et à remplacer les sujets qui viendraient à périr, quelle que soit leur implantation.





M. OULED CHEIKHBIRDADITONS MS. ROUTE & Schinned.

J'Ai fait l'acqui sition le 15 juiller 2020 alon local commacine situé ou MS Rec à Schinnech afin 1'y risins à tite passancel. L'agence innositiere MPI FRANCE m'aut coorde de la fainsité de ce priger de trons fonation du

palm de coffere en on hastation at color mor sound of Join Magninition. la captoprist marit sand on accord show laker pour language de distintion su Sien of logon est d'had tation a Il on'a paralleur de cotifé de montreux reprise par le notane Me Fardine HUCK de la joinablé de ce projet d'acquistion, aboution. lette worse livere expresent sons l'are actionque d'ades aved par lett motain. Armon grane et monorar, en regioner à ma desante de changement de destination, por un anti un 22 récombre 2020 (ci-joint le voir r la obtie un 50 mins de la mairie de Sussioning a fait opposition à cette demande su motif que le Satinger as solution 11 englicemen reserve EMV 1 anden Lad 1 Usbanione "unter communal pour l'ellaginerer le la No 4 Schimed à la mêtre. J'ai appelé le Service, il m'a dé ineigne que l'aprèté était dans Je m'ei pourtant que peu l'informations on a projet. Cot il posite que l'Emphisopole motifie on position, Mormas qu'elle est in omis de l'usonile de ce éléments. Quel es la venen exacte le ce prot on l'emplacement du MS Route de Schirmech? Guellet de presusité de realpotion à le mojet le à l'EMV1? Il me serve que ma démondre concepted a Noticety d'auguste le capitation legences, suns augustation de la consumation fucieir, telle que intipud dans le just de modification n° 3 du PLU, MANON

Document rean et depar fan 11. oved Church
le 22 fev 2021 du le regist de Bischheim.
fait 1'objet de l'observation n°3

Service de la Police du bâtiment

D. Beauguille CEnq.

ARRETE PORTANT OPPOSITION RELATIF A UNE DECLARATION PREALABLE

déclaration déposée le 15/12/2020

dossier nº DP 67482 20 V1212

Monsieur OULED CHEIKH Bilel

Depôt affiché en Mairie le 18/12/2020

demeurant:

115 route de Schirmeck 67200 STRASBOURG

sur un terrain sis :

115 route de Schirmeck 67200 STRASBOURG

nature du projet : la transformation d'un salon de

coiffure en logement

LA MAIRE DE STRASBOURG

Vu la déclaration susvisée

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-4, R.421-9 et suivants Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé par la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016, révisé et modifié ;

Considérant que le bâtiment est grevé par l'en placement "2 ervé EMV 1 au Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour l'élargissement de la route de Schirmeck à 20 mètres

Considérant que seules les interventions de mise en sécurité et d'entretien des constructions sont possibles

Considérant que la demande de changement de destination ne fait pas partie des interventions possibles

DECIDE

Article 1 : Il est fait opposition aux travaux déclarés.

Fait le

2 2 DEC. 2020

Suzanne BROLLY Adjointe à la Maire

La Maire r délégation



GN COTRESTENT DE L'OBSTRUCTION Nº BI TR COUR SON
SUIS VEW CE JOUR PRESENTER LES POTENTIALITÉS DE PROJET
PRESENTE A LA MÁRIE POUR ENUSAGES DANS UNE PEPROCNET
PROGES INS ATES ALTERNATURE A L'UTPLACTIONT POSTEVE
DE FON TOPPAIN 189/HM DOUTE ON GENERAL DE
GANGE TOCUTARING A L'ATPUT!
C PIME

Observation of just an present registe (Mal Min Kaller)

n. 5 pie. 1/2

Elisabeth et Jean Keller

40c rue des vignes

67 205 OBERHAUSBERGEN

elisabeth.keller@hotmail.fr

documents remus la 72/22/22

for nº Elisabeth Keller

dans h registe d'enquête justifi

de Prischheum -Damel Begugnila

Mme la Présidente et MM. les membres de

la Commission d'Enquête Publique sur la modification n°3 du PLUI de l'EMS

Oberhausbergen, le 22 février 2021

Objet : les EPCC dans la commune d'Oberhausbergen

Mme la Présidente, Messieurs,

Veuillez trouver ci-joint un document de 9 pages avec nos remarques relatives aux EPCC qui impacteraient fortement et avec une iniquité certaine la zone UCA6 sur Oberhausbergen si la modification n°3 du PLUI était appliquée en l'état.

Nous your remercions pour l'attention que vos porterez à notre dossier.

Veuillez agréer, Mme la Présidente et MM. les membres de la Commission d'Enquête Publique nos respectueuses salutations.

1

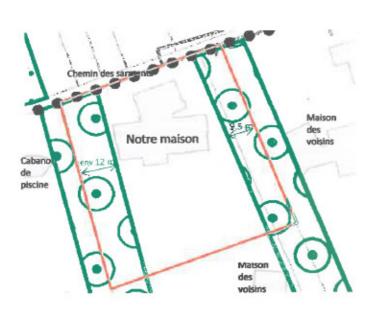
Elisabeth et Jean Keller

6. Keller

Remarques sur la modification n°3 du PLUI de l'EMS 📉 🦘

piea 2/2

Nous habitons à Oberhausbergen, au 40C rue des Vignes, sur le versant des coteaux de Hausbergen, dans une maison située sur un terrain délimité au nord par le chemin des sarments.



Notre terrain est délimité en rouge

1. Ce terrain est classé en zone UCA6, ce qui signifie qu'il supporte déjà beaucoup de contraintes destinées à limiter la constructibilité et à préserver l'environnement :

- l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface, ce qui de fait oblige à une très grande partie paysagère. Ce taux de 20% est le plus faible de toute l'Eurométropole de Strasbourg,
- l'emprise au soi d'un bâtiment ne doit pas dépasser plus de 250m2, ce qui renforce l'obligation d'un traitement paysager,
- les aménagements paysagers doivent couvrir au moins 60% du terrain. Ce taux est le plus élevé de toute l'Eurométropole de Strasbourg.

Remarques sur la modification n°3 du PLUI de l'EMS

Par conséquent, les obligations qui s'appliquent aux constructions et aux aménagements environnants dans l'espace privé font de cette zone la plus contrainte de toute l'Eurométropole de Strasbourg. Autant dire que le « verdissement » ici est une réalité depuis fort longtemps.

2. La modification n°3 du PLUI introduit deux nouvelles contraintes dans notre zone d'habitation :

- l'introduction d'un coefficient de biotope fixé à 70%, soit, encore une fois, le taux le plus élevé de toute l'Eurométropole de Strasbourg.
- l'inscription d'EPCC (Espaces Plantés à Conserver ou à Créer) sur certaines parcelles privées.
 - Ces EPCC ont été tracés arbitrairement. Au préalable il n'y a eu aucune communication auprès des habitants, ni même auprès des propriétaires concernés par les EPCC sur leur propriété. Aucune réunion d'information n'a été organisée et a fortiori aucune concertation préalable avec les habitants de la commune ou de notre quartier. La seule information mise à disposition parla commune est la publication, dans le journal Mag Ober et sur une affiche, de l'existence d'une enquête publique au sein de l'Eurométropole de Strasbourg, sans aucun indication particulière concernant les modifications importantes affectant grandement la zone UCA6 à Oberhausbergen (cf annexe).
 - O Ces EPCC affectent directement des propriétés privées déjà fortement paysagées où les espaces verts existent déjà, et parfois depuis fort longtemps, en raison d'une part de la volonté des habitants de préserver un cadre de vie verdoyant et d'autre part des contraintes déjà existantes présentées au point 1. La création d'EPCC sur des terrains privés peut empêcher toute extension future d'une maison ou obérer la liberté de restructuration d'un bâtiment existant ou encore empêcher la construction éventuelle d'une annexe.

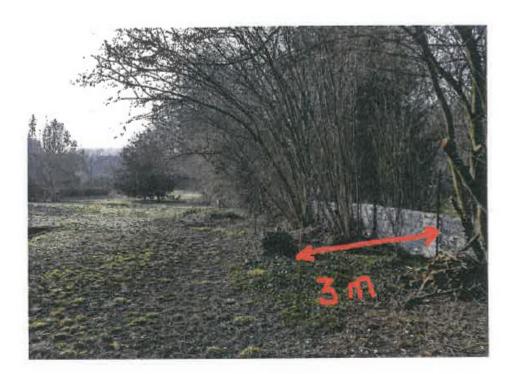
3. L'impact de l'inscription d'EPCC sur notre propriété :

- Les EPCC ont été placés sur les 2 côtés Est et Ouest de notre propriété, sur toute la longueur du terrain et sur une largeur d'environ 12m à l'Ouest et d'environ 9,50m à l'Est (voir plan cidessus) soit 21,50m sur une largeur totale de terrain de 45,88m au nord et 53,13m au sud. En d'autres termes les EPCC occupent plus de 43% de la surface de notre terrain ! C'est une véritable atteinte à la liberté de jouissance que donne le droit propriété.
- Les EPCC ont été placés arbitrairement et en l'état ne nous permettent plus d'envisager la construction d'une petite extension telle que nous l'avons prévue du côté Ouest de la maison. La création d'EPCC est donc devenue pour nous une forme de spoliation de la constructibilité du terrain, dans un quartier où le prix de l'are de terrain constructible est particulièrement élevé. De surcroit, et surtout, ce traçage est en totale contradiction avec les principes généraux énoncés dans la note de présentation des modifications n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. On peut lire à la page 77:
 - « au sein de ces secteurs (zones UCA) la trame d'EPCC s'applique majoritairement sur des espaces <u>plantés existants</u>. Le calibrage de ces EPCC tient compte de la possibilité de réaliser

Remarques sur la modification n 3 du PLUI de l'EMS

des extensions mesurées des constructions à usage d'habitation. Pour ce faire, une marge de recul par rapport aux constructions a été instaurée »

L'EPCC dessiné en limite Ouest de notre propriété ne correspond pas à un espace planté existant : seule une bande, de 3 m de largeur à son maximum, est plantée d'arbustes (et non d'arbrés) : voir photo ci-dessous.



L'Eurométropole de Strasbourg indique dans sa méthodologie page 87 : « la proposition de modification du PLU vise à inscrire... , en tenant compte notamment de la couronne des arbres présents »

Quelques végétaux disséminés çà et là ne peuvent justifier l'emprise dessinée.

La largeur de l'EPCC est également en totale contradiction avec les exposés des motivations qui figurent à la page 87 du même document où il est indiqué que l'Eurométropole de Strasbourg a limité l'épaisseur des EPCC au maximum à 12 m. Ce n'est pas ce qui a été fait : l'EPCC qui figure sur la parcelle voisine à la nôtre du côté Ouest (limitée par un cabanon de piscine, et non par une habitation), a une largeur de 7m ; la largeur totale est donc ici de 19m. Là encore l'Eurométropole de Strasbourg ne respecte pas ce qu'elle a

4. L'absence totale d'équité dans le traitement des EPCC :

Sur la colline d'Oberhausbergen:

 Certaines propriétés construites et situées en zone N1 curieusement ne sont absolument pas affectées par les EPCC alors que par nature, pour le coup, elles le devraient, si l'on suit le même objectif pour toute la colline. Page 86 du rapport de présentation, l'Eurométropole de Strasbourg a en effeț bien indiqué que « le repérage s'est principalement concentré sur les coteaux de Hausbergen » et non sur la seule zone UCA6.

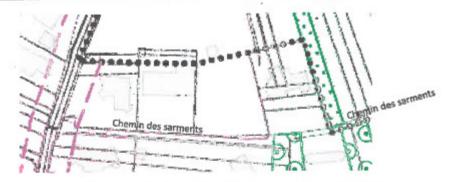


Zone N1 en haut de la rue de la colline



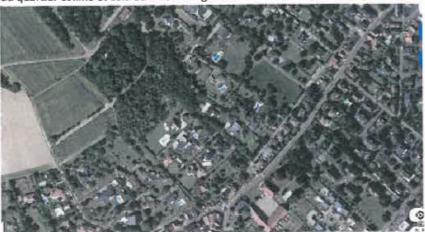
Zone N1 en haut de la rue des tourterelles

Au niveau Ouest du quartier dans la zone classée UCA6, l'imputation d'EPCC a été extrêmement plurielle, à savoir que certaines propriétés, parfois de grande taille, peuvent absolument ne pas être affectées par les EPCC, d'autres le sont dans une faible ou moyenne mesure alors que d'autres, comme la nôtre, le sont très fortement. A titre d'exemple, situation dans notre environnement immédiat, à l'autre bout du chemin des sarments :



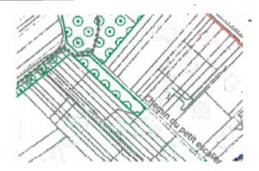
On constate bien souvent, dans cette partie du quartier, que plus vous avez construit, moins d'EPCC vous est imposé. Curieusement il en est de même si la parcelle est exempte de construction !

O Au niveau Est du quartier, toujours en zone UCA6, une grande partie des propriétés de la rue de la Schlitte, chemin du petit escalier, de la rue de la colline jusqu'en limite du ban communal, sont peu ou pas impactées par les EPCC alors que ces propriétés ont des caractéristiques tout à fait comparables à celles de la partie Ouest du quartier colline et cela au niveau végétal.



La partie Est de la zone UCA6

o La parcelle de terrain entre la rue de la Schlitte et la rue de la colline, sur le chemin du petit escalier, a été frappée d'un EPCC, il s'agit d'un terrain appartenant à Alsace Nature/ Conservatoire des Sites Alsaciens qui a été acheté par cette association en vue d'y empêcher toute construction.



La parcelle d'Alsace Nature

- Sur la colline de Mittelhausbergen, à partir d'Oberhausbergen, jusqu'au-delà de la route menant à Dingsheim, le quartier présente les mêmes caractéristiques que sur la colline d'Oberhausbergen et est également classé UCA6 : même type de terrain, même type d'habitat, même type d'environnement végétal et pourtant il n'y a aucun EPCC!
- Sur la colline de Mundolsheim, quartier également avec un habitat diffus, peu dense où la nature est très présente, il n'y a aucun EPCC.
- De même les propriétés rue du Fort à Niederhausbergen qui présentent des caractéristiques analogues n'ont pas été touchées par des EPCC.

5. Un choix écologique discutable :

Vouloir placer des EPCC dans une zone UCA6 dont le capital nature est déjà largement préservé et légalement protégé, dont le futur coefficient de biotope sera de 70% (soit pm le plus élevé de l'Eurométropole de Strasbourg) revient à vouloir priver les propriétaires de la liberté de choisir l'emplacement de la partie paysagère de leur propriété. Cela ne fait pas sens d'un point de vue écologique.

De surcroit la coiline d'Oberhausbergen n'est pas, loin s'en faut, un ilot de chaleur et la création d'EPCC ne changera rien puisque les plantations sont déjà fortement présentes dans la zone.

A tire d'information, nous tenons à vous faire part de notre sensibilité aux problèmes écologiques : nous avons construit, il y a plus de 20 ans, notre maison pour l'essentiel à ossature bois avec toiture végétalisée.

6. Une cible manquée :

Page 87 du rapport de présentation, l'Eurométropole de Strasbourg invoque le SRCE et indique : « L'orientation majoritairement Nord-Sud, du haut des Coteaux vers la plaine, des espaces à inscrire organise un maillage intéressant et contribuant au corridor écologique établi par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, reliant les coteaux à la plaine de la Bruche »



Extrait SRCE Alsace

Si cet objectif peut justifier les quelques EPCC situés en partie extrême ouest, la majorité des EPCC a une direction Nord -Ouest/Sud-Est menant vers le cœur dense de la commune et ne participant ainsi pas au corridor écologique devant mener à la Bruche. On peut noter, sur le plan, que le couloir écologique prescrit par le SRCE se développe sur la colline et non sur les zones urbanisées selon une direction Nord -Est/Sud-Ouest en direction de la plaine. Là encore seuls des éléments de renforcement du végétal planté en zone N auraient permis d'atteindre l'objectif énoncé par l'Eurométropole de Strasbourg.

Conclusion:

Nous demandons à l'Eurométropole de s'expliquer sur les 3 remarques ci-dessous :

- La création d'EPCC devrait faire sens d'un point de vue écologique et nous venons de voir qu'en zone UCA6 à Oberhausbergen et ailleurs sur les coteaux de Hausbergen cela n'apporte qu'inégalité de traitement entre les propriétaires pour une végétalisation déjà préservée par les règles actuelles du PLUI.
- La répartition et la taille, tant en valeur absolue qu'en valeur relative, des EPCC devraient être justes et nous venons de voir que ce n'est absolument pas le cas. Cette discrimination est insupportable pour le citoyen.
- La création des EPCC devrait respecter la règle énoncée par l'Eurométropole de Strasbourg page 77 du rapport de présentation : «une marge de recul par rapport aux constructions existantes a été instaurée » Ce qui n'est absolument pas le cas en ce qui nous concerne : un EPCC a été placé en limite de notre maison.

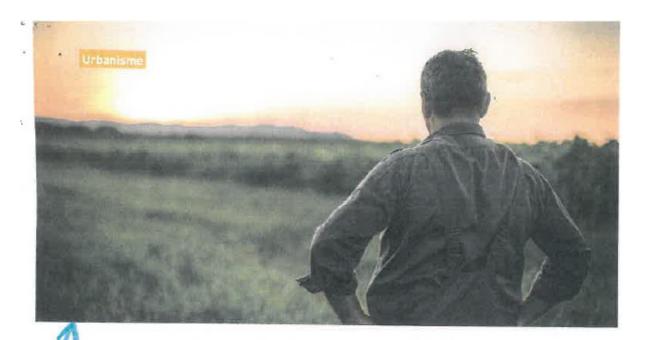
Remarques sur la modification n 3 du PLUI de l'EMS

Compte tenu de ce qui est indiqué aux points 1, 2, 3, 4, 5 et 6 de ce document nous demandons également à l'Eurométropole :

- De supprimer les EPCC dans notre quartier ou a minima de sursoir à la création d'EPCC dans notre quartier en attendant une répartition, plus juste et plus adéquate aux objectifs annoncés, à l'intérieur du quartier à Oberhausbergen, mais aussi avec les communes environnantes qui possèdent des quartiers aux mêmes caractéristiques et également sur les zones N qui constituent les véritables coteaux de Hausbergen. L'Eurométropole de Strasbourg est un tout, les règles du <u>PLU Intercommunal</u> doivent être les mêmes sur tous les territoires aux caractéristiques urbaines et paysagères identiques.
- De présenter préalablement un plan global de protection des coteaux de Hausbergen issu d'un diagnostic partagé.
- D'appliquer ensuite les préconisations du PLUI à savoir pas d'EPCC auprès des maisons pour ne pas obérer la capacité à restructurer un bâtiment, à faire une extension de la maison etc.....
- A titre personnel nous demandons :
 - a minima que la part d'EPCC soit fortement réduite puisqu'elle représente près de 43% de notre terrain,
 - o que sur la partie Ouest du terrain, l'EPCC inscrite sur notre parcelle soit supprimé ou sinon réduit à une largeur maximum de 3 mètres pour nous permettre de réaliser comme nous l'avions prévu une petite extension. Dans ce dernier cas de figure, les EPCC restants représenteraient encore 25% du terrain ce qui est considérable au regard de ce qui est prévu sur toutes les zones UCA6 des coteaux de Hausbergen.

Annexe 1 : extrait de magazine communal.

- On peut y noter que la photo avec la mention » préserver les espaces verts » porte sur des grands espaces naturels et non des jardins en milieu urbain. La photo n'illustre pas les objectifs annoncés et pourrait être interprétée comme trompeuse.
- On peut également y noter que la consultation des riverains pour « co-construire l'Ober de demain » porte uniquement sur l'ancien site « Caddie » et non sur la globalité des modifications introduites dans le PLUI.



GRANDES LIGNES DU PLUI / CONCERTATION

L'un des objectifs
du PLUi : préserver les
espaces verts.

Votre avis compte!

'équipe municipale travaille déjà depuis de longs mois sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI).

Les objectifs de cette modification pour Oberhausbergen sont clairs :

- préserver la qualité de vio des habitants en limitant la constructibilité (diminution des hauteurs constructibles route de Saverne par exemple) et la préservation d'espaces verts afin de créer des flots de fraîcheur.
- rendre plus de 15 hectares de terres classées urbanisables à l'agriculture,
- inscrire des emplacements réservés pour les futurs équipements publics de la commune : rue du Moulin pour la création d'un parc et allée de l'Euro pour la construction d'un équipement et d'un parc publics,
- Inscription d'un PAG (Projet d'Aménagement Global) sur l'ancien site "Gaddie", Cette 1

servitude d'une durée de 5 ans, permettra de travailler ce projet avec le promoteur et les services compétents de l'EMS. Ross constituerons les avectantes co-construire l'Ober de demain

Le 19 août 2020, Danielle DAMBACH, présidente déléguée de l'EMS à la transition écologique et planification urbaine et nature, était en mairie pour échanger et approuver les demandes de la commune.

Les habitants pourront, lors de l'enquête publique du 18 janvier au 26 février, consulter le document d'urbanisme. Ils pourront également consigner les questions, remarques, et commentaires dans le registre ou rencontrer le commissaire enquêteur le lundi 15 février de 9h à 12h en mairie.

À vos plumes !

PAGES -- THE TE

Page 1 sur 3

Charles WINTZ 20, rue de la Wantzenau 67116 Reichstett

Mel: charl.wintz@orange.fr

Tél: 03 88 20 31 82

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU

DAVID ECKSTEIN

COMMISSAIRE-ENQUÈTEUR

Service Aménagement du territoire et projets urbains Ville et Eurométropole de Strasbourg 1. Parc de L'Etoile 67076 STRASBOURG cedex

Reichstett, le 12 février 2021

Objet : enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Madame.

Après avoir pris connaissance du cahier de synthèse réalisé par l'ADEUS, je souhaite apporter des compléments et résumer les évolutions du corps de ferme déjà notées dans le courrier que j'ai déposé en mairie le 27 janvier 2021.

Concernant la maison :

- 1740 Construction
- 19^{ème} siècle Suppression des balcons
- 1963 Le colombage du rez-de-chaussée a été remplacé par une maçonnerie en briques
- 1968 Les tuiles plates ont été remplacées par des tuiles mécaniques noires
- 1969 Une clôture en acier a remplacé l'ancien portail en bois
- 1986 La façade a été repeinte dans la couleur actuelle et des fenêtres de toit ont
- 1993 Le séchoir à tabac, qui reliait la maison à la grange formant alors un L, a été démoli et une extension de la maison d'habitation a été réalisée. Permis de construire n° 38992V5559 en date du 07/01/1993

Remarque:

Le colombage de la maison est en sapin et laisse par conséquent présager un avenir moindre qu'un colombage en chêne.



Concernant la grange :

- 18^{ème} siècle Construction de la partie la plus ancienne
- 20^{ème} siècle (environ 1920) Modifications et agrandissements
- 1960 Révision de la toiture avec un remplacement partiel des tuiles
- Depuis 1985, elle n'est plus utilisée à des fins agricoles.

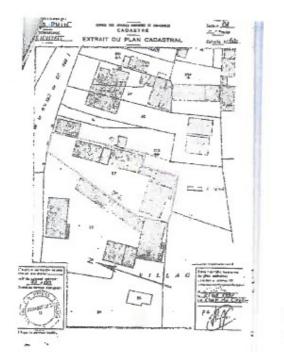
Remarque:

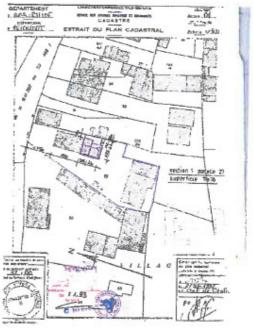
Une révision totale de la toiture serait nécessaire, mais je me refuse à faire cet investissement qui serait absurde sur un bâtiment qui n'a plus aucune utilité agricole et de surcroit avec des volumes et surfaces trop compliqués à entretenir.

Aussi, je vous prie de bien prendre en compte ces éléments nouveaux et reconsidérer avec objectivité le classement de ma maison et ma grange dans le projet de la modification n° 3 du PLU.

Recevez, Madame la présidente de la commission d'enquête, mes salutations respectueuses.







Modification réalisée en 1993

Remarque : Le plan cadastral n'a pas été mis à jour sur « cadastre.gouv »





Maison avec extension réalisée en 1993



Maison, vue de la rue de la Wantzenau

Par aileurs, j'ai obteur le permis de démolie pontiel. la grouge.

Nº PD 67389 21 V0001 en date du 12.02.2071

HIMBER Anne-Marie

De: Richard HAMM < richard.hamm@orange.fr>

Envoyé: mardi 23 février 2021 17:01

A: _Aménagement du territoire et projets urbains

Objet: Révision du PLUi

Madame, monsieur le commissaire enquêteur,

Permettez-moi de vous transmettre mes remarques quant à cette révision du PLUi de l'EMS en tant que citoyen de l'EMS, mais aussi en tant qu'ancien maire-adjoint à l'écologie de la Ville d'Illkirch Graffenstaden.

La minéralisation des terres naturelles et agricoles depuis 50 ans a pris des proportions qui sont suicidaires pour l'humanité dans le monde et pour la survie de sa biodiversité. Nous ne sommes pas épargnés par ce phénomène en France où l'équivalent en surface d'un département moyen disparait sous le béton ou le bitume tous les dix ans. L'Alsace, territoire doublement peuplé par rapport à la densité moyenne française, quadruplement si on retire la surface de la partie des Vosges alsaciennes, a connu une explosion de la minéralisation des terres qui est maintenant à arrêter absolument pour les raisons précitées.

Dans cette optique, la philosophie de cette révision doit être l'arrêt de la poursuite de cette minéralisation et la sanctuarisation de toutes les terres agricoles et naturelles encore existantes.

J'aimerais attirer votre attention sur le PII (parc d'innovation d'Illkirch) dont partie Sud d'environ 80 ha est encore inoccupée et qui doit le rester pour les raisons précitées mais aussi parce que la partie Nord est incomplètement occupée, comme la plupart de nos zones d'activités ou industrielles existantes, et que des arrangements autres peuvent être trouvés pour économiser l'espace. Dans la partie Nord, on pourrait par exemple trouver de meilleurs arrangements des bâtiments, en superposant des structures, qui le permettent de façon à réduire l'étalement urbain actuel avec de grands parkings et des pelouses stériles au niveau biodiversité. Superposer de structures, ajouter des logements, créer des parkings silos mutualisés, réduire les infrastructures routières au gabarit quasi autoroutier, etc...De plus, cette partie Sud constitue la seule vraie lisière forestière avec la Réserve naturelle nationale d'Illkirch-Neuhof qui partout ailleurs est ceinturée par l'urbanisation! C'est aussi la partie la plus riche et la plus tranquille de cette réserve au niveau biodiversité.

Il faut que ce PLUi reflète « l'obsession de l'économie de l'espace », il en va de la survie de nos enfants et petitsenfants !

Dans l'espoir que ces remarques sauront vous convaincre, recevez, madame, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations, Richard hamm

HIMBER Anne-Marie

De: Fabien Burgard <fabienburgard@gmail.com>

Envoyé: mardi 23 février 2021 21:15

À: _Aménagement du territoire et projets urbains

Cc:SCHAAL Thierry; BRONNER ChristianObjet:Observation sur la Modification n°3 du PLU

Pièces jointes: Extrait_PLU_72_2000.JPG; Emplacements_réservés_FEG.pdf;

Proposition_Modif_PLU_n°3.pdf; Plan_Proposition_Modif_FEG-24.jpg

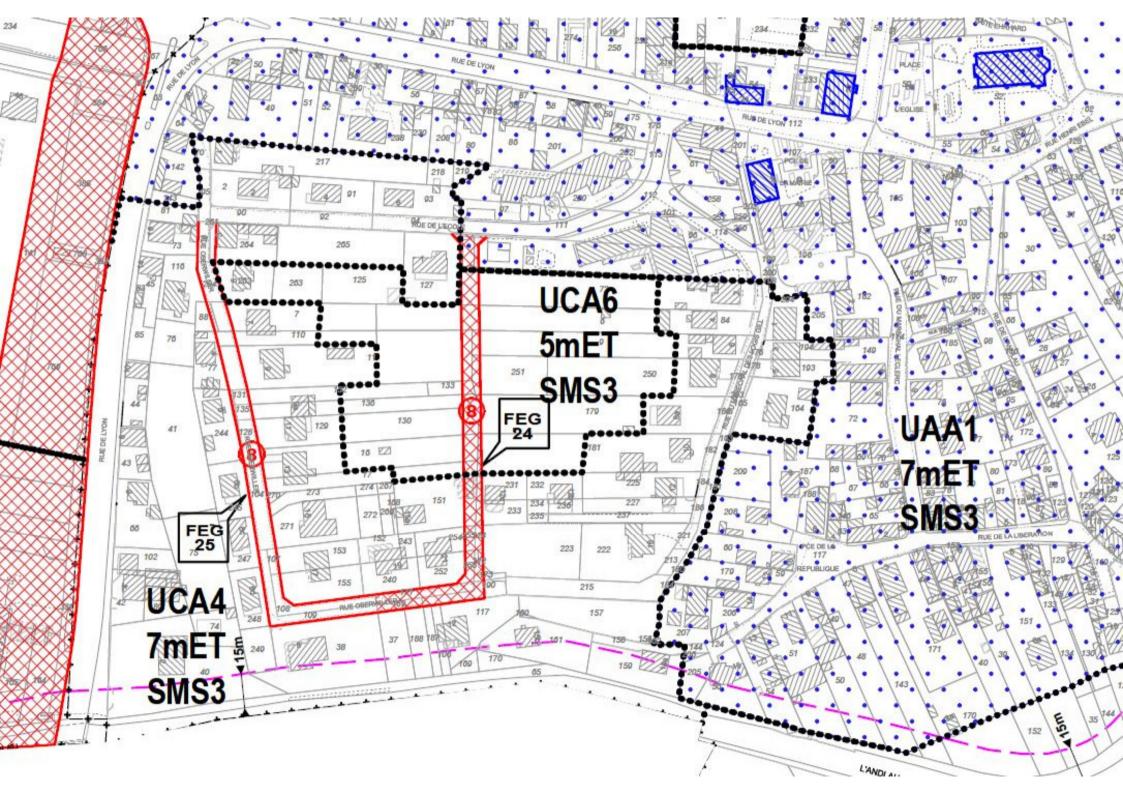
Bonjour,

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU de l'Eurométropole, je vous fais part de mes différentes remarques en pièces jointes.

- Extrait du PLU actuel
- Liste des emplacements réservés FEGERSHEIM
- Proposition de modification
- Plan de la proposition de modification

Bien cordialement,

Fabien Burgard



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - FEGERSHEIM					
Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)	
FEG	18	Création d'une liaison piètons-cycles dans le pro- longement de l'Impasse de l'III jusqu'à la rue du Général de Gaulle.	Eurométropole de Strasbourg	3,85	
FEG	19	Pan coupé rue des Jardins.	Eurométropole de Strasbourg	0,22	
FEG	20	Elargissement de la rue de la Liberté.	Eurométropole de Strasbourg	2,30	
FEG	21	Elargissement de la rue des Lilas.	Eurométropole de Strasbourg	1,00	
FEG	22	Elargissement de la rue du Général de Gaulle.	Eurométropole de Strasbourg	18,95	
FEG	23	Elargissement de la rue Bossuet.	Eurométropole de Strasbourg	0,95	
FEG	24	Création d'une voirie partant de la rue de l'Ecole au Nord et faisant au Sud la liaison entre la rue d'Oberwiller et la rue du Maréchal des Logis Gill.	Eurométropole de Strasbourg	16,51	
FEG	25	Elargissement de la rue d'Oberwiller.	Eurométropole de Strasbourg	0,45	
FEG	26	Elargissement de la rue du Moulin.	Eurométropole de Strasbourg	1,94	
FEG	27	Création d'une liaison piètons-cycles de la Scheer à Ichtratzheim.	Eurométropole de Strasbourg	13,10	
FEG	28	Création d'une voirie entre la rue des Iris et la rue de Lyon.	Eurométropole de Strasbourg	12,25	
FEG	29	Opération de rénovation et mise aux normes du Foyer Paroissial.	Eurométropole de Strasbourg	19,62	
FEG	30	Création d'une voie d'accès à la zone d'activité sur le chemin de la Verdure.	Eurométropole de Strasbourg	11,11	

Bonjour,

Je profite de la modification n°3 du PLU pour vous proposer quelques changements sur la commune de Fegersheim.

Cela concerne le quartier rue Oberwiller et rue du Maréchal des Logis Gill qui profite encore de grands jardins. En effet, les terrains ont en moyenne une surface de 16 ares. Ainsi, il deviendra de plus en plus compliqué, je pense, pour certains propriétaires d'entretenir sa parcelle. Cependant, le prix de l'immobilier sur Fegersheim étant en hausse, il sera peut-être difficile pour les propriétaires actuels de vendre de telles surfaces dans l'avenir.

Ma première proposition est donc la suivante :

En se basant sur **l'Emplacement Réservé FEG 24** (voir P.J. Extrait PLU), il serait préférable de **le modifier en impasse** entre la rue de l'école et les parcelles 136, 179. Cela éviterait une boucle de circulation avec la rue Oberwiller pour la **sécurité des écoles** à proximités et la **tranquillité** des habitants (P.J. Plan proposition modif FEG-24).

La création d'une impasse permettrait de diviser ces grandes parcelles et donnerait la possibilité aux propriétaires de vendre de plus petites surfaces avec un accès indépendant (pas de servitude de passage le long de leur habitation). De plus, qui pourrait acheter de telles surfaces, hormis les promoteurs immobiliers ?

Le ban communal de Fegersheim étant déjà fortement urbanisé, la création d'une petite impasse à caractère pavillonnaire aux milieux de grands jardins permettrait éventuellement à des enfants ou même petits-enfants de propriétaires de construire et continuer de vivre à Fegersheim.

Ainsi, ma seconde proposition serait de modifier le **type de la zone** traversée par E.R. FEG 24 en **UCA4** pour permettre la construction de **maisons individuelles** tout en gardant une cohérence avec les habitations aux alentours.

Ce quartier est majoritairement composé de personnes retraitées, la construction de pavillons pourrait le redynamiser, créer ou garder des liens intergénérationnels et éviter une « cité-dortoir ».

Je pense que malgré ces constructions (limitées d'autre part par les règles en vigueur de la zone UCA4), il restera encore suffisamment d'espaces verts. De plus, la proximité de ce quartier avec le cœur du village favorise l'initiative d'un déplacement écologique.

Merci.

