

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 3

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

TOME 1 / 4

Enquête publique
(18 janvier au 26 février 2021)

direction **urbanisme**
et territoires

aménagement du territoire
et projets urbains

N°1
=

Jean-Luc LIPS, Président de l'OFSM, expose un dossier
relatif à la réglementation du logement social figurant p 146
du refl. écrit. Proposant de substituer la référence à la Loi
ELAN plus récente que la loi SRVDUPL05.

J. Lips

n° 1
15757
Alain Lévy
Commissaire Enquêteur
T.A. Bas Rhin
le 18/01/2021


Madame Valérie TROMMETTER

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 18 janvier 2021

Objet : logements en bail réel solidaire

P.J. : article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation
décret n°2019-661 du 27 juin 2019
instruction gouvernementale n°LOGL2003600J du 23 juin 2020
arrêté préfectoral d'agrément de l'OFSA du 19 août 2020

Copie : Madame Pia IMBS, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg
Madame Jeanne BARSEGHIAN, Maire de Strasbourg
Madame Danielle DAMBACH, Vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg
Madame Suzanne BROLLY, Vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg

Madame la Présidente,

Face à la raréfaction et à la hausse globale des prix du foncier, la création des Organismes Foncier Solidaires (OFS) permet d'apporter une réponse concrète par le biais du Bail Réel Solidaire (BRS), mécanisme permettant une accession abordable à la propriété pour des ménages modestes par dissociation du foncier (propriété OFS) et du bâti (propriété des acquéreurs sous plafonds de ressources).

Porté par PROCIVIS Alsace et la SERS avec le concours des collectivités territoriales sur le périmètre géographique de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'ensemble du territoire alsacien, le nouvel Organisme Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA) proposera dans les mois à venir ses premières offres via ce dispositif. Les ménages acquéreurs (sous plafond PSLA) deviendront alors propriétaires de leur logement et demeureront locataires du foncier en s'acquittant mensuellement d'une redevance symbolique comprise entre 1 et 2 €/m².

De par ses spécificités, le BRS proposé par un OFS diffère des dispositifs d'accession traditionnels et est donc régit par des nouvelles règles dont :

- l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation qui assimile les logements en BRS à des logements sociaux à compter du 1^{er} janvier 2019,
- le décret n°2019-661 du 27 juin 2019 qui intègre les BRS dans les quotas de logement sociaux prévus par l'article 55 de la loi SRU,
- l'instruction du gouvernement du 23 juin 2020 qui indique que les logements en BRS sont comptabilisés dans la catégorie des logements financés sous le régime du PLS,
- l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation qui limite à 30% maximum la part de logements en PLS dans les objectifs de réalisation de logements sociaux.

Ces récentes évolutions ouvrent ainsi de nouvelles perspectives en matière d'offre en accession durablement abordable dans les communes et métropoles, notamment au sein des secteurs de mixité sociale dans lesquels le BRS pourra pour partie se substituer aux logements d'investisseurs en PLS.

Or la rédaction actuelle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de l'Eurométropole de Strasbourg définit les logements locatifs sociaux comme les logements locatifs « définis et comptabilisés **au titre de la loi SRU / Duflot** » (en date du 13.12.2000). De fait, le PLUI exclut la prise en compte toutes les évolutions intervenues ces 20 dernières années, notamment celles résultant de la récente loi ELAN permettant de comptabiliser les logements faisant l'objet d'un BRS au titre des logements locatifs sociaux, et participant à une diversification de l'offre d'habitat social attendue sur le territoire de l'Eurométropole.

Au regard des précédentes dispositions, l'actuelle procédure de modification du PLUI présente l'opportunité de **pouvoir intégrer un quota de logements en BRS dans les secteurs de mixité sociale**. Cet objectif pourrait être atteint en substituant l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation à la référence aux lois SRU/Duflot (p. 146) tout en intégrant une limitation à 30 % la part des logements réalisés en BRS ou assimilés (PLS). Cette rédaction permettrait de garantir le maintien d'une réelle diversité de l'offre sociale tout en remplissant les objectifs fixés à l'OFSA dans l'arrêté préfectoral d'agrément (ci-joint).

En vous remerciant pour l'attention avec laquelle vous pourrez examiner cette demande et restant à votre entière disposition pour plus de précisions si nécessaire, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.



Pour l'OFSA, PROCIVIS Alsace, son Président
Représenté par Monsieur Jean-Luc LIPS

Critères SMS (article 2 p.10)

Dans les secteurs de mixité sociale (SMS) repérés au règlement graphique par le symbole SMSx, tous les programmes créant des logements, à l'exception de ceux destinés à un hébergement temporaire ou aux logements de fonction, à condition de répondre aux critères définis dans le tableau.

SMS	Seuil de déclanchement	% de logements locatif social à produire
1	Programme supérieur ou égal à 12 logements	25 % maximum
2	Programme supérieur ou égal à 12 logements	35 % minimum
3	Programme supérieur ou égal à 6 logements	35 % minimum
4	Programme supérieur ou égal à 6 logements	25 % minimum
5	Programme supérieur ou égal à 5 logements	40 % minimum
6	Programme supérieur ou égal à 4 logements	40 % minimum
7	Programme supérieur ou égal à 10 logements	40 % minimum
8	Opération d'aménagement d'ensemble	30 % minimum
9	Opération d'aménagement d'ensemble	35 % minimum
10	Opération d'aménagement d'ensemble	40 % minimum
11	Opération d'aménagement d'ensemble	50 % minimum
12	Programme supérieur ou égal à 12 logements	25 % minimum

Exemple :

Commune : ECKBOLSHEIM

Statut loi SRU : carencée

Classement du terrain à urbaniser : SMS 10 (40 %)

Programme prévisionnel : 100 logements

Nombres de LLS demandés par la commune : 50%

	Logements Locatifs Sociaux (LLS)	BRS ou PLS	Libre
Rédaction actuelle : « Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des logements locatifs sociaux, ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot. »	40	10	50
Rédaction proposée : « Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des logements locatifs sociaux, ceux définis et comptabilisés au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat, y compris les logements en bail réel solidaire ou assimilé. »	28	22	50
Meilleur équilibre du programme et meilleure intégration dans l'environnement existant			

Logement locatif social

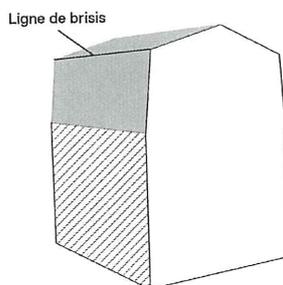
Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des logements locatifs sociaux, ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot.

Lucarne

Ouvrage constituant une baie verticale établie en saillie sur la pente d'une toiture et permettant l'éclairage et la ventilation d'un comble.

Mansart

Se dit d'un toit présentant deux pentes différentes sur le même versant, séparés par une ligne de brisis (arrête saillante).

**Modénature**

Effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un bâtiment (bandeaux, corniches, frontons, encadrements des baies, etc.).

Mur bahut

Mur servant de base à une clôture.

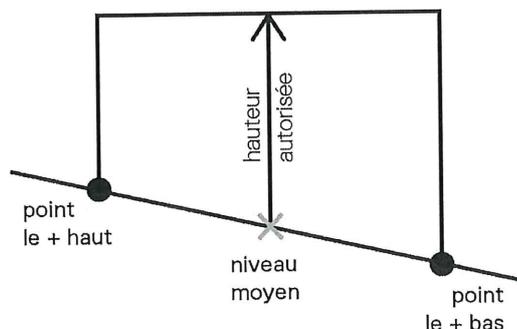
Niveau moyen de la voie de desserte

Le niveau moyen de la voie de desserte, au droit de l'unité foncière, s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de la voie donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

La voie de desserte est constituée par les voies et emprises, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, et à l'exception des seules pistes cyclables et cheminements piétons.

Niveau moyen du terrain d'assise

Le niveau moyen du terrain d'assise s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.

**Nu de la façade**

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.



Code de la construction et de l'habitation

Article L302-5

Version en vigueur au 25 novembre 2018

Partie législative (Articles L101-1 à L741-2)
Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement (Articles L300-1 à L381-3)
Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat. (Articles L300-1 à L303-2)
Chapitre II : Politique locale de l'habitat. (Articles L302-1 à L302-19)
Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations. (Articles L302-5 à L302-9-2)

Article L302-5

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 130
Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 131

I. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

II. – Le taux mentionné au I est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au même I appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article.

Par dérogation, le taux de 25 % mentionné au I s'applique aux communes mentionnées à la première phrase du premier alinéa du présent II, dès lors qu'elles appartiennent également à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre parmi ceux mentionnés au même I, qui n'apparaît pas dans la liste annexée au décret mentionné au même premier alinéa du présent II.

Ce taux est également fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comportant une commune de plus de 15 000 habitants, lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production pour répondre à la demande des personnes mentionnées à l'article L. 411. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste de ces communes en prenant en compte le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social de la commune.

III. – Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des communes appartenant aux agglomérations ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article, pour lesquelles la présente section n'est pas applicable.

La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale auxquels elles appartiennent, après avis du représentant de l'Etat dans la région et de la commission nationale mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1. Cette liste ne peut porter que sur des communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun, dans des conditions définies par le décret mentionné au premier alinéa du II du présent article, ou situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, se situe en-deçà d'un seuil fixé par ce même décret, ou sur des communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du même code, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.

IV. – Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.

V. – Une commune nouvelle issue d'une fusion de communes et intégrant au moins une commune préexistante qui aurait été soumise à la présente section en l'absence de fusion est soumise à la présente section et reprend à ce titre les obligations qui auraient été imputées à ladite commune préexistante en application des I et III de l'article L. 302-8, sur le périmètre de cette dernière, dans l'attente de la réalisation de l'inventaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-6 sur l'ensemble du périmètre de la commune nouvelle. Dans ce cas, il est fait application de la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 302-7.



Décret n° 2019-661 du 27 juin 2019 relatif à l'application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation et à l'octroi de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux

NOR : LOGL1906719D

ELI : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2019/6/27/LOGL1906719D/jo/texte>

Alias : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2019/6/27/2019-661/jo/texte>

JORF n°0148 du 28 juin 2019

Texte n° 40

Version initiale

Publics concernés : services déconcentrés de l'Etat, établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et départements délégataires des aides à la pierre, organismes de logement social.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Objet : inventaire des logements sociaux prévu à l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, détermination des niveaux d'obligations assignés aux communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants du même code (relatifs à l'obligation de part minimale de logements sociaux), calendrier de la procédure conduisant à l'exemption de communes de ces mêmes dispositions, conditions d'attribution de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (dite « PLAI adapté »)

Notice : Ce décret prévoit les modalités d'inventaire des logements décomptés au titre des articles L. 302-6 et R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation, pour les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative et pour les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire ou d'un dispositif de location-accession financé par un prêt social de location-accession (PSLA).

Par ailleurs, le décret modifie, à l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation, les modalités de calcul du niveau de tension sur la demande en logement social des territoires d'application des dispositions issues de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et des agglomérations de plus de 30 000 habitants, qui sert à déterminer les niveaux d'obligations assignés aux communes en application des articles L. 302-5 et suivants du même code. Ce niveau de tension n'est plus apprécié à une date fixe, mais sur 3 années glissantes.

Ce décret simplifie, au même article R. 302-14, le calendrier de la procédure d'exemption des obligations définies à l'article L. 302-5 du même code, en supprimant les délais intermédiaires jusqu'à la parution du décret d'exemption à la fin de chaque dernière année de période triennale.

Ce décret simplifie enfin les modalités de délivrance de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (dite « PLAI adapté ») prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation. Il supprime en particulier la convention spécifique d'attribution, au profit d'un engagement pris par le maître d'ouvrage à respecter sur la durée de la convention APL les conditions ayant justifié l'octroi de la subvention complémentaire « PLAI adapté », et à en rendre compte.

Références : les articles du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de cette modification, peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-5, L. 351-2, R. 302-14, R. 302-15 et R. 331-25-1 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 4 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 8 avril 2019 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Article 1

L'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du II, les mots : « , au 1er janvier de l'année d'établissement de la liste » sont remplacés par les mots : « correspondant à la moyenne arithmétique des trois rapports, respectivement établis au 1er janvier de chacune des trois années précédant l'établissement de la liste » ;

2° Au deuxième alinéa du III, les mots : « , au 1er janvier de l'année d'établissement de la liste » sont remplacés par les mots : « correspondant à la moyenne arithmétique des trois rapports, respectivement établis au 1er janvier de chacune des trois années précédant l'établissement de la liste » ;

3° Au IV :

a) Le 2° est ainsi modifié :

Après le mot : « ratio » sont ajoutés les mots : « correspondant à la moyenne arithmétique des trois rapports, respectivement établis au 1er janvier de chacune des trois années précédant l'année de publication du décret mentionné au deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5, » ;

Après les mots : « précisé par » sont ajoutés les mots : « ce même » ;

b) Au cinquième alinéa, les mots : « , calculée au 1er janvier de l'année de publication du décret » sont supprimés ;

c) Le sixième alinéa est supprimé ;

d) Le dernier alinéa est ainsi modifié :

Les mots : « La commission nationale, qui » sont remplacés par les mots : « Pour l'application du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5, la commission nationale mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 reçoit communication de la liste des communes proposées à l'exemption de l'application de la section II du chapitre II du titre préliminaire du livre III de la partie législative par les établissements publics de coopération intercommunale, au plus tard le 30 septembre précédant chaque période triennale, des avis des préfets de département et de région ainsi que de toutes pièces justificatives nécessaires. Elle » ;

Les mots : « émet alors un avis » sont remplacés par les mots : « avant d'émettre son avis » ;

Les mots : « avant le 31 octobre de la même année » sont supprimés.

Article 2

L'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du I :

a) Après les mots : « L'inventaire » sont ajoutés les mots : « des logements sociaux » ;

b) Les mots : « la personne morale » sont remplacés par le mot : « le » ;

2° Au B du I :

a) Au premier alinéa, la première phrase, les mots : « , au sens du IV de l'article L. 302-5, » sont supprimés ;

b) Les 5° et 6° sont abrogés ;

3° Après le douzième alinéa, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« II.-Pour le décompte des logements mentionnés au huitième alinéa du IV de l'article L. 302-5, le propriétaire ou le gestionnaire déclare la date d'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2.

« Pour le décompte des logements mentionnés au neuvième alinéa du IV de l'article L. 302-5, le vendeur déclare la date de cession du logement. » ;

4° Au treizième alinéa, les mots : « Pour l'application du 4° » sont remplacés par les mots : « III.-Pour le décompte des logements en structures mentionnées au 4° du IV de l'article L. 302-5 » ;

5° Aux treizième et quatorzième alinéas, les mots : « les structures mentionnées au 4° du IV de l'article L. 302-5 » sont remplacés par les mots : « ces structures » ;

6° Après le quatorzième alinéa de l'article R. 302-15, sont ajoutés les alinéas suivants :

« IV.-Par dérogation au I du présent article, l'inventaire des logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative mentionnés au 6° du IV de l'article L. 302-5, prévu au premier alinéa de l'article L. 302-6, est établi par le gestionnaire des logements concernés et comporte, pour chaque logement, les informations suivantes :

« 1° Informations relatives à l'identité du propriétaire ;

« 2° Localisation du logement, date de location du logement par l'association gestionnaire ;

« 3° Superficie du logement ;

« 4° Date du contrat de sous-location conclu entre le gestionnaire et le ménage occupant le logement au 1er janvier de l'année de l'inventaire ;

« 5° En cas de versement de l'allocation de logement en tiers payant, montant de la redevance versée par le ménage sous-locataire occupant le logement au 1er janvier de l'année de l'inventaire ainsi que le montant de l'allocation de logement versée au gestionnaire du logement ;

« 6° En cas de versement direct de l'allocation de logement au ménage, montant de la redevance versée par le ménage sous-locataire occupant le logement au 1er janvier de l'année de l'inventaire ;

« 7° Ressources et composition familiale du ménage occupant le logement au 1er janvier de l'année de l'inventaire.

« V.-Par dérogation au I du présent article, l'inventaire des logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession mentionnés au douzième alinéa du IV de l'article L. 302-5, prévu au premier alinéa de l'article L. 302-6 est établi par le maître d'ouvrage ayant porté l'opération et comporte les informations suivantes :

« A.-Données générales :

« 1° Informations relatives à l'identité du maître d'ouvrage ;

« 2° Localisation du ou des logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière signé postérieurement à la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

« B.-Pour chaque logement :

« 1° Numéro et date de signature du contrat régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ainsi que la date d'entrée dans les lieux du ménage occupant ;

« 2° Date de l'agrément définitif visé à l'article R. 331-76-5-1 des logements faisant l'objet du contrat défini au 1° ;

« 3° Le cas échéant, date de levée d'option.

« VI.-Par dérogation au I du présent article, l'inventaire des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionnés au treizième alinéa du IV de l'article L. 302-5, prévu au premier alinéa de l'article L. 302-6, est établi par l'organisme de foncier solidaire, qui transmet, pour chaque bâtiment, les informations suivantes :

« 1° Information relative à son identité ;

« 2° Localisation du bâtiment ;

« 3° Nombre de logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, dans le bâtiment et leur date de mise en service, en distinguant les logements relevant des articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 255-4 ;

« 4° Informations relatives à l'identité du bailleur, pour les logements relevant de l'article L. 255-4, en indiquant pour ces derniers le type de financement initial ;

« 5° Le cas échéant, numéro et date d'effet de la convention pour les logements conventionnés mentionnés à l'article L. 351-2, année d'expiration de la convention ;

« Ces informations figurent dans le rapport d'activité prévu à l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme, transmis au préfet de région et de département selon la procédure prévue au même article. » ;

7° Le II est abrogé.

Article 3

Le 8° de l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le mot : « éléments » sont ajoutés les mots : « mentionnés à l'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation »

;
2° Les mots : « du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « du même code ».

Article 4

L'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa :

a) Après le mot : « ménages » sont ajoutés les mots : « prioritaires en application de l'article L. 441-1, rencontrant des difficultés sociales et économiques et » ;

b) Les mots : « adaptée et un loyer au mètre carré inférieur au loyer maximal prévu pour ces ménages » sont remplacés par les mots : « et un loyer adaptés » ;

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Toute demande de subvention spécifique comporte l'engagement du demandeur de respecter, pendant la durée de la convention visée à l'article L. 351-2, les dispositions du premier alinéa ainsi que les conditions et modalités de financement déterminées par le Fonds national des aides à la pierre en application du 1° de l'article R. 435-3. » ;

3° Au deuxième alinéa :

a) Le mot : « subordonnée » est remplacé par les mots : « accordée simultanément » ;

b) Les mots : « dans le cas prévu à l'article R. 331-13-1 » sont supprimés.

4° Le quatrième alinéa est supprimé ;

5° Au cinquième alinéa, les deux dernières phrases sont supprimées ;

6° Au sixième alinéa :

a) A la première phrase, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « premier » ;

b) Les deuxième et troisième phrases sont supprimées ;

7° Après le sixième alinéa, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Les organismes visés à l'article R. 331-14 disposant dans leur parc des logements ayant bénéficié de la subvention prévue au présent article présentent au représentant de l'Etat dans le département un rapport annuel portant sur la gestion de ces logements, indiquant l'évolution de l'occupation des logements, les loyers appliqués et les charges locatives constatées ainsi que les actions mises en places au titre de la gestion locative adaptée et, le cas échéant, les autres mesures d'accompagnement des occupants.

« Le Fonds national des aides à la pierre s'assure de la bonne mise en œuvre des présentes dispositions et peut se faire communiquer, par les représentants de l'Etat dans les départements, par les délégués et par les organismes visés à l'article R. 331-14, tous les documents utiles nécessaires à son appréciation. » ;

8° Au septième alinéa :

a) Les mots : « d'attribution et d'affectation des logements » sont supprimés ;

b) Les mots : « dans une convention spécifique relative aux logements faisant l'objet de la subvention » sont remplacés par les mots « au présent article » ;

9° Le huitième alinéa est supprimé ;

10° Au neuvième alinéa, après la référence : « R. 331-25 », est ajoutée la référence : « , R. 381-4 ».

Article 5

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 27 juin 2019.

Edouard Philippe
Par le Premier ministre :

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,
Julien Denormandie

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,
Jacqueline Gourault

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion des territoires et
des relations avec les collectivités
territoriales

Direction générale de l'aménagement, du
logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et
des paysages

Sous-direction des politiques de l'habitat
Bureau des politiques locales de l'habitat,
de la programmation et du renouvellement
urbain

**Instruction du Gouvernement du 23 juin 2020
relative aux conditions de réalisation du bilan triennal et de la procédure
de constat de carence au titre de la période 2017-2019**

NOR : LOGL2003600J

(Texte non paru au journal officiel)

**La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités
territoriales,**

**Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les
collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,**

à

Pour attribution :

Préfets de région

- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
- Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL)
- Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)

Préfets de département

- Direction départementale des territoires (et de la mer) [DDT(M)]

Pour information :

Secrétariat général du Gouvernement

Secrétariat général du MTES et du MCTRCT

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature / Direction de l'habitat, de
l'urbanisme et des paysages

<p>La présente instruction vise à présenter les modalités d'établissement du bilan triennal (2017-2019) en application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, sur les communes déficitaires en logements sociaux soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du même code et, plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le périmètre d'application du bilan triennal et les modalités de décompte des logements, sur les plans quantitatifs et qualitatifs ; • La conduite et le calendrier de la procédure de carence à mener en 2020 au titre de la sixième période triennale. 	
Catégorie : directive adressée par le ministre aux services	Domaine : Logement
Type : Instruction du gouvernement	et /ou Instruction aux services déconcentrés
Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Mots clés (liste fermée) : Logement, Construction, Urbanisme	Autres mots clés (libres) : logements locatifs sociaux, article 55 de la loi SRU, bilan triennal, carence
<p>Texte(s) de référence : Article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifié par le titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;</p> <p>Articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>Décret n°2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la septième période triennale (années 2020, 2021 et 2022) ;</p> <p>Décret n°2019-661 du 27 juin 2019 relatif à l'application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation et à l'octroi de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux ;</p> <p>Décret n°2019-662 du 27 juin 2019 fixant la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social permettant de déterminer la liste des agglomérations de plus de 30000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées, pour la période 2020-2022, de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation en application du III du même article ;</p> <p>Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ainsi que de définir les agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants en application du III du même article ;</p> <p>Instruction du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013.</p>	
Circulaire(s) abrogée(s) :	
Date de mise en application : dès sa publication	
Opposabilité concomitante : Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>	
<i>La « circulaire » est rendue opposable à la date indiquée sur le BO du pôle ministériel à l'onglet Documents opposables.</i>	
Pièce(s) annexe(s) : 1 annexe	
N° d'homologation Cerfa :	
Publication : Circulaires.gouv.fr <input checked="" type="checkbox"/> Bulletin Officiel <input type="checkbox"/>	

La réalisation du bilan SRU portant sur la sixième période triennale 2017-2019 s'inscrit cette année dans un contexte de crise sanitaire exceptionnel, qui a conduit le Gouvernement à prendre des mesures inédites pour préserver la sécurité et la santé de nos concitoyens.

Ces circonstances, qui ont notamment impliqué le confinement de la population, n'ont pas permis la mise en œuvre de la procédure dans le calendrier initialement envisagé.

La levée progressive du confinement entamée le 11 mai permet désormais d'engager la réalisation du bilan triennal conformément à la loi, selon un calendrier et des modalités adaptés, énoncés ci-après, afin de permettre un aboutissement de la procédure d'ici la fin de l'année 2020, tout en préservant totalement les nécessaires phases de concertation et d'échanges contradictoires de nature à éclairer les décisions.

*

* *

La présente instruction s'adresse aux préfets de régions et de départements dont les territoires de compétence comprennent des communes soumises aux obligations SRU qui n'ont pas atteint le taux légal applicable de logements sociaux (25% ou 20% de leurs résidences principales, inventaire au 1^{er} janvier 2019) au regard des dispositions de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, renforcées par le titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Ces communes sont soumises à des obligations triennales de rattrapage devant leur permettre d'atteindre ce taux légal à l'échéance fixée par la loi¹. Tous les trois ans, il convient de comparer, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage, et de mettre en œuvre, sur les communes qui ne les ont pas atteints, la procédure de constat de carence.

Cette procédure, qui ménage un temps d'échange contradictoire indispensable entre l'Etat et les communes concernées, peut amener les préfets de département à constater la carence pour celles d'entre-elles qui ne peuvent exposer de difficultés justifiant de la non-atteinte des objectifs. Au travers de l'arrêté de carence, le prélèvement opéré annuellement sur les ressources des communes soumises peut alors être majoré jusqu'au quintuplement, tandis que le préfet de département peut se substituer au maire dans un certain nombre de prérogatives devant permettre de développer l'offre de logements à destination des ménages modestes sur le territoire communal (exercice du droit de préemption urbain, conventionnement direct avec bailleurs et organismes avec mise à contribution obligatoire de la commune, délivrance des autorisations d'urbanisme, etc.).

*

¹ 2025 dans le cas général. Les communes soumises aux obligations SRU pour la première fois à compter du 1^{er} janvier 2015 disposent en revanche de cinq périodes triennales pleines pour atteindre le taux cible.

Les obligations de production de logements sociaux issues à l'origine du dispositif de l'article 55 de la loi SRU restent un pilier de la politique de développement de l'offre et de mixité sociale portée par le gouvernement, en cohérence avec la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et avec le pacte d'investissement signé avec les représentants des bailleurs sociaux en avril 2019. Depuis près de 20 ans, ce dispositif a largement fait les preuves de son efficacité, et a conduit à un accroissement notable de la production de logements sociaux dans les communes concernées.

La loi du 18 janvier 2013 précitée a renforcé le niveau d'obligations applicables aux communes SRU (passage du niveau d'obligation de 20% à 25%) tout en imposant une accélération du rythme de rattrapage, avec l'introduction de l'échéance de 2025 pour l'atteinte des objectifs légaux. En sus de l'objectif quantitatif, elle a également contraint les communes déficitaires à ménager une part minimale de logements les plus sociaux. Cette loi, complétée par celle du 27 janvier 2017, a en outre accru la nature et le niveau des sanctions applicables dans les communes carencées et élargi l'éventail des outils à disposition des préfets pour se substituer aux maires afin de produire du logement social.

Avec la mise en place d'un dispositif d'exemption refondu suite à la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, l'application des obligations de développement d'une offre de logement social est désormais recentrée sur les territoires attractifs sur lesquels les besoins en matière de logement social sont avérés.

Enfin, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a apporté quelques ajustements en permettant, notamment, l'aménagement du rythme de rattrapage des obligations pour les communes entrées récemment dans le dispositif SRU (soumises à compter du 1^{er} janvier 2015) ainsi qu'en intégrant de nouvelles catégories de logements à l'inventaire des logements sociaux.

C'est dans ce contexte d'application d'un dispositif désormais stabilisé et ciblé sur les territoires à enjeux que nous vous demandons de mettre en œuvre la procédure de bilan triennal. **S'il convient d'appuyer sans réserve les efforts des communes qui mènent des politiques volontaristes pour respecter leurs objectifs triennaux, nous vous demandons de faire preuve de fermeté à l'encontre des communes qui n'ont pas démontré un volontarisme suffisant, tout particulièrement lorsque les taux de réalisation sont faibles et que ces tendances sont observées et reconduites sur plusieurs périodes.**

Nous vous incitons à mobiliser, vis-à-vis des communes qui refusent ainsi de prendre leur juste part à l'effort de solidarité nationale, toute la palette des mesures possibles et notamment la majoration pouvant aller jusqu'au quintuplement du prélèvement et la reprise des autorisations d'urbanisme. Nous vous rappelons que la reprise des autorisations d'urbanisme peut être circonscrite à des secteurs très limités où des projets de logements sociaux sont susceptibles de voir le jour.

Nous vous rappelons par ailleurs que pour être réputée avoir répondu à ses obligations triennales, une commune soumise au bilan doit nécessairement avoir satisfait son objectif quantitatif, s'agissant du stock de logements sociaux mis en service ou financés sur la période triennale, et son objectif qualitatif, s'agissant de la répartition équilibrée du flux de logements sociaux agréés ou conventionnés entre les produits les plus sociaux (PLAI assimilés) et les produits les moins sociaux (PLS et assimilés). Nous vous demandons, à cet égard, de considérer le critère qualitatif comme un objectif de premier rang, au même titre que l'objectif quantitatif et d'en tirer les conséquences s'il n'a pas été respecté.

Enfin, nous attachons une grande importance à une application homogène du dispositif sur l'ensemble du territoire et au traitement similaire des communes présentant des contextes comparables (fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, démographie, composition et ressources des ménages, tension sur le logement, foncier disponible...). Aussi, nous invitons les préfets de région, appuyés par les DREAL, à jouer un rôle de coordination, tout au long de la procédure.

*

* *

Au-delà de ces orientations générales, nous vous demandons de veiller au respect du calendrier suivant, qui a été conçu pour prendre en compte l'accession aux responsabilités des nouveaux exécutifs communaux en deux temps :

- **à partir du 30 juin**, pour les communes disposant d'un nouvel exécutif élu fin mai : engagement des procédures de constat de carence et de la phase d'échanges contradictoires de deux mois avec toutes les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux quantitatifs et/ou qualitatifs ;
- **à partir du 10 juillet**, pour les communes disposant d'un conseil municipal élu fin juin : engagement des procédures de constat de carence et de la phase d'échanges contradictoires de deux mois avec toutes les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux quantitatifs et/ou qualitatifs ;
- **avant le 28 septembre 2020** : transmission à la DHUP (secrétariat de la commission nationale SRU), via les préfets de région, des projets d'arrêtés de carence avec les niveaux de sanctions envisagés ;
- **avant le 13 novembre 2020** : avis de la Commission nationale SRU, qui sont transmis aux préfets de régions;
- **avant le 5 décembre 2020** : tenue des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) afin qu'ils se prononcent sur les projets d'arrêtés de carence ;
- **avant le 31 décembre 2020** : signature des arrêtés de carence et transmission à la DHUP.

Ces arrêtés de carence vous permettront, en fonction de chaque situation communale, de mobiliser tous les outils que la loi vous confère : majoration du prélèvement, reprise des autorisations d'urbanisme, conventionnement direct avec les bailleurs, exercice du droit de préemption urbain... Nous vous demandons d'attacher une grande importance à la sécurité juridique de ces arrêtés dont un modèle figure en annexe.

*

* *

A la présente instruction est jointe une annexe détaillant la procédure et le calendrier de la procédure de carence que vous avez à conduire en 2020.

Vous ferez part des éventuelles difficultés dans la mise en œuvre de cette procédure au ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, sous le timbre de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, sous-direction des politiques de l'habitat, bureau des politiques locales de l'habitat, de la programmation et du renouvellement urbain.

La présente instruction sera publiée sur le site circulaires.gouv.fr.

Fait à Paris, le 23 juin 2020

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Jacqueline GOURAULT

Julien DENORMANDIE

Annexe technique à l'instruction relative à la procédure de bilan à mener au titre de la sixième période triennale 2017-2019

La présente annexe vise à préciser les modalités d'établissement et le calendrier de mise en œuvre, en 2020, du bilan triennal SRU portant sur la sixième période triennale 2017-2019. Le bilan triennal à mener en 2020 est à opérer **dans les conditions définies aux L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)**.

I. Établissement de l'état des réalisations des communes soumises au regard des objectifs triennaux 2017-2019

1) Définition du périmètre d'application du bilan triennal

Toutes les communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants du CCH en 2020, sur la base de l'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2019, et ayant été soumises au moins une année à ces mêmes dispositions sur la sixième période triennale, sont soumises à bilan.

Ainsi, le périmètre d'application de ce bilan intègre les communes prélevées ou non prélevées SRU², mais pour autant bien soumises à obligations de rattrapage sur la période 2017-2019, de même s'agissant des communes « non prélevables »³ SRU.

En revanche, les communes ayant atteint leur taux légal (20 ou 25 % de logements sociaux en regard des résidences principales à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019) ou les communes exemptées pour la période 2020-2022 en application du décret n°2019-1577 du 30 décembre 2019⁴ ne doivent pas faire l'objet du bilan triennal.

S'agissant des **communes fusionnées au 1^{er} janvier 2020**, il convient de s'appuyer sur les dispositions de l'article L. 2113-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT) pour intégrer ces communes aux périmètres du bilan. Cet article prévoit en effet les dispositions suivantes: « *I- En cas de création d'une commune nouvelle en lieu et place de communes appartenant à un même établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, l'arrêté portant création de ladite commune nouvelle emporte également suppression de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont étaient membres les communes intéressées. L'ensemble des biens, droits et obligations de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre supprimé et des communes dont est issue la commune nouvelle est transféré à cette dernière.* »

Ainsi, une commune nouvelle issue de la fusion, au 1^{er} janvier 2020, de plusieurs communes dont au moins une commune préexistante soumise à bilan (avant la fusion), est intégrée au périmètre de ce bilan, sur la base des obligations de rattrapage imputables à la commune préexistante au titre de la sixième période. Dans le cas où toutes les communes préexistantes à la fusion étaient soumises à bilan (triennal), le bilan sur la commune nouvelle, issue de la fusion de ces communes, porte sur la somme des obligations triennales de ces communes.

² Sous l'effet des dépenses déductibles, de l'exonération « DSU » définie au premier alinéa du L. 302-7 du CCH, d'un prélèvement net inférieur à 4 000 €, ou de l'entrée récente de la commune dans le dispositif.

³ A Mayotte (L. 371-4 1° du CCH).

⁴ Décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la septième période triennale (années 2020, 2021 et 2022)

2) L'établissement de l'état des réalisations (quantitative et qualitative) des communes soumises au bilan triennal en 2020

Une fois le périmètre des communes soumises au bilan triennal défini, les services des directions départementales des territoires et de la mer (DDT(M)) et des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) déterminent, en lien, si nécessaire, avec les services des communes concernées, **le nombre de logements locatifs sociaux mis en service, ou à défaut agréés ou conventionnés sur la période 2017-2019⁵, ainsi que le nombre de logements réparti par catégorie de financement.** Ces deux types de données sont ensuite **à comparer aux objectifs de rattrapage SRU** assignés à la commune sur la même période.

Par ailleurs, depuis la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, **l'article L. 302-8 du CCH impose une répartition équilibrée des logements financés au titre du rattrapage SRU (30 % au moins de PLAI ou assimilés et 30 % au plus de PLS ou assimilés, ce taux étant abaissé à 20 % pour les communes comportant moins de 10 % de logements sociaux et non couvertes par un programme local de l'habitat (PLH)).** Le respect du critère qualitatif est essentiel, pour répondre à l'objectif poursuivi par la loi du 18 janvier 2013 précitée, de répondre aux besoins en logements des ménages les plus modestes – sous plafonds PLAI -, qui représentent la plus grande part des demandeurs de logements sociaux.

L'état des réalisations est déterminé, pour l'essentiel, à partir des données d'inventaires disponibles et des données relatives au financement du logement locatif social contenues dans les outils de suivi ad hoc⁶.

a) Rappel des objectifs assignés aux communes SRU au titre de la 6^{ème} période triennale 2017-2019

L'objectif quantitatif de réalisation de logements sociaux assigné aux communes soumises SRU au titre de la 6^{ème} période triennale 2017-2019, correspond :

- soit à **33 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016** en regard du taux légal applicable⁷. Pour les communes devant faire l'objet du bilan triennal, mais n'ayant pas été soumises les trois années de la période 2017-2019, notamment, du fait de la modification du dispositif d'exemption de l'application des obligations de la loi SRU suite à la loi n°2017-86 relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 (dite « Egalité et citoyenneté »)⁸, **l'objectif devra être rapporté au nombre d'années où elles auront été soumises ;**

⁵ Les logements réalisés en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des programmes de renouvellement urbain sont intégrés au bilan des réalisations. Il conviendra au titre du bilan quantitatif de retenir les logements entrés à l'inventaire SRU ainsi que ceux ayant fait l'objet d'une décision attributive de subvention (DAS) entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, à l'exclusion des logements programmés dans le cadre de la convention de renouvellement urbain, mais n'ayant pas encore fait l'objet d'une DAS.

⁶ Le répertoire du parc locatif social, SISAL pour les logements sociaux financés, l'infocentre ANAH pour les logements privés conventionnés social ou très social, ...

⁷ Pour une commune soumise SRU les 3 années 2017 à 2019.

⁸ Certaines communes ont ainsi pu être soumises l'année 2017 et exemptées en 2018 et 2019 ou être exemptées en 2017 mais soumises en 2018 et 2019.

- soit, pour les communes nouvellement soumises, à compter du 1^{er} janvier 2015 :
 - si la commune a été soumise les trois années de la période triennale, à **20 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016** ;
 - si elle a été soumise en cours de période triennale, à **15 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier de l'année précédant l'année de soumission aux obligations SRU de la commune, proratisé selon le nombre d'année de soumission⁹** : son objectif triennal sera donc de 5% du nombre de logements locatifs sociaux manquants, si la commune a été soumise aux obligations SRU pendant une année, et de 10% du nombre de logements locatifs sociaux manquants, si elle a été soumise pendant deux ans de la période triennale.

Ces dispositions ne sont cependant pas applicables aux communes nouvelles issues d'une fusion de communes, dès lors que la commune nouvelle a intégré au moins une commune préexistante ayant déjà été soumise aux obligations SRU.

Sur le plan qualitatif, les ratios précités relatifs aux catégories de financement s'appliquent au volume de logements agréés ou conventionnés sur la période triennale (qu'ils soient entrés ou non dans l'inventaire SRU au cours de la période triennale), augmenté le cas échéant des reports passés dans les conditions définies au c). L'état des réalisations pris en compte au titre du bilan qualitatif est plafonné à l'objectif pris en référence pour fixer ces objectifs (i.e. objectif quantitatif à réaliser par chaque commune soumise à bilan).

Cas particulier des communes dont les objectifs sont fixés par un programme local de l'habitat « mutualisant »

Les objectifs triennaux assignés aux communes par le préfet de département peuvent correspondre à ceux inscrits **dans le programme local de l'habitat**, sur le territoire de la commune, **si, et seulement si, ce PLH a été validé et rendu exécutoire par le préfet en tant que « mutualisant »** et qu'il a donc permis d'abaisser de façon temporaire l'objectif de rattrapage d'une commune soumise SRU, en en faisant porter tout ou partie, de façon clairement identifiée et négociée, sur une (ou des) autre(s) commune(s) membre(s) de l'intercommunalité.

Pour mémoire, les conditions de mutualisation des objectifs dans les PLH, définies au second alinéa de l'article L.302-8 du CCH, ont été strictement encadrées par la loi « Egalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017 (objectifs supérieurs au tiers de l'objectif légal, ...). Par ailleurs, cette loi a imposé à tous les PLH, quel que soit leur date d'entrée en vigueur, de respecter, dans les objectifs assignés aux communes SRU, les seuils qualitatifs assurant une répartition équilibrée de la production (antérieurement à la loi, les PLH entrés en vigueur avant le 1^{er} janvier 2014 n'étaient pas soumis à cette obligation).

Les intercommunalités disposaient de deux ans à compter de la publication de la loi « Egalité et citoyenneté » (soit au plus tard au 28 janvier 2019) pour adapter leur PLH aux évolutions introduites par la loi, en ce compris, les nouvelles conditions de mutualisation.

⁹ Dispositions issues de la loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – article 132 -, codifiées à l'article L. 302-8 du CCH.

Si le PLH a été modifié pour tenir compte des évolutions précitées avant la date du 28 janvier 2019, les objectifs triennaux inscrits dans le PLH pour la commune sont retenus pour l'établissement du bilan. A défaut de modification du PLH intervenue dans le délai imparti, si les objectifs inscrits dans le PLH peuvent être retenus pour les années 2017 et 2018, il conviendra de retenir les obligations légales pour l'année 2019.

b) Établissement du bilan quantitatif

Sur le plan quantitatif, le décompte des logements sociaux réalisés sur le territoire des communes soumises au bilan sur la période 2017-2019 intègre à la fois les réalisations de la période triennale considérée et les logements reportés d'un précédent bilan triennal. En effet, le mécanisme de report **systematique** des logements agréés ou conventionnés (voire des logements mis en service et intégrés à l'inventaire) **d'un bilan triennal à l'autre, dès lors qu'une commune soumise à rattrapage dépasse son objectif quantitatif de production sur une période triennale donnée**, permet d'éviter que les communes concernées ne diffèrent leur réalisation et, ainsi de ne pas freiner les dynamiques locales de production enclenchées.

La réalisation du bilan quantitatif nécessite donc une **analyse rigoureuse** de la situation commune par commune, à réaliser en deux étapes, en opérant, tout d'abord, le bilan des réalisations au titre de la période considérée :

- par différence entre l'inventaire SRU des logements au 1^{er} janvier 2019 et celui au 1^{er} janvier 2016¹⁰ ;
- puis, en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, sur les années 2017 à 2019, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2019 ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1^{er} janvier 2019, et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2017-2019 ;

Ce calcul doit permettre d'arriver à un premier sous-total (A).

Il conviendra, ensuite, d'ajouter les logements reportés d'une période triennale précédente (correspondant à l'excédent de logements réalisés par rapport à l'objectif triennal précédent), pour autant que **ces reports sur le présent bilan 2020 ont été clairement anticipés et quantifiés entre les services de l'État et la commune**, dès la réalisation de ces précédents bilans et qu'ils n'ont **pas déjà été comptabilisés au titre de la réalisation des bilans antérieurs** réalisés.

¹⁰ Pour les communes soumises SRU sur toute la sixième période. La date à prendre en compte pour les communes entrées dans le dispositif en cours de période est celle du 1^{er} janvier précédant la première année de soumission SRU.

Il s'agira :

- très majoritairement, de logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, reportés d'une période triennale précédente (donc avant 2017), et ne figurant pas à l'inventaire des logements SRU au 1^{er} janvier 2019 ;
- plus rarement, de logements livrés et entrés à l'inventaire lors de la période triennale précédente.

La somme de ces deux catégories de logements correspond au sous-total (B). L'état des réalisations à retenir au titre du bilan quantitatif d'une commune correspond à la somme de (A) + (B). Le modèle de bilan triennal figurant en annexe retrace ces différentes étapes.

Il conviendra cependant de ne pas prendre en compte, au titre des reports, les logements agréés lors d'une période triennale précédente, dûment reportés vers le bilan 2020, et entrés à l'inventaire SRU entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019, ceux-ci étant d'ores-et-déjà pris en compte dans le cadre de la différence d'inventaire au titre de ce bilan triennal.

S'agissant des communes devant faire l'objet du bilan triennal, mais n'ayant été soumises aux obligations SRU qu'une ou deux années de la période triennale, il conviendra de restreindre la période d'analyse aux années de soumission de la commune. Ainsi, pour une commune soumise uniquement l'année 2017, le bilan des réalisations résultera de :

- la différence entre l'inventaire SRU des logements au 1er janvier 2017 et celui au 1er janvier 2016 ;
- l'ajout des logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, sur la seule année 2017, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1er janvier 2017 ;
- du retrait des logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées ;
- du retrait des logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1^{er} janvier 2017, et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal.

Vous intégrerez également les éventuels reports de la commune selon les modalités définies ci-dessus.

Réalisation des reports de logements vers la prochaine période triennale sur le plan **quantitatif**

Dès lors qu'une commune soumise à rattrapage dépasse son objectif quantitatif de production assigné pour la période 2017-2019, l'excédent devra être reporté vers la période 2020-2022. Il conviendra de reporter, en premier lieu, les logements agréés ou conventionnés sur la période triennale 2017-2019 et « décomptables » SRU (donc non entrés à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019), puis, les logements agréés ou conventionnés sur une période triennale antérieure et non entrés à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019 et, en dernier lieu, les logements mis en service et figurant à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019. Il convient de rester vigilant sur le fait que les logements « reportés » ne doivent pas avoir **été comptabilisés au titre de la réalisation des bilans antérieurs**. Ce mécanisme doit alors être **clairement consigné** dans le décompte des logements opéré dans le cadre du bilan. Les logements concernés doivent y être identifiés.

c) Établissement du bilan qualitatif et vérification du respect de l'équilibre des logements mis en œuvre dans le cadre du rattrapage

Pour rappel, à compter de la loi du 18 janvier 2013, les communes soumises à obligations de rattrapage doivent équilibrer leur production entre un minimum de 30 % de logements PLAI ou assimilés et un maximum de 30 % (20% pour les communes disposant de moins de 10 % de logements sociaux et non couvertes par un PLH exécutoire) de logements PLS ou assimilés.

Le respect de la production équilibrée de logements sociaux sur la période 2017-2019 par les communes soumises au bilan s'opère par vérification de l'application des ratios précités de 30 % maximum de PLAI ou assimilés et 20 % à 30% maximum de PLS ou assimilé, sur un socle de logements constitué :

- des logements sociaux agréés ou conventionnés sur la période 2017-2019 « décomptables » ou décomptés (qu'ils soient entrés à l'inventaire SRU ou non au cours de période triennale) qui correspond au sous-total C;
- augmenté, éventuellement, des logements agréés ou conventionnés en PLAI ou assimilés, PLS ou assimilés, voire PLUS ou assimilés, qui ont été dument reportés lors du dernier bilan triennal en 2017 (i.e. logements clairement consignés par le préfet et notifiés à la commune) qui correspond au sous total D.

Ce socle (C+D) ainsi obtenu doit ensuite être plafonné à l'objectif pris en référence pour déterminer les objectifs qualitatifs (i.e plafonnement à l'objectif quantitatif de logement à réaliser pour chaque commune sur la période triennale). Trois cas peuvent se présenter :

- **cas 1 : ce plafond est dépassé ($C+D > \text{objectif quantitatif}$). Il sera procédé automatiquement au report de l'excédent de logements agréés vers la période triennale suivante, dans les conditions exposées ci-après, avant de procéder à la vérification du respect du critère qualitatif ;**
- **cas 2 : le total C+D est égal à l'objectif quantitatif. Le respect des ratios sera regardé par rapport à l'objectif quantitatif et il ne peut y avoir de logements reportés vers le prochain triennal ;**
- **cas 3 : ce plafond n'est pas atteint ($C+D < \text{objectif quantitatif}$). Le respect de l'objectif par typologie de financement sera évalué par rapport aux réalisations de la commune. Dans ce cas, aucun report vers le prochain triennal n'est possible.**

Réalisation des reports de logements vers la prochaine période triennale sur le plan qualitatif

Pour les communes répondant aux conditions du cas 1 précité, il conviendra, lors du report de l'excédent de logements agréés ou financés, de ménager un minimum de 30% de logements PLAI ou assimilés et un maximum de 30% (ou 20% pour les communes disposant de moins de 10% de logements sociaux et non couvertes par un PLH exécutoire) de PLS ou assimilés dans le total des logements retenus au titre du triennal 2017-2019 et plafonnés à l'objectif quantitatif. Autant que faire se peut, le report doit être équilibré entre les différents types de financement. Il doit être notifié aux communes.

d) Précisions sur certaines catégories de logements à prendre en compte dans le cadre du bilan triennal

Les lois n°2017-86 relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 (dite « Egalité et citoyenneté ») et n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 (dite « ELAN ») ont intégré de nouvelles catégories de logements à l'inventaire SRU. Il s'agit notamment¹¹ **des logements du parc privé non conventionnés Anah social ou très social, faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions du 6° du IV de l'article L. 302-5 du CCH, des logements faisant l'objet d'un contrat de prêt social location-accession (PSLA) signé postérieurement à la publication de la loi ELAN (soit le 23 novembre 2018) et des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du CCH, à compter du 1^{er} janvier 2019.** Ces logements doivent être décomptés au titre du bilan triennal, dans les conditions exposées ci-après.

- **Logements faisant l'objet d'un contrat de prêt social location-accession (PSLA) signé postérieurement à la publication de la loi ELAN (soit le 23 novembre 2018)**

Au titre du bilan quantitatif, sont pris en compte :

- les logements faisant l'objet d'un contrat de PSLA signés postérieurement à la publication de la loi ELAN régulièrement intégrés à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019 (ils figureront à la différence d'inventaire entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2016) ;
- les **agrément provisoires PSLA octroyés postérieurement au 23 novembre 2018 et jusqu'au 31 décembre 2019, s'ils n'ont pas encore donné lieu à la signature d'un contrat de location-accession** (et qu'ils ne sont donc pas intégrés à l'inventaire).

Dans le cadre du bilan qualitatif, ces logements (les agrément provisoires PSLA) sont assimilés à des logements financés en PLS.

- **Logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du CCH, à compter du 1^{er} janvier 2019**

Pour rappel, les logements en bail réel solidaire se décomposent en deux catégories : les logements en BRS « accession » et les logements en BRS « locatif » pouvant, soit être conventionnés à l'aide personnalisée au logement portés par un bailleur social ou par un bailleur privé, soit relever du secteur libre tout en étant loués à des ménages sous condition de ressources et à loyer encadré.

Ces logements ne donnant pas lieu à agrément préalable au moment du montage du projet, ceux-ci ne sauraient être pris en compte, dans le cadre du bilan quantitatif, au titre des logements agréés non encore intégrés à l'inventaire SRU, à l'exception de ceux donnant lieu à un agrément au titre du logement locatif social. Ainsi, seuls les logements en BRS mis en service et dûment intégré à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019 seront pris en compte dans le cadre du bilan quantitatif. Pour cette même raison, s'agissant de l'établissement du bilan qualitatif, pour les logements en BRS accession ou BRS « locatif » non conventionnés, il conviendra, **exceptionnellement**, de prendre en compte les **logements mis en service**.

¹¹ La loi « Egalité et citoyenneté » a également introduit les terrains locatifs familiaux, mais ils ne seront décomptés qu'à l'inventaire au 1^{er} janvier 2020.

Les logements en BRS « accession » étant destinés à des ménages sous plafond « PSLA », ils sont donc à comptabiliser dans la catégorie de financement **PLS**. En revanche, concernant les BRS « locatifs », ils peuvent :

- soit ne pas être conventionnés à l'APL et dans ce cas il faudra les comptabiliser comme des financements **PLUS, puisque ces logements sont loués à des ménages sous plafonds de ressources PLUS et à des loyers équivalents aux loyers PLUS¹²,**
 - soit ils sont portés par un bailleur social ou privé et sont conventionnés à l'aide personnalisé au logement : **ils sont décomptés en fonction de leur agrément (PLS, PLUS ou PLAI).** Il conviendra, s'agissant de ces logements, de rester très vigilant dans l'établissement de l'inventaire des logements en BRS afin d'éviter les doubles comptes de ces logements conventionnés.
- **Logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'IML dans les conditions du 6° du IV de l'article L. 302-5 du CCH**

Ces logements du parc privé sont intégrés à l'inventaire SRU, s'ils sont loués par un organisme agréé, qui les sous-loue à des ménages défavorisés mentionnés au I de l'article L.301-2 du CCH à un loyer maximum correspondant au « conventionnement Anah social » (en application de l'arrêté du 22 mars 2019 fixant le montant du loyer-plafond mentionné au 6° de l'article L. 302-5 du CCH « ANAH social »). Seuls les logements ayant fait l'objet d'un contrat en 2019 sont pris en compte dans le cadre du présent bilan.

Compte tenu des loyers pratiqués, ces logements sont assimilés, dans le cadre du bilan qualitatif, à des logements PLUS. Pour rappel, s'agissant des logements du parc privé faisant l'objet d'une convention Anah « sociale » ou « très sociale », ils sont comptabilisés respectivement comme des logements PLUS (Anah social) et PLAI (Anah très social).

¹² Compte tenu du caractère récent de ce montage, très peu de logements en bail réel solidaire devraient être intégrés dans le cadre du bilan sur la période 2017-2019.

II. La procédure de constat de carence du bilan triennal : de la phase contradictoire à la prise des arrêtés

La « **procédure de constat de carence**¹³ » ne donne pas forcément lieu, à son échéance, à la mise en carence de la commune considérée. Toutefois, dans sa partie contradictoire, elle constitue un temps privilégié d'échanges entre les services de l'État et la commune, au cours duquel, cette dernière peut exposer ses difficultés dans la mise en œuvre du dispositif SRU en général, et dans la réalisation des objectifs assignés sur la période triennale 2017-2019 en particulier.

La procédure doit donc être systématiquement engagée, sur toutes les communes n'ayant pas respecté leurs objectifs triennaux, quantitatifs et/ou qualitatifs, et se dérouler selon les étapes et le calendrier définis ci-après.

1) Étapes de la procédure de constat de carence

a) Information des maires par le préfet de département de l'intention d'engager la procédure de carence et phase contradictoire

Toutes les communes soumises à bilan triennal qui n'ont pas atteint leurs objectifs de rattrapage sur la période 2017-2019, sont informées par courrier de « l'intention d'engager la procédure de constat de carence » par le préfet de département. Ce courrier présente de façon détaillée l'état des réalisations sur la période triennale avec les objectifs assignés qui motive l'engagement de la procédure.

Le lancement de la phase d'échanges contradictoires dépendra de l'accession aux responsabilités des nouveaux exécutifs communaux. Ainsi, **le courrier d'engagement de la phase contradictoire sera adressé aux maires :**

- **à compter du 30 juin 2020 pour les communes disposant d'un nouvel exécutif élu fin mai,**
- **à partir du 10 juillet 2020, pour toutes les autres communes.**

A la réception de ce courrier, la commune dispose d'un délai de deux mois pour faire part de ses observations, des raisons qui l'ont conduite au non-respect des objectifs de rattrapage, de la nature des difficultés rencontrées et des actions et moyens néanmoins mis en œuvre et, ainsi que, le cas échéant, des mesures correctives envisagées ou des engagements que le maire est prêt à prendre, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale par exemple, pour développer le logement social dans sa commune et atteindre le taux légal de logement social à l'échéance fixée par la loi.

¹³ Premier alinéa du L. 302-9-1 du CCH.

b) Analyse par le préfet de département des observations transmises par la commune et du contexte communal

Dès lors qu'une commune ne remplit pas ses objectifs triennaux, il appartient au préfet de département de juger de l'**opportunité** de prononcer la carence, sur la base des éléments d'explication fournis par la commune et des échanges engagés avec elle, en tenant compte des **orientations nationales** résultant de la présente instruction et après avoir pris l'avis des instances consultatives compétence en la matière (commission nationale SRU et comité régional de l'habitat et de l'hébergement). La mise en carence doit ainsi constituer la position de base, laquelle doit ensuite être analysée en regard du contexte communal. La carence n'est donc pas appliquée de manière automatique, dès lors qu'une commune ne remplit pas pleinement ses objectifs triennaux.

Il convient bien évidemment de traiter de manière similaire des communes présentant des contextes comparables (fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, démographie, composition et ressources des ménages, tension sur le logement, foncier disponible, ...). **Les principaux critères à examiner dans la conduite de cet exercice sont listés et détaillés au 2), sans être exhaustifs.** Le rôle d'animation et de pilotage assumé par les DREAL tout au long de la procédure de carence (au travers, par exemple, des trames d'analyse régionale) doit permettre de préciser, décliner, voire pondérer, la prise en compte de ces critères dans l'analyse des contextes communaux par les différents préfets de département, pour garantir l'égalité de traitement des communes d'un même territoire régional.

Les **avis rendus** en amont de la prise des arrêtés de carence, par la **commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement et par les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement** concourent, ainsi que l'a souhaité le législateur au travers des dispositions de la loi « Egalité et citoyenneté », à assurer l'**homogénéité des conditions de réalisation des bilans et l'égalité de traitement des communes**. Ces deux instances sont consultées dans les conditions exposées ci-après :

- **consultation de la commission nationale placée auprès du ministre**

A l'issue de la phase contradictoire, et au plus tard **le 28 septembre 2020**, les préfets de région adressent à la commission nationale SRU une **synthèse de la situation des communes de leur territoire soumises à la procédure de carence** (tableau selon le modèle joint, actualisé, positions locales vis-à-vis de la carence : projets d'arrêté de carence, qui comprendra le niveau et la nature de sanction envisagés - majoration, reprise des autorisations d'urbanisme...-, raisons ayant conduit les préfets de département à ne pas carencer les autres communes, date et, éventuellement, avis du CRHH). Cette transmission sera accompagnée des grilles d'analyse régionale, si de telles grilles ont été établies.

La commission nationale peut demander des compléments, en vue d'**apprécier la bonne prise en compte des orientations nationales et l'homogénéité des décisions envisagées**.

Dans ce cadre, même si elle n'a pas vocation à examiner, de façon exhaustive, les projets d'arrêtés de carence (ou l'absence de tels projets), la commission peut suggérer aux préfets de département de reconsidérer leur position vis-à-vis de communes sur lesquelles cette double exigence n'apparaîtrait pas respectée.

La commission nationale rendra son avis sur les intentions de carence au plus tard **avant le 13 novembre 2020**.

- **consultation du comité régional de l’habitat et de l’hébergement**

Les projets d’arrêtés de carence seront examinés par les comités régionaux de l’habitat et de l’hébergement (CRHH).¹⁴

L’analyse du comité s’appuiera sur la **synthèse régionale** des bilans triennaux, élaborée par la DREAL, portant sur l’ensemble des communes soumises, qui lui permettra de disposer d’une **vision exhaustive des communes de son territoire de compétence soumises à la procédure de carence**, y compris celles que les préfets de département n’envisagent pas de carencer. Dans son avis, le CRHH pourra, le cas échéant, s’appuyer sur l’avis de la commission nationale, si celui-ci est intervenu en amont.

Les CRHH se réuniront **au plus tard avant le 5 décembre 2020**, pour émettre leur avis sur les projets d’arrêtés de carence.

Depuis la loi « Egalité et citoyenneté », les commissions départementales n’ont plus compétence pour se prononcer sur les projets d’arrêtés de carence envisagés par les préfets de département à l’encontre des communes n’ayant pas respecté leurs objectifs triennaux. Ces commissions sont toutefois convoquées¹⁵ afin d’examiner la situation de chaque commune n’ayant pas atteint ses objectifs triennaux, en vue, le cas échéant, de proposer un aménagement de l’échéancier des réalisations de logement sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions lui permettant d’atteindre ses objectifs, dans les conditions définies au III.

c) Prise des arrêtés de carence par les préfets

Dès réception de l’avis des CRHH sur les projets d’arrêtés de carence, et impérativement **avant le 31 décembre 2020**, les préfets de département signent et notifient aux communes les arrêtés de carence.

Les arrêtés de carence signés par les préfets de département doivent être transmis, **avant le 8 janvier 2021**, à la DHUP, bureau PH2 ainsi qu’à la commission nationale SRU.

A l’issue de la procédure de bilan triennal et de carence, la commission nationale SRU remettra au ministre en charge du logement un rapport sur son déroulement et la bonne prise en compte par les préfets des orientations nationales.

¹⁴ Dans les DOM, il s’agit du comité départemental de l’habitat et de l’hébergement (CDHH)

¹⁵ En application des dispositions du L.302-9-1-1 du CCH.

Calendrier :

- **A partir du 30 juin 2020, pour les communes disposant d'un exécutif élu fin mai :** lancement, par courrier, de la **phase contradictoire de deux mois** de la procédure de carence, à l'encontre des communes n'ayant pas réalisé leurs objectifs de rattrapage (envoi des bilans triennaux). Les DDT(M) procèdent dans ce délai à l'analyse détaillée des situations communales.

- **à partir du 10 juillet, pour les autres communes :** lancement, par courrier, de la **phase contradictoire de deux mois** de la procédure de carence, à l'encontre des communes n'ayant pas réalisé leurs objectifs de rattrapage (envoi des bilans triennaux). Les DDT(M) procèdent dans ce délai à l'analyse détaillée des situations communales.

Les préfets de département transmettent, à l'issue de la phase contradictoire, aux préfets de région, les bilans triennaux (modèle-type), les projets d'arrêté de carence, indiquant les niveaux de majoration et la nature des sanctions envisagés, assortis des éléments justifiant ces positions (notamment, les raisons ayant conduit à ne pas carencer certaines communes).

- **Au plus tard le 28 septembre 2020 :** transmission des **synthèses régionales des bilans par le préfet de région** (tableau complété + synthèse des positions départementales + projets d'arrêté de carence ...) à la commission nationale SRU et à la DHUP (bureau PH2), assorties, le cas échéant, des **grilles d'analyse régionales**.

- **Avant le 13 novembre 2020 :** tenue de la **commission nationale SRU** qui rendra aux préfets et aux ministres son avis sur les projets d'arrêtés de carence et les niveaux de sanction envisagés.

- **Avant le 5 décembre 2020 :** tenue des **CRHH**, pour analyser la situation des communes soumises à la procédure de carence et émettre leur avis.

- **Au plus tard le 31 décembre 2020 :** prise des arrêtés portant carence des communes par les préfets de département.

- **Avant le 8 janvier 2021 :** transmission à la DHUP (bureau PH2) des arrêtés de carence.

2) Trame d'analyse de la situation des communes soumises à la procédure de constat de carence par les préfets de département

L'implication des communes soumises à la procédure de carence doit être appréciée au travers des critères suivants, non exhaustifs, mais **dont la prise en compte est nécessaire, de façon complémentaire** :

- **Atteinte du taux de réalisation par la commune**

La trame d'analyse régionale peut proposer une hiérarchisation par palier des communes en fonction du taux d'atteinte quantitatif, les difficultés possiblement exposées par les communes proches de leur objectif de réalisation étant plus aisément recevables, a priori, que celles exposées par les communes ayant un taux de réalisation faible, même si un tel taux de réalisation peut découler de difficultés conjoncturelles à prendre en compte dans la suite de l'analyse.

Par ailleurs, la décomposition par catégorie de financement des logements agréés ou conventionnés opérée dans le cadre du bilan qualitatif, peut utilement venir compléter l'appréciation du niveau de production global. Les communes qui, en dépit d'un taux de réalisation global limité, auraient fait l'effort de financer des logements très sociaux pour une part importante de cette production, devraient être moins sévèrement considérées que les communes réalisant principalement leurs objectifs de rattrapage avec les produits les moins sociaux. De même, le non-respect du critère qualitatif doit être considéré différemment selon que le déséquilibre de la production reste conjoncturel ou qu'il résulte d'un refus manifeste de réorienter la production vers l'offre locative sociale à destination des ménages les plus modestes.

Ces analyses en taux tiennent également compte du volume de logements sous-jacents, en valeur absolue, un taux de réalisation de 50 % portant sur un volume de 10 logements n'étant pas assimilable à un taux de réalisation de 50 % portant sur 5 000 logements.

Enfin, le taux de réalisation d'une commune soumise à la procédure de carence peut également être considéré différemment selon les perspectives réelles de livraison des logements agréés ou conventionnés non encore offerts à la location. Une commune dont le taux de réalisation serait constitué de logements sociaux dont la réalisation serait incertaine, devrait en effet être considérée avec plus de prudence qu'un taux de réalisation basé principalement sur la différence entre les inventaires de logements sociaux effectivement offerts à la location aux 1^{er} janvier 2019 et 2016.

- **Dynamique de production à l'œuvre depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU**

Une commune, soumise au dispositif SRU depuis le dernier bilan triennal opéré en 2017, et qui aurait dû s'approprier les objectifs de rattrapage, sera analysée avec davantage de bienveillance qu'une commune soumise au dispositif depuis l'origine. Il en va de même pour les communes n'ayant été soumises qu'une année sur la période triennale - cas des communes soumises en 2017 puis exemptées en 2018 et 2019.

Il s'agit ici d'analyser les dynamiques locales depuis l'origine du dispositif SRU, d'identifier les communes « historiquement » récalcitrantes à l'effort de solidarité

nationale, notamment celles carencées à plusieurs reprises, et de les sanctionner d'autant plus durement que les insuffisances et l'absence de volontarisme sont constatés depuis longtemps.

Parmi ces communes en particulier, la situation de celles qui délivrent des quantités significatives d'autorisations d'urbanisme pour des logements non sociaux doit être prise en compte.

Une position ferme est encore plus nécessaire à l'égard des communes où la dynamique de production de logements privés est forte au regard de la production de logements sociaux et qui font ainsi preuve d'une sélectivité dans les opérations réalisées sur leur périmètre, au détriment de la mixité sociale.

La trame d'analyse régionale peut prévoir une hiérarchisation des communes n'ayant pas respecté leurs objectifs triennaux, sur la base de ces dynamiques locales.

- **Mobilisation par la commune des outils à sa disposition pour remplir ses obligations**

L'analyse du taux de réalisation quantitatif et qualitatif d'une commune devra, notamment, être conduite en tenant compte des actions et engagements pris dans le cadre partenarial des contrats de mixité sociale (CMS) dans ses différents volets (foncier, urbanisme, programmation du logement social, attribution, financement), étant rappelé que les objectifs de production fixés dans le cadre des CMS doivent être conformes aux objectifs légaux de rattrapage.

A situation et à taux de réalisation comparables, une commune qui aurait respecté ses engagements et mobilisé les outils prévus dans le contrat, selon l'échéancier prévu, et mis en œuvre des stratégies nouvelles pouvant permettre à court et moyen terme, avec un bon niveau de visibilité et de crédibilité, la réalisation effective de logements sociaux sur son périmètre, devrait être considérée avec plus de souplesse, pour ne pas freiner la dynamique positive, qu'une commune qui aurait refusé toute démarche partenariale de ce type, ou qui se serait engagée dans un CMS sans mettre en application ses dispositions.

Plus globalement, il s'agira de vérifier si tous les outils de droit commun à disposition des communes pour atteindre les objectifs triennaux ont bien été mobilisés : est-ce que la commune a mobilisé l'ensemble des outils prévus par les documents d'urbanisme pour faciliter la sortie d'opérations de logements sociaux (inscription d'emplacements réservés et de secteurs prescrivant un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements dans le PLU ?), a-t-elle entrepris des actions foncières (conclusion d'une convention avec un établissement public foncier ? mise en œuvre du droit de préemption urbain ? ...), ou tout autre forme d'actions volontaristes (animation de réseaux d'acteurs et d'intervenants, conventionnement avec des bailleurs et des organismes agréés « intermédiation locative » -IML-, mobilisation et conventionnement du parc privé ancien, remise sur le marché de logements vacants, développement et conduite d'actions et d'études favorisant l'adéquation de la production sociale avec la demande -en termes de revenus et de composition familiale-, etc.), ... ?

- **Les difficultés objectives rencontrées**

Il s'agira de juger de la pertinence des difficultés exposées par la commune dans le cadre de la phase contradictoire de la procédure de carence et du passage devant la commission départementale, qui l'auraient empêché de respecter ses objectifs triennaux, par exemple :

- le nombre exceptionnel des recours de riverains,
- la difficulté à faire intervenir les bailleurs sociaux sur le territoire communal,
- la complexité à monter des opérations du fait de la rareté / du coût élevé des terrains urbanisables et des contraintes dues à des servitudes diverses.

Cependant, ces motifs ne sauraient à eux seuls justifier l'absence totale de création de logements sociaux sur le territoire de la commune, puisque le développement d'une telle offre n'est pas nécessairement assuré par la construction de logements neufs. Le développement de l'offre de logements sociaux peut en effet s'opérer par conventionnement du parc existant. Ainsi, les communes ont la possibilité de recourir à l'acquisition – amélioration de logements sociaux et à la mobilisation du parc privé à des fins sociales via le conventionnement avec l'Anah et/ou à l'intermédiation locative, qui peuvent constituer des outils rapides de développement de l'offre à destination des ménages les plus modestes, notamment dans les communes disposant de peu de terrains constructibles ou soumis à des contraintes de construction sur une part minoritaire de leur territoire urbanisé.

Les **DREAL** et les **DEAL**, en fonction des caractéristiques locales et des critères ci-dessus exposés, peuvent établir une **trame d'analyse de la situation des communes soumises au bilan, assortie le cas échéant d'un système de pondération / cotation de critères pertinents**. Cette trame d'analyse peut servir de base pour **graduier les sanctions**

2) Contenu et forme des arrêtés de carence

A l'issue de la procédure de carence décrite ci-dessus, **le préfet prend, pour toute commune le justifiant, un arrêté motivé prononçant la carence au titre de la période 2017-2019 et déterminant le niveau de majoration afférent.**

L'arrêté de carence doit reprendre l'**ensemble des motivations** (résultats chiffrés, catégories de logements financés pris en compte au bilan, analyse du contexte communal, ...) qui ont amené le préfet de département à prononcer la carence au titre de la période triennale. Il doit aussi faire mention des **délais et voies de recours**.

La **majoration du prélèvement SRU (qui ne peut être nulle)** est fixée par cet arrêté. Pris pour une durée maximale de **trois années**¹⁶, le taux de majoration peut aller jusqu'au quintuplement du prélèvement SRU opéré sur les ressources communales en regard du seul déficit de logements sociaux. Ce niveau maximum de majoration doit être mis en œuvre sans réserve dans tous les cas où la commune s'oppose manifestement à tout effort en matière de mixité.

L'arrêté de carence emporte la reprise automatique par le préfet de l'**exercice du droit de préemption urbain (DPU)**.

¹⁶ La durée de la carence doit être précisée. A défaut, le préfet prendra un arrêté mettant fin à la carence à l'issue des trois ans, et tout particulièrement si la commune n'est pas de nouveau carencée lors du bilan de la période triennale suivante, puisque les effets de la carence hors majoration ne sont pas bornés dans le temps et continuent à courir tant que l'arrêté n'est pas levé.

Le préfet peut, en outre, décider de la **reprise des autorisations d'urbanisme en substitution du maire**, afin de faciliter la réalisation d'opérations de logement social sur le territoire de la commune. Dans ce cas, **l'arrêté définit les secteurs ainsi que les catégories de permis, sur lesquels le préfet se déclare compétent pour délivrer les autorisations**. Les services de l'Etat doivent être particulièrement mobilisés pour appliquer ces dispositions vis-à-vis des communes les plus réfractaires, en déterminant dans l'arrêté, les secteurs du territoire communal à fort potentiel de développement urbain sur lequel s'exercera la compétence administrative de l'Etat.

L'arrêté de carence **doit, par ailleurs, prévoir explicitement le transfert à l'Etat des droits de réservation** dont dispose la commune sur des logements sociaux existants ou à livrer, et la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par elle avec les bailleurs, ainsi que l'obligation de communiquer au préfet la liste des bailleurs et des logements concernés.

Il importe que les préfets de département puissent se saisir de la palette des outils à leur disposition, et notamment sur le plan non financier, afin de créer les conditions de mise en place d'une dynamique de rattrapage du retard de logements sociaux dans ces communes.

Cas des fusions de communes : Dans le cas où une commune issue de la fusion de plusieurs communes au 1^{er} janvier 2020 et faisant l'objet du bilan triennal se retrouve carencée, au titre du non-respect des obligations triennales assignées à l'une (ou à plusieurs) des communes préexistantes à la fusion, l'arrêté ne peut porter d'effet que sur le périmètre de la (ou des) commune(s) préexistante(s) qui se serai(en)t retrouvée(s) carencée(s) en l'absence de fusion (transfert DPU, délivrance permis de construire dans les secteurs identifiés dans l'arrêté de carence, reprise du contingent communal...).

Il est nécessaire que les préfets et leurs services portent une attention toute particulière à la sécurité juridique des arrêtés de carence. Un modèle d'arrêté est joint à cette annexe.

3) Suites à donner au constat de carence d'une commune

Dans la continuité de l'application de l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes SRU, et en s'appuyant sur les leviers d'action qui y sont recensés, les préfets de département veilleront à adopter une attitude ferme à l'égard des communes carencées au titre du bilan 2020 les plus récalcitrantes. Ils doivent ainsi mobiliser l'ensemble des outils à leur disposition pour favoriser la production de logements sociaux dans ces communes (conventionnement avec des bailleurs sociaux ou des associations agréées pour l'intermédiation locative, permettant de mettre à la charge des communes, une contribution financière obligatoire pour la réalisation d'opérations de logements social ou pour la mise en place de dispositif d'intermédiation locative, en application de l'article L.302-9-1), tout en incitant les communes à s'engager dans des démarches partenariales, **dans le cadre de contrats de mixité sociale (CMS)**. Il convient de poursuivre et d'**amplifier ces démarches partenariales**, qui sur de nombreux territoires produisent des effets positifs et contribuent à l'atteinte des objectifs de rattrapage, par la mobilisation de tous les partenaires concernés (Etat, bailleurs sociaux, EPF...) et l'identification de l'ensemble des leviers d'action existants.

III. Aménagement des objectifs de rattrapage

L'article L.302-9-1-1 du CCH prévoit la possibilité pour le ministre en charge du logement d'aménager les obligations triennales d'une commune ayant rencontré des difficultés l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, après examen de la situation de la commune par les commissions départementale et nationale SRU placée auprès du ministre chargé du logement.

Ces **dispositions dérogatoires** doivent permettre aux communes concernées de lisser leur programmation de logements sociaux SRU, à la condition qu'elles soient engagées dans des **dynamiques volontaristes et partenariales** de production.

1) La tenue des commissions départementales

Les commissions départementales doivent être réunies **pour toutes les communes n'ayant pas atteint leur objectif triennal**.

Le travail partenarial en commissions départementales sur l'échéancier de réalisation des obligations, doit conduire les membres à explorer avec chaque commune concernée, tous les leviers d'actions mobilisables pour construire un programme de rattrapage opérationnel, mobilisant les financements, les acteurs et les outils à disposition.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé.

Au-delà, si elle parvient à la conclusion qu'une commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale 2017-2019, la commission peut saisir, avec l'accord du maire concerné, la commission nationale au plus tard le 31 décembre 2020 , et lui proposer l'aménagement des obligations futures de la commune.
--

La composition des commissions départementales est arrêtée par le préfet de département. Pour les commissions déjà créées au titre d'un précédent bilan, il convient de s'assurer que leurs membres remplissent encore les fonctions pour lesquelles ils avaient été nommés. **Pour faciliter la réunion de ces commissions, les arrêtés en fixant la composition peuvent désigner un ou des suppléants en cas d'empêchement des membres titulaires**¹⁷.

¹⁷ En application du code général des collectivités locales, le maire et le président d'un EPCI peuvent déléguer une partie de leurs fonctions à un adjoint et en cas d'empêchement de celui-ci, à un membre du conseil municipal.

2) La saisine de la commission nationale (Article L. 302-9-1-1)

La commission nationale est chargée d'examiner la situation des communes justifiant, selon les commissions départementales, un aménagement dérogatoire de l'échéancier de réalisation des logements sociaux par rapport à l'application stricte des dispositions du L. 302-8 du CCH.

La commission nationale entend le maire de chaque commune concernée ainsi que le représentant de l'Etat du département dans lequel elle est située.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale 2017-2019, elle peut recommander au ministre en charge du logement un aménagement du rythme de rattrapage. A l'inverse, si elle peut déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant au rattrapage de l'objectif triennal passé, elle peut recommander alors à la commune, un échéancier ad hoc de production de logements sociaux, sans préjudice des obligations fixées au titre de la période triennale suivante.

Les avis de la commission nationale sont transmis aux préfets de département¹⁸, à qui il appartient de les notifier au maire de chaque commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune est membre.

La commission nationale examine la situation des communes dont l'aménagement des obligations triennales a fait l'objet d'une saisine par la commission départementale, et rend son avis éventuel au ministre en charge du logement, **pour le 31 mars 2021 au plus tard.**

Le ministre en charge du logement rend son avis sur la proposition éventuelle d'aménagement des obligations par la commission nationale **dans un délai de 3 mois.**

Calendrier :

- Avant le 31 décembre 2020 : consultation des commissions départementales sur la situation des communes n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux et, le cas échéant, transmission à la DHUP par la commission départementale des courriers de saisine de la commission nationale.*
- Avant le 31 mars 2021 : réunion de la commission nationale et transmission de ses avis au ministre en charge du logement*
- Au plus tard, au 30 juin 2021 : décision du ministre en charge du logement sur les aménagements demandés.*

¹⁸ En application des dispositions des articles L. 302-9-1-1 et R. 302-26 du CCH.

Pièces jointes :

- *un modèle de bilan triennal à réaliser par les services*
- *un modèle de tableau de synthèse à remplir et à remonter tout au long de la procédure (successivement par les services aux préfets de département, par les préfets de département aux préfets de région, par les préfets de région au ministre, à la commission nationale SRU et au CRHH)*
- *un modèle d'arrêté de carence*

MODÈLE DE BILAN TRIENNAL A RÉALISER PAR LES SERVICES

Bilan triennal 2017-2019 quantitatif et qualitatif de la commune de [*]**

Bilan quantitatif de la période 2017-2019

<u>Objectif quantitatif de réalisation 2017-2019 en matière de logements locatifs sociaux (LLS)</u>		
Objectifs quantitatifs	- soit 33 % du nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2016 ¹⁹	
	- soit l'objectif du PLH si ce dernier est « mutualisant » ²⁰	

1) Variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires aux 1^{er} janvier 2016 et 2019 : (a)

Logements sociaux au 1er janvier 2016	
Logements sociaux au 1er janvier 2019	
Variation d'inventaire 2016-2019	

2) Logements agréés ou conventionnés entre 2017 et 2019 décomptables SRU et ne figurant pas à l'inventaire au 1er janvier 2019 : (b)

Année d'agrément	Nom de l'organisme	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme
2017				
2018				
2019				

3) Logements agréés ou conventionnés décomptables SRU comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1er janvier 2019 : (c)

Année d'agrément	Nom de l'organisme	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme

4) Logements agréés ou conventionnés et décomptables SRU, comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2017-2019 : (d)

Année d'agrément	Année d'annulation	Nom du bailleur	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme
	2017				
	2018				
	2019				

Calcul du 1er sous-total (A): (a)+(b)-(c)-(d)

¹⁹ Pour une commune soumise sur les 3 années du bilan (à adapter sinon).

²⁰ A adapter si le PLH n'est pas conforme aux dispositions de la loi « Egalité et citoyenneté » postérieurement au 28 janvier 2019

En cas de report de logements depuis une période triennale précédente (si les reports ont été formalisés) :

5) Logements sociaux agréés dans un triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent) et reportés sur ce triennal et ne figurant pas à l'inventaire SRU 2019 : (e)

Année d'agrément	Nom du bailleur	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme

6) Logements sociaux livrés lors d'un précédent triennal (en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent) et reportés sur ce triennal : (f)

Année d'entrée dans l'inventaire	Nom de l'organisme	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme

7) Logements sociaux agréés dans un triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent) et reportés sur ce triennal et comptés à l'inventaire SRU 2019 [tableau rappelé pour mémoire - à ne pas intégrer au bilan 2017-2019]²¹

Année d'agrément	Nom de l'organisme	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme

Calcul du 2ème sous-total (B) : (e)+(f)

Bilan quantitatif global

Obligation triennale 2017-2019 (D)	
Sous-total A	
Sous-total B	
Bilan quantitatif C=A+B	
Taux de réalisation : C/D	
Nombre de logements à reporter pour le bilan de la période 2020-2022 par ordre de priorité ²² : 1) logements agréés ou conventionnés en 2017-2019 et non entrés à l'inventaire 2019 2) logements agréés ou conventionnés dans une période triennale antérieure et non entrés à l'inventaire 2019 3) logements livrés à l'inventaire 2019	

²¹ Ces logements reportés d'un triennal sont comptés dans la différence d'inventaire 2016-2019. Pour ne pas être comptabilisés une deuxième fois ils ne sont pas dans le sous-total B

²² Les logements reportés devront être clairement identifiés.

Liste des logements sociaux à reporter pour le bilan quantitatif 2020-2022 :

Nom de l'organisme	Adresse de l'opération	Nombre de logements reportés

Bilan qualitatif de la période 2017-2019

<u>Objectifs qualitatifs de réalisation 2017-2019 en matière de logements locatifs sociaux (LLS)</u>	
- maximum de 30 ou 20 % de PLS ou assimilés (PSLA) si commune a moins de 10% de LLS et n'est pas couverte par un PLH exécutoire	
- minimum de 30 % de PLAI ou assimilés (logements conventionnés ANAH très social)	

1) Nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2017-2019 : (A)

Année d'agrément ou de conventionnement	Organisme	Adresse du programme	Nombre de logements	dont PLAI ou assimilés (A1)	dont PLUS ou assimilés (A2)	dont PLS ou assimilés (A3)
2017						
2018						
2019						

2) Logements sociaux reportés du bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal, n'ayant jamais été pris en compte dans l'appréciation qualitative) : (B)

Année d'agrément ou de conventionnement	Organisme	Adresse du programme	Nombre de logements	dont PLAI ou assimilés (B1)	dont PLUS ou assimilés (B2)	dont PLS ou assimilés (B3)

3) En cas de dépassement par (A)+(B) de l'objectif quantitatif, alors report des logements dépassant l'objectif quantitatif (en veillant à un report équilibré entre les catégories de financement) :

Liste des logements sociaux à reporter pour le bilan qualitatif 2020-2022 :

Nom de l'organisme	Adresse de l'opération	Nombre de logements reportés	dont PLAI ou assimilés (C1)	dont PLUS ou assimilés (C2)	dont PLS ou assimilés (C3)

Bilan qualitatif global

	PLAI	PLS
Si (A)+(B) est supérieur à l'objectif quantitatif	$(A1)+(B1)-(C1)/\text{objectif quantitatif}$	$(A3)+(B3)-(C3)/\text{objectif quantitatif}$
Si (A)+(B) est inférieur à l'objectif quantitatif	$(A1)+(B1)/(A)+(B)$	$(A3)+(B3)/(A)+(B)$

MODÈLE DE TABLEAU DE SYNTHÈSE A REMPLIR ET A REMONTER TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE

Bilan triennal et procédure de carentice au titre de la 6ème période 2017-2019. Modèle de table à remonter dans le cadre de la procédure, à l'usage des préfets de département aux côtés de la région, à puiser par les préfets de région au ministre et à la commission nationale SRU.

Constitution du bilan triennal quantitatif													
Code région	Région	Département	Code INSEE	Commune	État des réalisations sur la période 2017/2019 (A)					Bilan quantitatif des réalisations	Taux de réalisation de l'objectif triennal quantitatif	Atteinte de l'objectif triennal quantitatif	Report du surplus réalisé sur la période triennale 2017/2019 sur l'objectif triennal quantitatif
					Variation du nombre de LLS entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 (a)	Ajout LLS agréés ou conventionnés SRU en 2017 et ne figurant pas à l'inventaire 2019 (b1)	Ajout LLS agréés ou conventionnés SRU en 2018 et ne figurant pas à l'inventaire 2019 (b2)	Ajout LLS agréés ou conventionnés SRU en 2019 et ne figurant pas à l'inventaire 2019 (b3)	Retractions LLS agréés ou conventionnés SRU en 2017 et figurant à l'inventaire 2019 (c)				
Constitution de l'objectif triennal quantitatif													
Code région	Région	Département	Code INSEE	Commune	Événements LLS reportés au bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal, d'après l'annuaire des PLS en cours de conventionnement au 18 janvier 2021)					Bilan quantitatif après réalisation des reports, si non atteint de l'objectif triennal, si pas été atteint, aucun report vers la période suivante	État quantitatif de réalisation des PLS	Atteinte de l'objectif triennal quantitatif	
					Total des logements agréés et produits incluant les produits sociaux de SRU ou assimilés, PLS ou assimilés (f)	dont PLS agréés ou assimilés (f1)	dont PLS agréés ou assimilés (f2)	dont PLS agréés ou assimilés (f3)	Total des logements agréés ou produits incluant les produits sociaux de SRU ou assimilés, PLS ou assimilés (g)				dont PLS agréés ou assimilés (g1)

Bilan triennal et procédure de carence au titre de la 6ème période 2017-2019. Modèle de tableau à remonter dans le cadre de la procédure, à l'usage des préfets de région, à puis par les préfets de région au ministère et la commission nationale SRU.

Code région	Région	Département	Code INSEE	Commune	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2019	Taux de logements sociaux (LLS) au 31/12/2020	Année de 1ère soumission de la commune à la procédure	Taux de rafraîchissement applicable à la commune sur la période 2017/2019	Récapitulatif Global Bilan triennal		Procédure de carence				Mise en carence de la commune				Observations (date de commission départementale, ...)
									Atteinte de l'objectif triennal (oui/non)	Objectifs triennaux du prochain triennal	Date du courrier déclenchant la procédure de carence	Carence envisagée (1 si oui, 0 si non)	Taux de majoration du prélèvement d'urbanisme envisagé (1 si oui, 0 si non)	Reprise de délivrance des autorisations	Date du CRHH	Date de l'arrêt de carence	Taux de majoration du prélèvement d'urbanisme	Secteur de reprise de délivrance des autorisations d'urbanisme	
									Objectif quantitatif 2020-2022	(1 si oui, 0 si non)									

MODÈLE D'ARRÊTÉ DE CARENCE



PRÉFET DE [département]

Arrêté préfectoral n° du prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de [commune]

LE PREFET DE [département]

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L.422-2 et R.422-2 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment modifiée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

VU la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le courrier du préfet en date du [date] informant la commune de [commune] de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de [commune] présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2017-2019 ;

VU l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, réuni (*pour information : pas de consultation en bureau ou commission sans délégation / pas de consultation écrite*) en date du [date] ;

VU l'avis de la commission nationale visée au II de l'article L. 302-9-1-1 ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de [commune] pour la période triennale 2017-2019 était de [X] logements ;

CONSIDERANT qu'en application du même article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de [commune] pour la période triennale 2017-2019 devait comporter [30 ou 20] % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de ce même minimum en PLAI ou assimilés ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de [X] logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de [X] % ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2017-2019 fait état de [X] % de PLAI ou assimilés et de [X] % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDERANT le non-respect des obligations triennales de la commune [commune] pour la période 2017-2019 ;

[La liste suivante des « considérants » est à adapter en fonction de la situation de la commune et ne saurait constituer une liste limitative ou exhaustive. L'objectif est de présenter le plus complètement possible les différents éléments de motivation de la décision.]

CONSIDERANT [les éléments avancés par la commune]

CONSIDERANT [les réponses et analyses de l'Etat aux observations de la commune]

CONSIDERANT [l'état des moyens mis en œuvre par la commune pour favoriser la production de logements sociaux]

CONSIDERANT que l'atteinte de l'objectif de réalisation peut se traduire par le biais d'opérations de construction neuve et d'opérations d'acquisition-amélioration ;

CONSIDERANT que les éléments avancés par la commune ne justifient pas le non-respect de son objectif de réalisation pour la période 2017-2019 ;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

Article 1er :

La carence de la commune de *[commune]* est prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 :

Le taux de majoration, visé à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et égal au plus au quintuplement du prélèvement initial opéré annuellement en application du L. 302-7 du même code, est fixé à XX %.

Article 3 :

Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement par logement manquant à compter du 1^{er} janvier 2020 et ce pour une durée de *[1, 2 ou 3]* ans.

Article 4 :

Les secteurs dans lesquels les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions à usage de logements seront données par l'autorité administrative de l'Etat, sont les suivants :

XXX ;
YYY *[référence au PLU ou aux documents d'urbanisme – le cas échéant, plan à annexer à l'arrêté].*

Les demandes d'autorisations correspondantes devront être transmises par la commune sans délais à *[adresse du service de l'Etat instructeur]*.

La commune informera le pétitionnaire de cette transmission.

Article 5 :

Les droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer sont transférés à l'autorité administrative de l'Etat et les conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires sont suspendus ou modifiés du fait de ce transfert. La commune communique au représentant de l'Etat dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés.

Article 6 :

Le secrétaire général de la préfecture de *[département]* et le directeur départemental des territoires (et de la mer) sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat et notifié aux intéressés.

Fait , le

Le Préfet,

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de [nom et adresse du TA]. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le Préfet de [***]. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Affaire suivie par :
Marie Bertrand
Tél : 03.87.62.82.10.
Mél : phl.stelc.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 2020.0078

Metz, le **19 AOUT 2020**

Monsieur le Directeur Général,

Conformément au décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier solidaire, vous avez déposé auprès de mes services le 20 février 2020, une demande d'agrément de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire pour la société « OFSA ».

Sur la base déclarée complète le 23 juin 2020, votre demande respecte l'ensemble des conditions de délivrance d'agrément définies aux articles L. 329-1 et R. 329-1 à 10 du code de l'urbanisme (CU) et apporte les garanties nécessaires pour assurer la pérennité des baux réels solidaires (BRS) à accorder.

En conséquence et après analyse des services de l'État, je vous délivre un agrément, sans limitation de durée, pour l'activité d'organisme de foncier solidaire qui pourra être exercée par l'OFSA sur le territoire de la région Grand Est.

Conformément à l'article R. 329-14 du code de l'urbanisme (CU), le préfet de région peut, à tout moment, suspendre ou retirer l'agrément si l'organisme ne satisfait plus aux conditions de délivrance ou s'il constate un manquement grave à ses obligations. Aussi, vous veillerez à m'adresser avant le 30 juin de chaque année, votre rapport d'activité comprenant l'ensemble des informations détaillées à l'article R. 329-11 du CU.

Je vous rappelle également que toute modification statutaire devra m'être notifiée sans délai.

M. Christophe Glock
Directeur général de PROCIVIS ALSACE
10, rue Oberlin
BP 50011
67080 STRASBOURG CEDEX

Considérant ce dispositif et le périmètre d'intervention retenu, vous attacherez une importance particulière à cibler les territoires sur lesquels la tension sur le marché génère des prix de vente élevés incompatibles à l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes.

En outre, nous vous rappelons qu'en application des dispositions de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les communes soumises à rattrapage SRU doivent respecter une production équilibrée en termes de types de financement (30 % au moins de PLAI et de 20 à 30 % au plus de PLS).

Aussi, considérant que le BRS est comptabilisé comme du PLS au titre du décompte SRU, vous veillerez à travailler en étroite collaboration avec les communes soumises à rattrapage SRU afin de leur permettre de respecter leurs obligations.

Vous trouverez ci-joint l'arrêté préfectoral correspondant qui a été publié au recueil des actes administratifs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète
Pour la Préfète et par délégation
Le Secrétaire Général pour les Affaires
Régionales et Européennes



Blaise GOURTAY



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2020 / 324

**portant agrément en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire de « l'Organisme foncier
solidaire d'Alsace » « OFSA »**

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ EST
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE
CHEVALIER DU MÉRITE AGRICOLE
CHEVALIER DES PALMES ACADÉMIQUES**

- VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 329-1, R. 329-1 à R. 329-17 ;
- VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU le décret du 15 janvier 2020 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est, Préfète de la zone de défense et de sécurité Est, Préfète du Bas-Rhin ;
- VU la demande d'agrément déposée le 20 février 2020 auprès de mes services par l'« OFSA » et déclarée complète le 23 juin 2020 ;
- VU les statuts de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif à capital variable, « OFSA », adoptés par l'Assemblée Générale constitutive le 7 mai 2020 ;

CONSIDÉRANT la composition de l'organe de décision de « OFSA » et la description de l'activité professionnelle de chacune des personnes physiques membres de cet organe ;

CONSIDÉRANT l'article 41 des statuts de la société « OFSA » portant désignation du cabinet MAZARS, comme commissaire aux comptes de la société ;

CONSIDÉRANT le programme envisagé des opérations de l'organisme de foncier solidaire sur les 10 prochaines années,

CONSIDÉRANT que les moyens humains et matériels, mis à disposition par la SERS et PROCIVIS, sont adéquats pour conduire les premières opérations en baux réels solidaires ;

CONSIDÉRANT que l' « OFSA », assurera l'information et l'accompagnement social des ménages preneurs de baux réels solidaires ;

CONSIDÉRANT que l' « OFSA », est chargé du contrôle de l'affectation des biens objet de baux réels solidaires ainsi que de l'agrément des nouveaux acquéreurs ;

CONSIDÉRANT que la demande d'agrément de la société « OFSA » satisfait aux conditions posées par l'article R. 329-7 du code de l'urbanisme pour le périmètre de la région Grand Est ;

SUR PROPOSITION du Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est,

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{er} : L' « OFSA » est agréé en tant qu'organisme de foncier solidaire au titre de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme sur la région Grand Est.

ARTICLE 2 : L' « OFSA » devra adresser annuellement son rapport d'activité, en application de l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme, dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice, comprenant :

1° Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article R. 329-5 ;

2° Les comptes financiers, certifiés par le commissaire aux comptes ;

3° La liste des bénéficiaires d'un bail réel solidaire signé avec l'organisme et les conditions de cession des droits réels au cours de l'exercice ;

4° Un bilan de l'activité de suivi des bénéficiaires d'un bail réel solidaire ;

5° La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires ;

6° Si l'organisme de foncier solidaire fait appel à la générosité publique, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration ;

7° La liste des libéralités reçues.

ARTICLE 3 : La décision prend effet à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 4 : Conformément à l'article R. 329-14 du code de l'urbanisme, le préfet de région peut à tout moment suspendre ou retirer l'agrément si l'organisme ne satisfait plus aux conditions de délivrance ou s'il constate un manquement grave à ses obligations.

ARTICLE 5 : Le Secrétaire Général pour les affaires régionales et européennes et le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'« OFSA » et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région Grand Est.

Fait à Strasbourg, le **19 AOUT 2020**

La Préfète,
Pour la Préfète et par délégation
Le Secrétaire Général pour les Affaires
Régionales et Européennes


Blaise GOURTAY

Voies et délais de recours : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Strasbourg, dans le délai de deux mois à compter de sa publication et / ou notification. Ce recours peut être déposé sur le site www.telerecours.fr . Ce délai est prorogé si un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) est introduit dans ce même délai de deux mois à compter de sa publication et ou notification.

HIMBER Anne-Marie

De: Ets HERR <ets.herr@club-internet.fr>
Envoyé: mercredi 20 janvier 2021 07:31
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Objet: Observation modification PLUI N°3
Pièces jointes: Contre Proposition DUP septembre 2015.pdf; Impossible 1.JPG; Logique d'aménagement.JPG; Mémoire EMS2.JPG; Mémoire EMS1.JPG

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la modification N°3 du PLUI je vous soumet en pièce jointe ma proposition d'aménagement permettant à la collectivité d'urbaniser sur deux fronts urbain d'une profondeur de 40 mètres situés le long de voirie existante, tout en recréant un espace horticole jugé comme dent creuse et devant disparaître pendant 15 ans.

Il est totalement illogique de créer 4 lots d'urbanisation par ailleurs irréalisable du fait d'une activité agricole à créer qui, sans restructuration tel proposé crée nuisances sonores et olfactives.

Seul un regroupement de terrain tel la proposition N°1 du document joint permettrait la relance d'une activité horticole savamment détruite par l'eurométropole de Strasbourg pendant 15 ans de modifications diverses et variés.

La collectivité a refusé de réinstaller l'activité horticole certifiée Bio existante et a préféré la détruire plutôt que d'oeuvrer pour l'intérêt général.

Aujourd'hui, afin de préparer une future expropriation tel expliqué par Yves BUR et Robert Herrmann lors de réunions que j'ai eu avec eux, la collectivité tente de déclasser des terrains constructibles depuis le PLU de 2007, en nouvelle zone agricole.

La collectivité tente de se justifier en tentant de transformer ce qu'elle appelait péjorativement une "dent creuse" en "poumon vert".

Mais pourquoi ne pas avoir de suite laisser ces terrains en zonage agricole en permettant le développement d'un magasin de vente de légumes Bio dont le permis a été refusé par prétexte de nécessité d'urbaniser une dent creuse ?

En pièces jointes divers courriers indiquant l'impossibilité de rester sur place; maintenant que l'eurométropole de Strasbourg a été débouté de sa procédure d'expropriation elle rend l'impossible aujourd'hui possible ?

Une mauvaise foi manifeste affichée ... à la lecture des pièces jointes mémoire EMS1 et mémoire EMS2.

Merci de remettre ce courriel ainsi que les 5 pièces jointes à la Commission d'Enquête de la modification N°3 du PLUI.

Cordialement, Jean-Marc HERR

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.

Ets HERR 03.69.78.67.81
ets.herr@club.fr



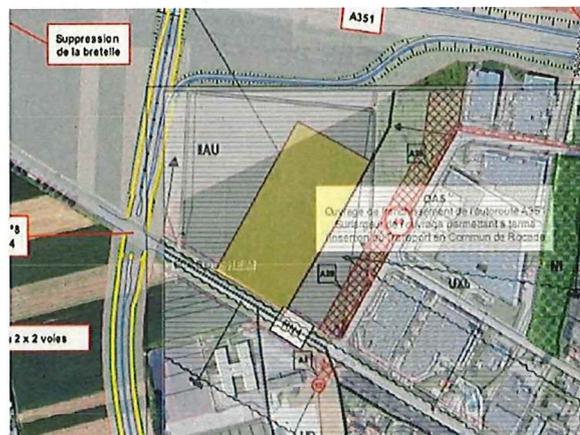
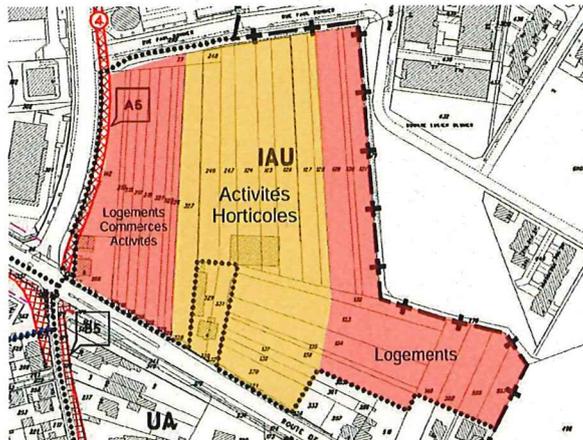
Agrément N° 2015/49619/1



Dossier de contre propositions

ZAC Jean Monnet

Eckbolsheim



Septembre 2015

Le présent document a pour objet, dans le cadre de l'enquête d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC Jean-Monnet, de présenter à la population d'Eckbolsheim et du quartier des poteries, aux associations de défense de l'environnement, à la Chambre d'agriculture et au commissaire-enquêteur chargé de cette enquête, les contre-propositions de la famille Herr qui, depuis son expropriation par la ville de Strasbourg début des années 1930, est venue s'installer en périphérie du village d'Eckbolsheim.

Le lecteur pourra constater qu'avec un peu de bonne volonté, il est parfaitement possible de réaliser un nombre conséquent de logements, et notamment le nombre prévu dans le projet soumis à enquête, tout en permettant le maintien d'une exploitation horticole de proximité comme le préconise le SCOTERS, soit sur le site lui-même, soit sur des terrains appartenant à la collectivité et situés à proximité.

Un peu d'histoire : la première expropriation

Les arrières grands-parents de l'exploitant actuel, maraîchers de leur état, avaient leur entreprise dans le secteur dénommé le « Tivoli », à Strasbourg, et plus précisément dans la ferme Voltaire, du nom de notre philosophe qui y avait séjourné afin de trouver son inspiration dans ce havre de paix.



Ce havre de paix a été l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, pour la construction d'un stade d'athlétisme qui sera sans doute prochainement détruit pour le nouvel accès Wacken.

Ce projet avait été évoqué dans le journal local du jeudi 28 juillet 1932, rédigé en langue allemande.

Die Stadterweiterung gegen Schiltigheim zu.

Ein umfassendes Projekt.

I.

Was seit Jahren geplant war und zur Anlage des künftigen Gross-Strassburg gehört, soweit das Gebiet zwischen Strassburg und Schiltigheim in Betracht kommt, soll nun in absehbarer Zeit jenseits des Steinplatzes ausgeführt werden. Es handelt sich im Prinzip um die totale Umwandlung des Gebiets zwischen dem Wallkanal und dem Weichbilde Schiltigheims. Jenseits der Wallkanalbrücke, beim Steinplatz, erfahren deshalb das Wallgebiet der Feuerwehrübungsplatz, das Militärstadion und die fruchtbare Gartengegend im Viertel der Tivolistrasse und Aargegend eine gründliche Veränderung.

In der Absicht, dem Stadtausgang vor dem Steinplatz eingehend auszubauen, zu erweitern und zu modernisieren und in der Hauptabsicht der Stadt ein neues Gelände zu erschliessen, werden infolgedessen sehr bedeutende Arbeiten auszuführen sein. Der Wallkanal wird abgeleitet werden und wird durch die oben bezeichneten Terrains quer in die Aar geleitet werden. Man will den Wallkanal, der die Rolle des Wasserstandsregulators spielt, entweder unweit der noch zu verbreiternden Brücke nach rechts ableiten, oder die Umleitung erst unterhalb des Militärbades vornehmen. Ob die erste oder die zweite Lösung für die Umleitung des Wallkanals adoptiert werden wird, ist uns zurzeit noch nicht bekannt; aber dieses Moment ist für die Beurteilung des Gesamtprojekts und seiner Begleiterschacnungen nicht wesentlich.

Ausschlaggebend bleibt indessen, dass die Stadterweiterung in dieser Region ein neues Stadtviertel knapp vor Schiltigheim entstehen lassen wird. Die zukünftige Entwicklung lässt sich unschwer voraussehen: Strassburg und Schiltigheim werden in absehbarer Zeit einen einzigen, eng miteinander verbundenen Komplex bilden, da die Stadt Strassburg sich sozusagen Schiltigheim entgegenzieht.

Von jeher haben Stadterweiterungen eine Unmenge Schwierigkeiten in die Welt gesetzt. Das liegt in der Natur der Sache.

Hier, in der Gegend zwischen Strassburg und Schiltigheim und speziell im Abschnitt zwischen Wallkanal und Tivolistrasse, sind

vollstrasse und ihrer Nachbargenden durchgeführt werden sollen.

Das Kapitel der Expropriationen ist ein kritisches Kapitel überhaupt! Ganze Bände liessen sich über diese Angelegenheiten schreiben und es müsste von vorne herein eine Scheidung auf dem Gebiet der Zwangsenteignungen herbeigeführt werden. Es gibt gute und schlechte Expropriationen. In dem einen Falle bringt die Expropriation dem Betroffenen Glück und Segen, im anderen Falle bedeutet sie Verlust und Verhängnis.

Im vorliegenden Fall sind die geplanten Zwangs-Enteignungen für zahlreiche Anwohner der Tivolistrasse direkt verhängnisvoll. Es stellt sich hier nicht nur eine juristische aber auch eine soziale und eine wirtschaftliche Frage auf die wir eingehen müssen.

Ch. H.

BROGLIE-PALACE. «Hardi les Garst» mit dem lustigen Biscot, den entzückenden Künstlerinnen Diana und Mona Goya, welche wir bereits aus «Coiffeur pour Dames» kennen, «Cerny und Jeanne Cheirel. Das glänzende Lustspiel behandelt in frisch-fröhlicher Weise das Thema der Tour de France inmitten einer originellen, temperamentvollen Handlung. Biscot singt, lacht und schwimmt sich durch die gefährlichsten humoristischen Abenteuer. Seine Lieder sind von ansteckender Fröhlichkeit, und man möchte mit ihm Schwimmunterricht von der reizenden Diana bekommen. Ein wunderschöner Kurzfilm «Les Géants Minuscules» vervollständigt das glanzvolle Programm.

CINEMA U. T. Heute, Donnerstag, Premiere. «L'Inconstante» ist ein exorbitantes Filmwerk, das in jeder Hinsicht durch seine von weltstädtischem Raffinement durchpeltete Handlung rechtfertigt. Wir werden in den lieblichen Reigen echtster Pariser Mannequins eingeführt. Die entzückende Gaby, in die sich ein einfacher Motorfahrer verliebt, hat grenzenlose Sehnsucht nach der grossen Welt, nach Reichtum und aristokratischem Plunder. Um in der exklusiven Gesellschaft der oberen Zehntausend äusserlich gleichstehen zu können, entnimmt sie einer Mode-Kollektion den kostbarsten Pelzmantel. Sie gerät in Verdacht und ... die Handlung des genial ausgeklügelten Filmes führt uns über die gefährlichsten und spannendsten Peripetien zum seligmachenden Happy-End. Prachtvoll und elegant gibt sich die charmante Danièle Parola. Treffsicher im Ausdruck und in der Bewegung ist Silvio de Pedrelli, der Hauptpartner. Nicht vergessen sei Georges Charlia und Gaston Jacquet. Diese

An.
He
um
rant
reich

An
Vers
am
reich
Gr
le

l
den
gold
sche
wün

A
Me
Ro
ste

r.
8
l
l

F
M
t

Après négociation entre les deux parties, cette expropriation s'est rapidement soldée par une convention datée du 29 juillet 1933.

C o n v e n t i o n

entre

la Ville de Strasbourg, représentée par son Maire, celui-ci représenté par M. CONRATH, Chef du Service financier de la Ville de Strasbourg,

d'une part,

et

M. Frédéric KOCH et son épouse née Dahlinger, maraîchers à Schiltigheim, 5, rue Contades, représentés par Mes F. Ecoard et P. Riff, avocats au Barreau de Strasbourg,

d'autre part,

Il a été convenu aujourd'hui ce qui suit, en vue de solutionner amiablement l'affaire d'expropriation concernant les terrains ayant appartenu à M. et Mme Frédéric KOCH et expropriés pour cause d'utilité publique,

Schiltigheimermatt section 19 No 1, 1 ha 32 a 10 ca, et

" " 23 No 40, 10 a 98 ca:

Cette solution a permis à la famille, de préserver par transfert, leur exploitation maraîchère sur le site aujourd'hui dénommé Jean Monnet, objet de la présente enquête.

Les grands-parents de l'exploitant actuel, également maraîchers, décident après des études suivies à Paris, de poursuivre cette activité située idéalement en périphérie de la ville.

Un colossal travail de récupération de leur outil de travail est engagé, toute la terre de culture est décapée manuellement et transportée sur le site actuel en « Wagen » tiré par des chevaux.

Une trentaine de pages annotées indiquent, par date, le travail effectué.

Date	Travail effectué
Donnerst. 25 Okt	1 Wagen Celeri (Kisten zurichten)
Freitag 26 Okt	1 Wagen fr. Dünger (Celeri einbringen)
Samstag 27 Okt	1 Wagen fr. Dünger (Garten ecken (Cypripedium))
Montag 29 Okt	6 Wagen fr. Dünger (Wagen)
Dienstag 30 Okt	3 Wagen fr. Dünger (Caserne)
Mittwoch 31 Okt	1 Wagen Rahmen (Brennstoff Carotten)
Donnerst. 1 Nov.	Stillerkeiden Brennstoff setzen
Freitag 2 Nov.	3 Wagen Torseau (Sachzettel abmontieren)
Samstag 3 Nov.	3 Wagen Torseau (Carotten Rahmen einmachen)
Montag 5 Nov.	5 Wagen Torseau
Dienstag 6 Nov.	4 Wagen Torseau à 5 Rollwagen
Mittwoch 7 Nov.	5 Wagen Torseau à 5
Donnerst. 8 Nov.	5 Wagen Torseau 4 zu 5 Rollwagen
Freitag 9 Nov.	4 Wagen Torseau à 5 Rollwagen (Telephon)
Samstag 10 Nov.	4 Wagen Torseau à 5 Rollwagen
Montag 12 Nov.	4 Wagen Torseau à 5 Rollwagen
Dienstag 13 Nov.	3 Wagen à 5
Mittwoch 14 Nov.	1 Wagen Torseau à 4 Rollen, 2 Wagen Holz
Donnerst. 15 Nov.	1 Wagen Cementbassin 1 Wagen Holz
Freitag 16 Nov.	1 Wagen Holz, 1 Wagen Holz, 1 Wagen Holz

On peut même y relever un « Wagen Celeri », donc sûrement des céleris récoltés et destinés à être conservés en terre pendant l'hiver, qui ont été déplacés le jeudi 25 octobre 1934.

Un intense travail de nivellement des terrains est mené, le tout bien entendu à la main, afin d'obtenir l'assise du site horticole actuel, à savoir une pente de 1/1000, soit 20 cm de différence de niveau sur 200 mètres de profondeur, afin de répartir les eaux de pluie sur l'ensemble du site en cas de gros orage, et en permettant une pénétration régulière et uniforme pour l'ensemble des cultures en place.

Des investissements suivent sur plusieurs générations afin d'améliorer la productivité permettant de répondre aux besoins et à l'attente du Marché Gare, principal destinataire de la production :

- les gros arrosoirs en cuivre sont remplacés par un réseau d'eau comprenant pas moins de 65 points, repartis sur l'ensemble de la surface
- un complexe réseau ferré est construit, permettant le transport de diverses marchandises en wagonnets ; certains rails actuels proviennent de la ligne Maginot.
- un mur d'enceinte protégeant des vents dominants est construit
- des serres maraîchères chauffées sont construites dans les années 1960

Une nouvelle génération prend la suite de l'exploitation du site à partir de 1999.

La création à proximité, du quartier des Poteries, permettait d'envisager le développement d'un magasin de vente directe du producteur, en circuit court.

Malheureusement, une grave maladie dont sera victime l'enfant aîné de la famille et dont il sortira invalide à 80 % en raison des traitements subis, va bloquer ce projet de développement.

La présence des parents à Paris pour accompagner leur enfant, a pu faire croire à tort à certaines personnes, que l'exploitation était à l'abandon.

En 2005, l'exploitation est relancée, avec d'une part un projet de construction sur le site d'un magasin de vente de légumes, et d'autre part une ferme de plain pied adaptée à une personne handicapée.

La commune, en raison de la volonté de la collectivité d'urbaniser à outrance le site, a opposé un refus aux deux demandes de permis de construire et à ensuite bloqué un projet d'extension des serres maraîchères.

Aucune des démarches en vue d'arriver à une solution amiable n'a abouti à ce jour.

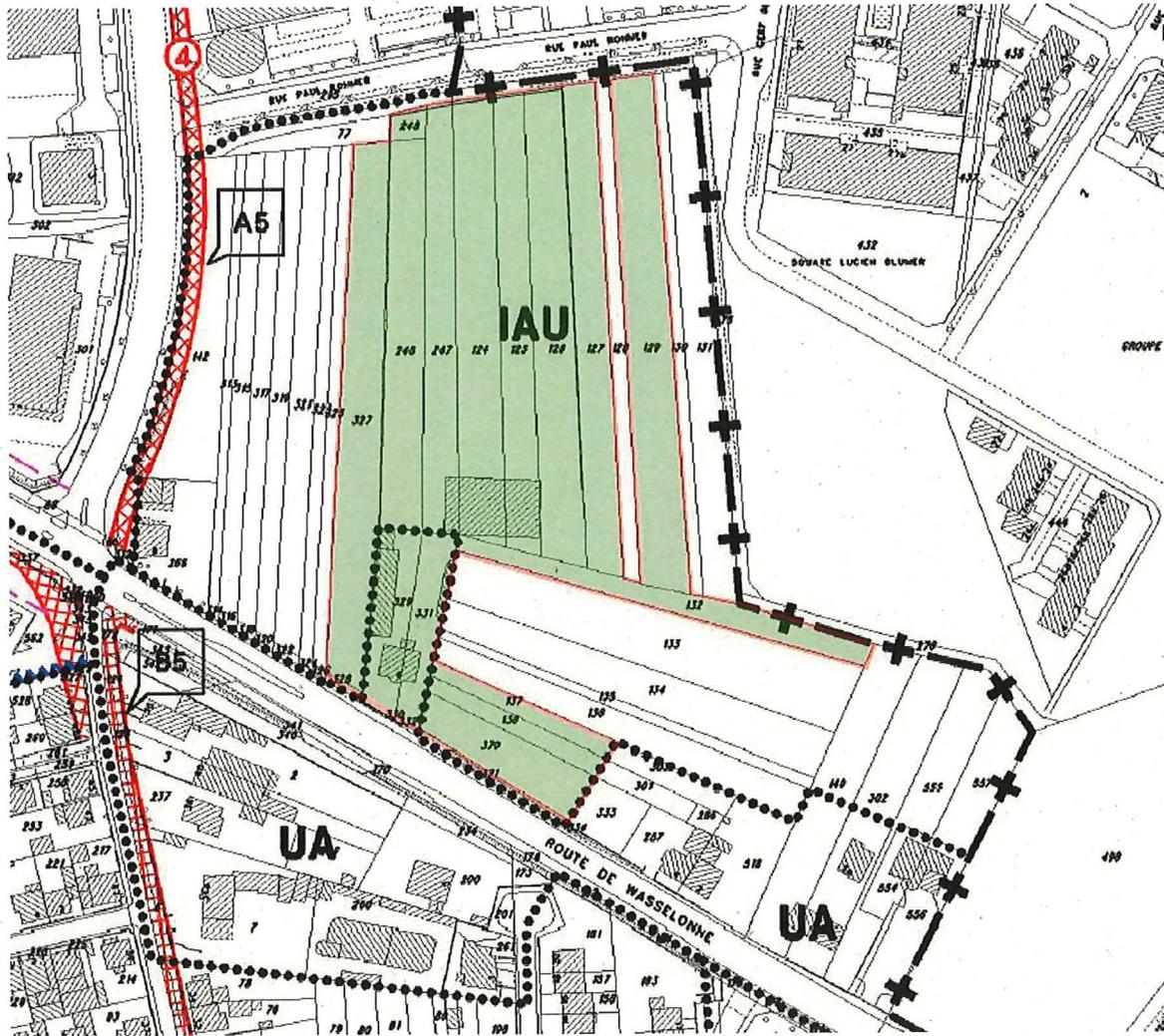
L'enquête publique sur le projet va permettre à toutes les parties présentes de discuter sous l'autorité du commissaire-enquêteur, des variantes permettant de satisfaire les besoins de la population en logement, mais aussi en agriculture de proximité.

PREMIERE CONTRE-PROPOSITION :

MAINTIEN D'UNE EXPLOITATION SUR LE SITE

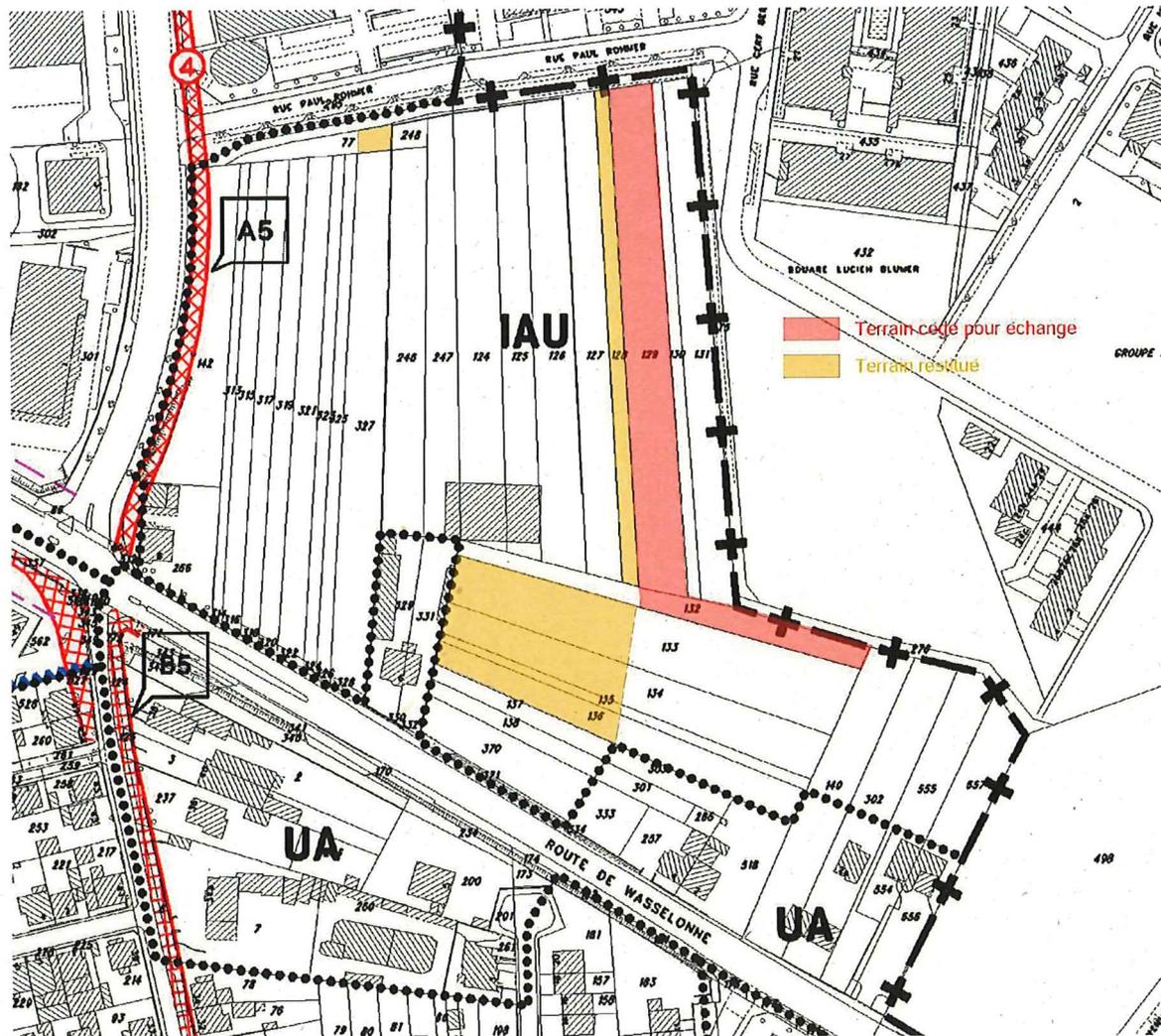
La première contre-proposition va démontrer qu'il est parfaitement possible de maintenir sur le site une exploitation horticole.

En effet, au plan du foncier, elle ne nécessite qu'un échange amiable de parcelles, entre la collectivité et les propriétaires des terrains exploités actuellement, et qui figurent en vert sur le plan ci-contre.

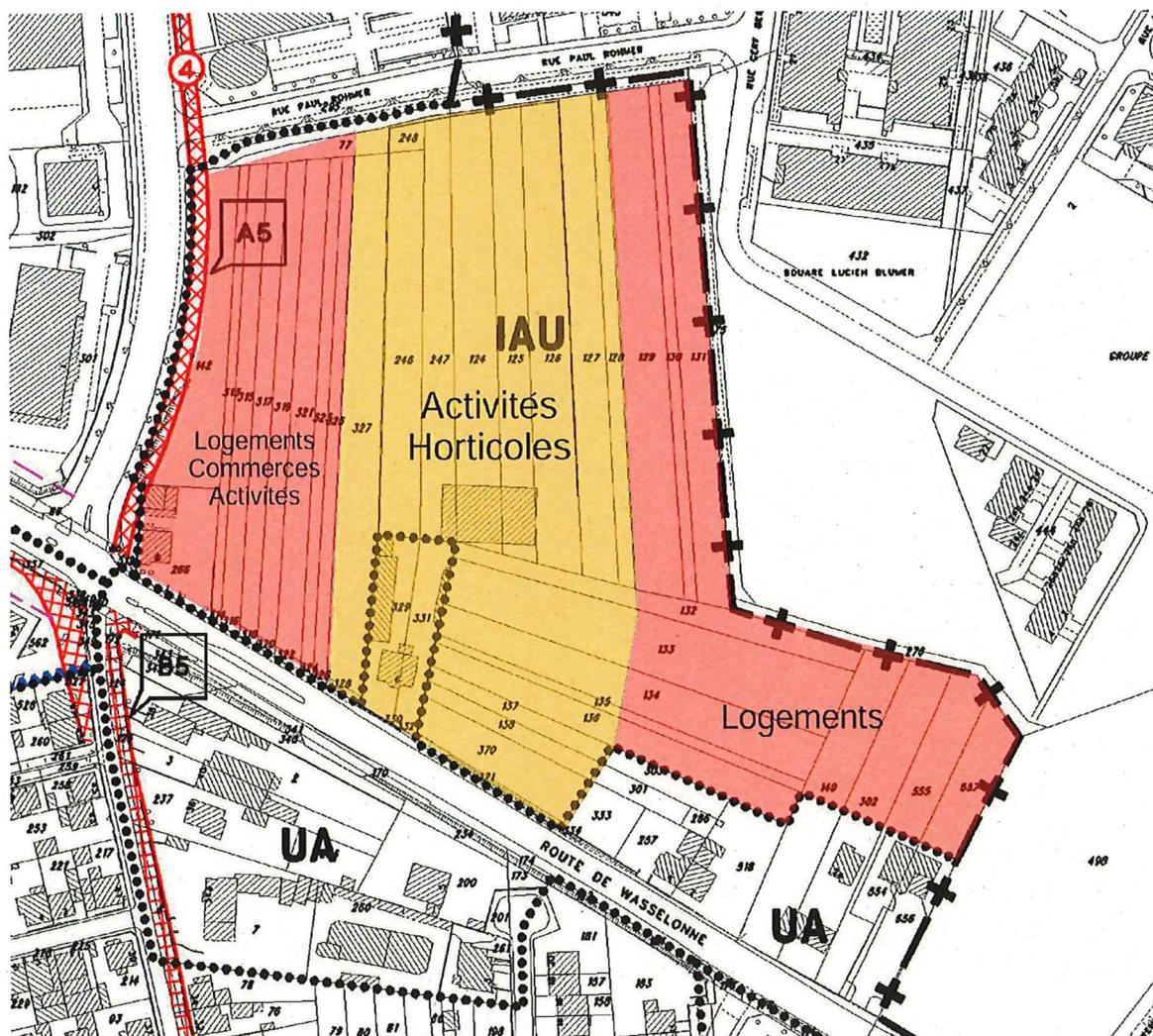


Terrains cultivés à ce jour

Sur le plan ci-dessous, figurent les parcelles de la collectivité (en jaune) qui pourraient être échangées avec celles actuellement exploitées (en rouge)

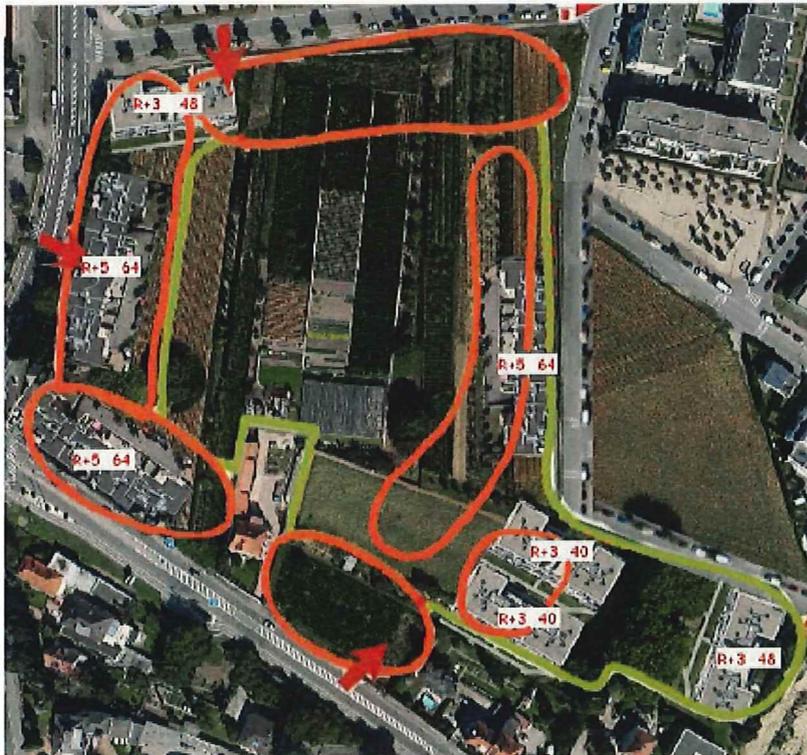
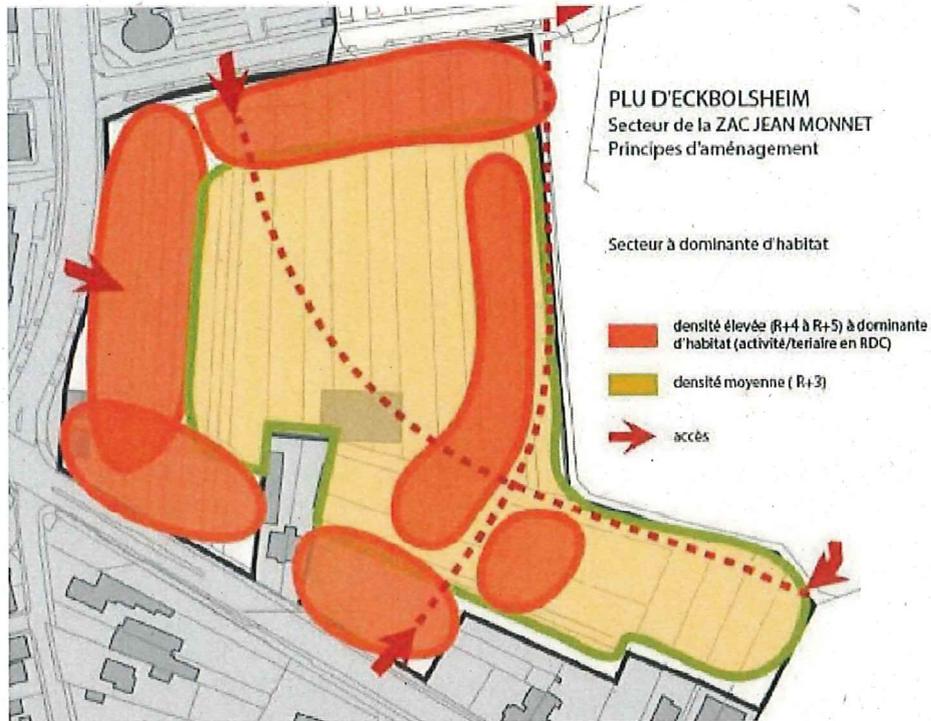


Avec un échange de parcelles, la collectivité aurait, comme le montre le plan page suivante, deux grands terrains constructibles de part et d'autre de l'exploitation.



Situation après remembrement qui préserve l'exploitation au centre de la zone et permettant la construction sur deux grands terrains situés de part et d'autre.

Ainsi que le montrent les simulations d'implantation de bâtiments sur les pages qui suivent, il est parfaitement possible de construire les 350 logements dont la création est prévue par le projet.



Proposition d'implantation d'immeubles collectifs à partir du schéma d'urbanisation proposé par la collectivité dans le cadre de l'enquête publique.

Sur la page suivante, le lecteur trouvera une autre proposition d'implantation d'immeubles à partir de la vue aérienne du site.

Le schéma ci-contre et celui de la page suivante ont été réalisés à partir de projections de bâtiments existants aux Poteries, conformes à la mixité sociale, et comprenant des tailles diverses de logements.

Cette proposition permet une économie significative d'utilisation de fonds publics pour une création de 368 logements contre 350 prévus dans le dossier et permet de garder l'ouverture harmonieuse des bâtiments actuels des Poteries sur un cadre verdoyant certifié Bio.



Cette contre-proposition présente cependant des inconvénients limités, mais offre des avantages importants.

Au plan des inconvénients, il ne permet pas aux services de l'EuroMétropole de réaliser l'Eco-Quartier tel que souhaité au départ. Cet inconvénient n'a toutefois qu'une portée insignifiante car l'Eco-Quartier souhaité par l'Euro-Métropole pourra être intégralement créé dans le cadre des autres ZAC qui sont programmées sur la commune d'Eckbolsheim et notamment la ZAC de la porte de la Bruche dont les travaux sont prévus dès début 2018.

(<http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/zac-les-portes-de-la-bruche>)

Au plan des avantages, ce contre-projet en présente de multiples notamment au plan environnemental.

En premier lieu ce projet, de toute évidence, coûte beaucoup moins cher car il ne nécessite pas l'expropriation de l'exploitation agricole. Le poste d'achat des terrains est déjà réduit de moitié de ce seul fait. Ensuite, au plan de la voirie, il ne nécessite que la création d'une voie de desserte pour urbaniser la partie Est ce qui permet ainsi une seconde économie des deniers publics tant au niveau de la réalisation de la voie que de son entretien futur. Ces économies vont de toute évidence permettre de baisser le coût des logements sociaux qui seront créés.

En deuxième lieu, ce projet s'inscrit dans le respect de tous les objectifs du SCOTERS, puisqu'il permet non seulement la création des logements voulus par le schéma, mais encore le maintien d'une exploitation agricole de proximité, comme le préconise aussi ce document d'urbanisme.

En troisième lieu, il s'inscrit dans une politique d'économie de consommation de l'espace et de la consommation des terres agricoles, telle que voulue par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010. Cet enjeu de protection des terres agricoles est ici d'autant plus fort qu'il s'agit de terres maraîchères qui ont été certifiées Bio.

En quatrième lieu, le contre-projet permet une réalisation très rapide d'une première tranche le long de la rue Jean Monnet, puisque la partie urbanisable est située en bordure d'une voirie suffisante.

En cinquième lieu, le bilan environnemental du contre-projet est bien meilleur que celui du projet soumis à enquête publique.

En lieu et place de détruire un espace de biodiversité de près de deux hectares avec notamment des arbres à cavité nécessaires à la survie des chiroptères, la proposition le maintient.

Il faut rappeler l'existence, entre autres, d'un verger de plus de 200 noyers, 300 pêchers, 60 pommiers en espaliers, sans compter les cerisiers, mirabelliers, abricotiers, etc ..., dans le cadre de l'activité horticole existante et certifiée Bio.

Au plan paysager, les habitants des immeubles situés à l'Ouest et à l'Est, ainsi que les habitants des Poteries, auront une vue dégagée sur un espace vert conséquent.

Cet espace de deux hectares, participe au maintien d'un corridor de nature, puisqu'il est situé entre le parc des poteries, la zone non urbanisée des Tuileries et un peu plus loin le parc naturel urbain de la Bruche qui s'inscrit également dans la volonté du législateur de maintenir des trames vertes.

Le débat qui pourra être ouvert pendant l'enquête publique, permettra sans doute de compléter cette analyse rapide des impacts potentiels de ce premier contre-projet.

SECONDE CONTRE-PROPOSITION :

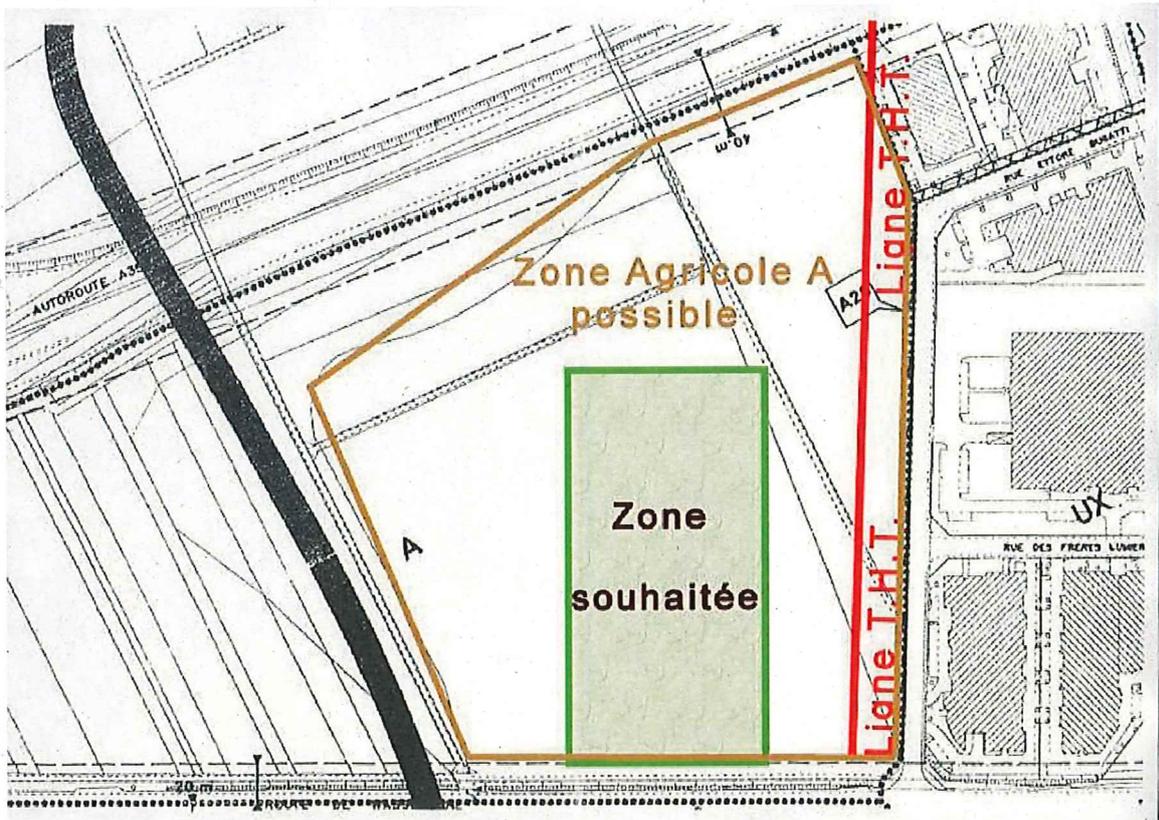
RELOCALISATION SUR UN SITE PROCHE

Cette contre-proposition, ayant eu l'accord de principe des services et des élus de l'Euro-Métropole, mérite, même si son avancement est bloqué par cette dernière, d'être évoquée à l'enquête.

De nombreuses réunions ont eu lieu pour trouver une solution de relocalisation qui convenait apparemment plus aux élus locaux.

Un nouveau site d'implantation a été validé dès le 29 janvier 2007 et ce par l'ensemble des parties, y compris la commune d'Eckbolsheim.

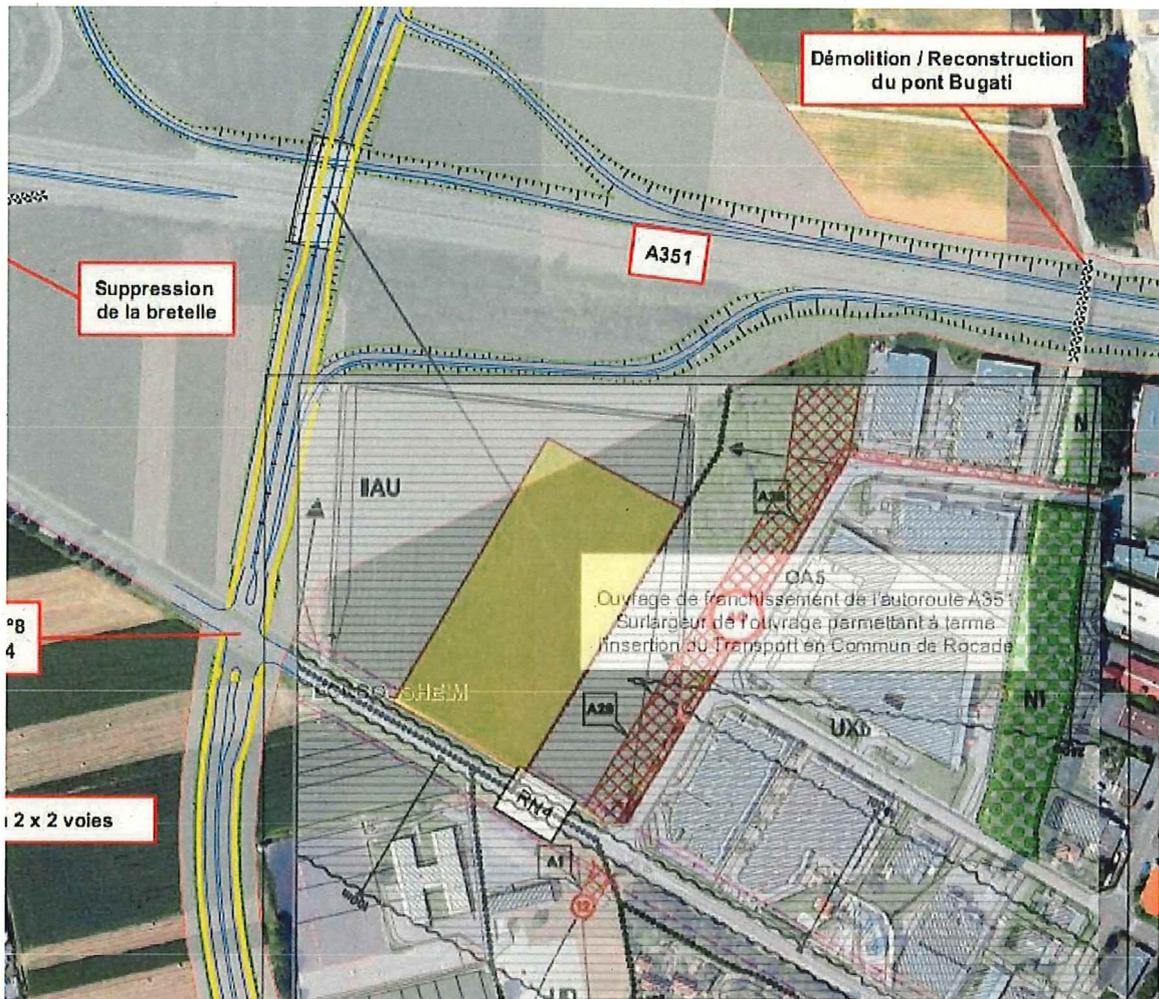
L'exploitant a donné son accord de principe pour le transfert des activités suivant le schéma ci-contre.



Ce projet a été une première fois gelé, dans l'attente de connaître le tracé précis de la future VLIO qui allait passer sur ce secteur.

Ce tracé a été fixé, après enquête d'utilité publique, en 2014.

Ci-dessous, intégration de la zone (rectangle jaune) sur plan d'enquête VLIO, respectant la modification N°1 du PLU d'Eckbolsheim (extension zone d'activités UX).



A ce jour, le transfert de l'exploitation sur ce nouveau site est parfaitement possible, car le terrain situé à un kilomètre du site actuel, est immédiatement disponible et propriété de l'EMS.

Cette solution est en ce moment bloquée par l'Euro-Métropole, qui exige de pouvoir acquérir à l'amiable les terrains de la famille Herr situés dans la ZAC.

C'est pourquoi, l'enquête publique permettrait peut être de débloquer la situation.

Au plan des avantages, la solution du transfert proposée par l'Euro-Métropole, sauvegarde la pérennité de l'exploitation tout en laissant le champ ouvert à l'aménagement d'un Eco-Quartier, tel que voulu par les services et les élus de l'Euro-Métropole.

Au plan des inconvénients, il faut noter le coût du transfert de l'exploitation, car doivent être déplacés les terres maraîchères certifiées Bio de grande valeur, les serres, les bâtiments et les arbres.

EN CONCLUSION :

En réalité, il existe trois possibilités pour mener à bien ce projet, tout en préservant la dernière entité maraîchère équipée en tant que telle sur Strasbourg.

- 1) transférer l'ensemble de l'entreprise sur le secteur approuvé le 29 janvier 2007 et respectant le cahier des charges élaboré par la chambre d'agriculture,
- 2) faire un petit échange de parcelles permettant le maintien de l'exploitation sur place, en procédant à une urbanisation dense d'une partie des zones à construire selon le schéma figurant à l'enquête publique,
- 3) maintenir l'exploitation en transférant les zones à construire dans la partie de la ZAC Jean Monnet (2 hectares) sur les terrains appartenant à l'Euro-Métropole dans la ZAC "Les portes de la Bruche".

Les nombreuses possibilités de réalisation de 350 logements par restructuration, transfert, ou sur des terrains appartenant à proximité immédiate à la collectivité, et donc sans devoir avoir recours à une procédure d'expropriation, rendent cette demande d'utilité publique dépassée et par conséquent inutile.

Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat
Mission Territoriale Arc Ouest

M. JEAN-MARC HERR
6 ROUTE DE WASSELONE
67201 ECKBOLSHEIM

Strasbourg, le 25 JAN. 2012

Objet : Relocalisation exploitation Herr

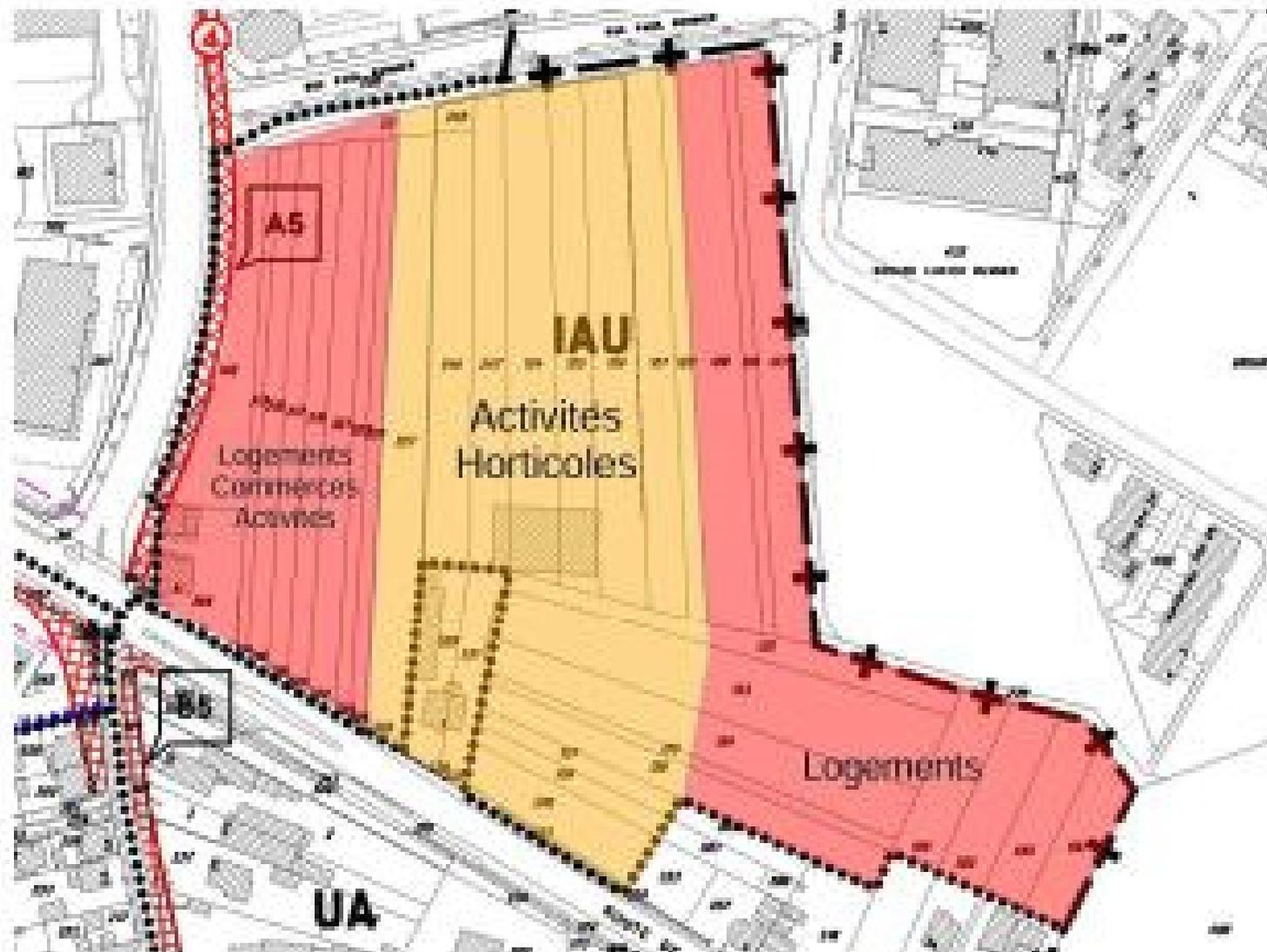
Monsieur,

Pour faire suite à vos derniers écrits, je me permets de vous repréciser un certain nombre d'éléments.

En premier lieu, le périmètre du projet urbain de la ZAC Jean Monnet est acté et, par voie de conséquence, le maintien sur site de votre entreprise agricole n'est aujourd'hui plus envisageable.

Dans ce cadre, la collectivité, en tant qu'aménageur, n'a d'autre obligation que de vous proposer une juste indemnisation permettant de compenser la perte du terrain agricole d'une SAU de 2 ha dont vous êtes locataire. En règle générale, cette indemnisation est calculée par les services de la Chambre d'Agriculture sur la base des documents

Eckbolsheim



- ❖ **d'aménagement urbain maîtrisé** : conformément aux orientations fixées dans le SCOTERS, le site retenu par la collectivité permet de privilégier le non étalement urbain par l'utilisation d'une « *dent creuse* » située au centre d'une zone très urbanisée, entre le parc des poteries au nord et à l'est, les zones d'activités d'Eckbolsheim à l'ouest et la commune d'Eckbolsheim située au sud (pièce de première instance n°5).

Par ailleurs et comme le relevait la Cour de céans dans son arrêt rendu à l'égard du PLU d'Eckbolsheim, l'urbanisation de cette zone s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOTERS que la commune et l'EMS doivent respecter :

« 66. Considérant, d'une part, que les terres agricoles en cause ne figurent pas parmi les terres fertiles à préserver qui ont été répertoriées par le Scoters ; que s'il n'est pas contesté qu'elles sont de meilleures qualité que celles situées au sud de la commune, cette circonstance ne peut suffire à justifier leur classement en zone agricole dès lors que les auteurs du plan local d'urbanisme devaient tenir compte des orientations définies par le Scoters qui prévoit le développement du pôle urbain que constitue la commune d'Eckbolsheim et de ce que l'extension de l'urbanisation au sud de la commune était restreinte par les contraintes liées à l'exposition au bruit et au risque d'inondation ; que, par suite, les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en ne classant pas ces terrains en zone agricole » (CAA de Nancy, 19 décembre 2013, n°12NC00385, cons. 66).

PLAISE À LA COUR

FAITS

1. Le futur quartier Jean Monnet, situé au cœur d'un environnement très urbain, entre le quartier des Poteries et le centre ville d'Eckbolsheim, constitue une opportunité d'urbanisation durable et maîtrisée.

Il bénéficie d'une localisation idéale pour développer une offre supplémentaire de logements neufs encore déficiente, situés à proximité immédiate d'une ligne de tramway, des commerces et des équipements publics.

Dès 2007, ce secteur a été classé en zone d'urbanisation future à dominante d'habitat (IAU) au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Eckbolsheim, ayant vocation à accueillir un quartier urbain mixte.

Ce zonage a été validé par la Cour de Céans dans son arrêt du 19 décembre 2013, dans le cadre du recours dirigé à l'encontre de la délibération approuvant le PLU d'Eckbolsheim, introduit par les mêmes consorts HERR (CAA de Nancy, 13 décembre 2013, n°12NC00385).

LE PRÉSIDENT

Jean-Jacques PIMMEL
jpimmel@abrapa.asso.fr

Aménagement du territoire
et projets urbains

20 JAN. 2021



SOS /
de/co à l'urgence à
Proc. de CE
Proc 69 / 20/01/21

Madame la Présidente de la commission d'enquête
En charge de l'enquête publique
de 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

Eckbolsheim le 18 janvier 2021

Objet : modification N°3 du PLU de l'EMS, commune d'Eckbolsheim -

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête,

Nous nous permettons de venir vers vous dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg et plus particulièrement concernant les terrains dont l'ABRAPA est propriétaire dans la commune d'Eckbolsheim.

Dans le cadre du projet de cette modification N°3, dans le document intitulé 4. OAP – dossier de consultation des autorités – mars 2020, nous avons constaté que le périmètre de l'OAP projeté n'inclut que partiellement la propriété de l'ABRAPA. En effet, seule la parcelle section 33 n°301 a été prise en compte. Or la propriété de l'ABRAPA inclut également les parcelles N°302 et 317 de la même section.

Aussi, par la présente, dans un souci d'unité foncière cohérente, nous vous demandons de bien vouloir modifier le périmètre actuellement indiqué dans le projet d'OAP en y incluant la totalité de la propriété de l'ABRAPA.

Vous trouverez ci-joint, à l'appui de notre demande :

- Le plan cadastral avec l'indication des parcelles propriété de l'ABRAPA
- Un extrait du plan matérialisant le périmètre de l'OAP tel qu'il est actuellement envisagé.

En restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Et, en vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien accorder à l'examen de notre demande,

Veuillez croire, Madame la Présidente, en l'assurance de notre parfaite considération.

Jean-Jacques PIMMEL

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 26 a -

Carte n°1 : Schéma de principes - Secteur Jean Monnet à Eckbolsheim



□ périmètre de l'OAP

Vocation

■ dominante habitat

Réseau viaire

||||| principe de voie à créer

--- principe de chemin modes actifs à créer

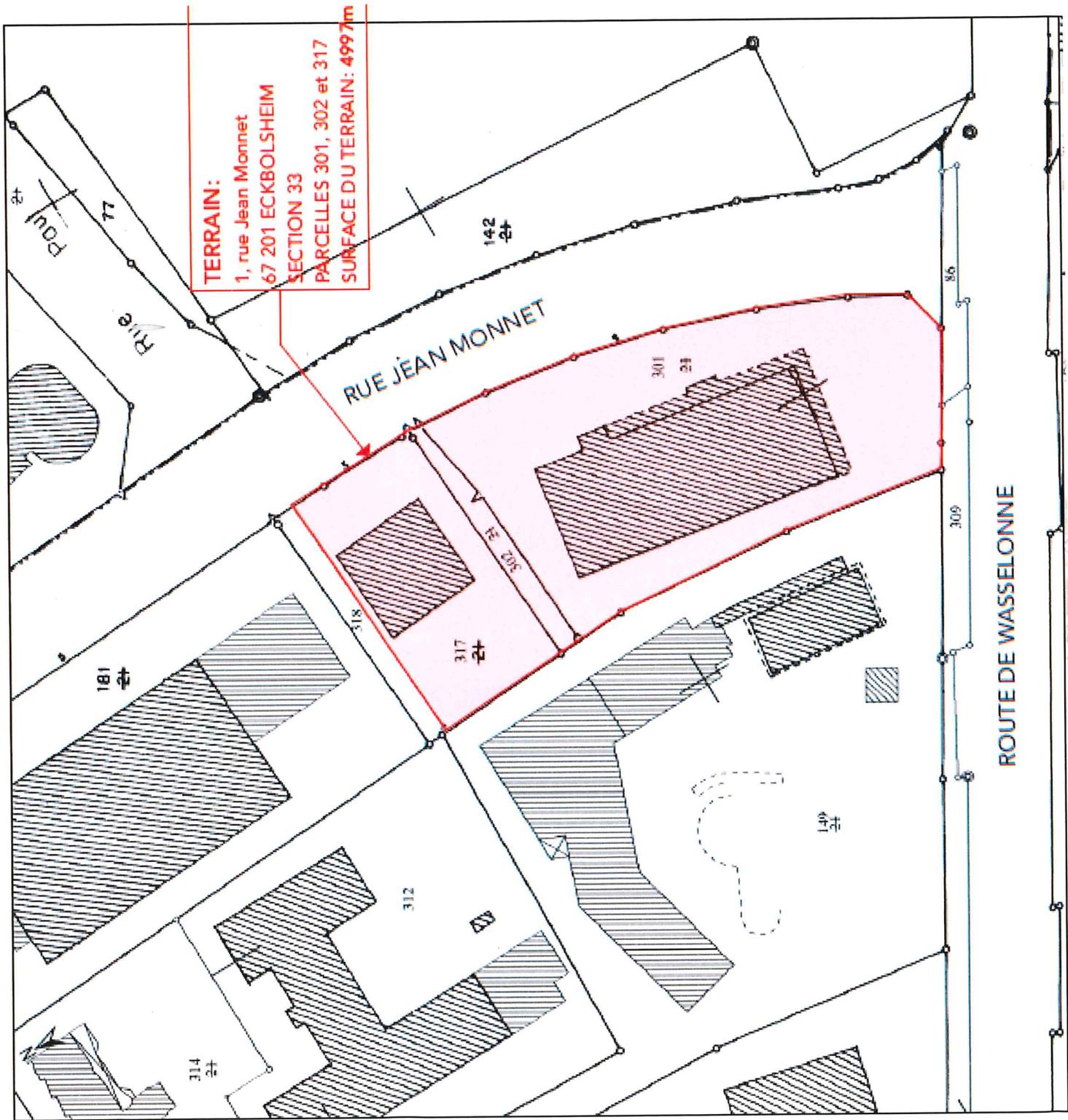
Environnement / paysage

■ Espace boisé à maintenir / espace vert à aménager

■ espace agriculture urbaine à maintenir

■ transition végétalisée des franges à créer

PARCELLES PROPRIETES DE L'ABRAPA - RUE JEAN MONNET à ECKBOLSHEIM





**RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

n° de l'envoi : **1A 179 054 1834 2**



RECOMMANDE

R1 AR

ECKBOLSHEIM
67

19-01-21

919 L1 081716
79D2 671920

€ R.F.
005,18

LA POSTE
HZ 500573

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête
en charge de l'Enquête Publique
de 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





DESTINATAIRE

MME la Présidente de la
Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale
 Commission d'Enquête en charge
 de l'Enquête publique modifiée
 n° 3 de Riv. Ville de Evry
 67076 STASBOURG Cedex
Adresse
Code postal

56R2 V24 - PTC BD - 2076412101 - 01/20

Présenté / Avisé le : / /

Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

Signature

(précisez Prénom et NOM si mandataire)

Signature facteur *

Date : _____

Prix : _____ CRBT : _____

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 R2 R3

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : **1A 179 054 1834 2**



EXPÉDITEUR

JJP FASnce client

ABRAPA Appuyez fortement

Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale

M. EXPIMMEL Jean-Jacques

N°: 1

Rue Jean Monnet BP70091

Libellé de la voie

67-038

STASBOURG Cedex 2

Code postal

Commune

Utilisez uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement.



Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**

Consultez www.laposte.fr



PREUVE DE DISTRIBUTION
 La Poste - Sa au capital de 3 800 000 000 euros - 356 000 000 RCS Paris
 Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

Adresses réservées à La Poste

20/01/2021

Nom

ZEDER

Prénom

JEAN MARC

E-mail*

jean-marc@zeder.fr

Commune concernée par l'intervention*

Hoenheim

Thématique concernée*

Déplacements

Observation*

SO

J'ai consulté cette enquête, Enfin j'ai
 engagé !!! Comment s'y retrouver dans
 ces milliers de pages sans aide ?

Personne n'est disponible pour de quelconques
 explications.

Les parties concernant Echolsheim ne sont
 pas "sorties" de cette masse.

Heureusement que l'article de DNA paru
 le 20 janvier m'a quelque peu aidé, ainsi
 qu'une première prise de connaissance sur
 le site de l'Émémétrole (donné par le DNA)

-2-

Non parage à la main ne m'a malheureusement
 rien apporté.

C'est compliqué la démocratie !

Pierre Mohl

21/01/21

Nom

hugel

Prénom

philippe

E-mail*

philippe.hugel@laposte.net

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Autres

Observation*

La commune d'Achenheim ne figure pas dans la liste des communes proposées lorsque l'on renseigne la zone "Commune concernées par l'intervention" du présent formulaire en ligne (<https://www.strasbourg.eu/plu-modification-3>).

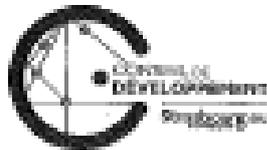
UAIN Kenete

Se suppone d'installer de prorate de terrain de jeux pour enfants ! en plus des espaces vert ! Il faut espacer les immeubles avec une limite de construction, distancer de la limite du terrain comme il y a vingt ans. En gros il faut revenir en arrière !

FRANKHAUSEN 5 mandes:

10 rue du Bouquet
67400 I. G.

En annexe 2 demandes sur 3
pages de M^r FRANKHAUSEN



- 1) Le dossier est toujours trop volumineux et ne favorise pas la participation des habitants.
- a) Bien identifier les trames vertes et bleues et surtout les protéger, ainsi que les corridors écologiques. Chaque arbre doit être remplacé par forcément par la même essence.
- 2) Clarifier la zone non-construite telle le long du futur boulevard urbain (et H 35)
- 3) Accis par le nord des Port autonome doit être réalisé.



4) Il faut récupérer un maximum de chaleur fatale, car le photovoltaïque ne suffit pas, il faut y ajouter la géothermie profonde et pompes à chaleur eau-eau.

5) Pourquoi Illkirch ne bénéficie pas de la diminution des A.D. ^(à urbaniser) au profit de changement de vocation comme la ville phare (près de réserve naturelle, forêt d'Illkirch) Ex: IAVX Illkirch FH Strasbourg H5, G.

6) Le Revul de plus de 30 m devrait être supérieur le long de la RD H68 (des constructions) Ex: 75 m



Quel est le projet !

7) Comme la ZAC Bagasse il n'existe que le périmètre, aucun dossier de réalisation.

L'O.H.P. permettrait de préciser les grands principes d'aménagement, urbanisation et programme et quel de terres agricoles.

8) L'objectif 50 000 logements - 27 000 emplois n'est plus pertinent.

9) L'enquête sur la modification du PLU i devrait être explicitée dans les bulletins municipaux (Info Prof. à Illkirch) pourquoi pas un "kit" spécial Illkirch-Großenstadt

Mr Geertz Frédéric 22 rue de la ceinture 67400 Illkirch
exploitant son Horticulture (Production Végétale)
en zone actuelle 1AUA2 je souhaiterais que l'affectation
des Mes Parcelles avant 2019 classé en zone A
selon le Point 10 de la Modification du PLU je
souhaiterais que les zones EPCC puisse profiter à l'
aménagement Breche de Mer activité Professionnel,
ce qui aurait du sens

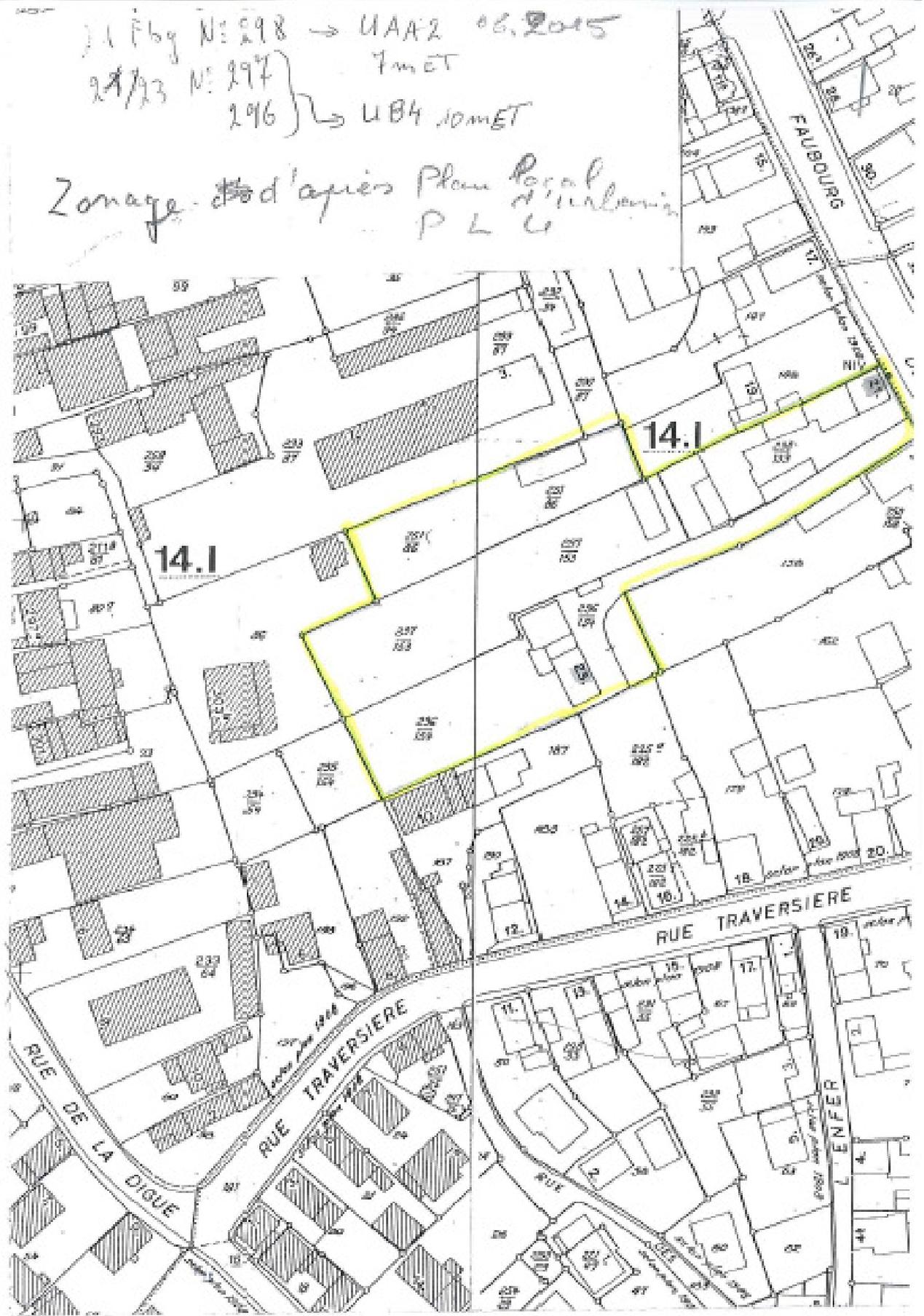
Bernard BENTZ 283 Route de Lyon - Illkirch-Gst.
Problème A te de Lyon. (Sécurité, panneau publicitaire
qui gêne la vue.)

Wursty Michel et Schertzer Denis concernant la
propriété 2.1 et 2.3, Fbg de des Peris se sentent
lésés pour le classement en E.P.C. de notre jardin,
surtout qu'on n'a jamais été contacté,

ce fait en pure les terrains L →

11 F6y N° 298 → UAA2 06.2015
24/23 N° 297 } 7mET
296 } → UB4 10mET

Zonage d'après Plan Local d'Urbanisme
P L U





Membre de
HABITAT
RÉUN La force
du logement
social

**Aménagement du territoire
et projets urbains**

- 2 FEV. 2021

Ville et Eurométropole 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 du territoire et
projets urbains
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex

Illkirch-Graffenstaden, le 2 février 2021

Objet : Proposition de modification du titre II, article 2 alinéa 5 des pièces écrites du
PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Monsieur le Président,

L'Eurométropole de Strasbourg poursuit le double objectif d'accroissement du parc
locatif aidé et du développement d'une offre en accession abordable afin de contribuer
à la fluidité du parc social et d'offrir une réponse à l'aspiration des locataires du parc
public et privé à devenir propriétaires. Ces objectifs sont inscrits dans le Programme
d'orientations et d'actions Habitat du PLU.

Dans cette perspective, des secteurs de mixité sociale (SMS) ont été mis en place sur le
territoire des Communes de l'Eurométropole de Strasbourg. Cet outil permet
d'encourager la production de logements locatifs sociaux, et d'augmenter la part des
logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU définis à l'article L 302-5 du
Code de la Construction et de l'Habitat.

Si la production en matière de logements locatifs aidés bénéficie pleinement de cet outil,
la production en accession sociale sécurisée stagne aujourd'hui à quelques dizaines de
logements par an ce qui oblige la majorité des ménages locataires en capacité d'accéder à
la propriété de se tourner vers le parc immobilier ancien, souvent énergivore, ou de
s'éloigner des territoires attractifs et bien dotés en services et transports, hors de
l'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG.

Notre société coopérative HIm, HABITAT DE L'ILL, est un opérateur reconnu pour
accompagner l'Eurométropole de Strasbourg et les communes dans leur politique de
l'habitat tant en locatif qu'en accession sociale et pourrait largement contribuer à
accompagner les communes dans l'atteinte de leurs enjeux et objectifs.

T 03 88 66 40 16
accueil@habitatdelill.fr
www.habitatdelill.fr

7 rue Quintenz BP 90115
67403 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN CEDEX

Société coopérative d'habitations à loyer modéré
Siret: 778 770 198 00027
N° Ident. TVA intracom. :
FR 34 778 770 198 APE 6820 A

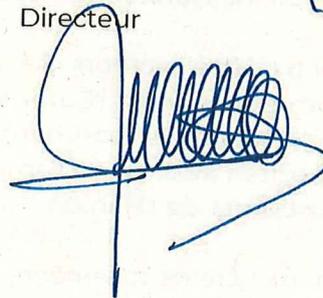
1. La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN reconnaît le caractère vertueux de l'accession sociale et élargit la définition des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. L'article 130-1 modifie l'article L 302-5 du CCH en assimilant à partir du 1^{er} janvier 2019 à des logements sociaux :
 - les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location- accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ;
 - les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire.

A ce titre, conformément aux nouvelles dispositions législatives et aux objectifs du PLU exposés dans le POA Habitat, nous sollicitons l'intégration des logements dits BRS et PSLA dans les secteurs de mixité sociale en supprimant le qualificatif « locatif » dans l'intitulé de la 3^{ème} colonne du tableau reproduit dans le titre II, article 2 alinéa 5 des pièces écrites du PLU.

2. Nous proposons également pour promouvoir les logements en accession sociale non reconnue par l'article 130-1 de la loi ELAN modifiant l'article L 302-5 du CCH d'aller plus loin que le législateur et de créer des secteurs de mixité sociale (SMS) dédiés à l'accession sociale (comme cela est fait dans le PLU intercommunal de Lille) sur les communes non carencées.

Dans cette attente, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Laurent KOHLER
Directeur



Cordialement

23/01/21

Nom

Flieg

Prénom

Céline

E-mail*

celine.flieg@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Schiltigheim

Thématique concernée*

Évolution des emplacements réservés et des marges de recul

Observation*

Il serait souhaitable que l'emplacement réservé dédié au stationnement 111 Route du Général De Gaulle puisse être pourvu d'arbres : plusieurs grands arbres ont été abattus il y a quelques années au carrefour des Trois Epis pour laisser le passage du bus, et depuis, l'ombre se fait rare sur cet axe. La Route du Général De Gaulle étant particulièrement polluée, on peut espérer que la présence de davantage d'arbres aide à mieux respirer, et elle pourra aussi inciter les gens à laisser leur véhicule en plein été pour se déplacer à pieds (ou prendre le bus à proximité).

23/01/21

Nom

ANTZ

Prénom

Maurice

E-mail*

maurice.antz@libertysurf.fr

Commune concernée par l'intervention*

Fegersheim

Thématique concernée*

Paysage et cadre de vie

Observation*

Il faudrait également protéger au n° 2 rue du Moulin à Fegersheim , la belle maison en pan de bois qui est inoccupée depuis de nombreuses années et qui est en train de se dégrader.

24/01/21

Nom

SINDT

Prénom

Aurore

E-mail*

aurore.sindt@hotmail.fr

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

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

Observation*

Bonjour, Afin de nous permettre réduire nos déchets, il est nécessaire (voire urgent) de développer des moyens pour que nous puissions composter nos déchets verts. Comme noté dans l'évaluation environnementale "Les déchets organiques représentent 30 % du poids de la poubelle soit plus de 100 kg de déchets par habitant et par an". Or dans de nombreux quartiers, l'offre en composteurs est largement insuffisante (notamment pour ma part Strasbourg Neudorf), avec l'instauration de listes d'attentes de plusieurs mois voire années (!) pour accéder aux composteurs, scellés avec des cadenas. Les composteurs gérés par les seules associations ne peuvent plus suffire. Difficile dans ce contexte de pouvoir valoriser ces 30% de déchets qui pourraient pourtant être compostés! Ne serait-il pas possible de placer des composteurs gérés par la ville dans des parcs et squares, sur des places voire un par îlot urbain? Les ressources produites pourraient être utilisées dans les espaces verts publics. Un peu de pédagogie sera également nécessaire afin que les personnes ne mettent pas d'éléments indésirables (viande, agrumes etc) mais je suis certaine que cela bénéficierait à tout le monde et que la majorité des gens joueraient le jeu.

24/01/21

Nom

SINDT

Prénom

Aurore

E-mail*

aurore.sindt@hotmail.fr

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Déplacements

Observation*

L'avenue du Rhin (notamment secteur Winston Churchill) est très fréquentée par les véhicules motorisés. Elle est très peu traversable par piétons et cyclistes (délais d'attente très longs) et la durée des feux ne permet parfois même pas de la traverser en une seule fois, avec l'impression que les voitures sont réellement prioritaires. Seul espoir pour traverser: qu'un tram passe et arrête les voitures! Il s'agit donc d'une "barrière" importante entre le Neudorf et le centre ville / l'esplanade, et je n'ai trouvé dans les divers documents aucune mesure visant à améliorer les conditions de franchissement de cette avenue. Propositions pour permettre aux cyclistes et piétons de pouvoir traverser sereinement sans attendre plusieurs minutes: - Mise en place de boutons "appel piétons" pour faire passer le feu piétons au vert - Si la mise en place de tels boutons n'est pas possible à cause du flux de voitures, construire une passerelle, un tunnel ou toute autre infrastructure permettant de traverser.

24/01/21

Nom

Mueller

Prénom

c

E-mail*

cmueller@orange.fr

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Air, climat, énergie

Observation*

Bonjour, vous notez "la diminution des consommations d'énergie passe notamment par une diminution des consommations énergétiques liées aux bâtiments (conception bioclimatique, végétalisation, etc), et c'est dans les espaces bâtis constitués que les enjeux et les efforts à fournir seront les plus importants (rénovation thermique en particulier)" J'aimerais attirer votre attention à un moyen de réduire la consommation de l'électricité: éteindre la lumière. Je ne comprends pas pourquoi dans des parkings des lumières restent allumées jour et nuit alors que il est sous-utilisé, voir fermé complètement. Une étude des moyens allumage par détecteurs de mobilité serait peut-être utile. Par ailleurs, je suis d'avis qu'il faut revoir l'éclairage de notre ville: entre minuit et 5h un éclairage de rue par une lampadaire sur deux serait suffisant; pourquoi éclairer tout ces bâtiments et ponts en ville; éteindre les lumières des parcs à 10h et non à minuit. Merci pour l'attention que vous porterez à mes commentaires.

HIMBER Anne-Marie

De: Julien B. <julien.burgholzer@gmail.com>
Envoyé: samedi 23 janvier 2021 16:02
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Cc: GRAFF Thomas; HOFFSESS Marc
Objet: Observation sur la modification 3 du PLU - 1rue Félix à Strasbourg
Pièces jointes: IMG_0155.jpg; IMG_0156.jpg

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la modification N°3 du PLU, je souhaiterais modifier le zonage d'une parcelle qui compose mon terrain situé 1 rue Félix à Strasbourg.

Je souhaiterais ainsi que la parcelle 215, actuellement classée en zone UCA2, soit reclassée en zone UB4, qui concerne déjà la grande majorité de mon terrain.

Cette modification me permettrait de réaliser une extension intégrée et raisonnée de ma maison individuelle, dans l'esprit du PLU et du tissu urbain existant.

Elle repose sur les arguments suivants :

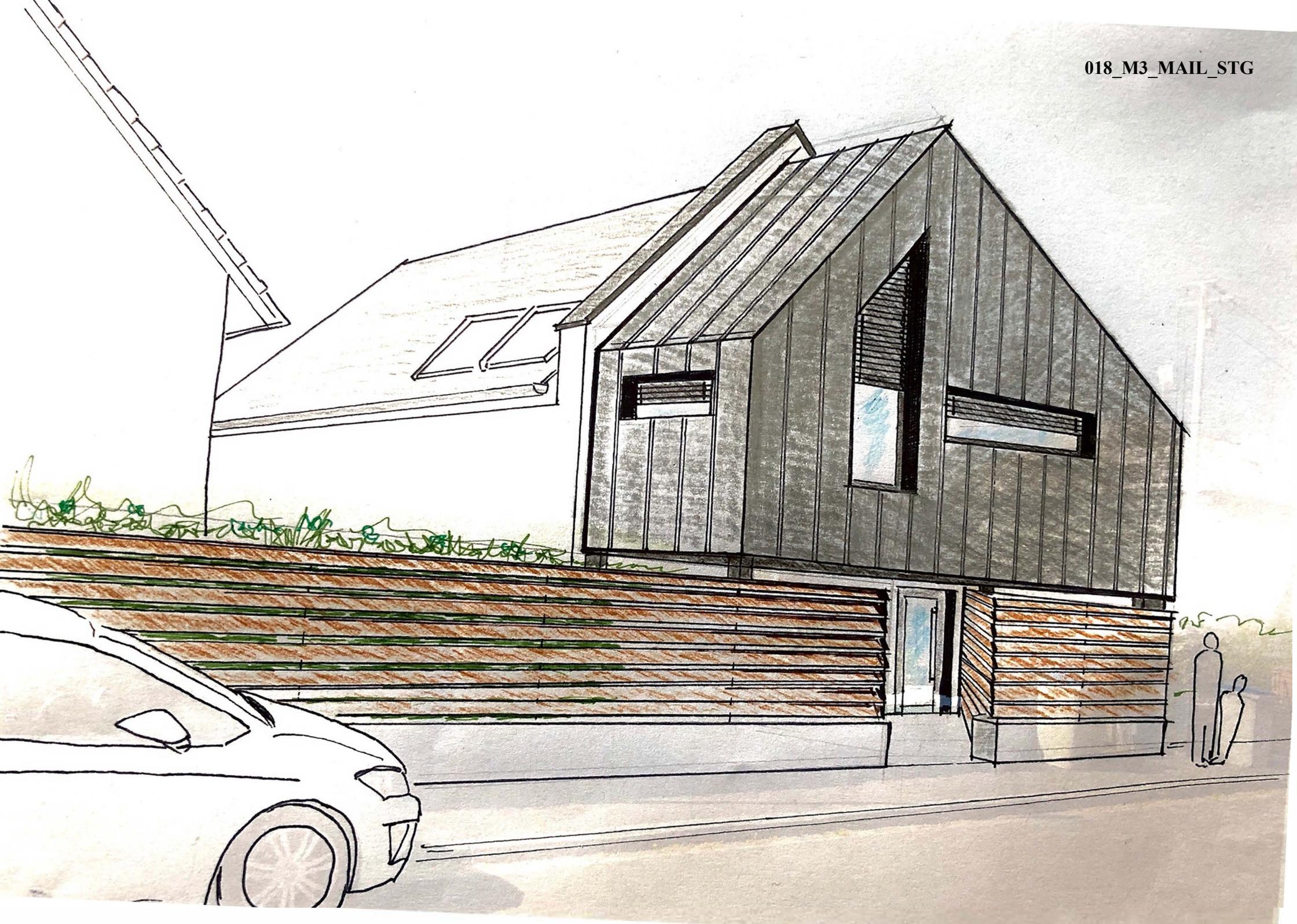
- Permettre une densification raisonnée de l'habitat individuel typique du quartier de la Robertsau, impossible en l'état actuel sur ma parcelle.
- Uniformiser le classement de mon terrain dont la majeure partie figure déjà en zone UB4.
- Reconstituer un zonage cohérent des différentes parcelles formant l'angle de la Rue Félix et de la Rue du plan, dont la morphologie et le type de bâti se rapprochent davantage de la zone UB (caractéristique d'un habitat mixte et imbriqué) que de la zone UCA (caractéristique des grandes villas isolées au centre d'une parcelle).

En appui à cette demande, je vous joins par ailleurs une esquisse du projet d'extension envisagé.

En espérant qu'une suite favorable soit donnée à cette demande, je vous prie d'agréer mes salutations les meilleures.

Julien BURGHOLZER





HIMBER Anne-Marie

De: Mélanie Biernacki <m.biernacki@fpi-grandest.fr>
Envoyé: lundi 25 janvier 2021 09:02
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Objet: FPI Grand Est - Contribution enquête publique FPI/PLUi
Pièces jointes: Contribution PLUi EMS.pdf

Madame, Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre contribution à l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLUi de l'EMS de Strasbourg.

Je reste à votre disposition pour toutes demandes complémentaires.

Bonne journée à vous !

Cordialement,
Mélanie BIERNACKI
Déléguée Régionale



Fédération des promoteurs immobiliers Grand Est - FPI
10 place du Temple Neuf 67000 STRASBOURG - Tél: 03 88 35 64 16
Email : m.biernacki@fpi-grandest.fr web : <http://fpifrance.fr/regions/fpi-region-grand-est>

Suivez-nous sur LinkedIn ! 



ENQUÊTE PUBLIQUE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg

Modification n°3 du PLUi

CONTRIBUTION DE LA FEDERATION DES PROMOTEURS

IMMOBILIERS DU GRAND EST

Date de l'enquête publique : 18 janvier 2021 au 26 février 2021

Rappel des objectifs de la commission PLUi FPI Grand Est :

- Analyser constructivement l'ensemble des paragraphes de la modification n°3 du PLUi, tant sur un plan pratique, lexique, juridique, légal, et clarifier l'interprétation des textes et règles
- Eviter au maximum les interprétations qui inciteraient à l'introduction de recours contre les autorisations d'urbanisme
- Porter ces éléments dans le registre de l'enquête publique

Remarques générales :

Afin de faciliter la lecture de notre contribution, nous avons regroupé nos observations et propositions en sept catégories :

- Rédaction du lexique
- Travaux de transformation d'un bâti existant
- Implantation et emprise au sol
- Espaces libres et plantations
- Stationnement
- Hauteurs et aspects des constructions
- Performances énergétiques et environnementales
- Annexes

Nos observations débiteront à partir du « Titre II. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Comme vous le verrez, certaines observations et/ou propositions correspondent à différents articles.

SOMMAIRE

- I. Rédaction du lexique
- II. Travaux de transformation d'un bâti existant
- III. Implantation et emprise au sol
- IV. Hauteurs et aspects des constructions
- V. Stationnement
- VI. Espaces libres et plantations
- VII. Performance énergétique et environnementale
- VIII. Annexes

Titre II. Dispositions applicables à toutes les zones

I. Rédaction du lexique

Après lecture de l'ensemble du document lors de nos différentes réunions de travail, nous vous proposons d'intégrer les termes suivants au lexique, car ces derniers mériteraient quelques précisions :

- Article 1, alinéa 8 ; Article 2, alinéa 20 :

Définition du terme « population sensible »

- Article 1, alinéa 8 :

Définition du principe « des largeurs de secteur »

- Article 3, alinéa 3

Précision de la notion de « voies d'accès aux bâtiments »

Interrogation : Quelle est la finalité de la disposition prohibant les stationnements sur les voies d'accès aux logements supérieures à 10 m ? S'agit-il d'une largeur ou d'une longueur de 10 m² ? Quid, si le gabarit de la voie est inférieur à 10 m ? Dans ce cas, l'interdiction de prévoir des stationnements ne s'appliquerait pas ? La rédaction de cet article pose donc une sérieuse difficulté d'interprétation.

- Article 11, alinéa 2.1

Définition de la notion de « faible pente »

- Article 12, alinéa 2.5.3

Définition de la notion de « faible ensoleillement »

- Article 13, alinéa 9 ; Article 15

Définition du terme « opération d'aménagement d'ensemble »

Proposition : le projet de modification du PLUI n°3 évoque à plusieurs reprises la notion « d'opération d'aménagement d'ensemble » pour y imposer des prescriptions particulières dédiées ou spécifiques (voir par exemple l'article 13.9 ou article 15). Cette notion renvoie-t-elle à une procédure (permis d'aménager, PCVD ...) ? A un type particulier d'aménagement (ZAC, lotissement, AFU ...) ? Il nous semble opportun, pour des raisons de clarté, de définir la notion « d'opération d'aménagement d'ensemble ».

- Article 15

Définition du terme « énergie verte »

Interrogation : Comment situe-t-on la notion d'énergie verte dans la définition d'énergie renouvelable du PLUI ?

- Article 15, alinéa 2.3

Définition de la notion « de commerce et d'activités de service ». Il serait utile de reprendre la sous-destination figurant à l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme.

II. Travaux de transformation d'un bâti existant

- Article 6, alinéa 3 ; Article 7, alinéa 2 ; Article 10, alinéa 2

Il nous paraît nécessaire de préciser la notion de "limite de 5% de la toiture ou de la façade"

Interrogation : sur quelle base s'effectue le calcul ?

III. Implantation et emprise au sol

- Article 6, alinéa 3 ; Article 7

Interrogation : comment devons-nous considérer la limite chiffrée de 5 % ? Lorsqu'il s'agit de limite de recul, nous serions admis de ne respecter que 95 % du recul exigé dans le PLUi, et en hauteur (gabarit), nous serions admis à dépasser de 5 % la hauteur limitée ?

- Article 9

La définition de l'emprise au sol est parfaitement contestable en ce qu'elle intègre les sous-sols enterrés. En effet, tel que rédigé, l'article 9 inclut dans le calcul de l'emprise au sol l'ensemble des sous-sols enterrés, y compris ceux qui ne dépassent pas du volume du bâtiment au-dessus. Or, pour l'application du règlement d'un PLU, l'emprise au sol s'entend, en principe, comme la projection verticale du volume de la construction. Les niveaux totalement enterrés d'une construction ne doivent donc pas être pris en compte pour déterminer son emprise au sol (CE, 21 février 2018, SCI La Villa Mimosas, n° 401043).

Cette définition vient, en outre, limiter très fortement les possibilités de réaliser des constructions sur un terrain lorsque ces constructions s'accompagnent de la réalisation d'un parking souterrain. Cette difficulté est à mettre en perspective avec l'article 9 applicable dans certaines zones qui limitent l'emprise au sol des constructions à 250 m².

Dans ces conditions, la question se pose de savoir s'il n'y a pas lieu d'accroître sensiblement la valeur limite de 250 m² d'emprise au sol imposée (notamment en secteur de zone UCA).

En outre, la nouvelle disposition favorisera la réalisation d'emplacement de stationnement en aérien, ce qui est totalement contraire aux objectifs poursuivis par les auteurs de la modification n°3 du PLUi qui visent à favoriser les traitements paysagers et à réduire l'importance des surfaces imperméables.

Propositions : il faudrait prendre en compte cette règle uniquement si le sous-sol dépasse du TN ou du niveau d'accès : les sous-sols enterrés, y compris ceux dépassant du volume du bâtiment au-dessus, du terrain naturel ou du niveau d'accès dans le cas d'un terrain en pente.

Il nous paraît judicieux de rester sur la définition d'origine en proposant un coefficient de débord possible ; par exemple : que le débord du parking puisse représenter x % de l'emprise au sol du bâti ou qu'il soit comptabilisé pour x % avec l'application d'un coefficient modérateur...

IV. Hauteurs et aspects des constructions

- Article 10, alinéa 7

Nous profitons de ce contexte d'enquête publique afin de vous faire prendre conscience que les règles techniques de construction (tenue mécanique, acoustique, incendie, hauteur libre finale de 2.50, ...) conduisent à devoir disposer de 3 mètres de hauteur -de dessus dalle à dessus dalle – par niveau de construction à ossature bois. Nous aimerions que la règle des hauteurs limite hors tout prenne considération, de ce fait, dans la définition des hauteurs limites par zone, en cas de construction à ossature bois.

Autre point : les évolutions réglementaires en énergétique combinées à la présence de végétalisation en 5ème façade, amènent à devoir augmenter les hauteurs à construire pour les terrasses en dernier niveaux hauts des bâtiments à construire (épaisseur d'isolation thermique de 24 cm, drainage sous végétalisation de 5 cm d'épaisseur, substrat de 5 à 40 cm d'épaisseur, hauteur des relevés d'étanchéité, hauteur des acrotères formant garde-corps de terrasses rendues accessibles...).

Nous profitons de ce contexte d'enquête publique pour attirer votre attention sur la nécessité de faire évoluer l'article 10 du règlement du PLUi concernant les hauteurs hors Tout (HT) retenues et indiquées sur les documents graphiques.

En effet, il apparaît que le PLU de Strasbourg mentionne des niveaux hors Tout dans certains secteurs, dont les valeurs sont systématiquement des multiples de 3 m : 6 m, 9 m, 12 m 15 m, Nous comprenons - et les instructeurs de la Police du Bâtiment avec qui nous nous sommes entretenus, également - que ces indications correspondent au nombre de niveaux attendus par le législateur : 3 niveaux pour 9 m, 5 niveaux pour 15 m. Or il apparaît très difficile de construire aujourd'hui les immeubles dans ces hauteurs : il manque toujours 1 m pour "finir" l'immeuble correctement, en masquant à la vue les édicules techniques et permettant une végétalisation correcte des toitures, leur éventuel usage, et de toute façon, leur entretien.

Exemple : Pour un niveau complet :

- Hauteur sous plafond : 2,50 m
- Dalle : 20 cm
- Chape + finition : 11 cm en moyenne minimum (de plus en plus d'immeubles offrent le confort d'un chauffage au sol, branché ou non sur réseau de chaleur)
- Compensation pour sortir de plain-pied sur les balcons : 4 à 6 cm (relevé d'étanchéité + épaisseur du châssis vitré = 15 à 17 cm au total)
- Compensation pour sortir de plain-pied sur les terrasses : 18 à 20 cm en cas d'isolant mince (isolant mince de 12 cm + pare vapeur + relevé d'étanchéité + épaisseur du châssis vitré = 29 à 31 cm au total, qui peuvent être portés à 37 et 41 cm en cas d'isolation plus importante des toitures.

On comprend bien que, pour un étage "normal" et avec des exigences banales aujourd'hui (sortir de plain-pied sur sa terrasse), on dépasse déjà fréquemment les 3,00 m par niveau, avec une hauteur sous plafond limitée à 2,50 m, qui ne permet aucun traitement acoustique ou fantaisie architecturale.

Pour ce qui est du couronnement, il en est de même.

En plus d'une isolation des toitures qui est couramment de 24 cm minimum, si l'envie nous prend de vouloir végétaliser les toitures, il faut beaucoup plus de 1 m supplémentaire :

- Isolation : 24 cm
- Pare-vapeur + étanchéité : 3 cm
- Complexe de végétalisation de type "Sopranature" : 4 + 8 à 30 cm selon qualité
- Relevé d'étanchéité : 15 cm
- Sans compter l'exigence de plus en plus fréquente de la part des coordinateurs SPS d'un garde-corps de 1 m pour assurer la sécurité des personnes assurant l'entretien (en cas de végétalisation de type Sopranature Garrigue, on ne peut pas y couper, avec les 2 entretiens annuels nécessaires...)

Ce qu'il manque en réalité pour construire des immeubles au standing d'aujourd'hui est bien supérieur à 1,00 m.

C'est pourquoi il apparaît opportun de permettre le dépassement des niveaux "Hors Tout" figurant au PLU pour le couronnement :

- Ou bien par une mention "possibilité de terminer l'étage commencé" avec une mention du nombre de niveaux attendus dans les hauteurs indiquées
- Ou bien par une modification des valeurs figurant au document graphique : 7 m pour R+ 1, 10 m pour R+2, 13 m pour R+3, 16 m pour R+4,

- Article 11, alinéa 2.1

Interrogation : un éclaircissement devrait être apporté au terme « faible pente », ce qui engendre un flou interprétatif.

Proposition : il faudrait supprimer le terme « faible pente », et élever la surface minimum à 200 m². Il pourrait être envisagé d'ajouter dans le restrictif « ... ou d'agrément » concernant les terrasses sur le toit.

V. Stationnement

- Article 12, alinéa 1

Nous comprenons que les auteurs du projet de modification n° du PLUi souhaitent favoriser les bornes de recharges. Cette obligation nous oblige à les affecter, à l'avance et à la vente, à des places où il n'y aura peut-être pas d'utilisateur.

Par ailleurs, l'installation de bornes des recharges par le promoteur s'oppose à l'inadaptation de celles-ci aux besoins de l'utilisateur.

Proposition : pour aller dans le sens de la mobilité bas carbone pour tout le monde : nous proposons 100 % de pré-équipement.

Une offre de partenaire exploitant du réseau électrique sera proposée par le promoteur à la première AG des copropriétaires (ES/ENEDIS, OCEA, OTIS... par exemple).

L'utilisateur se connectera directement à la borne de son choix correspondant à ses besoins.

Une règle doit être formulée à propos du stationnement double ou commandé. Régulièrement sujet à échanges avec les instructeurs, et non réglementé dans le PLU.

Nous vous proposons la rédaction suivante : « un stationnement double ou commandé ne peut pas être partagé entre deux logements distincts ».

Autre point : Profitant de l'occasion, une règle devrait être formulée à propos du stationnement double ou commandé. Régulièrement sujet à échanges avec les instructeurs, et non réglementé dans le PLU.

Nous vous proposons la rédaction suivante : « un stationnement double ou commandé ne peut pas être partagé entre deux logements distincts ».

De plus, les pouvoirs publics viennent d'annoncer et programmer des mesures visant à favoriser le développement des infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Voir annexe « *Alertes et conseils Immobiliers : Du nouveau pour la recharge électriques* » du 16 novembre 2020.

- Article 12, alinéa 2.5.2

Interrogation : pourquoi ne serait-il pas admis de placer les capteurs sur les façades de l'ouvrage ou à tout autre endroit plus pertinent en matière d'ensoleillement, qu'en ombrière ou en toiture ?

- Article 12, alinéa 2.5.3

Proposition : ajouter la mention « en dehors des projets comportant des logements au-dessus du parc de stationnement lui-même habité ».

Cette précision nous paraît utile, car certains projets de taille significative pourraient être concernés et difficiles à mettre en œuvre.

De plus, il serait judicieux d'exempter de besoin de stationnement les créations de surface lors de la surélévation d'immeuble.

Proposition : il paraîtrait judicieux de ne pas limiter la possibilité de placer les surfaces photovoltaïques uniquement en partie haute, mais de laisser au maître d'ouvrage et au maître d'œuvre le choix d'apporter une réponse en intégration architecturale.

- Article 12, alinéa 2.3

Interrogation : si une voie privée dessert plusieurs bâtiments, en quoi est-ce problématique d'autoriser du stationnement le long de cette voie en dehors de l'accès ?

Il serait opportun que le PLUi rappelle les dispositions de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme. En effet, ces dispositions sont inconnues des pétitionnaires alors qu'elles visent à réduire les obligations en termes de réalisation d'aires de stationnement... Cet article est relatif à la réduction des obligations de réalisation d'aires de stationnement prévues par les documents d'urbanisme à hauteur de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules en autopartage.

VI. Espaces libres et plantations

- Article 13, alinéa 2

Cet article ne vise que deux dispositifs qu'une opération d'aménagement d'ensemble doit mettre en œuvre à l'échelle de son périmètre à savoir : des espaces communs végétalisés en pleine terre, et la plantation d'alignement d'arbres.

Proposition : il serait souhaitable d'associer la notion de végétation répartie uniquement aux aires de stationnement aériennes soumises à fort ensoleillement estival.

La végétalisation des stationnements est demandée répartie sur l'ensemble de l'emprise ; l'idée étant d'ombrager les places et les zones de circulations des piétons.

Proposition : il serait judicieux de rajouter une notion d'exposition au soleil pour viser le cas de places de stationnement exposées plein Nord sans ensoleillement.

- Article 13, alinéa 8.1

Il nous paraît nécessaire de préciser que le seuil de 25 m² correspond à de la surface de plancher. Il serait utile de préciser qu'en cas d'extension ou de surélévation que le coefficient CBS ne porte pas de la partie de l'existant. À cet égard, nous proposons que le CBS s'attache non pas à la surface de la parcelle mais à la surface projetée au sol de l'extension ou de la surélévation.

Proposition : il conviendrait, dans un souci de clarté et de cohérence, d'harmoniser le mode de calcul du CBS. En effet, il a été constaté que dans certaines proportions du territoire métropolitain, à l'occasion de projets lotissement ou ZAC, la méthode de calcul imposée aux opérateurs ne correspond à celle définie par l'art. 13.8.

Nous suggérons par ailleurs qu'en ce qui concerne le calcul du CBS soit également pris en compte à l'art. 13.8.2 les surfaces favorables à la nature suivantes : jardinières, jardins potagers, les toitures en zinc ou en tuile, ...

Interrogation : en cas d'extension, le calcul de CBS est applicable à partir de 25 m². De quel type de m² parle-t-on ? Quel est le fondement de cette faible valeur de surface ?

La valeur de CBS est directement en lien avec le pourcentage réel en pleine terre de l'existant, et avec la capacité éventuelle à végétaliser les toitures si elles sont plates. Le mode de calcul du CBS est en lien avec la surface de l'assiette foncière de la parcelle objet des travaux. Une extension, même de plus de 25 m², sera dans l'incapacité de répondre à cette exigence. Les temps à venir vont développer fortement ces projets d'extension/surélévation en centre urbain ; l'exigence formulée par le PLUi doit pouvoir être tenable.

Proposition : il faudrait laisser le choix au pétitionnaire : soit d'agir à l'échelle de l'ensemble de son assiette foncière (donc calculer un CBS comme le propose le projet de texte), soit d'instaurer le respect de la valeur de CBS avec comme diviseur l'emprise projetée au sol de son extension.

Dans ces deux cas le critère biotope sera amélioré et en cas d'absence ou de très faible taux de pleine terre de l'existant, l'exigence sera tenable en agissant sur les parois verticales et horizontales construites (d'où l'intérêt d'intégrer la présence de jardinières, e de bien préciser comment intégrer les surfaces verticales végétalisées dans la méthode de calculs du CBS).

- Article 13, alinéa 8.2

Le calcul de CBS est un héritage de pratique de la ville de Berlin, pourquoi ne pas avoir retenu l'intégralité de leur méthode de calculs : plus clairement le cas des jardinières n'est pas retenu, la hauteur des surfaces végétalisées verticales, ni le cas d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, ni les toitures en zinc ou en tuiles, ni les jardins potagers, ni les bosquets, ni les haies en surfaces végétalisées. Nous nous permettons d'alerter sur cet aspect des choses, car pour exemple le CBS instauré sur le quartier Archipel 2 ne comporte pas les mêmes conventions de calculs.

- Article 13, alinéa 9

Concrètement, le CBS demandé correspond à + 10 % par rapport à la surface pleine terre demandées dans chaque zone du PLU.

L'atteinte de ce coefficient engendrera nécessairement des surcoûts : toitures végétalisées, parcs de stationnement en pavés joint gazon.

Proposition : puisque le CBS intègre la surface de pleine terre ; il serait intéressant qu'il soit l'unique méthode de calcul de l'art. 13 et ne pas cumuler deux règles distinctes "Pleine Terre et CBS"

- Un coefficient de biotope par surface (CBS) est fixé pour chaque zone et se cumule avec le pourcentage de pleine terre ou d'aménagement paysager à atteindre, également fixé pour chaque zone. De plus, sept variables dans la "Surface favorable à la nature" semblent trop...

Nous suggérons, en compensation, une réduction des surfaces de pleine terre pour rééquilibrer, et une verticalisation pour libérer de l'espace au sol en augmentant d'un niveau les constructions.

En outre, il n'est pas évoqué le contexte de préservation d'arbres ou de végétation existante : il nous paraîtrait judicieux d'inciter à la préservation de végétaux matures qui constituent un patrimoine positif à effet immédiat.

Proposition : il serait pertinent de rajouter un tiret aux deux précédents, en précisant que la préservation d'espaces végétalisés existants, au même titre que d'arbres existants, pourront constituer une réponse équivalente aux requis de cet alinéa 9. En mêmes surfaces, et mêmes nombres.

Proposition : il serait opportun d'ajouter un troisième dispositif permettant de valoriser la réservation de végétaux matures existants ; ceci en même surface, et même nombre.

VII. Performances énergétiques et environnementales

- Article 15

Interrogation : nous soulevons une problématique d'articulation entre l'article 15.1 applicable exclusivement aux opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3500 m² de surface de plancher, et l'article 15.2 applicable "à toutes les constructions travaux et installations". Ces deux alinéas sont-ils cumulatifs ou exclusifs l'un de l'autre ?

- Article 15, alinéa 1.1 ; Article 15.2.1.5

Il est indiqué dans le cadre d'opération d'aménagement que l'approche énergétique « doit aboutir préférentiellement à un système collectif de distribution de chaleur et de froid » au travers de cette phrase, nous sommes en droit de comprendre qu'il y aurait en serait en certains cas obligation d'un réseau de froid.

Interrogation : est-ce bien l'esprit du texte ou ne faudrait-il pas substituer "et" par "voire" ?

- Article 15, alinéa 1.2

L'article évoque le cas d'absence d'un raccordement à un réseau de chaleur, pour la clarté d'application du texte nous pensons qu'il faudrait en définir les circonstances par le fait qu'il s'agisse d'une décision du délégataire du réseau ou du pétitionnaire.

Proposition de modification de l'article : *en l'absence d'un raccordement au réseau de chaleur, au choix du pétitionnaire ou par décision du concessionnaire, tout bâtiment doit :*

- Être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 30 % minimum, selon la réglementation thermique en vigueur ;
- Justifier des besoins énergétiques des bâtiments inférieurs de 45 % à la valeur maximale autorisée (Bbio max), calculée selon la réglementation thermique 2012.

- **Article 15, alinéa 2.2.1**

La notion de d'interdiction de système énergétique par logement sera manifestement contre-productive à l'esprit du texte pour les cas où les besoins sont très faibles.

Proposition : ne serait-il pas judicieux d'instaurer une règle d'exclusion à cette interdiction en reprenant les notions de l'alinéa précédent à savoir un taux de chaleur renouvelable de 30 % ou alors un Bbio inférieur de 45 % ?

En plus, c'est une disposition qui ne pourra pas être sanctionnée en pratique, car le propriétaire fera ce qu'il souhaite après la réception.

- **Article 15, alinéa 2.1.3**

Interrogation : pourquoi les exigences s'appliquent-elles uniquement aux bureaux et logements sachant que les enjeux énergétiques sont équivalents pour les écoles, les grands commerces, les hôtels et les hôpitaux ?

- **Article 15, alinéa 2.1.4**

Il est requis un niveau de chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum.

Proposition : il serait opportun de définir le mode de calcul justificatif. La méthode de calcul actuel de la RT "existant" ne permettant pas la mise en évidence de cette valeur. Il nous paraîtrait judicieux d'inclure la définition de cette méthode de justification dans le cadre du lexique annexé.

- **Article 15, alinéa 2.2**

En cas d'extension de bâtiment existant voir neuf, il est démontré techniquement que pour certains bâtiments au-dessus du R+5, les surfaces de toitures ne suffiront pas pour l'atteinte des objectifs de production photovoltaïques. Cela nous amène à réfléchir sur la pertinence de la notion de 10 WC linéaire par m² de SDP.

Ci-dessous deux exemples qui illustreront notre argumentaire :

Exemple n°1 (bâtiment tour de HM archipel 2) : un capteur photovoltaïque du marché actuel présente environ 350 WC pour une surface technique de 1.00 x 1.70 m. Nous n'évoquons pas le cas de capteurs souples qui ont un rendement de production encore plus faible, ni des tuiles solaires.

Les exigences de CSPS portent au respect d'une largeur d'au moins 60 cm en bord de toiture pour respecter les conditions de sécurité des installateurs/mainteneurs.

Si l'on prend un cas « type » de projet de logements neufs avec une cage d'escalier pour un niveau de 22 x 11 m (cas de logements traversants) : 230 m² SDP par niveau.

Avec un taux d'occupation possible de toiture d'environ 50 % par les capteurs (présence de la VMC, de l'édicule ascenseur, du désenfumage..., la toiture terrasse peut revoir tout au plus 19,250 kWc (cas idéal d'une surface de 11 x 5 m avec 55 capteurs) ; c'est-à-dire, qui répond à l'exigence de 10 WC pour tout au plus 7 niveaux.

Exemple n°2 (bâtiment collectif R+2 avec dernier niveau sous rampant tuiles avec comble habité, un rampant long plein sud avec velux : ZAC des vergers Reichstett 9 logements).

Un capteur photovoltaïque du marché actuel présente environ 350 Wc pour une surface technique de 1.00 x 1.70 m. Nous n'évoquons pas le cas de capteurs souples qui ont un rendement de production encore plus faible, ni des tuiles solaires.

Les exigences de CSPS portent au respect d'une largeur d'au moins 60 cm en bord de toiture pour respecter les conditions de sécurité des installateurs/mainteneurs.

Si l'on prend un cas « type » de projet de logements neufs avec deux cages d'escalier pour un niveau de 35 x 11,50 m (cas de logements traversants) : 1261 m² SDP au total.

Avec la présence des velux et chien-assis, nous sommes capables de placer tout au plus 36 capteurs ce qui correspond juste aux 10 WC/m² SDP. Un R+3, et plus, ne pourra y répondre sans affecter la présence de capteurs sur d'autres surfaces ensoleillées.

- **Article 15, alinéa 2.2.3**

Dans l'idée t'apporter une alternative pertinente à l'obligation d'installation de photovoltaïques, il est évoqué la solution par le solaire thermique avec une couverture d'au moins 40 %.

Interrogation : le texte introduisant une équivalence entre production vertueuse énergétique et électrique, pourquoi n'existe-t-il pas d'autres alternatives sur les autres alternatives vertueuses (la géothermie, la pile à combustible, l'énergie fatale, ...) ?

- **Article 15, alinéa 2.3**

Interrogation : nous ne comprenons pas pourquoi ce texte impose le raccordement des commerces à un réseau de chaleur. En effet, l'enjeu énergétique principal d'une activité de commerce si situe sur l'apport d'énergie en froid.

- **Article 15, alinéa 2.4**

Conception bioclimatique des bâtiments : l'exigence de facteur solaire maximale de 0,10 est requise pour les façades de nouveaux bâtiments, si l'on prend le texte au pied de la lettre.

Interrogation : cette valeur maximale n'est-elle pas plutôt applicable aux baies vitrées de ces façades ?

- **Article 15, alinéa 2.5**

Système de rafraîchissement : en réalité technique sur un projet, le principe de rafraîchissement passif ne se présente jamais en termes d'impossibilité, mais en termes d'insuffisance.

Proposition : nous proposons d'adapter le rédactionnel en termes d'impossibilité, voire d'insuffisance technique.

- Article 15, alinéa 2.5.1

Proposition : en contexte de ventilation double flux, ne serait-il pas plus judicieux de qualifier la localisation de la prise d'air en ne figeant pas fermement le principe sur la face opposant à l'axe de circulation ?

Les précédentes études menées sur le territoire de l'EMS démontrent des solutions variables selon les natures de polluants et les courants aérauliques estivales.

- Article 15, alinéa 2.5

Interrogation : pourquoi privilégier la solution ventilation double flux alors qu'il existe d'autres alternatives techniques pouvant être tout aussi pertinentes selon les projets ?

Du nouveau pour la recharge des véhicules électriques

Les pouvoirs publics viennent d'annoncer et programmer des mesures visant à favoriser le développement des infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides. Certaines mesures intéressent vos activités. Que faut-il prendre en compte à ce sujet ?

Du nouveau pour les financements

Adieu au CITE. Les particuliers peuvent, en l'état, bénéficier du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) pour l'installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques, à hauteur de 300 € (CGI-art. 200 quater). Sont concernées, en l'état, des dépenses payées jusqu'au 31.12.2020, au titre de l'acquisition et de la pose de bornes de recharge pour véhicules électriques aux normes (CGI annexe 4 art. 18bis).

Nouveau crédit d'impôt en vue. Dans le cadre de la prochaine loi de finances pour 2021, le législateur s'apprête à créer un crédit d'impôt spécifique pour l'acquisition et la pose de système de charge pour véhicule électrique dans un logement, au profit d'un propriétaire (résidence principale ou secondaire) ou locataire (PLF pour 2021, texte adopté par les députés en première lecture, au 20.10.2020). Le crédit d'impôt serait égal à 75 % du montant des dépenses éligibles entre le 01.01.2021 et le 31.12.2023, dans la limite de 300 € par système de charge (CGI nouvel art. 200 quater C).

Du nouveau pour les équipements

Pour le « pré-équipement »... La loi 2019-1428 du 24.12.2019 d'orientation des mobilités (JO du 26.12.2019), dite loi LOM, est venue créer de nouveaux textes pour imposer un pré-équipement permettant l'installation (ultérieure) de points de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables, dans un bâtiment résidentiel/non résidentiel neuf de plus de dix emplacements.

Pour le « droit à la prise »... La loi LOM a également retouché le cadre légal sur le « droit à la prise » reconnu à des locataires dans un immeuble collectif (mono/copropriété) doté d'un parc de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif.

De nouveaux textes... À la suite de l'ordonnance 2020-71 du 29.01.2020 (JO du 31.01.2020), les textes concernés figurent dans une section du CCH dédiée au stationnement des véhicules électriques (art. L 113-11 à L 113-17). Les (nouveaux) textes entreront en vigueur le 01.07.2021, au plus tard.

Des décrets en vue... Les pouvoirs publics ont annoncé qu'un décret serait publié d'ici la fin de l'année 2020 pour rendre « totalement opérationnelle » la mesure prévue par la loi LOM concernant le « droit à la prise » reconnu aux locataires. Un décret doit aussi venir, d'ici fin 2020, préciser les modalités d'application du dispositif LOM, concernant le pré-équipement requis dans les bâtiments (ministère de la Transition écologique, dossier de presse du 12.10.2020).

Du nouveau pour les copropriétés

Ce qui est conforté. La loi LOM est venue modifier la loi du 10.07.1965 (art. 24 I, 24-5 et 25 J), afin de faciliter la réalisation des équipements permettant la recharge de véhicules électriques dans les copropriétés (A&C Immobilier 15^e année n° 22, p. 7, 14.02.2020). Sachez que l'ensemble des textes, issus de la loi LOM, ont été maintenus dans le cadre de la réforme du droit de la copropriété.

Pour le financement. Un dispositif spécifique, appelé programme « Advenir » (et « Advenir 3000 copropriétés ») permet à certaines copropriétés de bénéficier d'une aide financière, pour des projets d'installation d'une infrastructure de points de recharge, sous conditions. Sachez que le programme « Advenir » a été reconduit avec ses partenaires financeurs jusqu'au 31.12.2023, suivant de nouvelles modalités (consultez notre notice).



Pour en savoir plus

Retrouvez notre notice sur <https://www.alertesetconseils.fr>, Annexes, année 16, n° 16.

› *Un crédit d'impôt spécifique devrait voir le jour pour financer la pose de bornes de recharge dans les logements. Le programme « Advenir » pour les copropriétés est reconduit, suivant de nouvelles modalités. Les décrets d'application de la loi LOM pourraient être publiés avant fin 2020 (pré-équipement dans le neuf, droit à la prise).*

25/01/21

Nom

BREVERS

Prénom

Michel

E-mail*

michel.brevers@free.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Air, climat, énergie

Observation*

L'énergie la moins chère et qui ne pose aucun problème environnemental est celle qu'on ne dépense pas. Mais au-delà du développement de l'isolation des bâtiments publics et privés, l'extinction ou au moins la réduction des lumières de certaines rues, des parkings, des banques, magasins, ... il faut multiplier les lieux de production de l'énergie photovoltaïque. Je crois au "micro-local". Quelques idées ci-après: 1.Développer encore davantage l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des édifices publics (écoles, mairies, salles de sport, salles polyvalentes, lieux de cultes, tout bâtiment haut) 2.Inciter les particuliers dont les maisons sont bien orientées (par des aides substantielles et une simplification des démarches administratives) à installer de tels systèmes de production 3.L'autorisation d'installer une piscine devrait comporter l'obligation d'installer un système de production d'énergie verte pour son fonctionnement. (on se baigne quand il y a du soleil, en général!) 4.Ne pas autoriser les nouvelles constructions (ou extensions) qui feraient de l'ombre (en hiver surtout) aux installations photovoltaïques préexistantes. 5.Généraliser les chauffe-eau thermo-solaire. 6.Bannir les aérothermes qui sont un leurre dans le domaine des économies d'énergie: le chauffage sans autre appoint est insatisfaisant, ils réchauffent l'atmosphère en été, ils sont bruyants

Ets HERR

De : "Ets HERR" <ets.heirr@club-internet.fr>
Date : mercredi 20 janvier 2021 07:31
À : <AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu>
Joindre : Contre Proposition DUP septembre 2015.pdf; Impossible 1.JPG; Logique d'aménagement.JPG; Mémoire EMS2.JPG; Mémoire EMS1.JPG
Objet : Observation modification PLUI N°3

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la modification N°3 du PLUI je vous soumet en pièce jointe ma proposition d'aménagement permettant à la collectivité d'urbaniser sur deux fronts urbain d'une profondeur de 40 mètres situés le long de voirie existante, tout en recréant un espace horticole jugé comme dent creuse et devant disparaître pendant 15 ans.

Il est totalement illogique de créer 4 lots d'urbanisation par ailleurs irréalisable du fait d'une activité agricole à créer qui, sans restructuration tel proposé crée nuisances sonores et olfactives.

Seul un regroupement de terrain tel la proposition N°1 du document joint permettrait la relance d'une activité horticole savamment détruite par l'eurométropole de Strasbourg pendant 15 ans de modifications diverses et variées.

La collectivité a refusé de réinstaller l'activité horticole certifiée Bio existante et a préféré la détruire plutôt que d'oeuvrer pour l'intérêt général.

Aujourd'hui, afin de préparer une future expropriation tel expliqué par Yves BUR et Robert Herrmann lors de réunions que j'ai eu avec eux, la collectivité tente de déclasser des terrains constructibles depuis le PLU de 2007, en nouvelle zone agricole.

La collectivité tente de se justifier en tentant de transformer ce qu'elle appelait péjorativement une "dent creuse" en "poumon vert".

Mais pourquoi ne pas avoir de suite laisser ces terrains en zonage agricole en permettant le développement d'un magasin de vente de légumes Bio dont le permis a été refusé par prétexte de nécessité d'urbaniser une dent creuse ?

En pièces jointes divers courriers indiquant l'impossibilité de rester sur place; maintenant que l'eurométropole de Strasbourg a été débouté de sa procédure d'expropriation elle rend l'impossible aujourd'hui possible ?

Une mauvaise foi manifeste affichée ... à la lecture des pièces jointes mémoire EMS1 et mémoire EMS2.

①

Merci de remettre ce courriel ainsi que les 5 pièces jointes à la Commission d'Enquête de la modification N°3 du PLUI.

Cordialement, Jean-Marc HERR

Ce message est protégé par les règles relatives au secret des correspondances; il peut en outre contenir des informations à caractère confidentiel ou protégées par différentes règles et notamment le secret des affaires; il est établi à 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.

Strasbourg.eu
la Communauté Urbaine

Capitale européenne

Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat
Mission Territoriale Arc Ouest

M. JEAN-MARC HERR
6 ROUTE DE WASSELONE
67201 ECKBOLSHEIM

Strasbourg, le 25 JAN. 2012

Objet : Relocalisation exploitation Herr

Monsieur,

Pour faire suite à vos derniers écrits, je me permets de vous repreciser un certain nombre d'éléments.

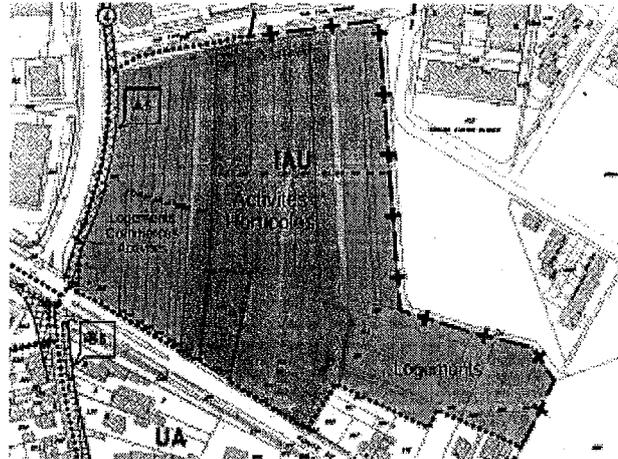
En premier lieu, le périmètre du projet urbain de la ZAC Jean Monnet est acté et, par voie de conséquence, le maintien sur site de votre entreprise agricole n'est aujourd'hui plus envisageable.

Dans ce cadre, la collectivité, en tant qu'aménageur, n'a d'autre obligation que de vous proposer une juste indemnisation permettant de compenser la perte du terrain agricole d'une SAU de 2 ha dont vous êtes locataire. En règle générale, cette indemnisation est calculée par les services de la Chambre d'Agriculture sur la base des documents

②

DE

Eckbolsheim



- ❖ **d'aménagement urbain maîtrisé** : conformément aux orientations fixées dans le SCOTERS, le site retenu par la collectivité permet de privilégier le non étalement urbain par l'utilisation d'une « dent creuse » située au centre d'une zone très urbanisée, entre le parc des poteries au nord et à l'est, les zones d'activités d'Eckbolsheim à l'ouest et la commune d'Eckbolsheim située au sud (pièce de première instance n°5).

Par ailleurs et comme le relevait la Cour de céans dans son arrêt rendu à l'égard du PLU d'Eckbolsheim, l'urbanisation de cette zone s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOTERS que la commune et l'EMS doivent respecter :

« 66. Considérant, d'une part, que les terres agricoles en cause ne figurent pas parmi les terres fertiles à préserver qui ont été répertoriées par le Scoters ; que s'il n'est pas contesté qu'elles sont de meilleure qualité que celles situées au sud de la commune, cette circonstance ne peut suffire à justifier leur classement en zone agricole dès lors que les auteurs du plan local d'urbanisme devaient tenir compte des orientations définies par le Scoters qui prévoit le développement du pôle urbain que constitue la commune d'Eckbolsheim et de ce que l'extension de l'urbanisation au sud de la commune était restreinte par les contraintes liées à l'exposition au bruit et au risque d'inondation ; que, par suite, les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en ne classant pas ces terrains en zone agricole » (CAA de Nancy, 19 décembre 2013, n°12NC00385, cons. 66).

3

EF

PLAISE À LA COUR

FAITS

1. Le futur quartier Jean Monnet, situé au cœur d'un environnement très urbain, entre le quartier des Poteries et le centre ville d'Eckbolsheim, constitue une opportunité d'urbanisation durable et maîtrisée.

Il bénéficie d'une localisation idéale pour développer une offre supplémentaire de logements neufs encore déficiente, situés à proximité immédiate d'une ligne de tramway, des commerces et des équipements publics.

Dès 2007, ce secteur a été classé en zone d'urbanisation future à dominante d'habitat (IAU) au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Eckbolsheim, ayant vocation à accueillir un quartier urbain mixte.

Ce zonage a été validé par la Cour de Cézans dans son arrêt du 19 décembre 2013, dans le cadre du recours dirigé à l'encontre de la délibération approuvant le PLU d'Eckbolsheim, introduit par les mêmes consorts HERR (CAA de Nancy, 13 décembre 2013, n°12NC00385).

La requête laisse penser que l'élaboration d'un document d'urbanisme consiste à plaquer mécaniquement un zonage sur une occupation identifiée. Or, le PLU a une fonction prospective et son élaboration traduit une « *politique publique* » (Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme Précis Dalloz 4^e édition p. 6) dynamique et exprime des « *prévisions* » (CE 12 Mars 1999 n° 142490 Groupement forestier de la Haute Pommeraie). Son « *élaboration ... doit être la rencontre d'un territoire et d'un projet ... fondé sur un certain nombre de choix et d'objectif et sur un partie d'aménagement ...* » (Patrick Hocreître - L'urbanisme et les collectivités locales ed. Sofiac T. 2 Fasc. 2/8 p. 3).

Et, le Code de l'urbanisme, s'agissant des zones agricoles, rappelle cette faculté pour les auteurs du PLU de réaliser des arbitrages dans le cadre du projet urbain que le document de planification locale porte. Il indique clairement, comme le souligne d'ailleurs le recours, que « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » (article R. 123-7 du code de l'urbanisme). C'est pourquoi, l'autorité compétente pour élaborer les documents d'urbanisme, n'est pas liée, pour déterminer l'affectation future des diverses zones qu'elle institue, par les modalités existantes d'utilisation des terrains (CE 12 Mars 1999 Groupement forestier de la Haute Pommeraie req. n° 142490). Elle peut valablement en prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme (CE, 4 juillet 1980, Sté Engreval, req. n° 14766 ; CE 9 avril 1993 M. et Mme Lepage req. n° 132428).

En conséquence, il n'existe aucune obligation de classer systématiquement un secteur présentant des dispositions pour l'agriculture en zone A.

Au demeurant, les requérants reconnaissent eux-mêmes que le secteur se situe en zone agglomérée dans la mesure où il est entouré par l'urbanisation et ils en déduisent d'ailleurs qu'il aurait du bénéficier d'un classement en zone urbaine !

Et la jurisprudence sanctionne pour erreur manifeste d'appréciation le classement en zone agricole de terrains en milieu urbain :

« Eu égard, d'une part, à la localisation des parcelles, situées à proximité d'un important lotissement, non loin du centre du village et entourées de terrains sur lesquels des constructions à usage d'habitation ont été édifiées, d'autre part, à l'état des équipements publics existants les desservant, notamment la voirie et l'alimentation en eau et au peu d'intérêt desdites parcelles pour l'agriculture, le classement desdites parcelles en zone naturelle NC est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation »
(CE, 29 déc. 1993, req. n° 125720 et 127338, Commune de Malissard ; CE, 8 sept. 1995, Heurard req. n° 156248).

Or, il est incontestable que les terrains en cause se situent bien en zone agglomérée dans le prolongement direct du quartier des Poteries et jouxte les zones urbaines UA, UD et UX d'Eckbolsheim totalement urbanisées.

Ainsi, le rapport de présentation en a logiquement tiré les conséquences, il précise que :

« Ce secteur de transition entre le quartier des Poteries de Strasbourg et la ville d'Eckbolsheim, comblera ainsi l'espace et devra s'urbaniser en continuité de manière harmonieuse avec l'environnement immédiat. Le choix de sa localisation est une évidence, il s'agit de combler cet espace non bâti (mis à part quelques maisons) afin de créer une continuité du tissu urbain jusqu'en limite communale ». (PLU – Rapport de présentation p. 176).

Enfin, ce choix d'urbanisme contribue à une utilisation économe et rationnelle de l'espace et des équipements ; en effet, l'urbanisation de cette dent creuse au sein de la zone agglomérée participe à la densification de l'espace urbain constitué.

* S'agissant du SCOTERS, la requête en fait une lecture partielle et partielle.

A titre liminaire, il convient ici de rappeler que c'est un rapport de compatibilité qui lie le PLU au SCOTERS (article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme) et non de conformité.

Et, le requérant refuse ici aussi de voir que parmi les objectifs multiples qui président au développement d'un territoire, des choix sont à opérer et à hiérarchiser.

En effet, le SCOT, document supra communal, traduit des enjeux à une échelle correspondant à son périmètre, dépassant le seul cadre communal.

Il assigne aux différents espaces qu'il couvre, et donc aux communes qui le composent, des vocations différentes et hiérarchisées qui participent à la mise en œuvre d'une stratégie globale pour son territoire et à la réalisation du projet qu'il porte. En conséquence, le rapport de compatibilité s'apprécie au regard de cette hiérarchisation et du degré de précision de l'orientation en question qu'a établi le document supra communal (CE 8 novembre 1993, Ville de Paris c/ Association de sauvegarde de l'environnement de Maillot-Champerret, Rec. p. 312 ; CE, 3 avril 1987, Min. de l'Urbanisme c/ Association pour la protection de l'environnement des habitants du Châteauneuf de Grasse req. n° 60963 ; CE, 29 décembre 1999, Commune de Moze-sur-Louet, req. n° 197206).

Ainsi, à l'échelle du SCOTERS la préservation des terres les plus fertiles et le soutien de leur vocation agricole est porté par des communes situées en dehors de l'espace métropolitain. Eckbolsheim se trouve, quant à elle, dans la zone agricole périurbaine telle que définie par le SCOTERS (SCOTER - DOG p. 19). Le SCOTERS ne comporte pas d'orientations rédigées sur l'agriculture périurbaine c'est la prise en compte de cette caractéristique qui est requise. Afin de maintenir un secteur destiné à l'agriculture périurbaine sur le ban communal, une zone A a été créée au Sud de la RD45 au Nord du Mulhbach (PLU - rapport de présentation p. 182).

Le parti d'urbanisme retenu par le PLU a d'ailleurs été approuvé par la profession agricole. En effet, la chambre d'agriculture du Bas-Rhin, dans le cadre de son avis sur le document arrêté, n'a pas émis d'objection sur le projet de PLU. La chambre consulaire indique que « *dans la mesure où la délimitation des zones urbaines et celles d'urbanisation future nous paraît répondre aux caractéristiques de la commune (taille, proximité de Strasbourg) et, compte tenu qu'une partie des zones à urbaniser ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU (zone IIAU), notre Organisme n'a aucune objection à formuler sur ce document au titre de la réduction des espaces agricoles* ».

En outre, Eckbolsheim, au sein de l'espace métropolitain, constitue l'un des maillons de « l'axe est-ouest ». La commune est identifiée par le SCOTERS comme un pôle urbain et un secteur de service et d'emplois à constituer autour d'un nœud de transport en commun. Il en découle que cette commune est concernée par plusieurs orientations qui impliquent nécessairement un développement important de l'urbanisation (SCOTERS - DOG p. 7).

Le SCOTERS indique que les pôles urbains ont « *vocation à recevoir une dominante d'habitat* ». Ainsi, la préservation de l'agriculture périurbaine doit elle céder le pas à cette obligation prioritaire. C'est d'ailleurs ce qui a été reconnu par le représentant du SCOTERS tout au long de la procédure (réunions aux différents stades de la procédure, avis sur le projet arrêté).

Le projet de la ville d'Eckbolsheim a été construit dans un souci de cohérence avec la politique de développement de la CUS et du SCOTERS (PLU - PADD p.1).

En conséquence, le choix de développement de la ville s'est porté essentiellement vers le Nord et l'Ouest compte tenu des possibilités restreintes imposées par les contraintes environnementales liées aux risques d'inondation de la Bruche et aux nuisances sonores de l'aéroport d'Entzheim dans la partie Sud du ban communal (PLU - PADD p. 3).

Le DOG du SCOTERS précise en outre, dans le cadre de l'orientation visant à structurer l'espace métropolitain, que le développement d'Eckbolsheim « est lié à celui des quartiers les plus proches de Strasbourg à savoir Cronembourg, HautePierre et Koenigshoffen ; cet ensemble constitue un quatrième pôle urbain au sein de l'agglomération strasbourgeoise » (SCOTERS – DOG p. 7).

Le secteur IAU se situe précisément à la limite du ban communal de Strasbourg : il jouxte le quartier Strasbourgeois des Poteries situé entre Koenigshoffen et HautePierre. Ainsi, cette zone est destinée à constituer un quartier urbain mixte en compatibilité avec les orientations du SCOTERS.

Comme le démontrent les développements ci-dessus, le choix d'urbanisme consistant à urbaniser la zone IAU est fondé, il n'est pas illégal. Le document de planification communal a été conçu en concordance avec le SCOTERS, il permet d'assurer la mise en œuvre de ses objectifs et options. En conséquence, le grief tenant à la prétendue incompatibilité du PLU avec le SCOTERS ne pourra être qu'écarté.

- ***Le requête soutient par ailleurs que la zone serait parfaitement équipée et qu'elle aurait donc dû être classée en zone U***

Après avoir insisté sur le fait qu'un classement en secteur A était nécessaire, le recours soutient qu'à défaut d'un classement agricole, il fallait donner à ce secteur un statut de zone urbain ! C'est pour le moins contradictoire.

L'argument avancé est que le secteur serait entouré par l'urbanisation et desservi dans la mesure où les terrains seraient en bordure de voies publiques pourvues de divers réseaux. On peut noter au passage que les requérants reconnaissent implicitement que la zone est située en zone agglomérée.

Toutefois, les auteurs des PLU ne sont pas par principe liés par l'état des équipements desservant les terrains (CE 12 juin 1987, *Pommelet req. n° 74276* ; 19 fév. 1993 M. Lambert req. n° 97 268) pas plus que par leur modalités existantes d'utilisation.

Au demeurant, la zone IAU correspond parfaitement aux prévisions de l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme qui décrit les zones d'urbanisation future. En effet, ce texte dispose que :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

La zone IAU correspond sans équivoque à l'alinéa 2 de l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme. En effet, plusieurs voies auxquelles sont associées d'autres réseaux (assainissement, électricité, eau ...), ceinturent la zone (la route de Wasselonne, les rues Jean Monnet et Paul Rohmer.

Si les réseaux décrits dans le recours existent bien, ils se situent en périphérie de la zone. Ainsi, l'urbanisation de ce secteur suppose la réalisation de travaux d'équipements pour desservir l'intérieur de la zone. Il reste donc à organiser leur implantation au sein de la future zone IAU. C'est bien le sens d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Enfin, ces 4,2 ha représentent la seule possibilité d'extension urbaine réalisable à court ou moyen terme sur la commune d'Eckbolsheim. L'urbanisation du secteur de manière cohérente et maîtrisée est donc nécessaire et légitime. Le classement en IAU, doublé d'orientations particulières d'aménagement, est le meilleur moyen pour y parvenir.

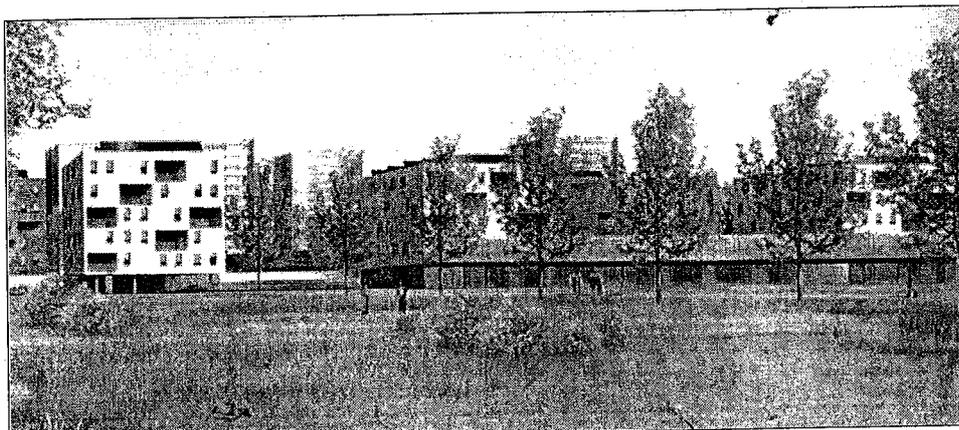
Le classement de la zone en IAU est donc totalement justifié, ce moyen est voué au rejet.

- ***Sur l'article 2 du règlement de la zone IAU***

Selon les requérants « l'article 2 du règlement de la zone IAU impose un seuil minimum de 2 ha pour toute opération de voirie (sic). Ce seuil a été visiblement fixé à un niveau de nature à empêcher la réalisation de toute opération privée. »

Point d'Eau apportera une attraction et un service supplémentaire à ce secteur.

- **Priorité aux mobilités douces** : la conception du quartier a été réalisée de manière à limiter l'impact de la voiture sur le paysage et sur la qualité de vie. C'est pourquoi le quartier contient un minimum de voies routières et les stationnements regroupés des véhicules à l'intérieur de parkings silos ou en socles d'immeubles ont été choisis.



Source : Linder Paysage

3.10. LE QUARTIER JEAN MONNET

Le futur quartier Jean Monnet (d'une superficie de 4,4 hectares environ), au cœur d'un environnement très urbain entre le centre d'Eckbolsheim et le quartier des Poteries constitue une opportunité d'urbanisation. À l'heure où l'agglomération, et particulièrement la commune d'Eckbolsheim, manquent de logements, ce secteur bénéficie d'une localisation idéale, à proximité de deux futures lignes de transports en commun en site propre, de commerces et d'équipements publics. L'Eurométropole a donc entrepris des études préalables visant à déterminer un schéma d'aménagement pour ce nouveau quartier à dominante d'habitat, d'une capacité de 350 logements environ.

Olszak
Levy

A V O C A T S
STRASBOURG METROPOLE

PLAISE À LA COUR

FAITS

1. Le futur quartier Jean Monnet, situé au cœur d'un environnement très urbain, entre le quartier des Poteries et le centre ville d'Eckbolsheim, constitue une opportunité d'urbanisation durable et maîtrisée.

Il bénéficie d'une localisation idéale pour développer une offre supplémentaire de logements neufs encore déficiente, situés à proximité immédiate d'une ligne de tramway, des commerces et des équipements publics.

Dès 2007, ce secteur a été classé en zone d'urbanisation future à dominante d'habitat (IAU) au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Eckbolsheim, ayant vocation à accueillir un quartier urbain mixte.

Ce zonage a été validé par la Cour de Céans dans son arrêt du 19 décembre 2013, dans le cadre du recours dirigé à l'encontre de la délibération approuvant le PLU d'Eckbolsheim, introduit par les mêmes consorts HERR (CAA de Nancy, 13 décembre 2013, n°12NC00385).

2. Par délibération du 22 octobre 2010, la communauté urbaine de Strasbourg (CUS), devenue Eurométropole de Strasbourg (EMS), a ainsi décidé d'entreprendre des études préalables visant à déterminer un schéma d'aménagement pour ce nouveau quartier à dominante d'habitat.

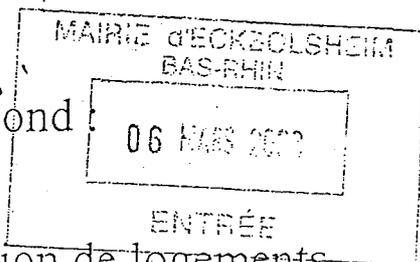
Dans ce cadre, la collectivité a notamment organisé, au titre de la concertation préalable, deux réunions publiques d'information, les 25 mai et 15 octobre 2012, ainsi qu'un atelier de concertation, le 12 mars 2012 (pièce de première instance n°2).

Par délibération du 25 octobre 2013, le conseil de la CUS a, après avis favorable du conseil municipal de la commune d'Eckbolsheim, décidé de :

- dresser le bilan de la concertation préalable ainsi que de la mise à disposition de l'étude d'impact ayant permis de recueillir les observations du public ;
- approuver les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement et de concession ;
- approuver le dossier de création de la ZAC JEAN MONNET ;
- prescrire la mise en compatibilité du PLU de la commune par déclaration d'utilité publique ;

Proposition faite à la collectivité depuis juin 2006.

Cette proposition de restructuration sur place répond :



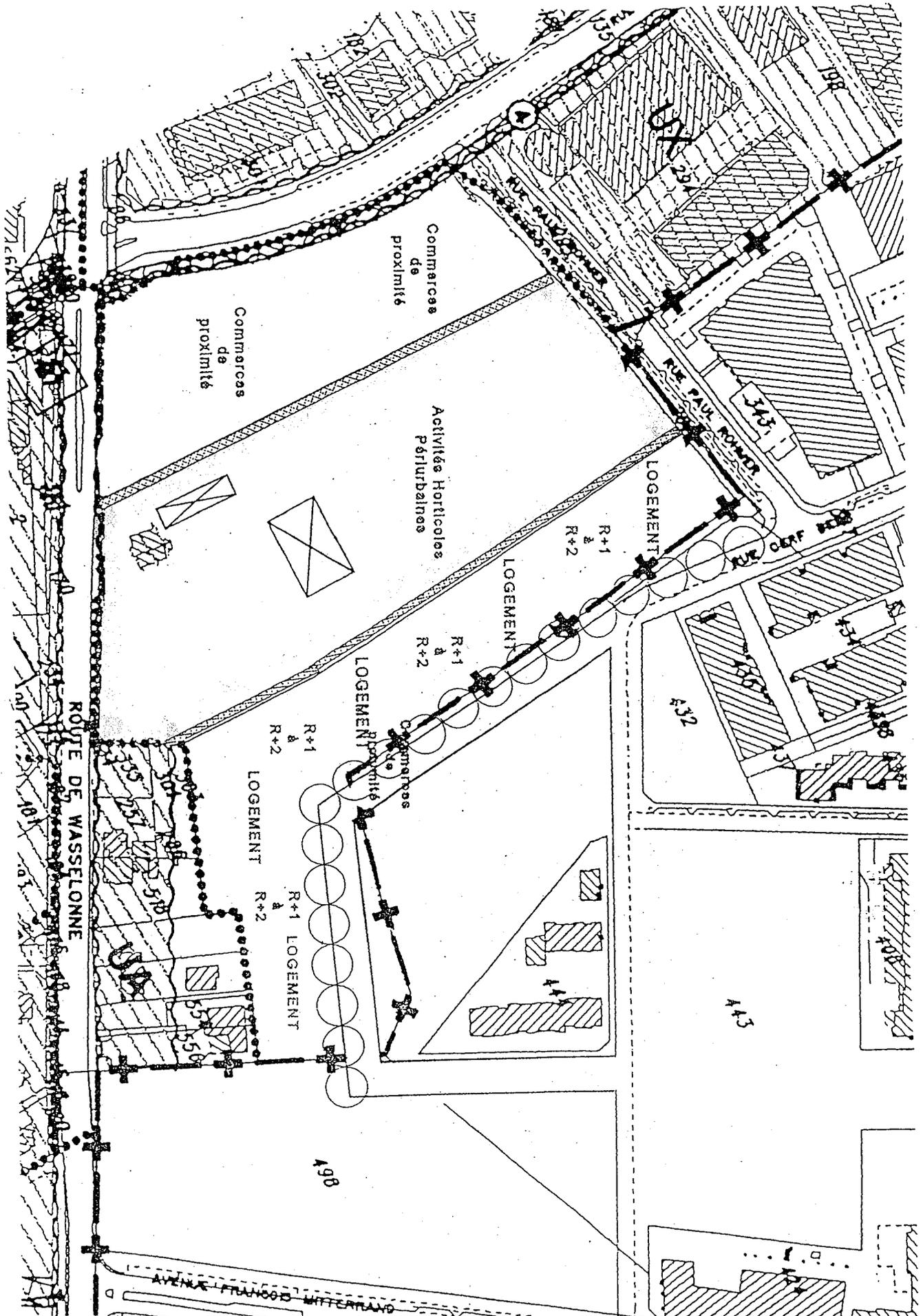
- Aux besoins urgents et impératifs de production de logements.
- Aux respects des règles élémentaires de la préservation des ressources naturelles. (terre maraîchère sur 20 000 m²)
- Au commerce de proximité dans le cadre d'un lotissement mixte comportant des activités non nuisantes.
- A la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2006 adopté à l'unanimité qui stipule : « un impact minimal des constructions sur l'environnement et une intégration harmonieuse de ces dernières dans le cadre naturel existant.».
- Au principe du Plan Local d'Urbanisme d'Eckbolsheim.
- Au principe du S.C.O.T.E.R.S.
- Au principes du Grenelle de l'environnement

Je suis toujours en attente d'une réponse afin de faire évoluer ce dossier et pouvoir ainsi satisfaire, aussi rapidement que possible, ces besoins urgents et nécessaire de production de logements.

Malheureusement, la collectivité bloque volontairement ce dossier.

Jean-Marc HERR
6, route de Wasselonne
67201 - ECKBOLSHEIM
03.88.77.29.22 / ets.herr@club.fr
<http://eckbolsheim.vox.com/> (blog personnel)

Plan d'aménagement proposé au verso de cette feuille



I - RAPPEL DES FAITS

La communauté urbaine de Strasbourg a décidé en 2010 du lancement des études préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur Jean Monnet sur le territoire de la commune d'Eckbolsheim, classé depuis 2007 dans le plan local d'urbanisme de cette commune en zone d'urbanisation future à dominante d'habitat (IAU) ayant vocation à accueillir un quartier urbain mixte.

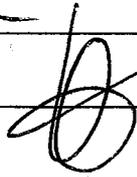
Par délibération du 25 octobre 2013 (PJ 2), le conseil de la communauté urbaine a approuvé la création de la ZAC Jean Monnet, dont le périmètre s'étend sur 4,4 hectares à la limite communale ouest de Strasbourg, entre les rues Jean Monnet, Paul Rohmer, Cerf Berr et la route de Wasselonne, et dont l'objectif est d'urbaniser une « dent creuse » située en plein cœur du tissu urbain et en interaction avec des quartiers aux logiques différentes (parc d'activités, zone pavillonnaire, zone dense des Poteries). Le programme prévisionnel de l'opération vise à développer 350 logements (dont 35 % de logements aidés) correspondant à 27 000 m² de surface de plancher (90 % de l'ensemble des surfaces construites), et 3 000 m² d'activités et de commerces de proximité, ce qui permettra ainsi, en absorbant une partie du déficit en logements sociaux sur le secteur et en favorisant la mixité sociale, de répondre aux objectifs prescrits par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ainsi qu'à ceux du programme local de l'habitat approuvé en 2009. Le projet devrait pouvoir accueillir environ 750 habitants.

Eckbolsheim le 25 janvier 2021

Les documents concernant Eckbolsheim sont regés dans la masse, le plan de zonage n'est ni classé par ordre alphabétique, ni regroupé par commune. La zone A3 n'est pas réalisable au vu du tissu urbain de par les maisons et l'emplacement de la dent creuse. Ce point a été démontré pendant 15 années de procédure par différents EMS et Membres de l'Intervention. Seul un regroupement de parcelles tel proposé dès 2006 (voir plan 2006) permettait la création d'une

activité marchée nouvelle à cet emplacement
mais la cordice et l'amitié du Maire d'Éhlichin semble perdus

Jean-Marc HERRE



14 PS

26/01/2021

Nom

LAURENT-GUY

Prénom

Marc-Antoine

E-mail*

m.laurent.guy@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Bischheim

Thématique concernée*

Évolution des emplacements réservés et des marges de recul

Observation*

Bonjour, Les emplacements réservés BIS73 et BIS20 n'évoluent pas dans cette nouvelle mouture du PLUi, or les aménagements sont aujourd'hui réalisés. Ne serait-il pas nécessaire de remplacer ces emplacements réservés par l'objet de cette réservation à savoir des "espaces plantés à conserver ou à créer" voire des "espaces contribuant aux continuités écologiques" ? Cordialement

26/01/2021

Nom

Prénom

E-mail*

lu-36-25@otmail.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Nature en ville

Observation*

"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. " c'est une très bonne chose mais il serait intéressant de préciser le type de toiture végétalisée à prévoir (intensive ? épaisseur minimum de terre ?) au risque de se retrouver avec des toitures végétalisées sans végétation qui pousse ...

26/01/2021

Nom

Prénom

E-mail*

lu-36-25@hotmail.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Air, climat, énergie

Observation*

"Tout nouveau bâtiment à vocation d'habitat et de bureaux doit atteindre les normes de performance énergétique de la RT 2012 réduite de 20 % minimum." Ne faudrait-il pas être plus ambitieux concernant la réglementation thermique afin d'inciter notamment les promoteurs à construire autrement ? prendre de l'avance sur la RE 2020 dont on ne connaît pas encore le détail ? par exemple un seuil plus exigeant à partir d'un certain nombre de logements ou une certaine superficie ...

26/01/2021

Nom

Prénom

E-mail*

lucile.courteaux@hotmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Évolution des secteurs à enjeux

Observation*

Pourquoi proposer dans les OAP des secteurs qui favorisent l'étalement urbain ? il est dommage de voir des terrains agricoles disparaître au profit de l'habitat, il faudrait privilégier les terrains situés en cœur de ville et favoriser le renouvellement urbain

Aménagement du territoire et projets urbains

De: Dr. Cristina Afonso Goldman <cagoldman@rubeliac.com>
Envoyé: mardi 26 janvier 2021 11:35
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Objet: Propositions de modification du PLU

Bonjour,

Je vous contacte au sujet de la modification du PLU qui est en cours en ce moment.

J'aimerais faire des propositions de modification qui permettraient de refléter et respecter les caractéristiques du quartier du Conseil des Quinze (zone UCA4) à Strasbourg. Ces modifications conserveraient les espaces verts existants avec des zones de respiration, de la fraîcheur, de la circulation de la vie sauvage et seraient en accord avec l'esprit de ce quartier cité-jardin du Conseil des Quinze.

Mes propositions sont les suivantes :

- augmenter les distances d'implantations des nouvelles constructions à 6m. 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 3m.

- prolonger la zone verte située entre la rue du conseil des Quinze et la rue Aubry et Rau jusqu'à la limite du lot de premier rang dans la direction de la place du conseil des Quinze, en incluant le lot 757. En effet, toutes les autres zones vertes dans le quartier couvrent la partie centrale de chaque bloc de maisons allant jusqu'à la limite du lot de premier rang et même parfois une partie du premier lot.

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.

Il est encore plus difficile à comprendre que ce lot n'ait pas été inclus dans la zone verte à préserver, alors que comme mentionnée plus haut toutes les autres zones vertes dans le quartier couvrent la partie centrale de chaque bloc de maisons allant jusqu'à la limite du lot de premier rang et même parfois une partie du premier lot.

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 inclut dans la zone verte.

Je vous remercie d'avance de votre réponse.

Très cordialement,

Cristina Afonso Goldman.

28/01/21

Nom

MUTZIG

Prénom

Jean-Marc

E-mail*

jmmutzig@orange.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Air, climat, énergie

Observation*

Bonjour, les surfaces disponibles sur les axes principaux de circulation sont souvent faibles pour permettre un aménagement aisé de la voirie qui favorise les mobilités douces, piétons, cyclistes, transports en commun, notamment à Schiltigheim. Ceci car l'espace est occupé par des véhicules en stationnement. Comment éviter que des parkings sous les immeubles restent à moitié vides? On pourrait construire des silos à voitures afin d'empêcher que l'espace public soit occupé par des véhicules privés, proposer un abonnement parking avantageux pour les riverains. Concernant l'énergie, on peut favoriser l'installation de panneaux thermo-solaires sur les bâtiments anciens et l'imposer sur les constructions nouvelles. Ces panneaux, en dehors de produire de l'énergie gratuite, n'utilisent pas de métaux rares....

28/01/2021

Nom
EGLES

Prénom
Bernard

E-mail*
mairie@mittelhausbergen.fr

Commune concernée par l'intervention*
Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*
Évolution du règlement écrit

Observation*

La commune de Mittelhausbergen souhaite faire remarquer que les règles de constructibilité instaurées par le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg conduit à une surdensification des milieux urbains et à la destruction d'espaces naturels sur propriétés privées. Concernant la surdensification des milieux urbains, la commune constate depuis la mise en place du PLUi la possibilité pour les pétitionnaires de remplir les dents creuses et d'ajouter des constructions en fonds de parcelles. Les dents creuses, qui jusque-là permettaient d'aérer le tissu urbain, font aujourd'hui l'objet de permis de construire pour des immeubles de logements collectifs de plusieurs logements. Cela tend à dénaturer certains secteurs pavillonnaires autrefois composés uniquement de maisons individuelles, au milieu desquelles poussent désormais des immeubles collectifs. Quant aux fonds de parcelles, la commune constate que des parcelles qui jusque là accueillait une maison individuelle avec des espaces verts peuvent maintenant accueillir quatre à cinq petites maisons individuelles. Cette surdensification fait l'objet de vives critiques de la part des habitants, qui déplorent la destruction de leur cadre de vie. La commune de Mittelhausbergen souhaite que les règles de constructibilité posées dans le PLUi soient moins permissives et plus restrictives concernant cette surdensification et ne permettent plus d'étouffer le tissu urbain rural comme cela est aujourd'hui permis. La commune souhaite que les règles de densification des dents creuses, de constructibilités en fonds de parcelles et de divisions parcellaires soient revues dans un sens plus respectueux des tissus urbains ruraux. Concernant la destruction des espaces verts remarquables sur des propriétés privées, la commune souhaite prendre l'exemple des coteaux de Hausbergen. Une partie de ces coteaux est inconstructible. La conservation de ces espaces est identifié comme une orientation du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS), avec lequel le PLUi doit entretenir un rapport de compatibilité. Une autre partie des coteaux est ouverte à l'urbanisation depuis les années 60. De nombreuses maisons individuelles avec de grands espaces naturels y ont été érigées. Avec le renouvellement démographique, les héritiers de ces propriétés les revendent à des promoteurs immobiliers. Les opérations immobilières conduites sur ces parcelles conduisent à remplacer des maisons individuelles par des programmes de 20 à 25 logements sur une même parcelle. Ce faisant, les espaces naturels remarquables présents sur ces propriétés sont détruits au profit de l'imperméabilisation des sols. La commune souhaite que des règles de protection plus strictes de ces espaces soient mises en place, ou au moins permettant de limiter le remplacement d'espaces naturels par des espaces imperméabilisés. Pour la commune de Mittelhausbergen Bernard EGLES Maire

Merci pour l'information! 21/1/2021

Bernard Duesenberg, Osthoffen

J'ai l'impression qu'il manque des données sur
- ou est en Extrême Nord, par exemple

liste des OAP Tome 1 et 2, il y a des sur

Eckbolsheim et la répartition indiquée qu'il

manque des pages. Pourquoi?

29/01/2021

Nom

DANGELSER

Prénom

Françoise

E-mail*

fdmd67@free.fr

Commune concernée par l'intervention*

Oberhausbergen

Thématique concernée*

Déplacements

Observation*

Depuis la création du PLU, la commune d'Oberhausbergen s'acharne sur un quartier en particulier. Il s'agit de la rue de Wolfisheim et la rue du Général de Gaulle. L'Eurométropole de Strasbourg et les Maires successifs depuis 2016, prévoient de réaliser un boulevard urbain. Pour ce faire, la commune a fait créer des emplacements réservés sur plusieurs propriétés, dont celle de ma famille qui se situe au 9 route de Wolfisheim. Proporiété vouée à la destruction d'un simple claquement de doigt. L'Eurométropole (Monsieur DURAND) a ciblé en particulier des personnes âgées. Sans préciser l'absurdité du projet, je souhaitait mettre en avant le manque de respect des élus vis à vis des citoyens, la malveillance flagrante de l'Eurométropole de Strasbourg. Notre territoire n'est qu'un monopoly, nos propriétés sont des cases dans un jeux. Je propose qu'une enquête soit réalisée, sur les 20 dernières années, concernant : le mode opératoire des Maires, du SERS, de l'Eurométropole de Strasbourg. Comment sont traités les citoyens ? Quels sont leurs droits. Il est certain que, ni les élus, ni les fonctionnaires de l'Eurométropole, ne prennent connaissance des divers courriers qui sont annexés aux registres ou envoyés aux élus. Les commissaires enquêteurs sont dévoués à leurs donneurs d'ordre. Et là j'ai dû m'entendre dire par un commissaire enquêteur : la justice de donne jamais raison aux particuliers. Ce PLU, c'est la mort de nos communes. J'ai lu, plus haut, un commentaire parlant d'un élu, Monsieur BUR. Une pensée pour ces habitants de Lipsheim qui ont perdu leur maison pour "des travaux d'utilité publique" il y a environ 20 ans.....travaux qui, à ce jour, n'ont jamais été réalisés....

29/01/2021

Nom

DANGELSER

Prénom

Françoise

E-mail*

fdmd67@free.fr

Commune concernée par l'intervention*

Oberhausbergen

Thématique concernée*

Paysage et cadre de vie

Observation*

A tous les lecteurs et élus : Aucune commune n'est obligée de donner délégation à l'Eurométropole de Strasbourg pour la gestion du PLU. Au contraire, cette délégation peut être retirée sur simple vote du conseil municipal. De nombreuses villes en France (la ville de Grasse par exemple) l'ont déjà fait afin de reprendre la main sur l'urbanisme dans leur commune. Pourquoi pas vous ? Observation rédigée par Madame Françoise RUCH-DANGELSER, originaire d'Oberhausbergen et dont la propriété familiale est visée par l'Eurométropole de Strasbourg et la Commune d'Oberhausbergen pour la création d'un boulevard urbain (et lieu de "rencontre", bref, une autoroute ou probablement les intérêts de promoteurs immobiliers.

29/01/2021

Nom

Plobsheim Nature Environnement

Prénom

Association

E-mail*

plobsheim-ature@laposte.net

Commune concernée par l'intervention*

Plobsheim

Thématique concernée*

Évolution des secteurs à enjeux

Observation*

Notre association, Plobsheim Nature Environnement souhaite déposer dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU 3 de l'Eurométropole les remarques suivantes : Futur projet MackNeXT sur Plobsheim. Notre remarque concerne l'avis Mission régionale d'autorité environnementale1 (MRAe) Grand Est. Plobsheim Nature Environnement soutient et adhère à cette avis n°MRAe 2020AGE46 concernant les évolutions du PLU 3 et les possibles évolutions futures en particulier le projet MackNeXt. Nous notons que l'avis concernant la zone IIAUX au nord de Plobsheim a été suivi et l'évolution en ouverture à l'urbanisation de la zone retirée du projet PLU 3. Nous nous en félicitons, tant que le besoin n'est pas impératif cette zone devra rester une zone cultivée et naturelle. Nous soutenons aussi, les remarques préliminaires s'interrogeant sur le projet à l'est de Plobsheim : projet MackNeXt. Un autre avis du MRAE du 22 octobre 202 , non joint au dossier d'enquête du PLU 3 et spécifique au projet MackNeXt recommande d'étudier de nouveau les solutions alternatives qui ne réduiraient pas les zones agricoles. Plobsheim Nature Environnement considère que les justifications conduisant à ne pas retenir des solutions hors zone agricole sont peu recevables. En particulier la zone du parc d'innovation d'Illkirch n'est pas sélectionnée uniquement car « ne proposant pas un cadre naturel suffisant isolé » (arrêté portant déclarant d'intention de mise en compatibilités du Scoters et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre d'une déclaration de projet MackNeXt à Plobsheim du 10 mars 2020) . Ce type d'argument, alors que les choix du PLU sont de protéger la nature et les zones agricoles, nous semble bien léger et loin des règles qui s'appliquent théoriquement à tous. La compensation de perte de zone agricole sur Plobsheim pour nos agriculteurs, par une réattribution d'une autre zone agricole déjà existante sur Plobsheim serait loin de compenser la perte. Le projet, hormis l'aspect perte de zone agricole, touche aux abords d'une rivière domaniale, riche en diversité, fragile et contribuant à la continuité naturelle du Muelhgiessen. Il faut que les actes soient en accord avec les principes édictés par le Scooter et le PLUi.

Vu  Piz FISCHER Same Kloech 25/1/21

Charles et Béatrice WINTZ
20, rue de la Wantzenau
67116 Reichstett
Mel : charl.wintz@orange.fr
Tél : 03 88 20 31 82

MAIRIE DE REICHSTETT
ARRIVÉ LE :
27 JAN. 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'Etoile
67076 STRASBOURG cedex

Reichstett, le 26 janvier 2021

Objet : enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole
de Strasbourg

Madame,

Nous nous permettons de contester le qualificatif de « bâtiment intéressant » attribué
à notre grange ainsi que le qualificatif de « bâtiment exceptionnel » attribué à notre
maison et vous donner nos arguments.

La grange, qui servait jusqu'en 1985 de bâtiment d'exploitation agricole et contenait
une étable, une partie rangement de matériel et le stockage du foin et de la paille, a
reçu des ajouts et des modifications au cours des siècles qui en font un bâtiment
hétérogène, sans fondations correctes et avec une charpente actuellement en
mauvais état (Voir les photos jointes).

Par le passé, du temps de l'exploitation agricole, l'entretien de la toiture et en
particulier le remplacement des tuiles défectueuses pouvait se faire aisément en
toute sécurité de l'intérieur à partir des tas de paille et de foin qui y étaient stockés.

Or actuellement, ce bâtiment d'environ 200 m² au sol et 10 mètres de haut est vide, compliquant ainsi l'entretien courant de la toiture, que je fais encore moi-même, en me mettant de fait chaque fois en situation dangereuse (j'ai 67 ans).

Il serait aussi économiquement absurde d'investir de l'argent pour une réfection lourde de la toiture afin d'assurer le maintien en état du bâtiment qui n'a de toute façon plus d'utilité agricole, et de plus, vu son état général, ne pourrait être affecté à une autre utilisation. Le seul projet réaliste étant la démolition avant que les infiltrations d'eau n'aient complètement raison de la charpente et en fassent ainsi un bâtiment dangereux.

La maison, datée de 1740, a également subi au cours de son existence différentes modifications au niveau architectural : au 19^e siècle le balcon avant et celui coté cour ont été supprimés, en 1963 les colombages du rez-de-chaussée ont été remplacés par une maçonnerie en briques, en 1968 des tuiles mécaniques noires ont remplacé les tuiles plates et en 1986 la façade a été repeinte dans la couleur actuelle. Ce qualificatif « exceptionnel » à priori flatteur, est d'autant plus étonnant sachant que dans le POS de 1981, pour justifier le tracé d'une rue à travers notre propriété, notre maison avait été qualifiée (ainsi que les autres maisons impactées) de « vétuste ».

Par contre, nous sommes surpris que des maisons, dans notre rue ou dans les rues voisines, n'aient pas reçu ce qualificatif de « bâtiment exceptionnel » alors que leur colombage est complet et qu'elles sont en excellent état de conservation.

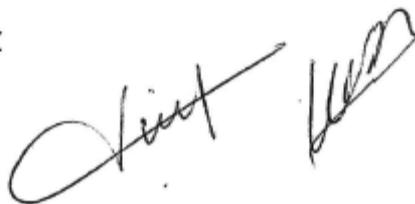
Pourquoi vouloir absolument figer ces vieilles granges des corps de ferme dans un passé révolu, alors qu'elles ont perdu depuis longtemps toute utilité technique et que leur état de conservation se dégrade car leur entretien, forcément jugé secondaire, est aussi devenu compliqué et ruineux au vu des normes de sécurité actuelles ?

Est-ce cela, le meilleur moyen de permettre la transmission du patrimoine et de maintenir une vitalité dans l'ancien village ?

Aussi, nous vous prions de bien vouloir porter un nouveau regard sur notre propriété et souhaitons voir retirer dans le PLU, les qualificatifs de « bâtiment intéressant » pour notre grange et de « bâtiment exceptionnel » pour notre maison afin que ceux-ci soient plus en adéquation avec la réalité des critères énoncés page 265.

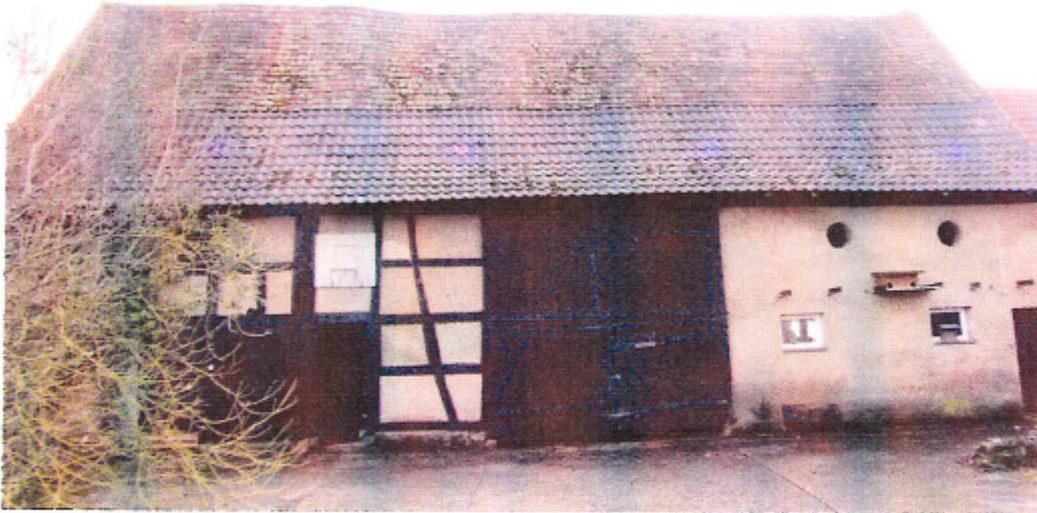
Recevez, Madame la présidente de la commission d'enquête, nos salutations respectueuses

Charles et Béatrice WINTZ

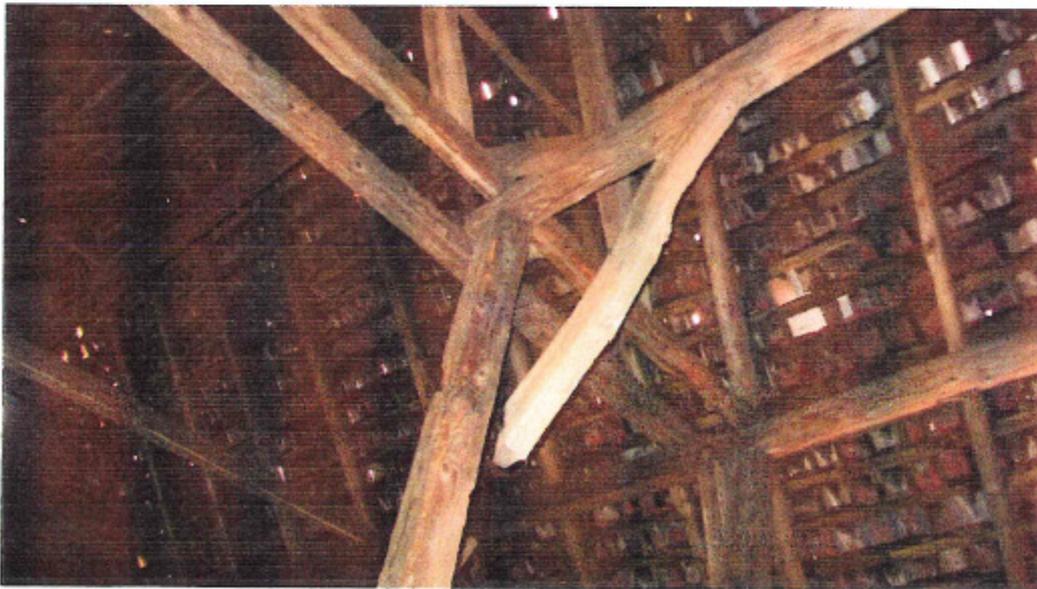
The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Charles' and the one on the right is 'Béatrice'. Both are written in a cursive, flowing style.

Annexe

Différentes Photos illustrant les difficultés d'état de conservation de la grange.



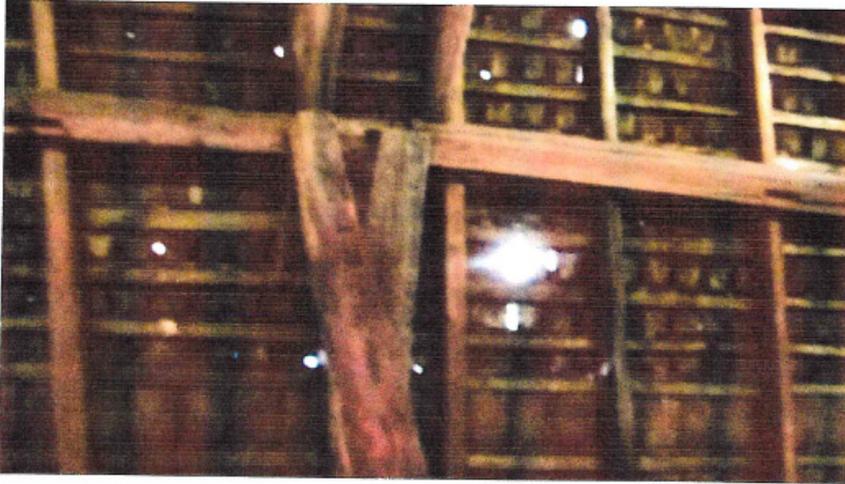
Vue côté cour, on distingue deux types de construction.



Sur la charpente on aperçoit un raidisseur désolidarisé



Ici on voit une poutre complètement vermoulue



Sur cette photo on aperçoit le raccord entre deux toitures et le jour créé par des tuiles défectueuses.



Cette vue illustre la hauteur sous toiture vue du sol, environ 10 m.

30/01/2021

Nom

Leclerc

Prénom

Vincent

E-mail*

bv.leclerc@free.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eckbolsheim

Thématique concernée*

Économie

Observation*

L'extension de la ZA d'activité d'Eckbolsheim pose problème : la densité d'occupation des sols est bien plus faible que pour du logement dans une zone où l'offre de logement est amenée à se développer, à proximité du terminus du tram : il serait plus judicieux de réserver cette espace à du logement, commerce, activités collectives... La nécessité d'agrandissement de cette zone d'activité est pour autant réelle : ne serait-il pas pertinent de réaliser cette extension de l'autre côté de l'A351, à côté du zénith, sur une zone qui est déjà reliée par un pont à la ZA et tout aussi proche de la VLIO ? D'une manière générale, il serait pertinent de se poser la question de la concentration des zones d'habitation versus l'espace occupé par les zones d'activité (espaces verts, parking en surface...).

31/01/2021

Nom

HERR

Prénom

Jean-Marc

E-mail*

e2cv@club.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eckbolsheim

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

André LOBSTEIN maire d'Eckbolsheim, le groupe Union et Progrès, la CUS puis l'eurométropole de Strasbourg s'acharnent depuis l'an 2005 sur ma famille en convoitant mes terres horticoles afin de réaliser une grande plus value immobilière (accès au dossier refusé, procédure pendante au Conseil d'Etat) Alors qu'il existe une solution depuis l'an 2006 qui aurait permis à la commune d'Eckbolsheim d'économiser environ 80 000 euros/an, soit près de 2 000 000 d'euros à ce jour en taxe loi SRU pou manque de logements sociaux, ce groupe de personne a tenté par tous moyens et savant découpage de zonage et de ZAC Jean Monnet, de devenir propriétaire de ces terrains par expropriation. Il nous a été démontré dans 500 pages de mémoires et autre que l'agriculture n'avait plus sa place dans cette dent creuse, ce qui est vrai, d'où accord de ma famille pour être déplacé sur un autre site vers Wolfisheim le 29 janvier 2007 (bien lire 2007 !). Pendant des années on nous a fait croire cette possibilité mais la tentative d'expropriation sans réinstallation au frais de l'expropriant a discrètement continué. Après le refus de participer financièrement à la réinstallation de mon entreprise, le Conseil d'Etat a avorté l'expropriation en 2018 car non conforme au Code de l'Expropriation touchant une entreprise agricole. Robert HERRMANN et Yves BUR m'ont alors annoncé leur intention de nous remettre en zonage agricole "vous serez bien au milieu du béton" a argumenté Robert HERRMANN, "vous serez bientôt à la retraite" a argumenté Yves BUR, ou encore "quel âge ont vos parents ?", "se portent-ils bien ???". L'intention

ultérieur d'expropriation a été clairement expliqué et je remercie Robert HERRMANN et Yves BUR pour cette vérité annoncée par des hommes se sentant très puissant et très sûr d'eux. André LOBSTEIN quand à lui m'avait précisé "on ne peut pas construire à droite et à gauche, j'ai connu d'autres agriculteurs qui m'ont fait le même coup et après on s'est fait baiser comme dirait l'autre !". C'est marrant car l'impossible devient possible aujourd'hui et c'est même pire. En 2007 alors qu'il était soit disant impossible de construire sur deux zones en laissant une entreprise maraîchère certifiée Bio au centre (seule une opération d'ensemble en un seul tenant était, selon les élus possible), on nous propose aujourd'hui de construire sur quatre zones mitées avec création d'une zone agricole et véritablement une dent creuse centrale ! Aujourd'hui est donc venu le jour de punition suprême, la transformation de terrain constructible en zonage agricole au milieu de la ville, alors qu'un quartier harmonieux pourrait facilement être réalisé en transférant l'entreprise à 1 kilomètre du site actuel vers Wolfisheim sur des terrains appartenant à l'eurométropole. L'animosité d'un maire et d'un groupe semble beaucoup plus forte que l'intérêt général de construire harmonieusement et sans mitage, la nouvelle équipe en la Présidente Pia IMBS semble malheureusement suivre la même voie puisqu'elle a refusé de me rencontrer afin de débattre de ce dossier et trouver une solution finale. Après 15 ans de destruction programmée de mon entreprise située au 6 route de Wasselonne à Eckbolsheim il en résultera 2 hectares de champs de maïs au milieu d'immeubles de 18 mètres de haut (faut pas risquer un feu de forêt !); ceci n'est pas ma volonté mais le résultat d'un groupe d'élus d'Eckbolsheim et l'Eurométropole qui oeuvrent en dehors de l'intérêt général, par animosité et rage d'avoir raté une expropriation. Le nouveau champs de maïs de 2 hectares sera desservi d'ici 2025 par le tram, ça va être génial ... Si cela peut rassurer Yves BUR, mes parents se portent toujours bien, pas prêt à décéder et combatif. Ne vous demandez donc plus où vont vos impôts, dans mon histoire ils servent à mener une guerre à celui qui ose affronter les élu(e)s en défendant l'intérêt général de construire tout en préservant son outil de travail. Hommes et femmes vous devez vous soumettre à l'autorité suprême, la puissance publique, sous peine de punition comme ma famille la subit depuis l'an 2007. Toute ma malheureuse histoire est visible sur mon blog actif depuis l'an 2006 : <https://eckbolsheim.typepad.com/> Jean-Marc HERR

01/02/2021

Nom

DANGELSER

Prénom

Françoise

E-mail*

fdmd67@free.fr

Commune concernée par l'intervention*

Oberhausbergen

Thématique concernée*

Déplacements

Observation*

Depuis la création du PLU, la commune d'Oberhausbergen s'acharne sur un quartier en particulier. Il s'agit de la rue de Wolfisheim et la rue du Général de Gaulle. L'Eurométropole de Strasbourg et les Maires successifs depuis 2016, prévoient de réaliser un boulevard urbain. Pour ce faire, la commune a fait créer des emplacements réservés sur plusieurs propriétés, dont celle de ma famille qui se situe au 9 route de Wolfisheim. Propriété vouée à la destruction d'un simple claquement de doigt. L'Eurométropole a ciblé en particulier des personnes âgées. Sans préciser l'absurdité du projet, je souhaitait mettre en avant le manque de respect des élus vis à vis des citoyens, la malveillance flagrante de l'Eurométropole de Strasbourg. Notre territoire n'est qu'un monopoly, nos propriétés sont des cases dans un jeu. Je propose qu'une enquête soit réalisée, sur les 20 dernières années, concernant : le mode opératoire des Maires, du SERS, de l'Eurométropole de Strasbourg. Comment sont traités les citoyens ? Quels sont leurs droits. Il est certain que, ni les élus, ni les fonctionnaires de l'Eurométropole, ne prennent connaissance des divers courriers qui sont annexés aux registres ou envoyés aux élus. Les commissaires enquêteurs sont dévoués à leurs donneurs d'ordre. Et là j'ai dû m'entendre dire par un commissaire enquêteur : la justice de donne jamais raison aux particuliers. Ce PLU, c'est la mort de nos communes. J'ai lu, plus haut, un commentaire parlant d'un élu, Monsieur BUR. Une pensée pour ces habitants de Lipsheim qui ont perdu leur maison pour "des travaux d'utilité publique" il y a environ 20 ans.....travaux qui, à ce jour, n'ont jamais été réalisés....

01/02/21

Nom

Staraselski

Prénom

Léa

E-mail*

staraselski.l@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Autres

Observation*

La technicité du document ne favorise pas la participation de tous les habitants à cette concertation. Sans rien enlever à sa technicité, proposer une version alternative beaucoup plus synthétique - tout en gardant à disposition la version originale - permettrait d'identifier les points-clés plus facilement. La crise sanitaire ne peut qu'évidemment affecter les modes de concertation participatifs, et renforce inévitablement la fracture numérique entre les citoyens. Néanmoins, des moyens - certes numériques en raison de l'actualité sanitaire - plus participatifs existent. Je pense à Zoom / des sondages sur Facebook, etc... Simplicité n'est pas forcément synonyme de perte qualitative de la participation, et donnerait plus de visibilité à cette concertation participative. J'ai pris connaissance de cet appel à observations uniquement grâce à l'affiche publicitaire aperçue dans mon quartier, installée cependant bien après la date du 18 janvier.

01/02/21

Nom

JEROME

Prénom

STEPHANE

E-mail*

stephane.jerome67000@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Souffelweyersheim

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

Bonjour, Je suis propriétaire de la parcelle 519 situé au 54C route de Brumath à SOUFFELWEYERSHEIM. J'ai déposé un permis de construire pour ma résidence principale le 26/09/2018 et ce permis m'a été accordé le 08 novembre 2018 par retour de courrier avec AR de la mairie de Souffelweyersheim sous référence PC 067 471 18 V0016. Je suis en train de finir la construction, la déclaration d'achèvement devrait avoir lieu au mois d'avril 2021. Je dois, une fois l'achèvement validé, déposer un second permis pour construire mon garage. Je pense que vous n'aviez pas l'information que cette parcelle a été vendue en 2018 et qu'une maison est en cours de construction. Merci de supprimer le zonage vert de mon terrain afin que je puisse finir la construction de ma maison. Cordialement. Stéphane JEROME
07.87.83.97.51

02/02/21

Nom

HERR

Prénom

Jean-Marc

E-mail*

e2cv@club.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eckbolsheim

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

Les auteurs de cette modification trompent la population et la commission d'enquête par mensonges dans leurs écrits de note de présentation concernant la commune d'Eckbolsheim et particulièrement le secteur Jean Monnet. Le seul but de modification de zonage de terrain constructible en zonage agricole est d'empêcher des opérations immobilières d'ordre privées en bloquant d'une manière ou d'une autre (zonage ou règlement) les terrains appartenant à des particuliers et ceci n'est pas seulement vrai pour Eckbolsheim mais compte pour tout malheureux propriétaire situé dans un secteur convoité par la collectivité à des fins de spéculation immobilière. Les terrains agricole, une fois acquit par ruse, préemption urbain ou expropriation par la collectivité, voient, sans aucun travaux de voirie ou raccordement, leur valeur multiplier par 30 ou plus, juste par modification de zonage en un seul trait de crayon ou de plume, formidable, non ? Ah oui, il parait que c'est de l'intérêt général ! Il est dit que tout l'art de la guerre réside dans la duperie, que la guerre est fondée sur le mensonge et menée par le profit et c'est exactement ce que qui est retranscrit dans la note de présentation de cette modification N°3 du secteur Jean Monnet à Eckbolsheim. Jean-Marc HERR

<https://eckbolsheim.typepad.com/>

Aménagement du territoire
et projets urbains

1. FEV. 2021

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 N° *2C 154 217 0700-1*

Objet : 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.

Le projet Europsy porté par CLINEA 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'intégrera 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.

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 chauffage,
- Récupérateur de calories sur le réseau des eaux grises (douches, lave-linge, ...) pour récupération d'énergie,

- 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.

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 cadastrales 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.

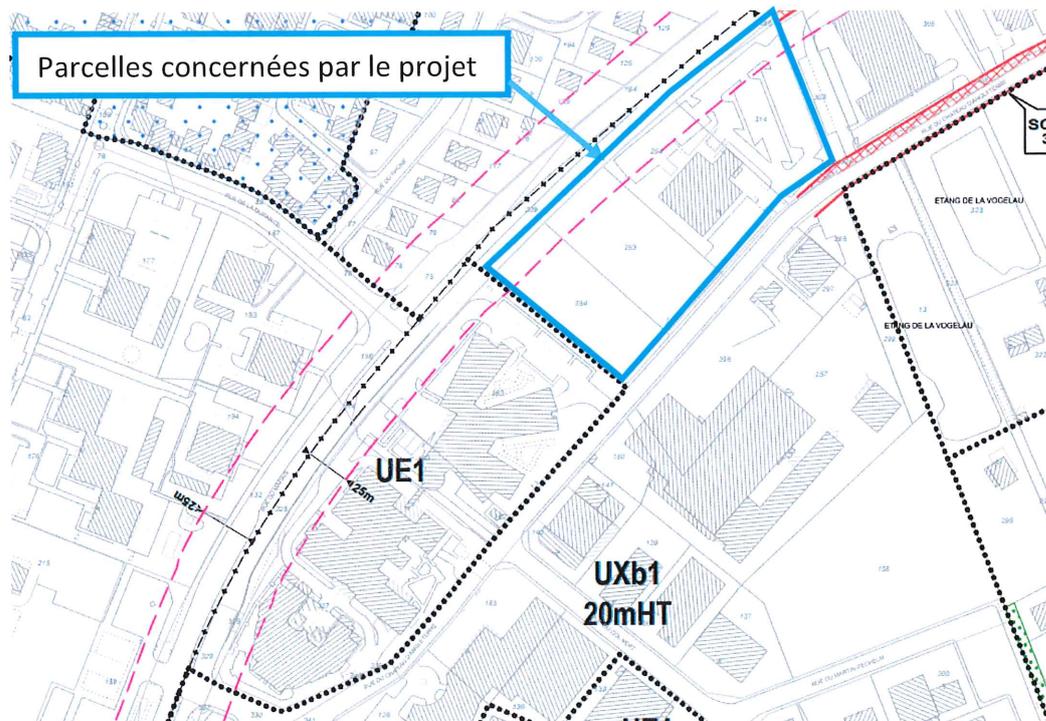
Depuis la dernière modification de règlement de la zone UX du PLUi de septembre 2019, ce dernier interdit toute possibilité de réaliser, dans cette zone UX, un équipement collectif à vocation médicale de type Clinique, sur la parcelle devant accueillir le projet.

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.

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.

21

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.

Veillez 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

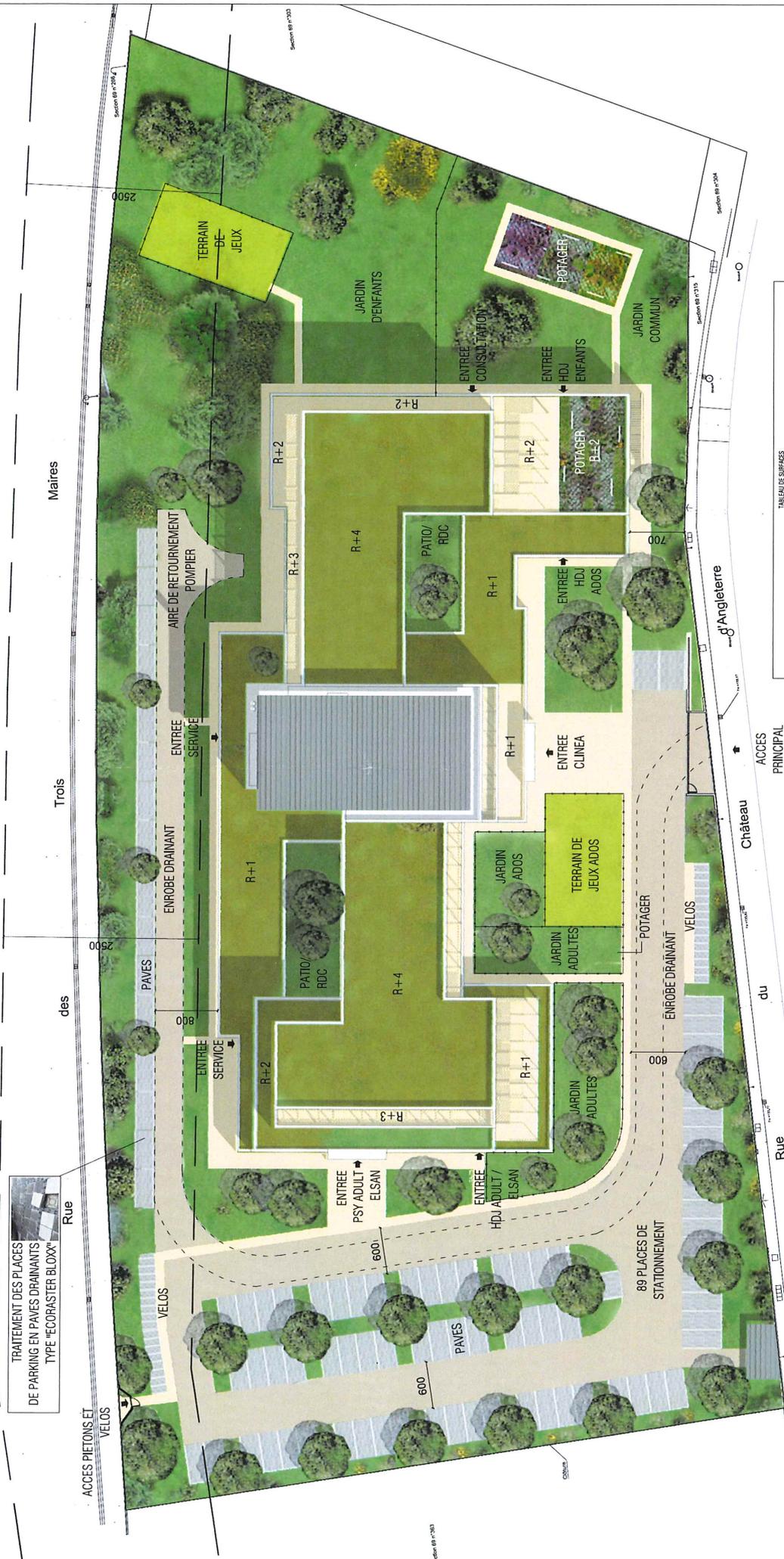


TABLEAU DE SURFACES

SURFACE PARCELLE	13229 m ²	100%
SURFACE VEGETALISEE DU BATIMENT (TERRASSES VERDURALISEES)	2215 m ²	16,5%
SURFACE MINERALE DU BATIMENT (TERRASSES ET TOUTURES TECHNIQUES)	1330 m ²	9,9%
PLACES DE STATIONNEMENT EN PAVES DRAINANTS	1161 m ²	8,6%
INDICE DRAINANT	1582 m ²	14,7%
BIFON DESINCRUSTE	916 m ²	6,8%
ESPACE VERT PLAINES TERRES	5883 m ²	42,5%

TRAITEMENT DES PLACES DE PARKING EN PAVES DRAINANTS TYPE "ECORASTER BLOXX"

Maires

Trois

des

Rue

ACCES PIETONS ET VELOS

ACCES PRINCIPAL

ACCES PRINCIPAL

ACCES PRINCIPAL

Page

Echelle 1/500

PLAN DE MASSE

Date de creation 05/03/2020 Phase APS 1 Date d'indice 01/12/2020

Projet de Clinique 120 lits et 50 places Hospital de jour rue du Château d'Angleterre SCHILTIGHEIM

AHTX SARL D'ARCHITECTURE 75, rue de Louvre 75001 PARIS TEL. 06.37.38.91.30

GROUPE ORPEA-CLINEA ELSAN 12 rue Jean Jaures 92806 Pluteaux Cedex

03/02/2021

Nom

GUSCHING

Prénom

BERNARD

E-mail*

bernard.gusching@wanadoo.fr

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Paysage et cadre de vie

Observation*

je ne suis pas n expert, je ne peu pas étudier tut le dossier, néanmoins le PLU de l'Elsau a été modifié je cois en 2017, sans grand tapage. J'ai écrit il y a quelques temps à Madame Dambach, sans réponse et je le regrette au sujet de la mixité zones pavillonnaire et implantation entreprises ,je trouve ce mélange désastreux : .par exemple vente de maison pou un siège social transport avec les nuisances du stationnement et allés et venues des camions cordialement Gusching

03/02/2021

Nom

BRUNEL

Prénom

Olivier

E-mail*

obiicrouton@yahoo.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Paysage et cadre de vie

Observation*

Dans l'Eurométropole on constate énormément de dents creuses, de bâtiments industriels et / ou de services inoccupés et / ou inadaptés. Ces bâtiments ne correspondent plus aux standards du marché (esthétique, consommation énergétique, modularité...) et je pense que ces tendances se renforcent depuis le début de la pandémie), ces bâtiments ne seront jamais plus occupés. En parallèle on observe de nouvelles constructions de bâtiments, d'infrastructures, de réseaux divers et variés, en un mot d'artificialisation des sols et de destruction des espaces naturels ou agricoles. Exemples sur la zone commerciale de Vendenheim, la zone d'affaires d'Ilkirch, ou l'Espace Européen de l'Entreprise Pourquoi l'Hôtel du Roi Soleil vient s'installer sur les rives du lac artificiel, seul lieu offrant un minimum de verdure, de calme et de fraîcheur de cette zone et où de nombreuses personnes viennent se reposer ou déjeuner, alors que de nombreux bâtiments existants sont vides depuis des années et offriraient un foncier suffisant? Est-il possible d'inscrire dans le PLU que toute nouvelle construction est proscrite sauf à démontrer l'impossibilité de réutiliser une parcelle déjà viabilisée? La démolition ou remise aux normes peut parfois coûter plus cher et être plus longue ou plus contraignante que la construction neuve sur un terrain déjà viabilisé ou non (pour peu que le PLU l'autorise), en cas de nouvelle artificialisation, la création d'une taxe visant à compenser la destruction de la nature pourrait alimenter un fond géré à l'échelle de la métropole et ayant pour but de restructurer / dépolluer / régénérer les espaces déjà artificialisés et leur redonner une attractivité?

03/02/2021

Nom

BRUNEL

Prénom

Olivier

E-mail*

obicrouton@yahoo.fr

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Paysage et cadre de vie

Observation*

Sanctuariser les "fossés" et restes de fortifications qui bordent l'A35, rares îlots de verdure et de fraîcheur de Strasbourg accessibles en transports en commun. Ces zones sont également importantes pour la faune et le flore. La déclassification de l'A35 en "boulevard urbain" ne doit pas donner lieu à leur artificialisation.

04/02/21

Nom

HERR

Prénom

Jean Marc

E-mail*

e2cv@club.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eckbolsheim

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

Le maire d'Eckbolsheim André LOBSTEIN m'avait proposé en 2005 de réaliser un lotissement "ensemble" ce que j'avais refusé car je trouvais cette opération malsaine après ce qui s'était passé avec l'opération Roseraie. Par rage de mon refus et par pure animosité s'en est suivi une tentative d'expropriation avec argument de "passer le rouleau compresseur" suite à mon désaccord. Je lis aujourd'hui dans le journal que la commune d'Eckbolsheim devra verser 166 500 euros de pénalités SRU en 2021 après avoir payé 154 000 euros en 2020 par manque de logements sociaux alors que ces derniers auraient pu être construit depuis l'an 2006 en évitant en grande partie cette pénalités pour les habitants d'Eckbolsheim. Curieusement, alors que la commune manque cruellement de terrain et de logements et après l'échec de l'expropriation, le PLUI propose de modifier une partie de la zone constructible idéalement situé en coeur de ville du secteur Jean Monnet ayant bientôt non pas une mais deux accès tram, en zone agricole. Il est évident et tout le monde le sait, qu'il ne sera pas possible de par les nuisances diverses et variées de faire cohabiter une exploitation agricole au milieu d'un lotissement. Cette création est donc impossible. Il est inconcevable de pénaliser les habitants puisque ce n'est pas le maire qui paye les pénalités mais les habitants et de transformer le PLUI en tribune de guerre personnelle du maire d'Eckbolsheim et ses ami(e)s politique. Il faut construire et finaliser le quartier Jean Monnet comme le prevoyait la ZAC Jean Monnet et le code de l'expropriation dans l'intérêt général des habitants, ce qui est très facilement réalisable.

de : Famille Lang
11, rue de la colline
67205 Oberhausbergen
Tel : 06 08 53 80 23
Email : marline.lang@gmail.com

à: Madame la Maire Fabienne Baas
Copie à: Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme

Mairie d'Ostwald

19 JAN. 2021

MAIRE		D.G.S.	
REBP DIR		SERVICE	

Oberhausbergen, Janvier 2021.

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame la Maire,

Nous venons vers vous concernant votre projet de modification du PLU pour la parcelle 589 située au 20 rue Neuve à Ostwald et dont nous sommes propriétaires.

Vous avez l'intention de soustraire à cette parcelle une partie de terrain pour en faire une zone verte. Ceci va bien-sûr déprécier la valeur de la propriété ce que nous désapprouvons.

Par ailleurs, l'équité ne voudrait-elle pas que ce sacrifice en faveur de votre démarche écologique, si celle-ci est indispensable au bien être communal, soit partagée avec toutes les parcelles riveraines de part et d'autre, ce qui semble ne pas être le cas ?

S'agit-il d'une erreur d'appréciation de la part de l'urbaniste ?

En ce qui concerne une éventuelle zone verte, vous pourrez constater que notre terrain est déjà bien arboré à cet endroit (voir vue aérienne Google en Annexe).

Nous allons porter nos observations à l'attention du Commissaire Instructeur lors de l'enquête publique concernant la modification du PLU.

Cependant nous vous faisons pleinement confiance pour abandonner ce projet ou du moins le rendre équitable, car nous répugnons sincèrement à porter le débat devant le Magistrat.

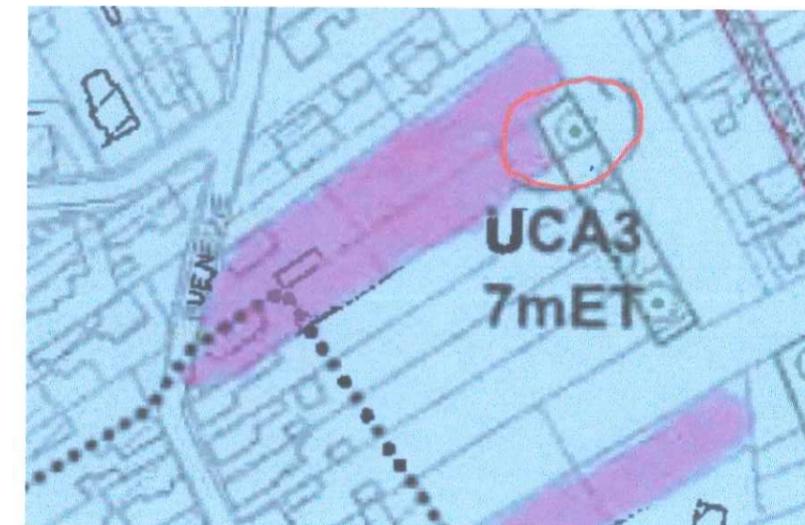
Avec nos sincères salutations,

Marie-Line et Jean-Pierre LANG
Pierre et Thomas LANG

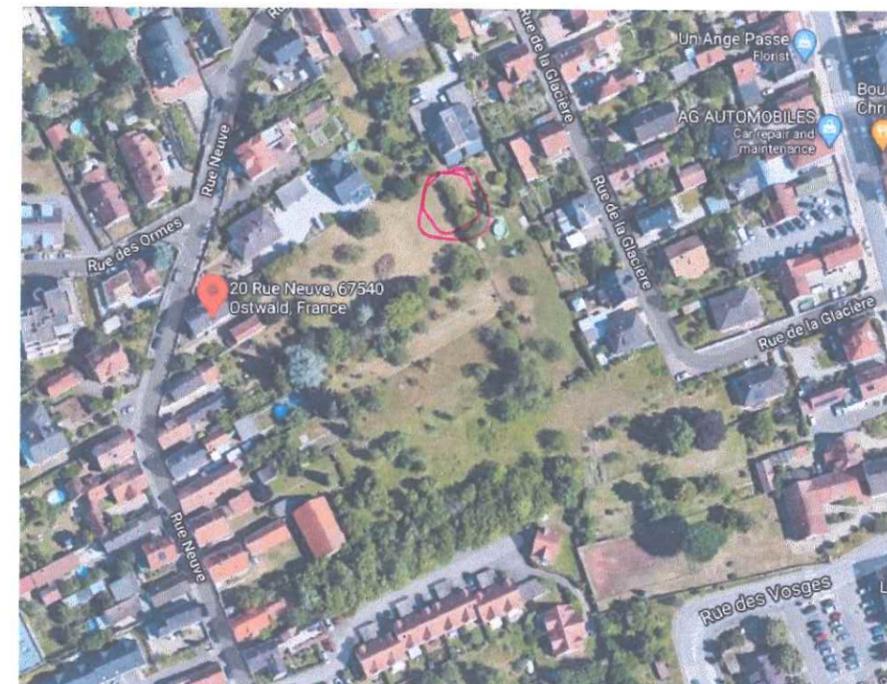
Parcelles concernées



Projet de zone verte



Vue d'ensemble (Google Maps)



de : Famille Lang
11, rue de la colline
67205 Oberhausbergen
Tel : 06 08 53 80 23
Email : marline.lang@gmail.com

à : Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme
Copie à : Madame la Maire Fabienne Baas

Mairie d'Ostwald

19 JAN. 2021

MAIRE	<i>[Signature]</i>	D.G.S.	<i>[Signature]</i>
REBP DIR		SERVICE	

Oberhausbergen, Janvier 2021.

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme,

Nous venons vers vous concernant votre projet de modification du PLU pour la parcelle 589 située au 20 rue Neuve à Ostwald et dont nous sommes propriétaires.

Vous avez l'intention de soustraire à cette parcelle une partie de terrain pour en faire une zone verte. Ceci va bien-sûr déprécier la valeur de la propriété ce que nous désapprouvons.

Par ailleurs, l'équité ne voudrait-elle pas que ce sacrifice en faveur de votre démarche écologique, si celle-ci est indispensable au bien être communal, soit partagée avec toutes les parcelles riveraines de part et d'autre, ce qui semble ne pas être le cas ?

S'agit-il d'une erreur d'appréciation de la part de l'urbaniste ?

En ce qui concerne une éventuelle zone verte, vous pourrez constater que notre terrain est déjà bien arboré à cet endroit (voir vue aérienne Google en Annexe).

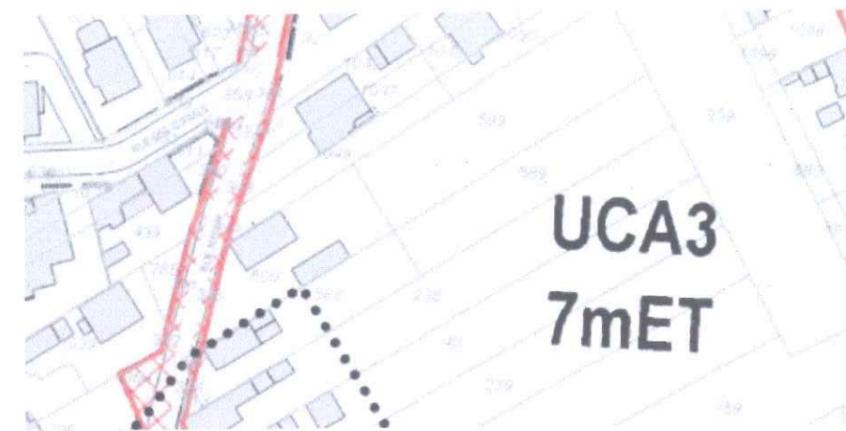
Nous allons porter nos observations à l'attention du Commissaire Instructeur lors de l'enquête publique concernant la modification du PLU.

Cependant nous vous faisons pleinement confiance pour abandonner ce projet ou du moins le rendre équitable, car nous répons sincèrement à porter le débat devant le Magistrat.

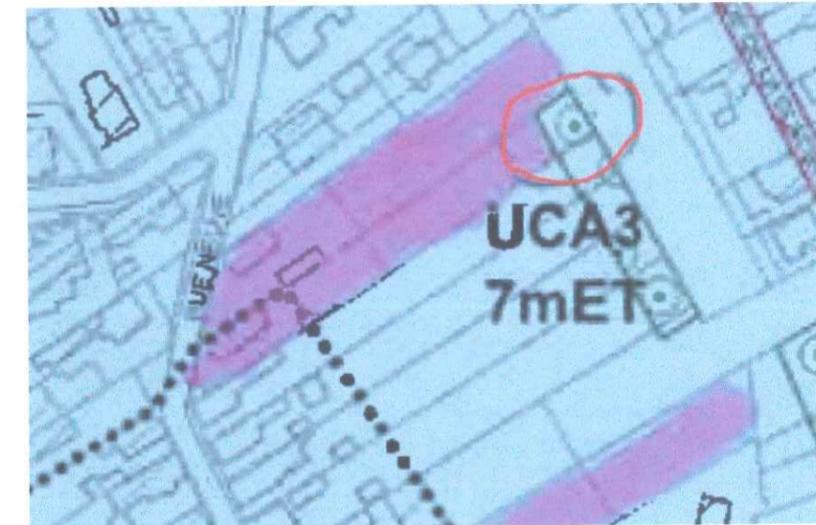
Avec nos sincères salutations,

Marie-Line et Jean-Pierre LANG
Pierre et Thomas LANG

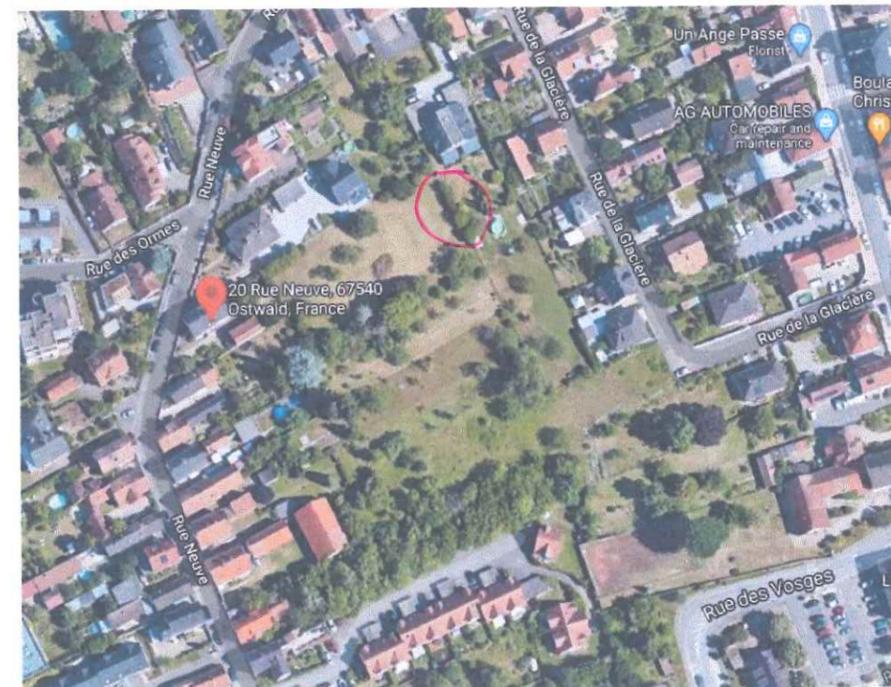
Parcelles concernées



Projet de zone verte



Vue d'ensemble (Google Maps)



① RAYMOND JAEGLER a déposé une requête de 4 pages
concernant la création d'un EPC c dans le secteur du
Schlossacker

Jaepler

A

Requête de Raymond Jaegler demeurant au 67 rue du Général Leclerc à Ostwald.

r.jaegler@evc.net

Tél :0666439316

Suite au projet de création d'une zone EPCC dans le secteur du Schlossacker concernant les parcelles 472, 922, 1005, 1007 et 14, j'é mets les remarques suivantes :

Sachant que je suis le seul des 3 propriétaires concernés à avoir un accès à la rue du général Leclerc et par conséquent à avoir un terrain constructible , je suis impacté de manière importante par la création de cette zone, en effet, mon terrain deviendrait un terrain non constructible. Notre famille habite à Ostwald depuis plusieurs générations et je regrette que l'un de mes descendants ne puisse pas profiter de ce terrain pour s'établir à Ostwald.

A relever que les parcelles ne sont pas concernées par des arbres remarquables, elles sont occupées par 4 arbres fruitiers.

A noter que les emprises des emplacements EPCC projetés rue Neuve en fond de parcelles et rue du Jura-rue de Bretagne également en fond de parcelles sont inférieures à 10 % de la surface totale des parcelles concernées.(voir plan page 3) De même, l'emprise de l'emplacement EPCC prévu rue des Prés-Rue de l'Elsau est inférieure à 30%de la surface totale des parcelles concernées. (voir plan page 3).

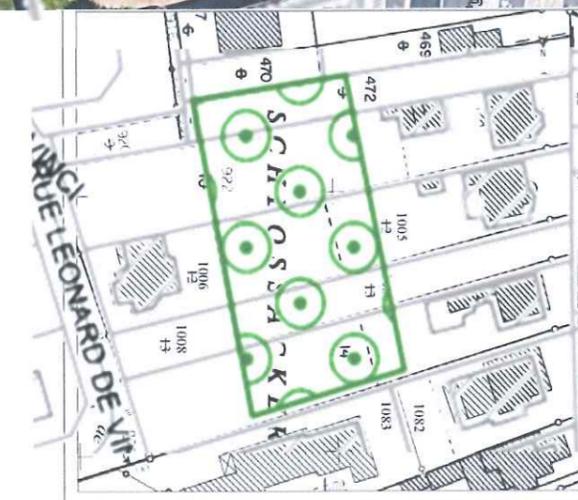
Je suis conscient, pour l'intérêt général, de l'importance de préserver des espaces verts et des ilots de fraîcheur dans notre commune, mais sachant que l'emprise des autres zones EPCC prévues est nettement inférieure à celle concernant mes parcelles, je propose de réduire la largeur de la zone EPCC de manière à ce que l'emprise de cette zone soit ramenée de 768 m2 à 317 m2 soit de 48% à 20% de la surface concernée. (voir plan page 3)

Cette solution permettrait la conservation pérenne d'un espace vert conséquent et permettrait au terrain de rester constructible pour une maison individuelle.

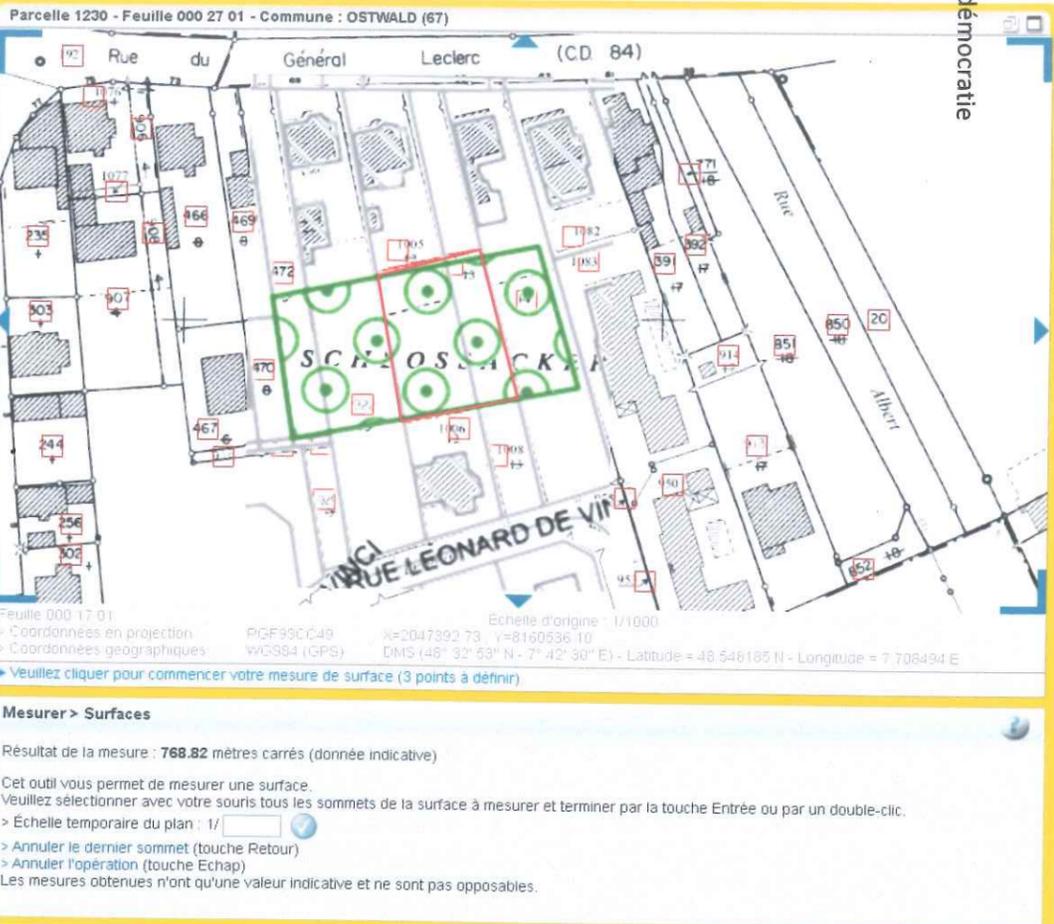
En espérant que vous donnerez une suite favorable à ma requête, veuillez croire, Monsieur, à mes sentiments respectueux.

Jaegler

1/4



2/4



démocratie

Propriété: 1585m²

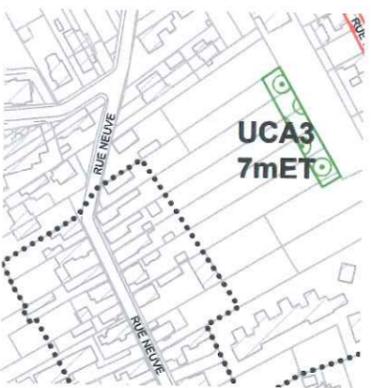
Emplacement EPCC (Espaces Plantés ou à Conserver): environ 768m² soit

48%

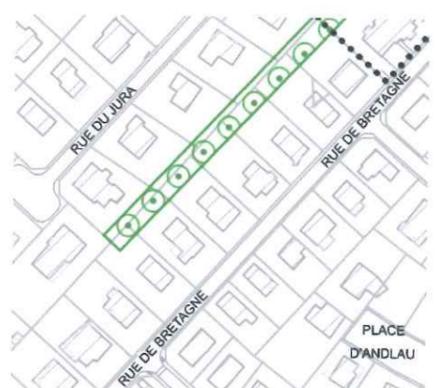
PROPOSITION



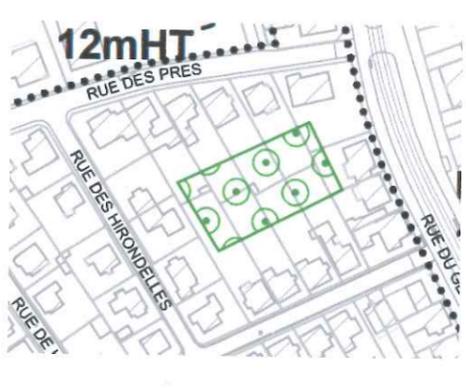
REDUCTION DE L'EPCC DE 48% à 20%
D'ENVIRON 768M² à 317M²



Exemple de la rue Neuve avec des emprises d'EPCC en fond de parcelle inférieure à 10%



Exemple de la rue du Jura et de Bretagne avec des emprises d'EPCC en fond de parcelle inférieure à 10%



Exemple des prés et de l'Elsau avec des emprises d'EPCC en fond de parcelle inférieure à 30%



048_M3_REGCOM_OSW

Famille LAMBINET - (10 rue Neuve et 8 rue Neuve, Orwald)

Parcelles 43 / 768 et 769

Nous avons appris qu'un projet prévoyait la création d'un EPCC à l'anise de notre parcelle n°43.

Je me souviens d'avoir vu l'arbre qui se trouvait à cet endroit a dû être coupé parce qu'il menaçait de tomber chez le voisin (parcelle 959). Cette zone n'est donc plus plantée actuellement et se transformera en EPCC ne faisant que limiter la surface constructible. Pour nous le plus important c'est d'imposer un taux important de pleine terre, et nous approuvons pleinement la remontée de ce taux à 50%. Mais il est important qu'on puisse construire une maison où on le souhaite sur notre parcelle, y compris sur l'anise de notre terrain, où nous accéderions en plus directement depuis la rue de la Glacière.

Nous souhaiterions garder les terrains au sein de la famille pour y construire des maisons individuelles.

Ce sont les espaces verts et le taux d'occupation des

ros qui sont enclavés pour préserver un environnement agricole et l'interdiction d'immeubles collectifs pour favoriser les maisons individuelles avec de beaux grands jardins - Et les EPCC à l'anise des terrains de la rue Neuve se justifient d'autant moins, qu'ils donnent sur un beau grand verges planté sur la parcelle n° 959.

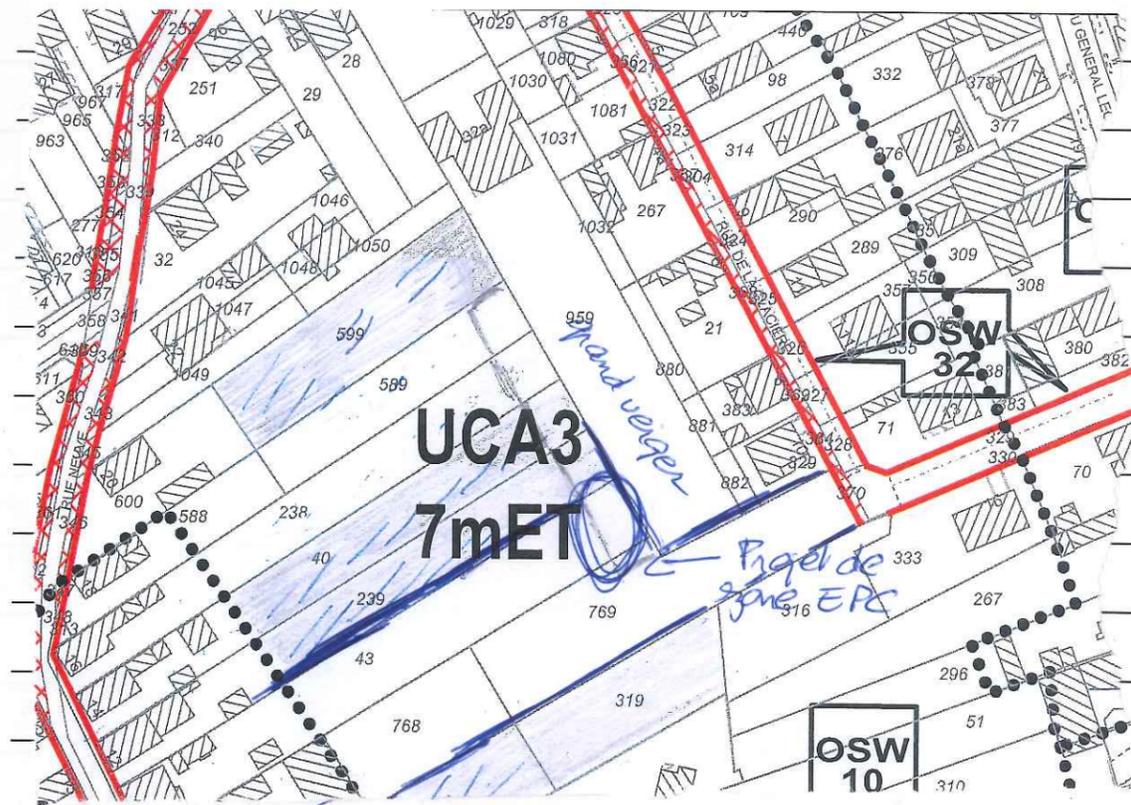
En espérant être entendus et compris.

Meilleures salutations.

M. LAMBINET Marc le 21/2/2021

Mme LAMBINET Denise

Mme BEJEAN Claudine



1) Mme Haessler Agnes 27 rue Feil Ostwald
 M^r Mme Auguste 25 rue Feil "

U.C.A.S

EPCC

- Si aucune municipalité ! n^o 1 a changé le PLU, elle a déclaré nos parcelles : terrains secondaires successivement constructibles.
 - Ces parcelles sont entourées de constructions certaines récentes. Ils sont au même niveau que la rue Feil.
- Cette situation est inadmissible

le 21/02/2021

David ECKSTEIN



Famille LANO
20, rue Nauve
Ostwald
parcelle N° 589

Ostwald le 2/2/21 (2)

Objet: Zone verte

Nous sommes propriétaires de la parcelle 589
impactée par la création d'une zone verte à
l'occasion de la révision du PLU de la ville
d'Ostwald.

1. Nous sommes opposés à ce projet de zone
verte qui déprécie notre propriété.

2. Nous nous interrogeons d'autre part sur :

- le fait que la parcelle N° 589, adjacente à
cette zone verte ne soit pas concernée par ce
projet, en dépit de toute équité
- l'utilité publique générale d'un tel
projet, celui-ci étant à l'écart de tout
accès public.

le 2/02/2021

Dani ECKSTR. JJ




Madame Régine LOBSTEIN
12 rue Neuve
67540 OSTWALD
Tél. : 06.81.86.99.73.

Ostwald, le 2 février 2021.

D. ECKSTEIN

+
M. André SCHOETTEL
14 rue Neuve
67540 OSTWALD

Madame, Monsieur l'inspecteur de
l'enquête publique.

Objet : Enquête publique sur la modification n°3 du PLU de l'EMS.
Références cadastrales me concernant : n°239 section 17, concomitance parcelle n°40 section 17.

M. SCHOETTEL : n° 40 section 17

Madame, Monsieur l'inspecteur de l'enquête publique,

En référence à l'enquête publique concernant la création d'une zone d'espace planté à conserver ou à créer sur les parcelles 589 / 238 / 40 / 239 et 43 situées au cœur d'un îlot délimité par les rues Neuve, des Vosges et de la Glacière, je me permets de vous exposer les observations suivantes :

Le contexte urbain est majoritairement composé de maisons sur rue de type R+1 + combles et de parcelles étroites et profondes. Le cœur d'îlot est à ce jour majoritairement vert.
On notera tout de même la présence d'un ensemble de deux petits collectifs en R+1 + combles au niveau du 6 de la rue Neuve, en cœur d'îlot (matérialisé par mes soins en orange sur le plan joint).

Au niveau du PLU, ces parcelles sont classées en zone UAA1 pour le front de rue et UCA3 pour le cœur d'îlot.

Par rapport à la création de la zone d'espace planté à conserver ou à créer, et si l'on regarde les îlots alentours, on constate qu'ils ne sont pas impactés par de telles contraintes, alors que leur cœur d'îlot présente une densité bâtie nettement supérieure.

En effet, l'îlot formé par les rues du Général Leclerc, de Lorraine et de l'Ill, également classé en zone UCA3 comporte de nombreux bâtis de second rang, malgré la hauteur moyenne de l'environnement plus basse.

Il en est de même à l'Ouest entre la rue des Ormes, des Sorbiers et de Nancy.

Nous nous trouvons donc, à ce jour, au sein de l'unique îlot d'Ostwald qui ne présente pas ou peu de bâti de second rang. La logique tendrait donc plutôt à une urbanisation maîtrisée et conforme à la fois au PLU en vigueur et adaptée aux contraintes notamment d'accès.

On ne trouve donc pas de cohérence en termes d'aménagement, à la création de cette zone plantée. Les espaces verts sont tous à ce jour situés en périphérie du centre d'Ostwald, très densément bâti.

Implanter une zone verte à cet endroit, alors qu'il s'agit à ce jour de terrains constructibles, impliquerait également un préjudice financier notoire pour les propriétaires concernés, qui plus est, cette zone ne s'implante que sur une partie des parcelles de l'îlot, de manière arbitraire et créant ainsi une inégalité forte sur la valeur des propriétés pourtant adjacentes.

De plus, un projet immobilier est en cours sur les parcelles 40 et 239.

Celui-ci a déjà fait l'objet de deux refus de permis de construire pour la création de 2 ou 3 petits collectifs en R+1 + combles, malgré le projet similaire voisin très récent implanté dans le même secteur de PLU et sur la même rue d'accès.

Notre projet a été jugé inadapté à son environnement, malgré cette similitude.

A la suite de ces événements et plusieurs rendez-vous en mairie, de nouvelles options sont étudiées pour la création de maisons individuelles sur ces parcelles, respectant ainsi la nature de l'environnement proche.

Ce respect de l'environnement impacte déjà de manière non négligeable la valeur financière des lots concernés.

La création de cet espace vert, sur 10 mètres de profondeur et l'intégralité des parcelles en largeur rendrait inconstructible environ 1,2 ares par parcelle.

Si le nouveau PLU vient à créer cet espace vert non constructible, malgré la volonté des propriétaires de respecter l'environnement de leurs biens et les souhaits des élus, et en dépit d'une cohérence identifiable dans le tissu urbain voisin, cela impliquerait de revoir à nouveau le projet en cours, avec des conséquences considérables pour les propriétaires actuels : perte de valeur, augmentation des délais de négociations déjà en cours, etc...

J'espère vous avoir démontré au mieux ma situation et vous demande, de ce fait, de revoir l'emplacement des espaces verts dans une zone où cela n'impacterait pas un projet en cours depuis plus de 3 ans.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur l'inspecteur de l'enquête publique, mes respectueuses salutations.

Régine LOBSTEIN

Régine Lobstein

André SCHOETTEL

André Schoettel

+ P.J ci-après

D. ECKSTEIN

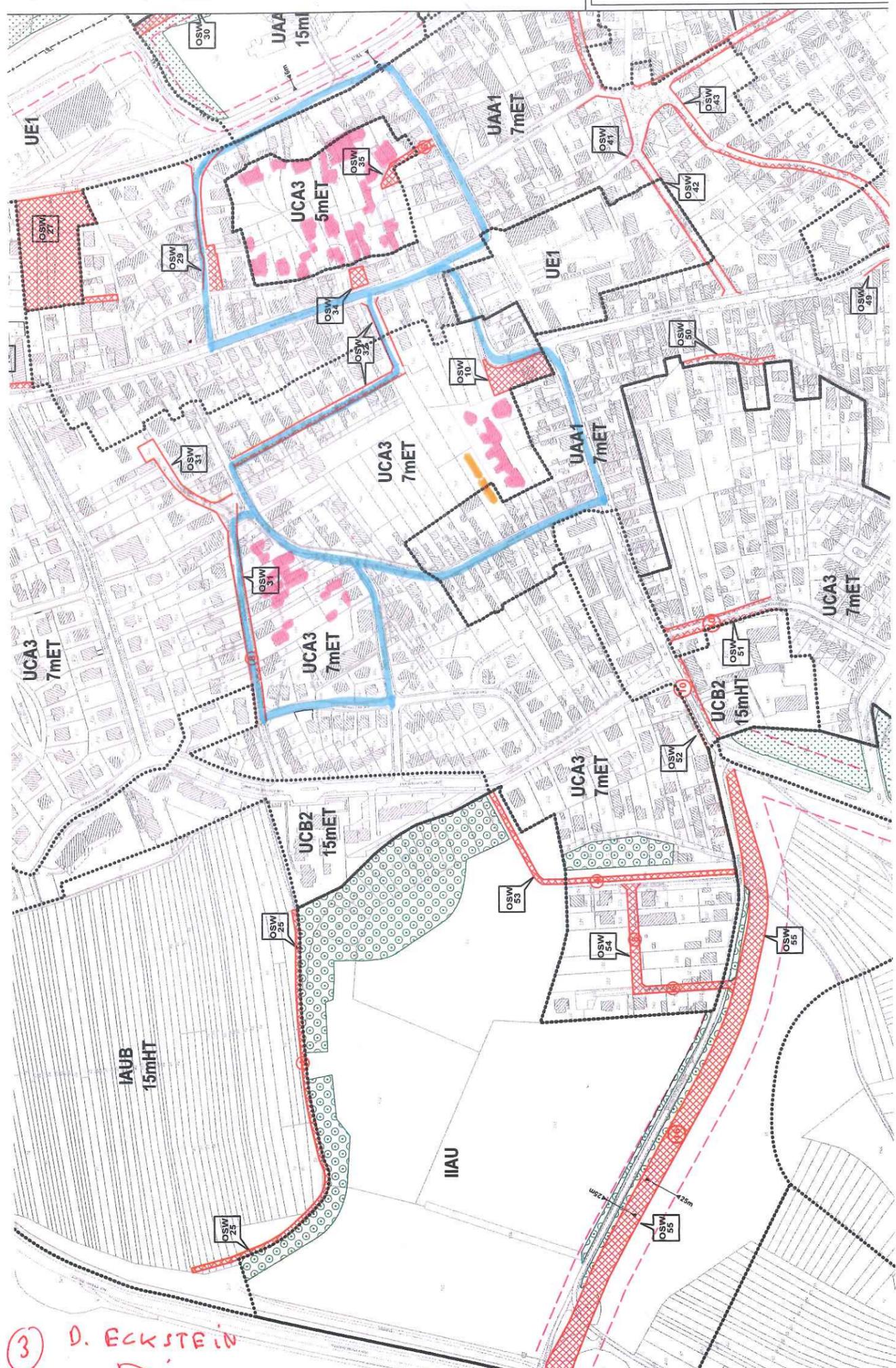
3

Fin de la permanence à 17h00

VALERIE TROMMETTER

David ECKSTEIN

COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR



③ D. ECKSTEIN

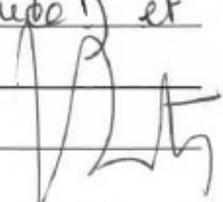
Le point N°26 ^{semble} ~~montrer~~ clairement que la mairie de Schiltigheim a déjà choisi la version 1 du tracé du futur tram desservant les communes Nord de l'EMS (ainsi que les aménagements prévus à proximité de la médiathèque et du quartier FISCHER).

Or une étude est en cours, à l'initiative de l'EMS, pour comparer 3 variantes du tracé.

Il nous apparaît IMPERATIF d'attendre les conclusions de cette étude (mai 2021) avant de prendre toute décision.

risquant d'obérer la réalisation d'une des variantes du tracé. Pour ne pas mettre la charrue (des travaux) avant les boeufs (de l'étude) et gaspiller ainsi les deniers publics.

Vincent MATHIEU



Concernant le point n° 68, dépôt d'un
courrier d'observations de 4 pages daté
du 18 Janvier 2021 par Fabrice Urban
demandant le report des décisions
concernant le terrain QUIRI dans la
modification n° 4

Fabrice URBAN
PD6 QUIRI




SOCIÉTÉ DES USINES QUIRI & CIE

Société anonyme au capital de 1 500 000 €



Schiltigheim, le 18 Janvier 2021

A l'attention de :

**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 : Observations concernant le point 68 de la modification N°3 du PLU de l'EMS
Classement de deux édifices en bâtiments remarquables**

Madame, Monsieur

Concernant le point N° 68 la modification N°3 du PLU, nous avons un certain nombre d'observations essentielles à émettre.

Tout d'abord, on ne peut que s'étonner que cette demande se soit faite sans aucune concertation, ni même avoir prévenu officiellement les propriétaires !

Et cela est d'autant plus surprenant que la société Quiri a toujours affirmé vouloir discuter de l'avenir de ce terrain avec la mairie autour d'un projet qui conviendrait à toutes les parties, comme elle l'a fait pour la partie arrière du terrain. Une des conséquences est que cette demande ne peut s'appuyer sur les documents techniques et les études déjà réalisées par la société QUIRI et dont en conséquence il n'a pas été tenu compte.

De plus, cette demande a été intégrée dans la modification N°3 du PLU alors que cette dernière ne concerne pas le terrain QUIRI, qu'aucun projet n'a pu encore être présenté et que la procédure de déclassement du terrain en zone urbanisable pour un usage de logement n'a pas encore été engagée !

Pourquoi une telle précipitation et cette absence de dialogue alors qu'il n'y avait aucune urgence ?

Cette demande est aussi surprenante en ce qui concerne sa motivation

Certes, il y avait bien une malterie sur le terrain avant l'établissement de la société QUIRI sur ce terrain, dont la plupart des bâtiments ont déjà été détruits. Les immeubles restants étaient des bâtiments de stockage, et leur intérêt archéologique ou patrimonial apparaît faible. Ils semblent pouvoir être datés de 1865 et ont été profondément modifiés. Ils ne sont

donc pas antérieurs aux brasseries avoisinantes contrairement à ce qui est dit dans la notice explicative.

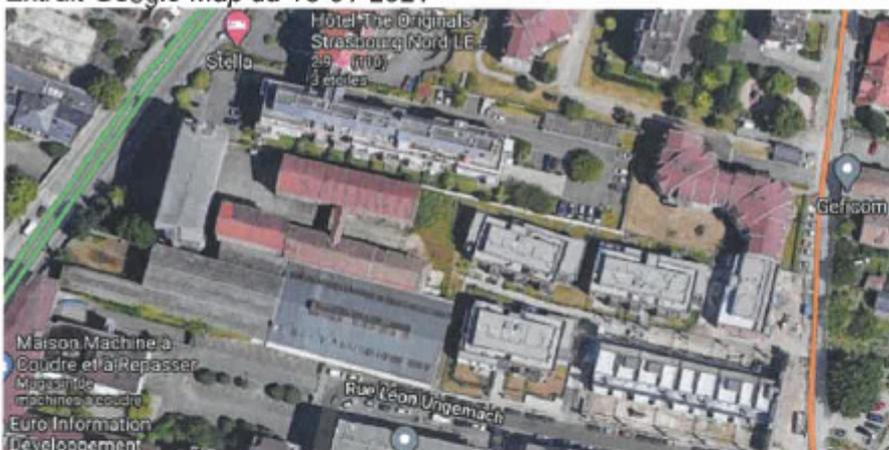
De plus, la demande parle d'une architecture de Hall de fabrications d'installations brassicoles ce qui est inexact, le bâtiment de fabrication existant étant bien postérieur (une partie date de 1963, l'autre sans doute autour de 1925) et n'est pas concerné par le point N° 68. Il ne présente d'ailleurs aucun intérêt, la halle historique de l'entreprise QUIRI se situait sur la partie arrière du terrain et n'existe plus aujourd'hui (par contre, le mur de façade a été reconstruit à l'identique et la structure de charpente métallique a été conservée)

De plus, les bâtiments concernés sont qualifiés de "*remarquables*", alors qu'ils ne sont pas visibles du domaine public.

De même, il ne peut être dit qu'ils *structurent l'interface entre les différents ensembles à valeur patrimoniale*, car ils sont entourés de bâtiments récents, le plus ancien datant de 1963, le plus récent de 2014 !

Il est d'ailleurs surprenant que la photo du site intégrée dans la notice explicative soit très ancienne et ne représente absolument l'état actuel du site

Extrait Google Map du 18-01-2021



On ne peut donc également qu'avoir des doutes sur l'intérêt patrimonial d'une telle demande

Bien plus gênant encore est le fait que cette demande apparait comme très discutable sur le fond et que ses conséquences n'ont manifestement pas été évaluées.

Cette décision semble aussi avoir été prise sans avoir étudié sérieusement les possibilités de leur conservation. Les bâtiments sont en mauvais état, les caves et la structure présentent des fissurations structurelles, les études techniques réalisées par QUIRI ainsi que le dernier rapport du BRGM incitent à conclure à l'absence de projet raisonnable de réhabilitation.



Un des bâtiments abritait des silos et ne possède donc aucune structure interne permettant un réaménagement quelconque, certaines structures en bois sont tellement dégradées que leur démolition est inévitable

Les bâtiments sont également positionnés en limite de propriété avec trois façades borgnes, ce qui empêche des modifications conformes aux contraintes du PLU (impossibilité de créer des ouvertures au nord, pourtant indispensables). De plus un réaménagement du bâtiment ne pourrait respecter les contraintes techniques et environnementales du PLU.

Enfin, l'obligation de conserver l'intégralité de ces bâtiments qui possèdent des caves, empêche de facto la construction d'un parking sous-terrain sur l'ensemble du terrain.

La demande N°68 a visiblement été faite sans aucune étude de faisabilité préalable et sans avoir même consulté tous les documents techniques en possession de la société QUIRI !

Comment peut-on affirmer que cette identification comme bâtiment remarquable *pourrait à terme permettre leur requalification* ?

L'obligation de les conserver tous en l'état aurait comme conséquence d'empêcher finalement tout réaménagement de ce terrain et d'aggraver le problème des parkings dans cette zone alors que d'autres solutions existent pour garder la mémoire des lieux.

Cette demande nuit donc potentiellement à tout projet de réaménagement de l'entrée sud de Schiltigheim.

Il semble aussi utile de rappeler que la société QUIRI n'est pas un spéculateur foncier mais une PME industrielle qui fabrique en Alsace et exporte dans le monde entier. Elle a dépensé beaucoup d'argent pour préserver et sécuriser ce site (et continue à le faire) et vient de lourdement investir, à ses frais, dans les études environnementales et le plan de gestion associé nécessaire à une procédure de reclassement. Pour pouvoir déménager hors d'une zone urbaine qui ne pouvait plus accueillir d'activité industrielle, elle a également massivement investi sur son site de Duttlenheim. Elle doit pouvoir vendre ses actifs pour continuer à investir et à créer des emplois. Malheureusement, cette demande détériore à un tel point les possibilités d'aménagement du terrain qu'il lui ôte quasiment toute valeur.

La société et ses salariés ne peuvent qu'être choqués de ce mauvais coup qui leur est porté en plein crise de la COVID19 !

La société QUIRI s'oppose donc vivement à cette demande et sera contrainte de défendre ses intérêts par tous les moyens en sa possession, et cela alors même qu'elle travaille en parallèle avec la société Nexity à un projet d'avenir qui satisfasse au mieux les intérêts de toutes les parties prenantes et qui incluent des études approfondies pour conserver certains bâtiments et en reconstruire d'autres à l'identique.

Par la présente, nous demandons donc à l'Eurométropole de Strasbourg de ne pas effectuer cette modification dans le cadre de la Modification n°3 du PLU et de ne



prendre des dispositions concernant le terrain QUIRI qu'après avoir discuté et convenu d'un projet d'avenir et dans le cadre d'un reclassement lors de la modification N°4.

Nous vous remercions de tenir compte de nos observations et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Fabrice Urban
P D-G

Mon observation porte sur le point 95 de la 3^e modification
de PLU de l'ENS. La réduction de l'emprise et les
travaux d'aménagement du carrefour ne risquent-ils pas
de mettre en péril le potentiel passage du tram
en fonction des résultats de l'étude des 3 tracés
du tram pour l'ENS Nord. Nous n'avons pas encore
les résultats de l'étude, aucune enquête publique n'a
encore été menée, il serait dommage de se priver d'un

NA

potentiel tracé sur un projet aussi important pour
l'avenir de notre ville.

Annie Le Guézec 

Rue des Lentilles -> Rue du Barrage.

Le garage Renault (Hauswald) possède dans une partie arrière un jardin, Verger enclavé entre les propriétés et mitoyen avec le 17 Rue de Lentilles. Dans les démarches pour conserver les îlots de fraîcheur il serait souhaitable que cette partie soit convertie en Verger et jardins partagés.

René et Monique Peugeot.

17 Rue des Lentilles.

05/02/2021

Nom

GEORGI

Prénom

Anne-Frédérique

E-mail*

afgeorgi@wanadoo.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eurométropole de Strasbourg

Thématique concernée*

Nature en ville

Observation*

Je voudrais encourager notre nouvelle municipalité à préserver autant que possible les espaces verts existants de l'Eurométropole et à ralentir la course effrénée à la construction. Je souhaiterais également que les nombreux bâtiments et maisons qui donnent du charme à nos quartiers soient protégés de la démolition. A-F Georgi



Plobsheim Nature

Environnement

Aménagement du territoire
et projets urbains

- 2 FEV. 2021

Le 27 janvier 2021

Madame Le Maire,
Mesdames et Messieurs les Adjointes,
Mesdames, Messieurs les conseillers municipaux,

Objet : enquête publique PLU n3 et projet MackNeXT

L'association Plobsheim Nature Environnement tient d'abord à vous présenter ses meilleurs vœux pour 2021, que cette année soit marquée du signe de la santé pour les humains et aussi pour la nature.

Le comité de l'association a examiné le dossier d'enquête public du PLU numéro 3 de l'EMS. Lors de cette enquête l'association va déposer des observations concernant les évolutions prévues sur le territoire de notre commune.

Notre première remarque concerne l'OAP de la zone du coin des lièvres. Lors de la précédente urbanisation de ce quartier, le respect de la réglementation applicable aux abords des rivières domaniales, Dorfwasser et Dorfgiessen, n'a pas toujours été de mise, en particulier le libre accès aux berges et le non aménagement des berges sans autorisation. Une délibération du conseil municipal avait aussi repoussé la proposition du promoteur de bien délimiter et rendre accessible les berges, ce que nous regrettons. Nous souhaitons que l'OAP rappelle les contraintes liées aux servitudes des rivières domaniales, afin qu'elles restent un bien public et naturel.

Notre deuxième remarque concerne l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est. Plobsheim Nature Environnement soutient et adhère à cet avis n°MRAe 2020AGE46 concernant les évolutions du PLU 3 et les possibles évolutions futures en particulier le projet MackNeT. Nous notons que l'avis concernant la zone IIAUX au nord de Plobsheim a été suivi et l'évolution en ouverture à l'urbanisation de la zone retirée du projet PLU 3. Nous nous en félicitons, tant que le besoin n'est pas impératif cette zone devra rester une zone cultivée et naturelle.

Nous soutenons aussi, les remarques préliminaires s'interrogeant sur le projet à l'est de Plobsheim : projet MackNeXT. Un autre avis du MRAE du 22 octobre 2020, non joint au dossier d'enquête du PLU 3 et spécifique au projet MackNeXT recommande d'étudier de nouveau les solutions

Adresse postale : Plobsheim Nature Environnement, M. François Olivier 11, rue de la Forêt Noire 67115 Plobsheim,

Mail : plobsheim-nature@laposte.net

alternatives qui ne réduiraient pas les zones agricoles. Plobsheim Nature Environnement considère que les justifications pour ne pas retenir des solutions hors zone agricole sont peu recevables. En particulier la zone du parc d'innovation d'Illkirch n'est pas sélectionnée uniquement car « ne proposant pas un cadre naturel suffisamment isolé » (arrêté portant déclarant d'intention de mise en compatibilités du Scoters et du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre d'une déclaration de projet MackNeXT à Plobsheim du 10 mars 2020) . Ce type d'argument, alors que les choix du PLUi sont de protéger la nature et les zones agricoles, nous semble bien léger et loin des règles qui s'appliquent théoriquement à tous.

La compensation de perte de zone agricole sur Plobsheim pour nos agriculteurs, par une réattribution d'une autre zone agricole déjà existante sur Plobsheim serait loin de compenser la perte.

Le projet, hormis l'aspect perte de zone agricole, touche aux abords d'une rivière domaniale, riche en diversité, fragile et contribuant à la continuité naturelle du Muelhgiessen.

Nous espérons que les actes seront en accord avec les principes édictés par le Scoters et le PLUi.

En espérant que vous serez sensibles à ces réflexions et à ce débat, nous vous présentons nos sentiments les meilleurs

Monsieur le Président de Plobsheim Nature Environnement

Mesdames et Messieurs du comité de Plobsheim Nature Environnement

Adresse postale Plobsheim Nature Environnement M. François Olivier 11, rue de la Forêt Noire 67115 Plobsheim,

Mail : plobsheim-nature@laposte.net

SCHMITT Michèle
17 place Henri Dunant
67000 STRASBOURG
03 88 36 51 76

3 février 2021, Strasbourg

Dépose 6 5102121

Aménagement du territoire
et projets urbains

- 8 FEV. 2021

Objet : réduire la pollution
et la chaleur au
centre ville

058_M3_REGEMS_STG

FINKWILLER

Monsieur, Madame,

ACTIONS POUR LA PLANÈTE ET LA SANTÉ.

Actuellement, PLACE Henri Dunant il y a un parking qui engendre beaucoup de pollution et de bruits toute l'année et la chaleur en été pour les résidents proches. En été, les toiles des voitures stationnées sont brûlantes au soleil et émanent un chaleur torride et insupportable, en sachant que l'air stagne car la place est protégée des courants d'air! L'air y stagne.

Ce site, devant les ponts couverts (Finkwiller) ne permet pas aux touristes de faire une halte agréable. Il serait beaucoup plus accueillant d'y faire un jardin urbain et verdoyant engendrant du calme et une certaine beauté! pour ceux qui aiment la nature.

Le parking (Finkwiller), face de l'école primaire et de la maternelle serait ainsi un havre de paix pour les petits et les grands

Vous remerciant pour votre ACTION sur la planète et la santé, recevez mes sincères salutations.

Schmitt

HIMBER Anne-Marie

De: PLU NEUDORF RUE DE CERNAY <neudorf_rue_de_cernay@sfr.fr>
Envoyé: vendredi 5 février 2021 09:03
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Objet: ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°3 DU PLU DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG
Pièces jointes: Lettre d'observations.pdf; Annexe 1.pdf; Annexe 2.pdf; Annexe 3.pdf

OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Nous vous transmettons une lettre d'observations portant sur les règles d'urbanisme applicables à la rue de Cernay à Strasbourg Neudorf.

Ces observations s'inscrivent dans le spectre des motivations avancées par l'Eurométropole de Strasbourg pour justifier du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme approuvé pour la première fois en décembre 2016.

La lettre d'observations est par ailleurs accompagnée de 3 documents annexes venant légitimer une démarche portée par un collectif citoyen représentant plusieurs dizaines de riverains.

Nous nous tenons à la disposition de la commission d'enquête publique pour compléter du mieux possible les informations que cette dernière jugerait utile de solliciter pour la bonne compréhension de notre requête.

Veillez agréer l'expression de nos salutations distinguées.

COLLECTIF CITOYEN MOBILISE POUR LA PRESERVATION DES
ESPACES VERTS ET CONTRE LA DENSIFICATION INAPPROPRIEE
DE LA RUE DE CERNAY A STRASBOURG-NEUDORF

MADAME VALERIE TROMMETTER
MONSIEUR DAVID ECKSTEIN
MONSIEUR ALAIN LEVY
PRESIDENTE ET MEMBRES DE LA
COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE
DESIGNES PAR LE TRIBUNAL
ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

Strasbourg, le 3 février 2021

OBJET : Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg
Présentation d'observations en faveur de la modification des règles d'urbanisme
applicables au flanc Ouest de la rue de Cernay à Strasbourg Neudorf

Madame la Présidente, Messieurs les membres de la commission d'enquête publique,

Faisant suite à la recommandation de Mme Suzanne BROLLY dans un courrier en date du 10 décembre 2020, formulée en réponse à la sollicitation de notre collectif en date du 1^{er} octobre 2020, nous portons à votre connaissance nos observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU.

En tant que collectif d'habitants de la rue de Cernay, de la rue de Bâle et de plusieurs rues avoisinantes, dans le quartier de Neudorf, nous nous permettons de vous saisir très directement pour vous faire part de notre inquiétude quant aux projets immobiliers de la rue de Cernay rendus possibles par les dispositions actuelles du PLU.

La rue de Cernay ne bénéficie plus aujourd'hui que d'un seul et dernier petit « poumon vert », mais ce dernier est directement menacé par le règlement d'urbanisme actuellement en vigueur. Cette menace est désormais très concrète.

Une première demande de permis de construire (immeuble de 10 logements montant jusqu'à 22m de haut) a ainsi été déposée fin 2019 pour une parcelle anciennement cadastrée section EI n° 343. C'est avec soulagement que nous avons appris que la Ville a rejeté cette demande pendant l'été 2020. Le soulagement n'a toutefois été que de courte durée, puisqu'une deuxième demande de permis de construire a rapidement été déposée (en date du 18 novembre 2020) pour un projet immobilier pratiquement inchangé (immeuble de ... 9 logements).

Les règles d'urbanisme en vigueur permettent en l'état de tels projets immobiliers et donc une densification qui, dans le cas d'espèce, conduira à l'artificialisation progressive des derniers espaces verts. Cette perspective va à l'encontre des recommandations formulées sur la nécessité de revisiter les principes d'aménagement et de densification de nos villes pour mieux lutter contre le réchauffement climatique.

L'incompréhension est unanime dans le quartier devant cette perspective de bétonisation des derniers espaces verts, et est même à l'origine de la mobilisation d'un collectif qui rassemble plusieurs dizaines de riverains depuis le printemps 2020.

Cette mobilisation vise ainsi à préserver du tout béton un véritable cœur d'îlot vert bénéficiant à plusieurs dizaines d'habitants, et à prévenir l'ensemble des conséquences néfastes pour l'environnement qui résulteraient de l'édification d'un puis probablement d'autres projets d'immeubles sur un périmètre restreint : rupture dans l'équilibre architectural et la perspective urbaine de la rue de Cernay, densification maximale au détriment des derniers jardins et espaces de pleine terre, stationnement rendu encore plus difficile dans cette rue aménagée en impasse depuis 2005, privation complète de toute exposition directe à la lumière naturelle pour plusieurs logements de la rue de Bâle et de la rue de Cernay, droits de regard potentiellement discutables, mise en péril du dernier arbre du site (érable commun) point de repère de très nombreux oiseaux, etc.

Le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme est présenté comme visant « à fixer un cadre d'application du Plan Climat (de l'Eurométropole) adopté en décembre 2019 » pour mieux répondre à un certain nombre d'enjeux parmi lesquels « l'adaptation au changement climatique ... pour relever les défis du XXIème siècle ».

Nous interprétons le devenir de la rue de Cernay comme un cas d'école permettant de décliner très concrètement les objectifs du Plan Climat à l'échelle d'un micro-quartier. Afin de préserver autant que possible son dernier « poumon vert », nous avons suggéré à l'Eurométropole de réviser les règles de hauteur de construction applicables sur une partie de son flanc Ouest (le flanc Est de la rue étant déjà totalement urbanisé) pour les aligner sur celles applicables dans sa partie Nord (zonage UB4 limité par le règlement graphique du PLU à 5 m de hauteur et classé en ensemble d'intérêt urbain et paysager).

Il apparaît que le projet de modification n° 3 ne prévoit en l'état aucune évolution dans les règles d'urbanisme propres à la rue de Cernay, et renvoie seulement à des dispositions générales qui ne sont absolument pas de nature à répondre aux préoccupations que nous portons.

L'enquête publique est donc l'occasion de vous soumettre notre requête et de la relayer publiquement. Elle est aussi l'occasion de la compléter, à l'aune des informations puisées dans le dossier de consultation de l'enquête publique et à l'aune de la communication faite par l'exécutif de l'Eurométropole suite à la publication de l'avis d'enquête publique.

Une disposition d'ordre général a ainsi plus particulièrement attiré notre attention, puisqu'elle répond directement à nos préoccupations et à notre démarche, en disposant de la possibilité de recours aux EPCC (espaces plantés à conserver ou à créer) destinés à conforter « la place de la nature en ville et la trame verte et bleue ».

L'outil « EPCC » permet d'isoler en milieu urbain des espaces « identifiés pour contribuer à l'amélioration du fonctionnement climatique, à l'adaptation aux changements climatiques, au maintien et au renforcement de la nature en ville, sous toutes ses formes ».

La note de présentation jointe au dossier d'enquête publique cite à l'appui quelques exemples : espaces végétalisés ponctuels ou linéaires, parcs des cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins (y compris jardins privés).

Les EPCC ont vocation à « réduire les températures qui sont plus élevées en ville (car il est prévu une hausse de 1,2 degré de la température moyenne annuelle d'ici 2055), réduire le phénomène d'îlots de chaleur urbains qui créent des situations d'inconfort concomitantes de pics de pollution, réduire les impacts des phénomènes d'inondation et de canicule, compenser le manque d'humidité en ville car les étés sont rallongés, plus secs avec une augmentation des jours de fortes

chaleurs, favoriser la vitesse des vents qui sont plus faibles en ville, tout comme la ventilation dans les secteurs très minéralisés, améliorer la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière pour s'adapter aux évènements pluvieux plus fréquents, et améliorer le cadre de vie et le paysage ».

Le sacrifice des derniers espaces verts de la rue de Cernay viendrait de fait en contradiction avec tous ces principes et objectifs. La lecture des motivations conduisant l'Eurométropole à proposer la création de nouveaux EPCC dans trois autres secteurs du quartier de Neudorf nous renvoie à la situation particulière de la rue de Cernay qui s'inscrit pourtant dans un environnement immédiat plus largement bétonné (bétonisation qui va encore s'accroître avec le permis de construire récemment accordé pour un nouveau projet d'immeuble de six niveaux rue de Ribeauvillé, sur un terrain mitoyen à la rue de Cernay).

A l'occasion de l'ouverture de l'enquête publique, la Présidente déléguée de l'Eurométropole en charge du PLU Danielle DAMBACH a elle-même mis en avant les EPCC pour justifier de l'utilité du projet de modification n° 3, destiné à « encadrer l'urbanisation du territoire » et garantir sa « résilience » (DNA Eurométropole, édition du 20/01/2021), et tout en laissant entendre que l'outil était encore insuffisamment exploité.

Au regard des préoccupations que nous exprimons depuis plusieurs mois, nous sollicitons donc l'inscription d'un EPCC bénéficiant à la rue de Cernay, qui préserverait davantage cette rue d'une bétonisation préjudiciable aux objectifs de développement durable affichés dans le Plan Climat de l'Eurométropole. Cet EPCC serait ainsi applicable sur un périmètre intégrant jusqu'à six parcelles en partie déjà surbâties (sur leur versant qui donne sur la rue de Bâle). Lesdites parcelles sont cadastrées section EI n° 661 (anciennement section EI n° 343 avant arpentage en 2020), 393, 392, 338, 424 et 425, et représentent une superficie cumulée de 13,27 ares.

A défaut d'une telle inscription, nous réaffirmons évidemment notre revendication première consistant à aligner les règles de hauteur d'un bout à l'autre de la rue (limitation à 5m de hauteur pour les mêmes parcelles).

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez au présent courrier et à nos observations, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente et Messieurs les membres de la commission d'enquête publique, l'expression de nos salutations distinguées.

Pièces jointes :

- Courrier du collectif du 1^{er} octobre 2020 (demande de modification des règles d'urbanisme)
- Réponse de l'Eurométropole du 10 décembre 2020 au courrier du 1^{er} octobre 2020
- Articles de presse allant dans le sens de notre présente requête (communication récente de membres de l'exécutif de l'Eurométropole de Strasbourg)

POUR LE COLLECTIF CITOYEN


RENAUD DEPAGNE
145 RUE DE BÂLE


PHILIPPE BIACHE
12 RUE DE CERNAY


JEAN-MARCEL BRULE
9 RUE DE CERNAY
[COPROPRIETE VILLA MONET]

COLLECTIF CITOYEN MOBILISE POUR LA PRESERVATION DES
ESPACES VERTS ET CONTRE LA DENSIFICATION INAPPROPRIEE
DE LA RUE DE CERNAY A STRASBOURG-NEUDORF
☎ 06 22 29 86 23

MADAME SUZANNE BROLLY
ADJOINTE A LA MAIRE DE
STRASBOURG
1 PARC DE L'ETOILE
67076 STRASBOURG CEDEX

Strasbourg, le 1^{er} octobre 2020

Lettre déposée contre récépissé

OBJET : Demande de modification des règles d'urbanisme en vigueur rue de Cernay à Strasbourg.

Madame l'Adjointe,

Nous représentons un collectif d'habitants de la rue de Cernay, de la rue de Bâle et de plusieurs rues avoisinantes, dans le quartier de Neudorf, et sommes inquiets du risque de bétonisation et de surdensification de plusieurs parcelles bordant la rue de Cernay sur son flanc ouest en raison des règles d'urbanisme en vigueur.

La rue de Cernay (se reporter au plan de situation en annexe) se caractérise par une urbanisation différenciée entre son flanc Est (immeubles allant jusqu'à 5/6 étages) et son flanc Ouest (petites maisons, dont certaines abritent encore des ateliers, jardins, petits espaces verts, et garages).

De par le potentiel de construction supplémentaire qu'il autorise, le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) de l'Eurométropole est susceptible de porter atteinte à cette configuration, et donc au cachet si sympathique de cette rue reflet de l'évolution contemporaine du quartier de Neudorf.

Des ensembles immobiliers ont ainsi pu être érigés [successivement en 1982 (Monségur), puis en 2004 (Villa Monet)] sur son flanc Est, mais l'âme de l'ancien « Ratzedorfel » a su être préservée et résiste encore aujourd'hui sur son flanc Ouest.

Notre collectif a pris conscience des dispositions de l'actuel PLUi à l'occasion d'une récente demande d'autorisation d'urbanisme enregistrée en décembre 2019 (N° 67482 19 V0336) et portée à notre connaissance en mai 2020.

Nous avons appris avec soulagement que ladite demande n'avait pas été autorisée, et avons interprété cette décision administrative prise cet été comme un premier signal favorable de prise en compte de nos préoccupations (plusieurs avaient été listées dans un précédent courrier du collectif daté du 18 juin 2020).

Pour autant, cette décision de refus de permis est d'une part susceptible de recours, et rien ne dit d'autre part que le pétitionnaire ne déposera pas une (ou plusieurs) autre(s) demande(s) de permis sur la base d'un projet amendé. La première demande avait en effet été formulée quelques semaines à peine après le décès de l'ancien propriétaire et le rachat consécutif de son terrain.

Surtout, et même si ce projet immobilier a été retoqué, les règles de constructibilité demeurent avec en particulier des règles de hauteur plus permissives dans la partie SUD de la rue de Cernay (puisque'il est possible d'y construire 3 fois plus haut) que dans sa partie NORD reliant les rues d'Ensisheim et de la Ziegelau, en application des dispositions du règlement d'urbanisme.

Tout nouveau projet immobilier pourra donc être présenté en application de ces règles de hauteur, et introduira la perspective d'un nouveau front bâti potentiel sur le côté ouest de la rue de Cernay actuellement sans le moindre immeuble. Ce front bâti se ferait à très faible distance de deux alignements d'immeubles déjà existants (situés rue de Cernay et rue de Bâle) jusqu'à la rue de Ribeauvillé. Il condamnerait l'essentiel des modestes espaces verts agrémentant encore actuellement la rue de Cernay.

Une telle perspective nous semble d'abord inappropriée au regard de la configuration du bâti (droits de regard délicats déjà évoqués auparavant) et de l'aménagement en impasse de la rue de Cernay. Cet aménagement date de 2005 à la suite d'une concertation organisée par la CUS dans la perspective de l'installation d'une station de tramway rue de Ribeauvillé, pile au droit de la rue de Cernay. Il a manifestement été imaginé en dehors de toute perspective de densification immobilière complémentaire, sauf à revenir sur les principes de circulation et de stationnement qui ont prévalu depuis lors.

La construction d'immeubles supplémentaires poserait forcément la question du maintien de la capacité de stationnement devant l'ensemble immobilier sis 9/11 rue de Cernay, et poserait plus globalement la question de l'offre de stationnement dans une rue qui ne parvient déjà pas actuellement à absorber tous les besoins. De nombreux véhicules stationnent déjà par défaut en dehors des marquages et sur des trottoirs que les piétons ne sont dès lors plus en mesure d'emprunter. Ce stationnement sauvage (qui affecte régulièrement la partie nord de la rue ainsi que la rue d'Ensisheim) pénalise certaines catégories d'usagers et des publics dits « fragiles » (personnes à mobilité réduite, non-voyants, jeunes mamans avec poussettes, etc.), contraints de cheminer en grande partie sur la chaussée, alors même que ces axes permettent un accès direct au tramway et à l'arrêt « Lycée Jean Monnet ».

Toute aggravation des contraintes actuelles ne semble donc pas souhaitable, d'autant plus qu'un autre projet immobilier se profile à proximité immédiate, sis 33A rue de Ribeauvillé, en lieu et place d'une friche abritant jusqu'à peu une pizzeria.

Une telle perspective sonne ensuite comme en contradiction avec l'objectif de préserver des « poumons verts » dans les villes et l'objectif de contenir, autant que faire se peut, les phénomènes d'îlots de chaleur dans des environnements urbains denses.

La rue de Cernay s'inscrit de fait dans un quartier dont la densité immobilière a pris beaucoup d'importance ces 50 dernières années, au détriment de la couverture végétale. L'héritage du passé a probablement préservé cette rue plus que les autres du risque d'extinction des espaces verts. Jusqu'au début des années 2000, l'actuelle rue de Cernay n'était effectivement aménagée que sur sa partie Nord, et se poursuivait par un simple petit chemin non carrossable donnant sur la rue de Ribeauvillé. Cette situation s'expliquait par la présence à cet endroit d'un grand jardin maraîcher entretenu jusqu'en 2001 par la famille propriétaire du terrain. Ce jardin était historiquement plus étendu et le cadre urbain et paysager de la rue de Cernay tire encore aujourd'hui modestement profit de cette histoire.

Si ces quelques espaces verts participent indéniablement du cachet de la rue si apprécié par les habitants du quartier (au-delà même des seuls habitants riverains), ils contribuent aussi (même à leur modeste échelle) au rafraîchissement de la ville dans le contexte de plus en plus affirmé de réchauffement climatique. Leur disparition, combinée à l'imperméabilisation des terres que générerait la construction d'immeubles supplémentaires, reviendrait logiquement à sacrifier tous ces potentiels.

Le constat de densification du quartier ressort aussi de l'examen des photos aériennes, et nous oblige à une prise de conscience par rapport à l'accentuation des risques.

La photo aérienne annexée au présent courrier a été tirée du dossier de la demande de permis de construire visée en page 1. Elle fait clairement apparaître qu'à l'exception des arbres d'alignement sur l'espace public, il n'est aujourd'hui plus possible d'identifier qu'un seul « poumon vert » à l'échelle du secteur environnant la rue de Cernay, celui-là même qui est donc menacé par de potentiels projets immobiliers résultant des dispositions de l'actuel PLUi.

Seule une modification des règles d'urbanisme actuellement en vigueur est de nature à sauvegarder ce dernier poumon vert, et nous en appelons donc à la compétence de l'Eurométropole de Strasbourg pour qu'elle accepte de réviser lesdites règles dans le périmètre concerné afin de les rendre compatibles avec les différents enjeux environnementaux décrits ci-dessus.

Dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme visée en page 1, la lecture de l'arrêté portant refus de permis de construire (qu'il nous a été permis de consulter) vient indirectement conforter la pertinence d'une telle modification. Dans son dernier considérant avant d'opposer le refus de permis, la Ville de Strasbourg fait ainsi le constat d'un projet d'immeuble caractérisé par la création d'un pignon (...) de 22 mètres de hauteur » (que les règles d'urbanisme en vigueur semblent manifestement autoriser) pour finalement pointer un « projet (qui) crée une rupture avec son environnement qui jouxte une zone UB4 limitée par le règlement graphique du plan local d'urbanisme intercommunal à 5 m de hauteur et classée en ensemble d'intérêt urbain et paysager ».

Ce considérant interroge de fait sur la compatibilité des règles de hauteur actuellement autorisées avec leur environnement direct. Il rejoint en cela les préoccupations à l'origine de la constitution de notre collectif, et qui nous ont conduit à réclamer dès juin 2020 que soit examinée la possibilité d'une modification de ces règles dans le cadre du travail annoncé sur la révision du PLU, et suivant la voie qui sera la plus rapide à mettre en œuvre d'un point de vue réglementaire.

Notre requête porte sur l'alignement a minima des règles de hauteur d'un bout à l'autre de la rue de Cernay (pour les aligner sur celles d'ores et déjà en vigueur dans sa partie Nord), mais toute autre suggestion de l'Eurométropole allant dans le sens d'une protection plus vigoureuse encore des parcelles abritant ce modeste « poumon vert » bénéficiera encore plus de notre faveur et de notre soutien.

Nous vous remercions très sincèrement pour l'attention portée à nos préoccupations et à notre présente sollicitation, que nous vous relayons au regard de votre délégation de compétence sur le suivi du Plan local d'urbanisme intercommunal pour toutes décisions relatives au ban communal de Strasbourg.

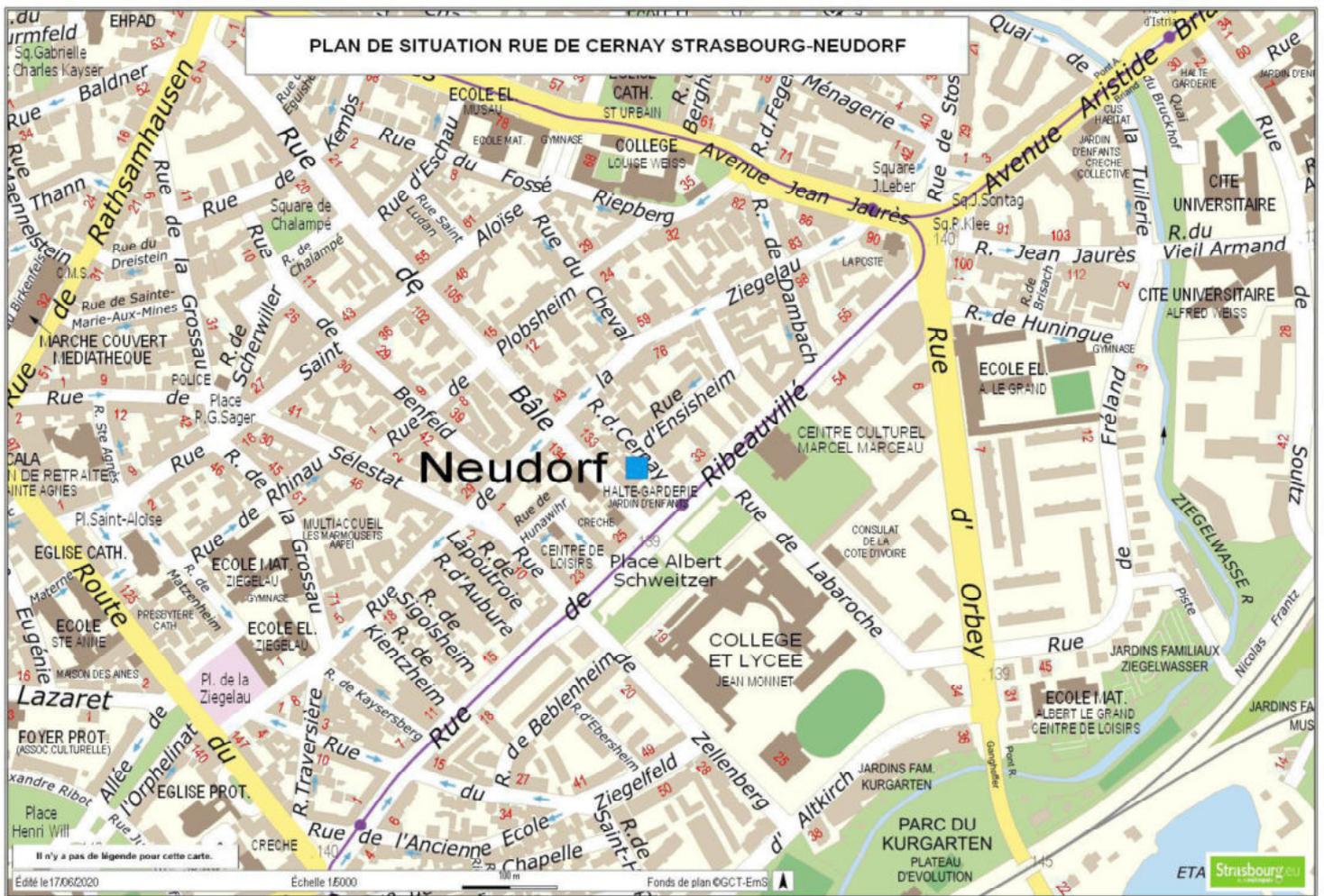
Nous vous prions d'agréer, Madame l'Adjointe, l'expression de nos salutations distinguées.

POUR LE COLLECTIF CITOYEN

RENAUD DEPAGNE
145 RUE DE BÂLE

PHILIPPE BIACHE
12 RUE DE CERNAY

JEAN-MARCEL BRULE
9 RUE DE CERNAY
[COPROPRIETE VILLA MONET]



PERIMETRE « POUJON VERT » MENACE PAR LA BETONISATION RUE DE CERNAY 67100 STRASBOURG NEUDORF





WO

39 place de Zurich 67000 STRASBOURG

PROJET

**Projet de construction
d'un immeuble de logements**

143 rue de Bâle - rue de Cernay
67100 STRASBOURG NEUDORF

DATE

20/12/2019

INDICE

PC

OBSERVATION

CREATION

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTUIRE

MAITRE D'ŒUVRE

VILLE ET EUROMETROPOLE DE STRASBOURG
 ECHELLE 23
CHK HENTSCHEL KUBLER ARCHITECTES
 POLICE DU BATIMENT

059_M3_MAIL_STG

COLLECTIF CITOYEN
MONSIEUR JEAN-MARCEL BRULE
COPROPRIETE VILLA MONET
9 RUE DE CERNAY
67100 STRASBOURG

Strasbourg, le 10 DEC. 2020

Objet : Demande de modification du PLU rue de Cernay à Strasbourg-Neudorf

Madame, Monsieur,

Par courrier daté du 1^{er} octobre 2020, vous m'avez sollicité au nom de votre collectif d'habitants des rues de Cernay et de Bâle, afin de me faire part de votre demande d'évolution du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Votre demande porte sur l'évolution des dispositions réglementaires dans le but de faire baisser la constructibilité actuellement admise dans le PLU, sur la partie Sud-Ouest de la rue de Cernay.

La modification n°3 du PLU est déjà engagée et ne peut plus, à ce stade, faire l'objet d'une instruction visant à rajouter un nouveau point.

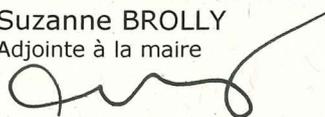
Cependant, l'enquête publique relative à cette procédure de modification n°3 n'a pas encore démarrée et sera engagée en cette fin d'année.

Je vous invite par conséquent à porter votre demande en faisant part de vos observations auprès de la commission dans le cadre de cette enquête publique. Cette démarche permettra à la collectivité d'instruire officiellement votre saisine et de prendre les arbitrages nécessaires, le cas échéant, à une éventuelle évolution du PLU sur le secteur.

Le service Aménagement du territoire et projets urbains reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Suzanne BROLLY
Adjointe à la maire



Votre contact : Thomas GRAFF - Tél. 03 68 98 80 78 / AL
Référence : 20-D01418



EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Danielle Dambach : assurer la « résilience » du territoire

Danielle Dambach, présidente déléguée de l'Eurométropole, est en charge du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Alors que démarre l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLUi, elle revient sur l'utilité d'un tel document pour « encadrer l'urbanisation du territoire ». Et permettre sa « résilience ».

Depuis qu'elle a été élue présidente déléguée de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) en juillet 2020, Danielle Dambach, en charge de la transition écologique et de la planification urbaine, est partie à la rencontre des maires de l'Eurométropole. Et elle a pu s'entretenir à ce jour avec 30 des 33 maires de l'agglomération. Pour les convaincre du bien-fondé des orientations de la nouvelle équipe ?



Danielle Dambach.
Photo DNA/Franck KOBİ

« Ma première mission est d'écouter ce que les communes ont à dire »

Danielle Dambach assure qu'elle n'a pas pris son bâton de pèlerin. « Ma première mission est d'écouter ce que les communes ont à dire », précise-t-elle. L'élue écologiste a été plutôt « agréablement surprise » par les préoccupations des maires de l'EMS. « La question du réchauffement climatique est dans la conscience des maires », souligne-t-elle.

La modification n° 3 du PLUi met l'accent sur l'urgence environnementale et sur la déclinaison du Plan climat, air, énergie territorial. « Nous voulons une agglomération plus résiliente » et « il nous faut réparer les erreurs de l'urbanisme du passé », explique Danielle Dambach. Elle ne s'attribue toutefois pas le travail fait en amont par son prédécesseur Yves Bur, « avec Alain Jund et Syamak Agha Babaei ».

Préserver et augmenter la végétalisation

Concernant la commune de Schiltigheim, dont elle est maire depuis avril 2018, Danielle Dambach a proposé une quinzaine de modifications, en utilisant tous les outils d'aménagement à sa disposition. Sur le terrain, elle s'est efforcée, avec le service aménagement du territoire et projets urbains de l'EMS, de donner des clés aux maires pour qu'ils en fassent autant.



La modification n° 3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) concerne 24 des 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg.
Photo archives DNA/Michel FRISON

Il en est ainsi des « espaces plantés à conserver et à créer » (EPCC) qui, lorsqu'ils sont inclus dans le PLUi, permettent de préserver la végétalisation ou de l'augmenter. « Les communes ne savent souvent pas qu'elles peuvent demander aux promoteurs de conserver des arbres ou un jardin remarquable », regrette Danielle Dambach. Plusieurs EPCC sont toutefois présents dans la modification n° 3, mais

« ça démarre doucement ».

Prévoir l'avenir sans négliger le patrimoine

Danielle Dambach conseille aussi aux maires de prévoir l'avenir, quitte à se froisser avec des administrés, en misant sur les emplacements réservés, qui permettent de geler un terrain en vue d'une affectation déterminée. « Dans certains

cas, le maire s'y refuse car il a l'impression de spolier le propriétaire », mais il peut « le regretter plus tard ».

Le PLUi doit aussi servir à « préserver le patrimoine ». Danielle Dambach cite notamment le cas de Lingolsheim. La maire Catherine Graef-Eckert souhaite, par le biais de la modification n° 3 du PLUi, éviter la démolition de deux maisons alsaciennes.

Qu'en est-il de la démocra-

tie participative si chère aux écologistes ? Crise sanitaire oblige, Danielle Dambach ne pourra pas compter sur les habituelles réunions publiques pour expliquer aux habitants les tenants et aboutissants de ce dossier complexe. Elle les invite à donner leur avis dans les mairies et sur internet et à se rendre aux permanences des commissaires enquêteurs (lire ci-dessous).

Sophie WEBER

Plan local d'urbanisme : comment participer à l'enquête publique

L'enquête publique concernant la modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg a démarré lundi 18 janvier et se termine vendredi 26 février (inclus). Cette modification comprend 103 points et concerne 24 des 33 communes de l'EMS. Pour y participer, il va falloir surfer.

Les communes concernées dans l'Eurométropole sont Bischheim, Breuschwickersheim, Eckbolsheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hangenbieten, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim, Lingolsheim, Lipsheim, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg (quartiers centraux, Cronembourg, Hautepierre, Koenigshoffen, Meinau, Montagne-Verte, Neudorf, Port-du-Rhin et Robertsau), Vendenheim et Wolfisheim.

Pour en prendre connaissance ou donner son avis

La modification ne compte pas moins de 103 points. Pour en prendre connaissance, comme



Enquête publique : des permanences sont organisées dans les mairies de l'Eurométropole de Strasbourg, comme ici à Lingolsheim. Photo DNA/Marc ROLLMANN

pour laisser son avis, il faut se rendre en mairie ou passer par le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg. Attention, rien n'indique sur la page d'accueil qu'une enquête publique est en cours. Les informations se trou-

vent sur la page dédiée www.strasbourg.eu/plu-modification-3.

Une fois arrivé sur cette page, l'internaute peut prendre peur en voyant le nombre et le volume des documents à consulter. Le plus efficace est de concentrer ses ef-

forts sur la note de présentation, en commençant par le tableau qui recense les modifications envisagées, commune par commune. Ces modifications sont ensuite détaillées par chapitre dans ce même document.

Pas de réunion publique, mais des permanences de la commission d'enquête

Aucune réunion publique ne pourra être organisée. Mais le dossier de la modification du PLUi peut être consulté dans chaque mairie des communes concernées.

De plus, les permanences d'accueil de la commission d'enquête ont lieu dans les mairies et au centre administratif de Strasbourg. Jeudi 21 janvier, de 14 h 30 à 17 h 30 à Illkirch-Graffenstaden ; mercredi 27 janvier de 14 h 30 à 16 h 30 à Eschau ; samedi 30 janvier de 9 h à 12 h à Lingolsheim ; mardi 2 février de 9 h à 12 h à Schiltigheim ; mardi 2 février de 15 h à 17 h à Ostwald ; jeudi 4 février de 15 h 30 à 18 h 30 à Eckbolsheim ; mercredi 10 février de 9 h à 12 h à Souffelweyersheim ; samedi 13 février de 9 h à 12 h à Vendenheim ; lundi 15 février de 9 h à 12 h à Oberhausbergen ; jeudi 18 février de 10 h à 12 h à Entzheim ; jeudi 18 février de 15 h 30 à 18 h 30 à Geispolsheim ; lundi 22 février de 13 h à 15 h à Bischheim ; et vendredi 26 février de 14 h 30 à 17 h 30 au Centre administratif de Strasbourg (salle 144).

SoW

SCHILTIGHEIM

L'avenir de Schutzenberger sous surveillance

À Schiltigheim, la municipalité prévoit d'encadrer la mutation du site de l'ancienne brasserie Schutzenberger par le biais de la modification n°3 du Plan local d'urbanisme. D'autres aménagements favoriseront l'économie locale, comme l'installation d'un drive Leclerc à la Vogelau.

Que va-t-il advenir du site Schutzenberger ? Cette friche de 2,7 hectares, située à proximité du Wacken, intéresse vivement les promoteurs, et ce depuis la fermeture de la brasserie en 2006. Elle a été rachetée en décembre 2019 par le groupe Benarroch et Oussadon. Pour y faire pousser des logements au détriment de l'activité économique et du patrimoine brassicole ? Ce n'est pas du tout la vision de l'écologiste Danielle Dambach, maire et présidente déléguée de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS).

Un drive Leclerc dans la zone d'activités de la Vogelau

La modification n°3 du PLU va permettre à l'EMS et la Ville de Schiltigheim de « superviser » la future mutation, via une « servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global » qui



À Schiltigheim, l'avenir du site de l'ancienne brasserie Schutzenberger, racheté par le groupe Benarroch et Oussadon, n'est pas encore fixé. L'Eurométropole et la Ville de Schiltigheim veulent avoir leur mot à dire. Photo DNA / Michel FRISON

« gèle la constructibilité du site pour une durée maximale de 5 ans ». Le site reste classé en zone d'activités, ce qui n'autorise pas, pour le moment, d'y construire des immeubles d'habitation. Si un projet cohérent est présenté avant la fin de cette période de cinq ans, des modifications du PLU pourront être envisagées. Mais pas sans

l'aval des collectivités : « Nous voulons avoir notre mot à dire ».

Il en est de même pour la poursuite de la mutation des bâtiments de l'entreprise Quiri, « à l'interface entre les anciennes brasseries Fischer à l'ouest et Schutzenberger à l'est ». La Ville de Schiltigheim a demandé que soient identifiés au PLU en « bâti-

ments exceptionnels » les bâtiments de l'ancienne malterie Goetz, situés au centre du site Quiri.

Depuis la délocalisation de l'activité de Quiri à Drusenheim, un projet immobilier a déjà vu le jour du temps du maire Jean-Marie Kutner. Fabrice Urban, le PDG de Quiri, fera connaître ultérieurement son point de vue sur la

procédure en cours et assure que les négociations sont en cours avec la mairie.

Danielle Dambach ne s'oppose pas pour autant à l'essor de l'activité économique dans sa commune. Elle évoque même la nécessité « de conjuguer écologie et économie ». Avec des projets qui peuvent surprendre, comme cette « création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé » dans la zone d'activités de la Vogelau, enclave schilikoise en territoire hoenheimois.

L'entreprise Heineken autorisée à s'étendre

Danielle Dambach défend la création de ce drive par l'hypermarché schilikoise E. Leclerc, notamment parce qu'il est situé à la périphérie et non au centre-ville, qu'il est accessible à pied et à vélo, non loin du tram, qu'il permet de réhabiliter une entreprise en friche et qu'il donnera un nouvel élan à une zone d'activités en perte de vitesse.

Autre mesure destinée à soutenir l'activité économi-

que : l'entreprise Heineken est autorisée à étendre ses capacités de stockage à l'arrière du projet immobilier Bouygues (ancien site Caddie). Jusque-là, un emplacement avait été réservé pour construire une voie dans le prolongement de la rue de Vendenheim dans la perspective d'une éventuelle requalification du site Heineken. Dans l'intervalle, Heineken a racheté ce terrain. Danielle Dambach espère ainsi favoriser le maintien à Schiltigheim de la brasserie de l'Espérance.

Enfin, route du Général-de-Gaulle, la Ville de Schiltigheim a demandé à l'EMS d'inscrire un emplacement réservé pour geler la constructibilité d'une partie de l'emprise du terrain de l'ancien magasin Lidl afin d'y construire un parking public. Le bâtiment commercial ne sera pas démolir pour faire ce parking, ce qui pourrait permettre la requalification du site commercial sur une surface réduite.

Sophie WEBER

Enquête publique en cours

L'enquête publique concernant la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg se termine vendredi 26 février. Cette modification comprend 103 points et concerne 24 des 33 communes de l'EMS.

Contexte sanitaire oblige, aucune réunion publique d'information n'a pu être organisée. Des permanences d'accueil de la commission d'enquête ont lieu dans les mairies et au centre administratif de Strasbourg. Les documents (volumineux) sont disponibles dans les mairies sur une page dédiée : www.strasbourg.eu/plu-modification-3

Le Docteur Sonia HEBBADJ Radiologue,

vous informe de son installation et de son association avec les **Docteurs Philippe VINEE, Bertrand METHLIN, Guillaume ALEMANN et Claire LUDES**

à partir du 2 novembre 2020 au sein du

Cabinet Radiologie Clemenceau SCP Radiologie Clemenceau
Tel : 03 88 92 34 42

4A rue Georges Clemenceau 67600 SELESTAT
www.radiologie-selestat.fr

PRISE DE RENDEZ-VOUS EN LIGNE

237470300

Îlots de fraîcheur et transports doux

À Schiltigheim, la modification n°3 du PLU prévoit de geler toute construction sur quatre « îlots de fraîcheur » au centre ou à proximité d'un groupe d'immeubles. Des voies vertes complètent le dispositif.

Pour Danielle Dambach, la maire écologiste de Schiltigheim, « la question de la préservation de la végétalisation et des îlots de fraîcheur » est l'un des « outils contre le réchauffement climatique » et l'un des points centraux de la modification n°3 du PLU. Ce qui ne va pas forcément passer comme une lettre à la poste. Certains imaginaient déjà qu'ils pourraient vendre ces terrains à des promoteurs.

Préserver les « îlots de fraîcheur » implique d'interdire les constructions sur des espaces verts situés à proximité d'habitations ou au centre d'un ensemble immobilier.

Conserver des terrains « en pleine terre »

Si la modification du PLU est acceptée en l'état, quatre espaces verts seront ainsi classés parmi les « cœurs d'îlots » à Schiltigheim : entre la rue d'Adelshoffen et la rue de la Moder (19 ares), entre la rue d'Adelshoffen et la rue Jean-Monnet (12 ares), rue Louis-Pasteur, rue des Dahlias, rue de la Roseraie et rue des Œillettes (30 ares) et au nord-ouest du carrefour entre la route du Général-de-Gaulle et l'avenue de la 2^e Division-Blinde. En sanctuarisant ces espa-



Pour permettre d'éviter la rue Saint-Charles, un cheminement pour modes de transport actifs pourrait être créé de la route du Général-de-Gaulle à la rue de Rosheim, à travers le parc de la fondation Vincent-de-Paul. Photo DNA / Michel FRISON

ces verts, la municipalité schilikoise s'efforce de conserver le plus possible de terrains « en pleine terre », où les végétaux ne poussent pas sur une dalle de béton recouverte de terre.

Pour réduire l'impact de l'humain sur la nature et préserver sa santé, les écologistes préconisent l'utilisation de « transports actifs ». Au détriment parfois de la végétalisation ? La modification n°3 du PLU prévoit un emplacement réservé pour un futur « cheminement modes actifs » entre la route du Général-de-Gaulle et la rue de Rosheim, aboutissant route de Bischwiller.

Ce cheminement traverserait le parc de la fondation Vincent-de-Paul. Il s'agit avant tout de mettre à l'abri les piétons en leur proposant une balade bucolique plutôt que d'emprunter la rue Saint-Charles, aux trottoirs étroits et à la

circulation dense, explique Danielle Dambach. Le projet n'est pas encore abouti mais l'écologiste assure que le chemin, d'une largeur de 5 mètres, préservera autant que possible la végétation existante.

La modification n°3 du PLU comprend également des espaces de respiration dans le quartier des Écrivains, avec la plantation d'arbres le long des rues qui seront refaites ou créées ainsi que la création d'un « mail planté », un axe pourvu de plantations orienté est-ouest, réservé aux piétons et aux cyclistes, sur une surface de 147 ares. La réalisation d'une voie pour les piétons et les cyclistes vers la gare SNCF de Bischheim est également prévue, sans que l'on sache encore s'il s'agira d'un tunnel sous la voie de chemin de fer ou d'une passerelle.

SoW

REGARDEZ VERS L'AVENIR AVEC LE **BIOFIOUL EVOLUTION**

Commandez dès maintenant le 1^{er} Biofioul contenant 5% d'huiles de Colza Français au 03 88 60 01 28

La solution écologique et économique avec les avantages d'un fioul de qualité supérieure !

BOLLORÉ ENERGY

AGENCE DE STRASBOURG
23 rue de Rouen
67000 STRASBOURG
be.strasbourg@bollore.com

L'énergie est notre avenir. économisons-la !

COURRIER DES LECTEURS

De la nécessaire densification urbaine**Bernard LUTTMANN, Illkirch-Graffenstaden :**

« Actuellement il est politiquement correct de critiquer la politique de construction de la mandature précédente : les termes de densification, de bétonisation, d'urbanisation galopante sont dans tous les écrits ! En tant que maire-adjoint à l'urbanisme durant la mandature de Jacques Bigot, puis de Claude Froehly, je me permets de rappeler quelques faits.

- Après plusieurs années d'études, de débats, de concertations avec l'ensemble des communes de la CUS, le PLU a été adopté par l'EMS et par les 33 communes de l'EMS. Il est entré en application à partir du 1^{er} janvier 2017 : c'est sur cette base que tous les permis de construire ont été instruits. Ce qui signifie que tous les permis accordés l'ont été en toute légalité.

- À Illkirch-Graffenstaden, nous avons négocié avec tous les porteurs de projets, pour limiter l'impact environnemental des nouvelles constructions, en réduisant le nombre de logements en deçà de ce que permet le PLU, en introduisant la mixité sociale dans des zones où il n'y avait aucune obligation, en demandant davantage d'espaces verts et de pleine terre.

- Dès la première année de son fonctionnement, attentifs à l'impact environnemental du PLU, nous avons demandé des modifications du PLU : îlots verts dans tous les quartiers, rendant les fonds de jardin inconstructibles, secteur de mixité sociale sur l'ensemble de la ville, limitation de la hauteur des immeubles dans les quartiers pavillonnaires...

Est-il nécessaire de rappeler que ce sont des propriétaires privés qui vendent leur bien à des promoteurs ? Ces pro-



Il est de bon ton de crier haro sur la densification urbaine, à Strasbourg comme ailleurs, note un de nos lecteurs, ancien adjoint à l'urbanisme à Illkirch-Graffenstaden, qui rappelle utilement que cette politique était celle de l'Eurométropole et que les alternatives sont souvent pires que le mal ! Photo DNA/Michel FRISON

moteurs ne font qu'appliquer les règles d'urbanisme en vigueur. Si ces règles ne sont pas pertinentes, il faut les modifier ! C'est pour cette raison que nous avons demandé chaque année des modifications du PLU, pour éviter les dérives.

Est-il nécessaire de rappeler que, dans le logement social, à Illkirch-Graffenstaden, plus de 1 300 demandes sont en attente. Il en va de même dans l'ensemble de l'EMS ! Comment répondre à cette demande croissante, liée aux divorces, aux familles monoparentales, au vieillissement de la population ? Comment concilier la nécessité de loger tout le monde dans des conditions décentes et le besoin d'espaces verts ? Comment concilier la protection des espaces agricoles et le besoin de logements supplémentaires ?

Est-il nécessaire de rappeler que pour construire il faut des terrains à bâtir ? Soit on s'étend en périphérie de la ville, sur des zones agricoles,

à l'instar de ce qui s'est fait dans le passé, où dans chaque commune on construisait des lotissements de maisons individuelles ; soit on construit sur la ville, dans des « dents creuses », pour éviter l'étalement urbain. Soit on construit à l'extérieur des centres urbains, ce qui nécessite des moyens de transport supplémentaires (voitures individuelles, transports collectifs) ; soit on densifie les centres urbains, avec tous les avantages liés à ces centres (présence de commerces de proximité, loisirs, transports en commun, établissements scolaires, crèches, associations culturelles et sportives...) »

Panneau non international
Sylvia LETZELTER, Strasbourg :

« Le 10 octobre 2020, je me suis rendu avec ma voiture à D-77731 Willstätt, quelques kilomètres après Kehl par la route nationale. Dix jours après, j'ai reçu par

la Poste une amende me signalant que je roulais à 16 km/h au lieu de 10 km/h. Sauf que le panneau indiquait 30 km/h (un cercle blanc bordé de rouge avec le chiffre 30). Il n'y a pas de panneau international avec le chiffre 10 km/h, mais un panneau bleu en dessous du panneau 30 km/h.

Après avoir réclamé aux autorités compétentes (je suis prof d'allemand), cette personne me dit qu'en Allemagne tout le monde connaît ce panneau et sait qu'il faut rouler à 10 à l'heure.

Je ne pense pas que les étrangers français ou autres le connaissent car à ma connaissance il ne fait pas partie des panneaux internationaux.

Je vais payer pour éviter la majoration et les frais éventuels.

Je pense cependant qu'il faut avertir vos lecteurs de ce stratagème afin de pouvoir encaisser des amendes, et ainsi leur éviter de se faire piéger. »

STRASBOURG Environnement

Le plan canopée se dessine

Les arbustes en pot installés passerelle Giacometti, sur la presqu'île Malraux, préfigurent les îlots de fraîcheur enracinés en ville : c'est là que la maire Jeanne Barseghian et l'adjointe Suzanne Brolly ont présenté, ce samedi 29 août, le « plan canopée » qui sera voté lundi en conseil municipal.

1 0 000 arbres en 10 ans. Voici, résumé en chiffre le « plan canopée » que la municipalité entend mettre en œuvre. « C'est un enjeu climatique, de biodiversité et de bien-être », souligne Jeanne Barseghian, qui juge que **la végétalisation de la ville** - laquelle **inclut l'arbre isolé**, mais aussi les forêts, jardins, potagers, prairies et haies - « s'inscrit parfaitement dans le projet de transformation écologique, démocratique et sociale porté par la municipalité ».

■ Le privé aussi

La ville agira bien entendu sur son domaine, mais elle va aussi travailler avec les propriétaires privés, bailleurs, promoteurs. Pour l'heure, il s'agit de négocier. « On manque de moyens réglementaires pour protéger les arbres sur les espaces privés », admet Suzanne Brolly, adjointe en charge des espaces verts et de nature.

Augmenter le coefficient des espaces de pleine terre dans le PLU (plan local d'urbanisme), mettre en place un coefficient de biodiversité, sanctuariser certains espaces de nature... « passera par une révision du PLU », précise l'adjoin-



Jeanne Barseghian et Suzanne Brolly sur la presqu'île Malraux, site qui sera végétalisé. Photo DNA/ Michel FRISON

te. Laquelle évoque l'objectif de zéro artificialisation nette : toute surface artificialisée devra être compensée par une surface équivalente rendue à la nature. La nouvelle municipalité parle aussi de « préserver la ceinture verte de Strasbourg » laquelle sert depuis quelques années de réserve foncière.

■ Un volet scientifique

Ce plan canopée bénéficiera d'un suivi scientifique assuré par Georges Najjar, climatologue, et le laboratoire Icube de l'Université de Strasbourg qui travaillent déjà sur les îlots de chaleur en ville. Les scientifiques vont étudier des scénarios d'aménagement proposés par les services de l'Eurométropole, puis ren-

dre leurs prescriptions. Cela inclut un travail sur les essences d'arbres les plus appropriées à la ville et au changement climatique.

Sylvain Leroux, adjoint au chef de service espaces verts et de nature à la Ville, insiste aussi sur « la préservation du patrimoine arboré existant, soit 85 000 arbres gérés par l'EMS » [forêts et petits bois exclus], et l'anticipation des renouvellements. La collectivité souhaite se fournir auprès de la filière « Végétal Local » mais pour l'heure celle-ci manque de pépiniéristes « éleveurs » proposant de grands arbres déjà solides.

■ La demande citoyenne déterminante

Le plan sera engagé durant

la période propice aux plantations, dès novembre. Parmi les sites envisagés : la presqu'île Malraux, le vieux quartier du Port-du-Rhin, l'école Jean-Fischart à la Meinau (les travaux préparatifs sont en cours)... « Une implication forte des usagers est la meilleure garantie d'une végétalisation soignée. Depuis début juillet, nous réceptionnons les propositions des écoles, des associations... ; en parallèle, le service espaces verts et de nature repère les zones fortement exposées à la chaleur », précise Suzanne Brolly qui encourage les citoyens à participer à la végétalisation de l'espace public en se signalant via le site Internet « Strasbourg ça pousse ».

Ju.M.

DNA

HIMBER Anne-Marie

De: jean-claude schneider <schneider_jcs@yahoo.fr>
Envoyé: vendredi 5 février 2021 09:38
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Objet: courrier
Pièces jointes: PLU.docx

Voir mon courrier joint concernant l'enquête publique sur la modification N°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.
J-C Schneider

M. Schneider Jean-Claude

Illkirch, le 5 février 2021

160a route de Lyon

67400 Illkirch

Mail : schneider_jcs@yahoo.fr

à

Madame la Présidente de la commission d'enquête

Suite à l'enquête publique concernant les modifications du PLU sur Illkirch et la création de zones vertes, je voudrais vous faire part de mes remarques.

Je suis copropriétaire d'une parcelle de terrain située au 19 faubourg de la Paix ; cette parcelle est impactée sur une surface d'environ 1,5 ares par la création d'une de ces zones vertes.

J'ai bien écouté les arguments avancés par les différents fonctionnaires municipaux sollicités, qui mettent en avant le bien collectif (et sans doute nécessaire) par le maintien de zones non constructibles dans notre agglomération.

Néanmoins, ces créations pour le bien collectif se font sans que cela ne coûte rien à la collectivité qui va en bénéficier ; par contre cela a un impact financier sur le propriétaire particulier que je suis. Il vous faut savoir que je me suis endetté et privé sur 15 ans de ma vie afin de racheter une part de ce terrain, au prix d'un terrain constructible ; cette part perd, par la magie d'une décision (municipale ? Eurométropole ?), une grande partie de sa valeur en cas de revente.

Je me retrouve donc dans la situation de celui qui, ayant acheté un carrosse, se retrouve soudain avec une citrouille.

Je me sens donc lésé et estime qu'une compensation financière devrait être accordée à tous ceux qui sont dans le même cas que moi.

De plus, j'ai appris ce changement de PLU par hasard, aucune information directe n'étant parvenue au propriétaire que je suis ; je trouve cette démarche malhonnête.

J'espère que ce courrier sera au moins lu, voire que je recevrai une réponse, voire même que je trouverai quelqu'un qui pense que je n'ai pas tout à fait tort.

En vous remerciant pour votre attention,



J-C SCHNEIDER

Aménagement du territoire
et projets urbains

- 5 FEV. 2021

Schiltigheim, le 18 Janvier 2021

A l'attention de :**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****Lettre recommandée avec AR****Objet : Observations concernant le point 68 de la modification N°3 du PLU de l'EMS
Classement de deux édifices en bâtiments remarquables**

Madame, Monsieur

Concernant le point N° 68 la modification N°3 du PLU, nous avons un certain nombre d'observations essentielles à émettre.

Tout d'abord, on ne peut que s'étonner que cette demande se soit faite sans aucune concertation, ni même avoir prévenu officiellement les propriétaires !

Et cela est d'autant plus surprenant que la société Quiri a toujours affirmé vouloir discuter de l'avenir de ce terrain avec la mairie autour d'un projet qui conviendrait à toutes les parties, comme elle l'a fait pour la partie arrière du terrain. Une des conséquences est que cette demande ne peut s'appuyer sur les documents techniques et les études déjà réalisées par la société QUIRI et dont en conséquence il n'a pas été tenu compte.

De plus, cette demande a été intégrée dans la modification N°3 du PLU alors que cette dernière ne concerne pas le terrain QUIRI, qu'aucun projet n'a pu encore être présenté et que la procédure de déclassement du terrain en zone urbanisable pour un usage de logement n'a pas encore été engagée !

Pourquoi une telle précipitation et cette absence de dialogue alors qu'il n'y avait aucune urgence ?

Cette demande est aussi surprenante en ce qui concerne sa motivation

Certes, il y avait bien une malterie sur le terrain avant l'établissement de la société QUIRI sur ce terrain, dont la plupart des bâtiments ont déjà été détruits. Les immeubles restants étaient des bâtiments de stockage, et leur intérêt archéologique ou patrimonial apparaît faible. Ils semblent pouvoir être datés de 1865 et ont été profondément modifiés. Ils ne sont

donc pas antérieurs aux brasseries avoisinantes contrairement à ce qui est dit dans la notice explicative.

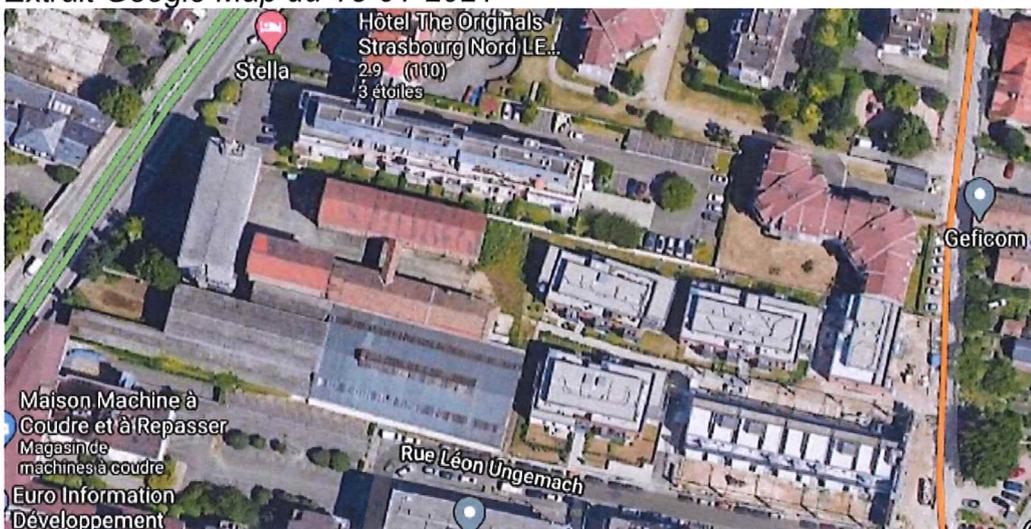
De plus, la demande parle d'une architecture de Hall de fabrications d'installations brassicoles ce qui est inexact, le bâtiment de fabrication existant étant bien postérieur (une partie date de 1963, l'autre sans doute autour de 1925) et n'est pas concerné par le point N° 68. Il ne présente d'ailleurs aucun intérêt, la halle historique de l'entreprise QUIRI se situait sur la partie arrière du terrain et n'existe plus aujourd'hui (par contre, le mur de façade a été reconstruit à l'identique et la structure de charpente métallique a été conservée)

De plus, les bâtiments concernés sont qualifiés de "*remarquables*", alors qu'ils ne sont pas visibles du domaine public.

De même, il ne peut être dit qu'ils *structurent l'interface entre les différents ensembles à valeur patrimoniale*, car ils sont entourés de bâtiments récents, le plus ancien datant de 1963, le plus récent de 2014 !

Il est d'ailleurs surprenant que la photo du site intégrée dans la notice explicative soit très ancienne et ne représente absolument l'état actuel du site

Extrait Google Map du 18-01-2021



On ne peut donc également qu'avoir des doutes sur l'intérêt patrimonial d'une telle demande

Bien plus gênant encore est le fait que cette demande apparait comme très discutable sur le fond et que ses conséquences n'ont manifestement pas été évaluées.

Cette décision semble aussi avoir été prise sans avoir étudié sérieusement les possibilités de leur conservation. Les bâtiments sont en mauvais état, les caves et la structure présentent des fissurations structurelles, les études techniques réalisées par QUIRI ainsi que le dernier rapport du BRGM incitent à conclure à l'absence de projet raisonnable de réhabilitation.

Un des bâtiments abritait des silos et ne possède donc aucune structure interne permettant un réaménagement quelconque, certaines structures en bois sont tellement dégradées que leur démolition est inévitable

Les bâtiments sont également positionnés en limite de propriété avec trois façades borgnes, ce qui empêche des modifications conformes aux contraintes du PLU (impossibilité de créer des ouvertures au nord, pourtant indispensables). De plus un réaménagement du bâtiment ne pourrait respecter les contraintes techniques et environnementales du PLU.

Enfin, l'obligation de conserver l'intégralité de ces bâtiments qui possèdent des caves, empêche de facto la construction d'un parking sous-terrain sur l'ensemble du terrain.

La demande N°68 a visiblement été faite sans aucune étude de faisabilité préalable et sans avoir même consulté tous les documents techniques en possession de la société QUIRI !

Comment peut-on affirmer que cette identification comme bâtiment remarquable *pourrait à terme permettre leur requalification ?*

L'obligation de les conserver tous en l'état aurait comme conséquence d'empêcher finalement tout réaménagement de ce terrain et d'aggraver le problème des parkings dans cette zone alors que d'autres solutions existent pour garder la mémoire des lieux.

Cette demande nuit donc potentiellement à tout projet de réaménagement de l'entrée sud de Schiltigheim.

Il semble aussi utile de rappeler que la société QUIRI n'est pas un spéculateur foncier mais une PME industrielle qui fabrique en Alsace et exporte dans le monde entier. Elle a dépensé beaucoup d'argent pour préserver et sécuriser ce site (et continue à le faire) et vient de lourdement investir, à ses frais, dans les études environnementales et le plan de gestion associé nécessaire à une procédure de reclassement. Pour pouvoir déménager hors d'une zone urbaine qui ne pouvait plus accueillir d'activité industrielle, elle a également massivement investi sur son site de Duttlenheim. Elle doit pouvoir vendre ses actifs pour continuer à investir et à créer des emplois. Malheureusement, cette demande détériore à un tel point les possibilités d'aménagement du terrain qu'il lui ôte quasiment toute valeur.

La société et ses salariés ne peuvent qu'être choqués de ce mauvais coup qui leur est porté en plein crise de la COVID19 !

La société QUIRI s'oppose donc vivement à cette demande et sera contrainte de défendre ses intérêts par tous les moyens en sa possession, et cela alors même qu'elle travaille en parallèle avec la société Nexity à un projet d'avenir qui satisfasse au mieux les intérêts de toutes les parties prenantes et qui incluent des études approfondies pour conserver certains bâtiments et en reconstruire d'autres à l'identique.

Par la présente, nous demandons donc à l'Eurométropole de Strasbourg de ne pas effectuer cette modification dans le cadre de la Modification n°3 du PLU et de ne



prendre des dispositions concernant le terrain QUIRI qu'après avoir discuté et convenu d'un projet d'avenir et dans le cadre d'un reclassement lors de la modification N°4.

Nous vous remercions de tenir compte de nos observations et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Fabrice Urban
P D-G

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "F. Urban", with a stylized flourish at the end.

Ville STRASBOURG
Eurométropole
05 FEV. 2021
333
RECOMMANDE

Aménagement
du territoire



RECOMMANDE
AVEC AVIS DE RECEPTION
14 168 361 0218 4

n° de envoi :



Aménagement du territoire
et projets urbains

- 5 FEV. 2021

HYDROMECHANIQUE SOCIÉTÉ DES USINES
QUIRI & CIE
www.quiri.com

QUIRI

6 RUE DENIS PAPIN
DUTTLENHEIM
67129 MULSHEIM CEDEX

RECOMMANDE
R1 AR

MOLSHEIM CD IS
BAS RHIN
04 02 21
437 L 1 050760
5130 070720

€ R.F.
005,64
LA POSTE
MIL 000013

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

Seur. Aménagement du Territoire et Projets Urbains
Ville d'Eurométropole de Strasbourg

1 Parc de l'Etoile

67076 - STRASBOURG Cedex

DESTINATAIRE

Mme la Présidente de la commission
 d'enquête (Moiq. n° 3 du PLU)
 Serv. Aménagement, Feuil. & Proj. Urbains
 1 Parc de l'Étoile
 67076 STRASBOURG Cedex
Code postal
Commune

Présenté / Avisé le : / /

Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

Signature
(précisez Prénom et NOM
 et Initialiales)

Signature facteur*

Date : 04.02.21

Prix : 564€

CRBT :

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 R2 R3

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : 1A 168 361 0218 4




EXPÉDITEUR

Reference client

~~QUIRI & Co~~
Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale

~~M. Fabrice URBAN~~
Libellé de la voie

~~N°: 6 Rue Denis Papin~~

~~67120 DOTTLENHEIM~~
Code postal
Commune

EXPÉDITEUR

PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste - SA au capital de 5 384 851 364 euros - 356 000 000 RCS Paris
 Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

Utilisez uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**
 Consultez www.laposte.fr



Cadres réservés à La Poste

05/02/21

Nom

MATHIS

Prénom

CHRISTIANE

E-mail*

deda@free.fr

Commune concernée par l'intervention*

Geispolsheim

Thématique concernée*

Nature en ville

Observation*

- Le réaménagement de la vigie entraîne une perte de 26 ares d'espace boisé, cette perte de nature sera-t-elle compensée ? - Il faudrait profiter de ce réaménagement pour sécuriser la piste cyclable sur le pont enjambant la voie ferrée. - Lors de la création d'un écran végétal le long de l'A35 ; il faut être attentif aux espèces plantées, de préférence des espèces locales, robustes.

06/02/21

Nom

HAGE ALI

Prénom

Marianne et Makram

E-mail*

hage-ali@neuf.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eckbolsheim

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

Urbanisation du secteur Jean Monet Certes la Zac Jean Monnet avec son projet d'écoquartier, a été abandonnée, mais pour mieux rebondir et pas dans le bon sens ? Les modifications apportées au PLUI permettent l'édification de nombreux immeubles hauts le long de la route de Wasselonne, sans espaces verts et sans aires de jeux, enserrant un des rares poumons verts de ce quartier. Ce nouveau projet est dans la continuité de la politique d'urbanisation de la ville d'Eckbolsheim qui se dit pourtant ville verte : c'est à dire la densification impressionnante de l'habitat, sans prendre en compte le bien être de ses habitants, créant ainsi de futurs quartiers à problèmes. Est-ce cela que nous voulons léguer aux générations futures ? La prolongation du tram vers Wolfisheim dont nous saluons le projet, fait aussi craindre d'autres projets immobiliers sans infrastructures pour ses futurs habitants. Le respect de l'habitat existant L'entrée de Ville côté Strasbourg sur l'avenue du Général De Gaulle constitue un ensemble encore harmonieux formé de maisons de la même époque, implantées en recul de la voie et entourées de jardins dotés d'une végétation ancienne (arbres notamment), et tout le monde peut en profiter grâce aux clôtures transparentes. Il est donc impératif de prendre des mesures de permettre sa préservation comme d'autres communes le font à l'occasion de cette modification.

06/02/21

Nom

HAGE ALI

Prénom

Marianne et Makram

E-mail*

hage-ali@neuf.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eckbolsheim

Thématique concernée*

Nature en ville

Observation*

Aucun élément dans le PLUI sur la préservation de l'environnement : par exemple le respect des arbres existants (ce qui a permis très récemment à un promoteur avec l'aval de la ville de massacrer la petite forêt Pfister, rue de wolfisheim). Avec le réchauffement climatique tous les experts sont unanimes pour affirmer le rôle primordial des arbres dans la préservation de notre planète. Dans le PLUI pas d'espace planté à créer ou à conserver.

06/02/21

Nom

rat

Prénom

luc

E-mail*

lucileratheau@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Autres

Observation*

les document est très technique et long, difficile de faire des réponses précises, je donne des généralités; Dans ce nouveau plu: - préserve les espaces plantés et les arbres - empêcher la bétonisation des jardins et empecher la transformation des jardins en cours pavées ou en jardin de pierres - créer des pistes cyclables sécurisées - favoriser les autorisation de pose de panneaux solaires (une demande nous a été refusée car zone ABF) - transformation en boulevard urbain de A35 mais garder une ceinture verte autour axe A35, et éviter les constructions - préservation du PNU -planter des arbres dans les rues - végétaliser les axes trams avec des arbres et mettre de l'herbe - poursuivre "strasbourg ca pousse" - maintenir le parc du creps (koenigshoffen) - préserver les jardins ouvriers - favoriser les toits végétalisés - enlever le béton des cours d'écoles et y planter des arbres - ne pas casser les maisons et jardins pour y construire des immeubles - ne pas constuire des batiments hauts comme c'est le cas au quartier Maleraux (swans ect....)

06/02/21

Nom

KOPF

Prénom

Francoise

E-mail*

francoisekopf@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Plobsheim

Thématique concernée*

Déplacements

Observation*

La D468 est l'axe principal passant par Plobsheim. A l'entrée nord du village, cette route est large et en ligne droite : un paradis pour les voitures qui dépassent allègrement les 50km/h. C'est là que se trouvent de part et d'autre de la chaussée des arrêts de bus ainsi qu'une piste cyclable. L'actuel passage piéton n'est même pas équipé de feu piéton. Il n'y a aucun moyen pour les piétons (souvent les lycéens/collégiens qui prennent le bus) d'arrêter le flux continu de voitures pour traverser cet axe. Ce secteur est donc très dangereux, alors qu'un simple feu piéton de courtoisie permettrait d'apaiser la circulation.

06/02/21

Nom

HERR

Prénom

Jean-Marc

E-mail*

e2cv@club.fr

Commune concernée par l'intervention*

Eckbolsheim

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

Secteur Jean Monnet : ECKBOLSHEIM La commune d'Eckbolsheim et la CUS ont menti au commissaire enquêteur lors de l'élaboration du PLU d'Eckbolsheim en 2007, pas mieux pour l'eurométropole et les rédacteurs du PLUI concernant cette modification N°3. Le document "note de présentation" de l'enquête publique en cours reprends ces mensonges en rajoute d'autre, notamment la notion factice de poumon vert alors qu'il s'agit de la création volontaire d'une dent creuse urbanistique. Il faut bien distinguer un mensonge d'une contre vérité par le fait que le mensonge est un acte volontaire pour tromper le lecteur en l'occurrence les citoyens et la commission d'enquête. Concernant le secteur Jean Monnet, le PLUI propose de passer d'un éco quartier à un quartier composé d'immeubles de 18 mètres de haut avec un minimum de 50% de logements sociaux, tout un programme ... Tous les détails concernant l'historique du secteur Jean-Monnet de 2006 à nos jours : <https://eckbolsheim.typepad.com/>

Sauvegardons Eckbolsheim ZAC Jean Monnet

Sauvegardons Eckbolsheim contre la ZAC Jean Monnet qui consiste à exproprier une entreprise maraichère et horticole certifiée Bio

[Accueil](#)

[Archives](#)

[Profil](#)

[S'abonner](#)

07/02/2021

Modification n° 3 du PLU à l'enquête publique - ECKBOLSHEIM - secteur Jean Monnet

La commune d'Eckbolsheim et la CUS ont menti au commissaire enquêteur lors de l'élaboration du PLU d'Eckbolsheim en 2007.

Le document "note de présentation" de l'enquête publique en cours reprends ces mensonges en rajoute d'autre, notamment la notion factice de poumon vert alors qu'il s'agit de la création volontaire d'une dent creuse urbanistique.

Il faut bien distinguer un mensonge d'une contre vérité par le fait que le mensonge est un acte volontaire pour tromper le lecteur en l'occurrence les citoyens et la commission d'enquête.

Concernant le secteur Jean Monnet, le PLUI propose de passer d'un éco quartier à un quartier composé d'immeubles de 18 mètres de haut avec un minimum de 50% de logements sociaux, tout un programme ...

Rédigé à 09:57 | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#)

| [Reblog \(0\)](#)

09/12/2020

Les DNA sont le porte parole des mensonges de la collectivité

Les DNA refusent systématiquement mes commentaires et droit de réponse.

Ce journal ne vérifie pas les informations données par le maire d'Eckbolsheim et l'EMS, en refusant mes explications, il se fait donc le porte parole de mensonges divers et variés diffusés à la population, certes sûrement à son insu mais avec grave erreur de non vérification de l'information diffusée.

La ZAC n'a pas été abandonnée dans un noble but environnemental mais tout simplement car l'EMS ne veut pas réinstaller le site en participant financièrement à l'opération tel prévu par le code de l'expropriation et empêcher une opération immobilière d'ordre privée (tient je croyais qu'il fallait construire ?)

Puisque tout le monde persiste à indiquer qu'il manquait juste un petit texte dans l'arrêté préfectoral (peut être volontairement effectué), pourquoi alors ne pas refaire une nouvelle DUP avec le fameux petit texte manquant pour éviter les lourdes pénalités de la loi SRU ???

Alors que les DNA ont toujours été présent pendant la possible expropriation sur plusieurs pages avec photos, aucun article n'est paru lorsque le conseil d'Etat à invalidé l'utilité publique de l'opération, cherchez l'erreur ...

Cela s'appelle une prise de position, indigne de la part de média ...

Rédigé à 10:59 | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#)

| [Reblog \(0\)](#)

07/12/2020

Lettre ouverte à Mme Pia IMBS Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg ZAC Jean Monnet Eckbolsheim

Madame la Présidente de l'Eurorométropole,

Comme vous le savez, Eckbolsheim est très fortement pénalisée par la loi SRU par manque de logements sociaux.

Curieusement, alors que la ZAC Jean Monnet était considérée d'intérêt général, vous avez décidé de procéder à l'annulation.

Comptez vous pendant votre mandat œuvrer pour l'intérêt général qui est la réalisation d'un quartier harmonieux tout en réinstallant mon entreprise comme cela était prévu et que j'avais accepté pour un terrain propriété EMS s'il répondait au cahier des charges de mon entreprise ce qui est très facilement faisable ?

Ou plutôt satisfaire l'animosité patente du maire André Lobstein, Guy Spehner et d'ailleurs l'ensemble du groupe Union et Progrès ainsi que vos services EMS, de rage de ne pas avoir obtenu raison lors des procédures que mes parents propriétaires avaient engagé ?

Un apaisement de la situation avec accord amiable serait digne et conduirait à une image harmonieuse et respectueuse de nos valeurs de la République en réalisant le quartier avec 350 logements.

Le machiavélique projet de réalisation d'une dent creuse agricole au milieu du béton, très bien expliqué ironiquement par Yves Bur et Robert Hermann ne se réalisera pas, croyez le bien, au nom d'un intérêt général tant démontré jusqu'à hauteur du Conseil d'Etat pendant 15 ans !

Je reste attentif et toujours en attente d'une écoute de votre part mais le temps presse.

Seul un accord amiable dans le sens de l'intérêt général permettra, à mon sens, de débloquer la situation en faisant fi de l'animosité de certaines personnes blessées par la grande claque juridique qu'elles se sont prises dans la figure ...

Cordialement, Jean-Marc HERR

Rédigé à 08:54 | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#)
| [Reblog \(0\)](#)

28/11/2020

ZAC Jean Monnet ECKBOLSHEIM : Union et Progrès a menti à la population pendant 15 ans

Le groupe politique Union et Progrès est constitué d'hommes et de femmes qui, sans scrupule, ont agit , durant plus de 15 ans, de façon ignoble envers ma famille et moi-même.

Entre 2005 et 2020, ce groupe par la voix de son grand chef André LOBSTEIN, a indiqué à la population qu'il était impératif d'urbaniser la dent creuse que représente mon outil de travail, et de par ce fait, l'impossibilité de rester sur place.

Moquerie de la part de Guy Spehner qui, un jour, alors qu'il était encore temps pour moi d'investir dans l'entreprise, m'a indiqué "I have a dream" a la question de mon devenir.

Tout le monde le sait, et la Covid le démontre, qu'une entreprise dont le développement et le fonctionnement normal est bloqué, périclité à un moment ou un autre.

Force est de constater que certains commerçants indiquent devoir mettre la clé sous la porte au bout de seulement 2 mois de confinement. L'Etat leur verse alors jusqu'à 10 000 euros par mois !

Pour ma part, ce confinement d'un autre ordre que le Covid puisque organisé, savamment mis en place par les acteurs politiques et initié par chaque personne constituant le groupe Union et Progrès de par leur analyse des dossiers suivi de vote, dure depuis 15 ans.

Aujourd'hui, le groupe Union et Progrès a décidé d'annuler la ZAC Jean Monnet, chose jusqu'ici non envisageable, et rendre les terrains constructible en agricole pour, comble du summum de la méchanceté, permettre de pérenniser mon entreprise alors qu'elle a été méthodiquement asphyxiée pour tenter de la détruire et prendre possession à bas prix des terrains la constituant.

Cet objet de reclasser les terrains constructibles en zone agricole n'est donc qu'un tissu de mensonge afin de faire croire à la population ce qui n'est pas, puisque mon entreprise pourrait d'une manière réglementaire, parfaitement prospérer sur un terrain constructible comme l'a été pendant très longtemps, un fleuriste bien connu d'Eckbolsheim.

Je ne trouve pas le mot pour décrire le comportement odieux de l'ensemble des hommes et des femmes acteur de ce dossier, hommes et femmes censés œuvrer pour l'intérêt général dans une équité pour l'ensemble des

citoyens composant la population, mais je ne les oublierai jamais et serai leur ombre dans leur moindre fait et geste.

L'intérêt général aurait été de réinstaller l'entreprise en situation comparable sur un autre site comme je l'avais toujours accepté, en respectant le code de l'expropriation (ce que l'on m'a fait croire pendant très longtemps), et la réalisation d'un quartier uniforme en un seul tenant, et non un mitage urbanistique créant cette fois ci une réelle dent creuse au milieu dont l'activité agricole est impossible en terme de règlement de zonage agricole, de par les nuisances olfactives et sonore.

Je pense que l'idée est d'utiliser ma pépinière comme un atout de vente pour la promotion immobilière, comme cela a été fait pour la vente des lots en son temps au Poteries, mais tout se passera-t-il comme prévu ?

Tous les arbres ne risquent-ils pas de mourir de chagrin enfermé dans le béton ?

La bêtise et la méchanceté de l'humain est le fruit de la convoitise et de la jalousie; c'est ce que révèle ce triste dossier.

Rédigé à 07:52 | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#)
| [Reblog \(0\)](#)

20/11/2020

Et un jour la poupée de chiffon se reveilla ...

Pendant plus de 15 ans un groupe de malfaisants initié par André LOBSTEIN, avide de promotion immobilière, utilisant toutes sortes de ruses et de mensonges, m'expliqua que je ne pouvais plus continuer mon activité agricole au 6 route de Wasselonne à Eckbolsheim, j'étais considéré comme une dent creuse, traité comme un moins que rien, "on passera le rouleau compresseur", avait argumenté André LOBSTEIN.

J'ai donné un accord de principe afin d'être réinstallé sur un autre site propriété de la CUS, le 29 janvier 2007.

Des tonnes de papier furent gaspillé pour démontrer l'incompatibilité d'une zone agricole au milieu de l'urbain, l'impossibilité de garder une exploitation agricole au 6 route de Wasselonne.

Pendant 15 ans on m'a meurtri, traité comme un moins que rien, mensonge et diffamation à mon encontre était devenu le sport favori du maire et de ses adjoints; ils se sont amusés comme des petits fous. (pensées à Guy Spehner que je n'oublierai pas !)

La ville de Strasbourg anciennement CUS puis l'eurométropole de Strasbourg, eux aussi plus intéressé par les bénéfices d'une opération immobilière que l'intérêt général, se sont joint à la procédure jusqu'à une tentative d'expropriation après création de la ZAC Jean Monnet, avortée par le Conseil d'Etat car l'expropriant Eurométropole refusa de participer financièrement à la réinstallation de mon entreprise sur un autre site, pourtant prévu par le code de l'expropriation.

Curieusement, hier soir, au conseil municipal d'Eckbolsheim, mon statut de "dent creuse" a été transformé en statut de "sanctuariser un poumon vert" avec une intention de déclasser du terrain constructible en zone agricole protégée, chose qui avait été refusé jusqu'à hauteur du conseil d'Etat en 2012, ben voyons donc !

Un jour de 2005, André m'avait dit, "si on arrive pas à nos fins (comprendre t'exproprier), on te classera les terrains pour que tu ne puisse plus jamais rien faire avec".

Voilà le pourquoi de la chose actuelle... très loin d'une volonté environnementale, et l'explication de l'abandon d'une nouvelle procédure d'expropriation qui serait très facile à réaliser et plus cohérente, puisque, selon le groupe de malfaisants, il ne manquait qu'un petit texte à l'arrêté préfectoral.

Mais alors, pourquoi ne plus vouloir exproprier afin de réaliser un quartier idéal et combler le manque de logement suivant la loi SRU ?

La réponse est très simple, l'EMS n'a jamais eu l'intention réelle et sincère de réinstaller mon site en participant financièrement à celle ci, alors oubli volontaire de la mention d'obligation de participer financièrement à la réinstallation sur l'arrêté préfectoral pour tenter une expropriation sans indemnisation ?

On peut légitimement se poser la question ...

Je ne le saurai jamais mais je sais ce qui arrivera si ne serait ce qu'un mètre carré me sera volé par différentes nouvelles ruses de la part de ces individus sans scrupule qui agissent envers moi d'une façon ignoble depuis

plus de 15 ans.

Meurtrie de toute part, lacérée par les mensonges et les moqueries, blessée au plus profond de son âme, un jour la poupée de chiffon pris vie, se réveilla, ce fut un jour terrible pour ses agresseurs, jour qui resta gravé à jamais dans les esprits ...

Rédigé à 08:48 | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#)
| [Reblog \(0\)](#)

03/05/2020

Courriel au groupe Union et Progrès ECKBOLSHEIM

Mesdames et Messieurs les Conseillers et futurs Conseillers,

Je suis abasourdi par la non communication patente du groupe Union et Progrès exécutif en place, au sujet de la crise sanitaire actuelle avec la population et les élus en place.

Rien sur le site de la commune, rien sur Facebook union2019, 2020, et tous les sites utilisés pour les propagandes électorales ronflantes.

L'adjoint au maire actuel de la communication Ghislain LEBEAU, très loquace et verbeux lorsqu'il s'agit de dénigrer le groupe d'opposition "Ensemble pour Eckbolsheim" et particulièrement ma personne depuis l'échec de mon expropriation suite à l'incompétence évidente de l'exécutif en place, semble avoir soudainement perdu la parole et s'est transformé en fantôme en ces moments difficile pour la population d'Eckbolsheim.

A part percevoir des indemnités mensuelles, que font le maire et tous nos adjoints au maire en ces temps d'urgence ?

Une opération de promotion immobilière est-elle plus importante que la crise sanitaire actuelle ?

Le groupe "Ensemble pour Eckbolsheim" n'a eu aucune information, aucune directive de travail dans le cadre du soutien à la population d'Eckbolsheim et ne pourra donc aucunement être tenu pour co-responsable de l'évidente mauvaise gestion de cette crise sanitaire.

A toute fin utile, Huttenheim, petite ville de 3000 habitants, va prochainement distribuer des masques à ses habitants.

Un groupe Union et Progrès de faiseurs serait préférable au groupe de diseurs actuel.

J'espère que le nouveau groupe comportant, je crois, une dizaine de nouveaux élus et élues, ne sera plus constitué de béni-oui-oui et apportera une nouvelle dynamique en oeuvrant dans l'intérêt général de la population quand tout va bien mais surtout aussi quand tout va mal !

Ne jamais dire, c'est la faute aux autres, et ne pas penser être caché au sein d'un groupe ...

Cordialement, Jean-Marc HERR, conseiller municipal du groupe "Ensemble pour Eckbolsheim"

Rédigé à 07:14 | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#)
| [Reblog \(0\)](#)

01/05/2020

Courriel à André LOBSTEIN maire d'Eckbolsheim

Monsieur le maire tête de liste du groupe Union et Progrès 2020,

Par courriel du 29 mars je vous ai demandé en tant que conseiller municipal :

Quel est l'état sanitaire de la commune égard au Covid-19 ?

Nombre de cas et secteurs géographiques touchés.

Qu'en est-il du secteur dit squat Bugatti indiqué dans la presse locale ?

Malgré ma relance du 21 avril, je n'ai été destinataire d'aucune réponse et elle ne sera plus d'actualité 1 mois plus tard sauf mise à jour.

Il apparait clairement qu'il est plus facile pour vous de mentir aux élus et à la population et jouer au promoteur immobilier d'après les écrits des notes internes de l'ancienne CUS et les enregistrements que je possède, que de communiquer à la population et aux élus lors d'une crise sanitaire et mener des actions sur le terrain.

La fonction de promoteur immobilier n'est pourtant pas inscrite dans les rôles attribués au maire d'une commune comme vous l'avez fait dans le cadre de l'opération Les Roseraies (bénéfice de 670 000 euros au détriment des anciens et nouveaux propriétaires) et ZAC Jean Monnet (pas de bénéfice car avortée par le Conseil d'Etat).

Où êtes vous et que faites vous en pleine crise sanitaire ?

Avez vous mené des actions de prévention sanitaire dans les foyers de contamination ?

La population aura-t-elle à disposition rapidement des masques distribués gratuitement par la commune (l'EMS semble le faire prochainement) ou aurons nous des masques comme cadeau de Noël ?

Bref, en ces temps de crise sanitaire, celui qui a voulu réaliser un grand projet urbain par mensonges et en détruisant une entreprise maraîchère, a disparu de la circulation et refuse de répondre aux questions des conseillers municipaux.

Je suppose qu'il est de l'intérêt général de ne rien faire et d'attendre ...

Pendant que de nombreux maires s'activent sur le terrain, à Eckbolsheim j'ai bien l'impression que le Covid-19 est tranquille à ce niveau là !

Restez caché, ça passera, les citoyens vous remercie (ou pas).

Cordialement, Jean-Marc HERR, conseiller municipal du groupe "Ensemble Pour Eckbolsheim"

Rédigé à 13:32 | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#)

| [Reblog \(0\)](#)

28/03/2020

Coronavirus Covid-19 à Eckbolsheim et ZAC Jean Monnet

Les agissements de soif de promotion immobilière d'un grand nombre d'élus et particulièrement le groupe Union et Progrès sur Eckbolsheim, dont les responsables en tant que Maire d'Eckbolsheim sont André LOBSTEIN, initiateur du projet et Robert HERRMANN en tant que Président de l'eurométropole, (refus de réinstallation de mon entreprise horticole à 1 km du site actuel tel prévu lors de mon accord du 29 janvier 2007) ont provoqué la situation suivante :

- non finalisation du quartier Jean Monnet permettant la réalisation de 350 logements dont 35 % de logements aidés
- charges exceptionnelles régulières pour les citoyens d'Eckbolsheim dans le cadre de la pénalité SRU
- destruction d'une entreprise maraîchère certifiée Bio en circuit court de proximité sur Eckbolsheim
- non possibilité d'approvisionnement de légumes frais direct du producteur pour les habitants d'Eckbolsheim et des Poteries

Il m'a été indiqué un jour par André LOBSTEIN et Christian DUPONT alors adjoint au maire d'urbanisme, "Eckbolsheim n'est pas une île coupée du monde", à comprendre Eckbolsheim n'a plus besoin d'une entreprise maraîchère de proximité.

Le Covid-19 remet bien des choses en place, la nature reprend ses droits et les mensonges d'André LOBSTEIN et de Robert HERRMANN dans le cadre du dossier ZAC Jean Monnet, n'y changerons rien.

Un énorme gâchis environnemental, social et économique ... pour les citoyens d'Eckbolsheim

Rédigé à 07:04 | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#)

19/02/2020

Questions orales : conseil municipal du 17 février 2020

Voici les questions orales restées sans réponses, posées lors de la séance du 17 février 2020 :

Par délibération du 14 février 2020, l'eurométropole de Strasbourg ouvre à l'urbanisation 7,5 hectares de terrain classé IIAU afin de procéder à une extension de la zone d'activité d'Eckbolsheim.

Cette modification englobe l'assiette du terrain sur lequel un accord de principe concernant la réinstallation d'une entreprise horticole permettant la réalisation de la ZAC Jean Monnet dans de très bonne condition, avait été donné le 29 janvier 2007 en présence pour la commune d'Eckbolsheim d'André LOBSTEIN, Jean-Georges HERRMANN, Philippe GROSS, Nicolas WIESEL et Me GILLIG, avocat de la commune d'Eckbolsheim.

Malgré cet accord en amont, une guerre dont tout semble permis, à été menée par la commune d'Eckbolsheim, la CUS et enfin l'Eurométropole de Strasbourg pendant 15 longues années afin de tenter de spolier les terrains appartenant à plusieurs propriétaires, et sur lesquelles est implanté une entreprise horticole depuis l'an 1934 suite à une expropriation.

Le seul motif géographique invoqué, est une prétendue indisponibilité totale de foncier constructible à un autre endroit de la commune d'Eckbolsheim afin de palier le manque de logements sociaux dans les termes de la loi SRU (confère nombreux documents d'enquête publique).

Dès les premiers instant de cette triste affaire, André LOBSTEIN a indiqué en conseil CUS de décembre 2007, que l'exploitant agricole n'en était pas un, qu'il refuse tout dialogue et toute proposition, ce furent là les premiers mensonges d'une très longue liste destinée à tromper la population et l'ensemble des acteurs concerné par ce dossier, dont particulièrement le groupe Union et Progrès et plus généralement l'ensemble des élus.

A mon questionnement du refus de la création d'un agro quartier proposé en 2005, il m'a été indiqué par André LOBSTEIN : "On ne peut pas construire à droite et à gauche (de votre entreprise actuelle) car il faut des voiries, ... j'ai connu des agriculteurs qui m'ont fait le même coup, une fois qu'on avait construit autour ils ont construit au milieu, on s'est fait baiser comme dirait l'autre, ça marche pas avec moi, on me prends pas pour plus con que je suis ...".

Après plusieurs procédures, jusqu'à hauteur de conseil d'Etat, il a été admis l'utilité publique de la ZAC Jean Monnet, mais sous condition de réinstallation de l'entreprise horticole dans les termes prévus par le code de l'expropriation, ce qui n'a jamais été dans l'intention des collectivités Eckbolsheim et Eurométropole, de par l'absence de proposition conforme au cahier des charges de l'entreprise et permettant une installation pérenne de cette entreprise.

Le 3 juillet 2018, Robert HERRMANN, Président de l'eurométropole a annoncé que l'eurométropole avait relancé une Déclaration d'Utilité Publique.

Mes questions sont les suivantes :

- 1) A quelle date avez vous eu connaissance de cette nouvelle Déclaration d'Utilité Publique ?
- 2) La ville d'Eckbolsheim qui manque, selon vos dires, "cruellement" de logements sociaux, a-t-elle réussie à combler le déficit égard à la loi SRU et les très fortes pénalités dont elle fait l'objet de par l'inaction du maire André LOBSTEIN depuis l'an 2000 en ce sens ?
- 3) Le groupe executif peut-il expliquer son choix politique d'extension d'une zone d'activité sur ce secteur du double de la superficie de la ZAC Jean Monnet alors que le foncier urbanisable est très rare et que cette zone est idéalement située aux abords d'un boulevard urbain que représentera la VLIO sous réalisation imminente et proche de toutes commodités ?
- 4) L'executif actuel peut-il justifier ce qui semble être une fin de non recevoir concernant la réinstallation d'une entreprise horticole certifiée Bio alors que cette dernière a toujours été d'accord pour être réinstallée dans les conditions défini le 29 janvier 2007, c'est à dire dans l'actuelle zone IIAU à l'Ouest de la zone d'activités actuelles, le cahier des charges établi par la chambre d'agriculture le 12 juillet 2011 et le code de l'expropriation que vous vous obstinez à ne pas vouloir respecter ?

5) Après 15 années de procédures et de mensonges, La ZAC Jean Monnet va t-elle tout simplement être abandonnée ?

Rédigé à 09:19 | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#)
| [Reblog \(0\)](#)

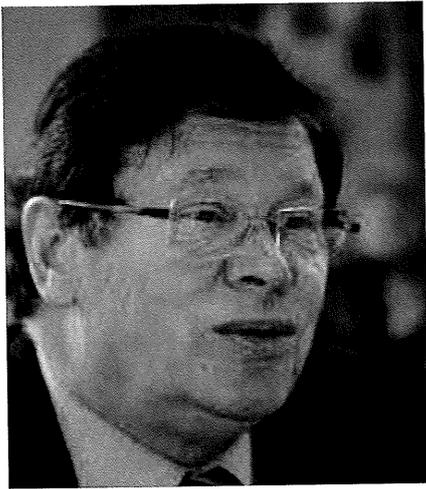
24/01/2020

Le menteur André Lobstein repart pour 6 ans

Oyez oyez citoyens d'Eckbolsheim, 6 années de mensonges sont à nouveau en vue !

A Eckbolsheim, plus c'est gros, plus ça passe mais il est vrai que le pauvre village qui m'a vu grandir a été transformé en cité dortoir ...

"Il faut du sang neuf" avait un jour dit André LOBSTEIN, et le leitmotiv est évident car les nouveaux arrivants ne connaissent pas les mensonges et tours de passe passe à hauteur du premier Magistrat de la commune !



Rédigé à 16:06 | [Lien permanent](#) | [Commentaires \(0\)](#)
| [Reblog \(0\)](#)

[Sauvegardons Eckbolsheim](#)

Powered by TypePad

HIMBER Anne-Marie

De: Knipper, Christian <C.Knipper@tensid-chemie.de>
Envoyé: dimanche 7 février 2021 16:32
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Cc: Ghislain Knipper; Christiane Knipper; SCHUSTER Sophie
Objet: Revision du PLU numéro 3 de la commune d'ECKWERSHEIM
Pièces jointes: IMG_5544.JPG; ScanCKnipper_2020-10-19-124521550.pdf; IMG_5577.JPG

Mesdames, Messieurs

Etant donné qu'une modification du PLU de la commune d'Eckwersheim est en cours, nous sollicitons une modification du PLU pour 3 petites parcelles que nous avons achetées en date du 17 février 2020.

Nous basant sur l'acte notarié, ces parcelles étaient constructibles car en zone UA.

Lors de la dépose du permis de construire, nous apprenons que la zone avait été transformée en N1.

Il s'est avéré qu'une erreur s'était glissée dans les documents des services de la mairie ou de L'Eurométropole. Et donc par conséquent nous sommes dans l'impossibilité de construire.

Ces parcelles sont actuellement déjà entourées de maisons d'habitation et de terrains constructibles. Sur le plan ci-joint : en rouge les terrains nous appartenant et en jaune les parcelles acquises il y a quelques mois. L'accès et les branchements pour ces parcelles se feraient par le 5 rue des fleurs nous appartenant.

Nous espérons, de votre part, une requalification de ces 3 parcelles en UA. Ci-joints l'acte notarié et un plan des parcelles.

Dans cette attente et avec nos remerciements anticipés. Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Famille Knipper

Mit freundlichen Grüßen / Bien cordialement

TENSID-CHEMIE GmbH
Christian Knipper
AWT
Heinkelstr. 32
D-76461 Muggensturm

Telefon: +33 (0)3 88 70 78 85
Mobil: +33 (0)6 07 05 23 89

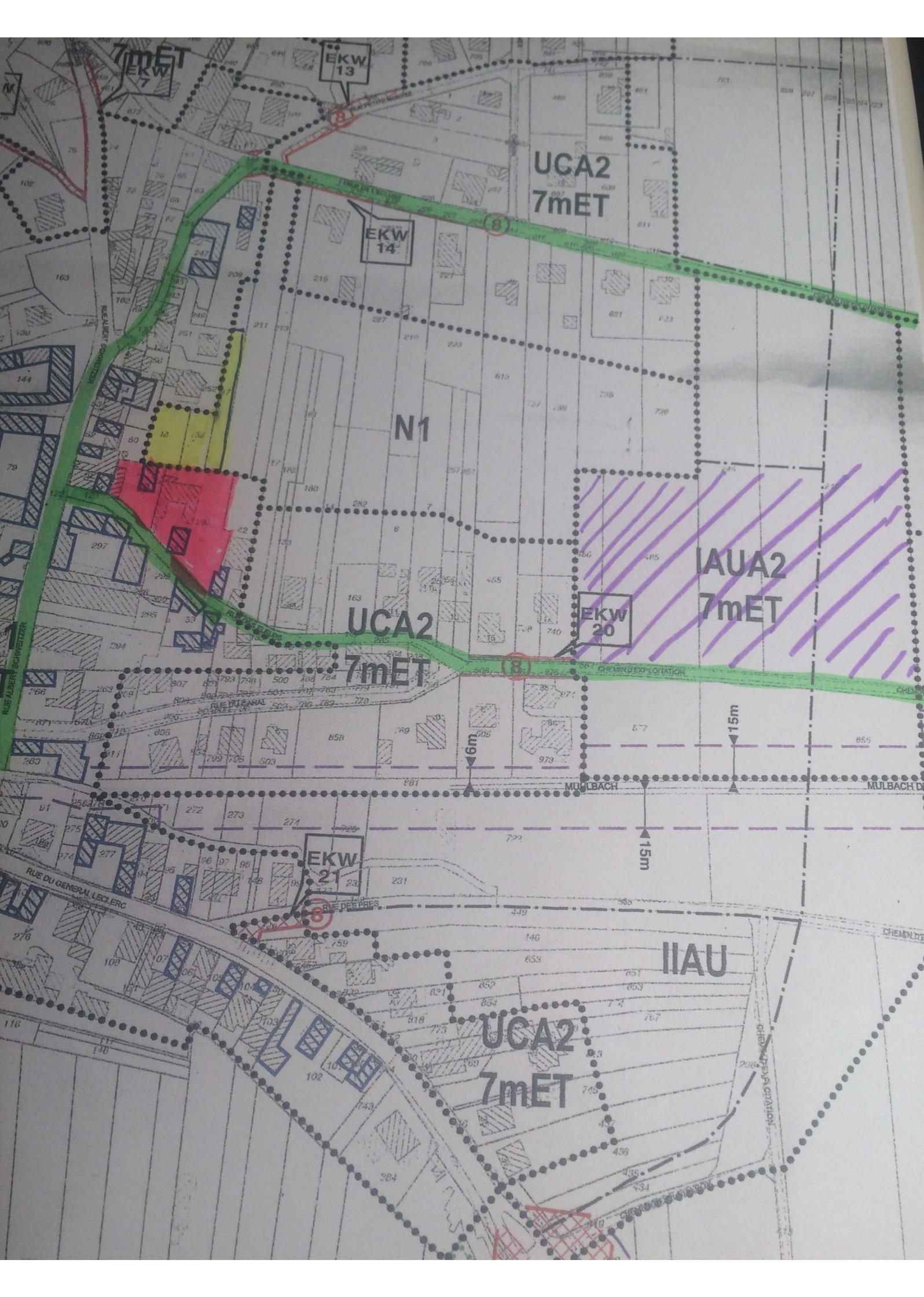
Email: c.knipper@tensid-chemie.de

Internet: <http://www.tensid-chemie.com>

Amtsgericht Registergericht Mannheim 520893

USt.-ID-Nr. DE 144 021 470

Geschäftsführer: Rainer Peter, Sabine Peter



EKW 7

EKW 13

UCA2
7mET

EKW 14

N1

IAUA2
7mET

UCA2
7mET

EKW 20

CHEMIN D'EXPLOITATION

6m

15m

15m

EKW 21

IIAU

UCA2
7mET

RUE ALBERT SCHWEITZER

RUE DU GENERAL LECLERC

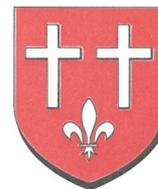
RUE DES PRES

MULBACH

MULBACH D

CHEMIN D'

CHEMIN D'EXPLOITATION



Monsieur KNIPPER Christian
5 rue du Tribunal

67330 BOUXWILLER

Recommandée avec Accusé de Réception

Eckwersheim, le 06 octobre 2020

Monsieur,

Veillez trouver en pièce jointe le récépissé de dépôt de votre permis de construire concernant votre projet de construction de 4 pavillons rue des Fleurs à Eckwersheim.

Il s'avère qu'une erreur du système d'information s'est produite lors de l'émission du Certificat d'Urbanisme établi le 24 septembre 2019.

Lors de nos différents échanges, nous vous avons fait part de cette erreur de classement de certaines parcelles, ce qui engendre la non-recevabilité de toute demande de construction sur la zone classifiée N1. Nous avons pris attache auprès des services compétents de l'Eurométropole de Strasbourg et vous rappelons et confirmons également que le Conseil d'Etat est très clair sur la jurisprudence créée dans ce domaine : « une erreur dans un Certificat d'Urbanisme ne crée pas de droit à se prévaloir de la mention erronée ».

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

Alexandre STRUB

Adjoint en Charge de l'Urbanisme



**Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire une maison individuelle
ou ses annexes**

<i>Numéro de dossier :</i> PC 67119 20 V0013	Monsieur KNIPPER Christian 5 rue du Tribunal 67330 BOUXWILLER
<i>Adresse du terrain :</i> rue des Fleurs 67550 ECKWERSHEIM	
<i>Nature du projet :</i> la construction de 4 pavillons	

Vous avez déposé une demande de permis de construire. **Le délai d'instruction de votre dossier est de DEUX MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
 - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
 - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier (le délai d'instruction ne commencera alors à courir qu'à partir de la réception en mairie de la totalité des informations et pièces manquantes);
 - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de deux mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de deux mois, vous pourrez commencer les travaux⁽¹⁾ après avoir :**
 - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n 13407*01 à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement);
 - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt;
 - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).
- **Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**
 - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
 - dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

(1) Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

**Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire n° PC 67119 20 V0013
déposée à la mairie le : 06/10/2020**

fera l'objet d'un permis tacite⁽²⁾ à défaut de réponse de l'administration deux mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau, conforme au modèle réglementaire, décrivant le projet.

(2) Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande



L'adjoint par délégation
Alexandre STRUB

Votre contact : SEYLLER Marc - ☎ 03 68 98 62 39

Dossier n° : PC 67119 20 V0013

Adresse Postale : Mairie - 4, rue du Foyer - 67550

Téléphone : 03.88.69.41.60 – Télécopie : 03.88.69.45.62

ec@eckwersheim.com

Délais et voies de recours : le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R.600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R.600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

Votre contact : SEYLLER Marc - ☎ 03 68 98 62 39

Dossier n° : PC 67119 20 V0013

Adresse Postale : Mairie – 4, rue du Foyer – 67550

Téléphone : 03.88.69.41.60 – Télécopie : 03.88.69.45.62

urbanisme@ville-saint-denis.fr

CERTIFICAT D'URBANISME

d'informations sur le terrain
(article L410 a du Code de l'Urbanisme)

N° CU 67119 19 V0021 déposé le : 13/09/2019

V/Réf. : Vente Kieffer 8646/LS/CK/CYL

Terrain : Village

67550 ECKWERSHEIM

cadastre (sections et n°) : 020047 020048 020152

superficie du terrain : 1591,00 m²

MAITRE SENDEL LUC
18 RUE PRINCIPALE
67290 LA PETITE PIERRE

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016 et modifié,
arrêté de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 21 septembre 2018,
Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 20 avril 2018,
Zone : UAA1

Dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un document d'urbanisme (art. R111-1 du Code de l'Urbanisme).

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption simple

SERVITUDES ADMINISTRATIVES et SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Périmètre délimité des abords ou champ de visibilité du (ou des) monument(s) historique(s)
- Servitudes relatives à une zone de remontée de la nappe phréatique non débordante et non concernée par le risque de débordement des cours d'eau. La cote piézométrique atteinte par la nappe phréatique en événement centennal demeure sous la cote du terrain naturel. Principe d'autorisation. Les constructions sont soumises à certaines prescriptions.
- Bâtiment exceptionnel

OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, une autorisation d'urbanisme nécessitera l'avis ou l'accord du Ministre ou de son délégué chargé :

des monuments historiques des sites autre

TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles seront assises et liquidées après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les renseignements ci-dessous n'ont en conséquence qu'un caractère indicatif.

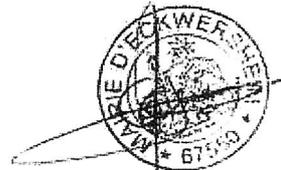
Taxes : Taxe d'aménagement taux de la part intercommunale : 5% , redevance d'archéologie préventive

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable : Participations pour équipements publics exceptionnels (art. L332-8), participations exigibles en ZAC (art. L311-4)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Fait à ECKWERSHEIM le, 24 septembre 2019

Le Maire,



Le PLUi est consultable sur le site :

<https://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/planification-territoriale/plu/reglement-du-plu-communautaire>

Votre contact : KOESSLER Michèle - ☎ 03 88 59 42 69

Dossier n° : CU 67119 19 V0021

Adresse Postale : Mairie – 4, rue du Foyer – 67550

Téléphone : 03.88.69.41.60 – Télécopie : 03.88.69.45.62

e-mail : mairie-eckwersheim@wanadoo.fr

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE : Si une demande de permis de construire est déposée dans le délai de 18 MOIS à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, mentionnés par ledit certificat, ceux-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite des servitudes d'utilité publique qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des dispositions indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des Tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

Le PLUi est consultable sur le site :

<https://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/planification-territoriale/plu/reglement-du-plu-communautaire>

Votre contact : KOESSLER Michèle - ☎ 03 88 59 42 69

Dossier n° : CU 67119 19 V0021

Adresse Postale : Mairie – 4, rue du Foyer – 67550

Téléphone : 03.88.69.41.60 – Télécopie : 03.88.69.45.62

e-mail : mairie-eckwersheim@wanadoo.fr



RÉPUBLIQUE-FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN
Arrondissement de STRASBOURG-CAMPAGNE

CERTIFICAT D'URBANISME

d'informations sur le terrain
(article L410 a du Code de l'Urbanisme)

N° CU 67119 19 V0021 déposé le : 13/09/2019

V/Réf. : Vente Kieffer 8646/LS/CK/CYL

Terrain : Village

67550 ECKWERSHEIM

cadastre (sections et n°) : 020047 020048 020152

superficie du terrain : 1591,00 m²

MAITRE SENGEL LUC
18 RUE PRINCIPALE
67290 LA PETITE PIERRE

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016 et modifié,
arrêt de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 21 septembre 2018,
Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 20 avril 2018,

Zone : UAA1

Dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un document d'urbanisme (art. R111-1 du Code de l'Urbanisme).

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption simple

SERVITUDES ADMINISTRATIVES et SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Périmètre délimité des abords ou champ de visibilité du (ou des) monument(s) historique(s)
- Servitudes relatives à une zone de remontée de la nappe phréatique non débordante et non concernée par le risque de débordement des cours d'eau. La cote piézométrique atteinte par la nappe phréatique en événement centennal demeure sous la cote du terrain naturel. Principe d'autorisation. Les constructions sont soumises à certaines prescriptions.
- Bâtiment exceptionnel

OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, une autorisation d'urbanisme nécessitera l'avis ou l'accord du Ministre ou de son délégué chargé : des monuments historiques des sites autre

TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles seront assises et liquidées après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les renseignements ci-dessous n'ont en conséquence qu'un caractère indicatif.

Taxes : Taxe d'aménagement taux de la part intercommunale : 5% , redevance d'archéologie préventive

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable : Participations pour équipements publics exceptionnels (art. L332-8), participations exigibles en ZAC (art. L311-4)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Fait à ECKWERSHEIM le, 24 septembre 2019

Le Maire,



Le PLUi est consultable sur le site :

<https://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/planification-territoriale/plu/reglement-du-plu-communautaire>

Votre contact : KOESSLER Michèle - ☎ 03 88 59 42 69

Dossier n° : CU 67119 19 V0021

Adresse Postale : Mairie - 4, rue du Foyer - 67550

Téléphone : 03.88.69.41.60 - Télécopie : 03.88.69.45.62

e-mail : mairie-eckwersheim@wanadoo.fr

HIMBER Anne-Marie

De: Jérôme <romjerome@wanadoo.fr>
Envoyé: dimanche 7 février 2021 18:35
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Objet: Observations PLUi version 3 et commune de Vendenheim
Pièces jointes: Ven_PLUI.pdf; Ven_Nord_couleurs.png; Ven_Sud_couleurs.png

Bonjour.

En liminaire, proposer des modifications cosmétiques autour de la qualité de l'air et du climat sans références au COS (ex-GCO) est surprenant. L'absence d'études sur la pollution lumineuse, sur les zones climatiques locales, sur les consommations d'énergies et sur le bruit, discréditent également cette enquête publique. Ci-joint mes remarques et observations sur votre PLU.

Ces commentaires sont limités au secteur de la commune de Vendenheim.

Un outil de cohérence du territoire devrait rassembler les citoyens et non servir une planification de la carte électorale. Le climat n'est pas un jeu de société pouvant être modelé sans risques.

Il n'y a pas de deuxième partie quand on casse son plateau de jeu. Peut-être que les points référencés dans le tableau joint permettront, à minima, d'affiner les prochaines modifications déjà en cours d'élaboration (n°4).

Un code couleurs* personnalisé et deux cartes jointes (les fonds vectorisés manquent dans vos ressources) sont en annexe pour, à mon avis, une classification simple et rapide, dans l'unique objectif d'affiner vos projections.

=====

Code couleurs personnalisé (territoire de Vendenheim)* =====

vert : plutôt cohérent et intéressant

jaune/orange : à revoir

rouge : manque de cohérence et de consistance (études, choix, transparence) blanc : aucun avis, à voir à l'usage

#####

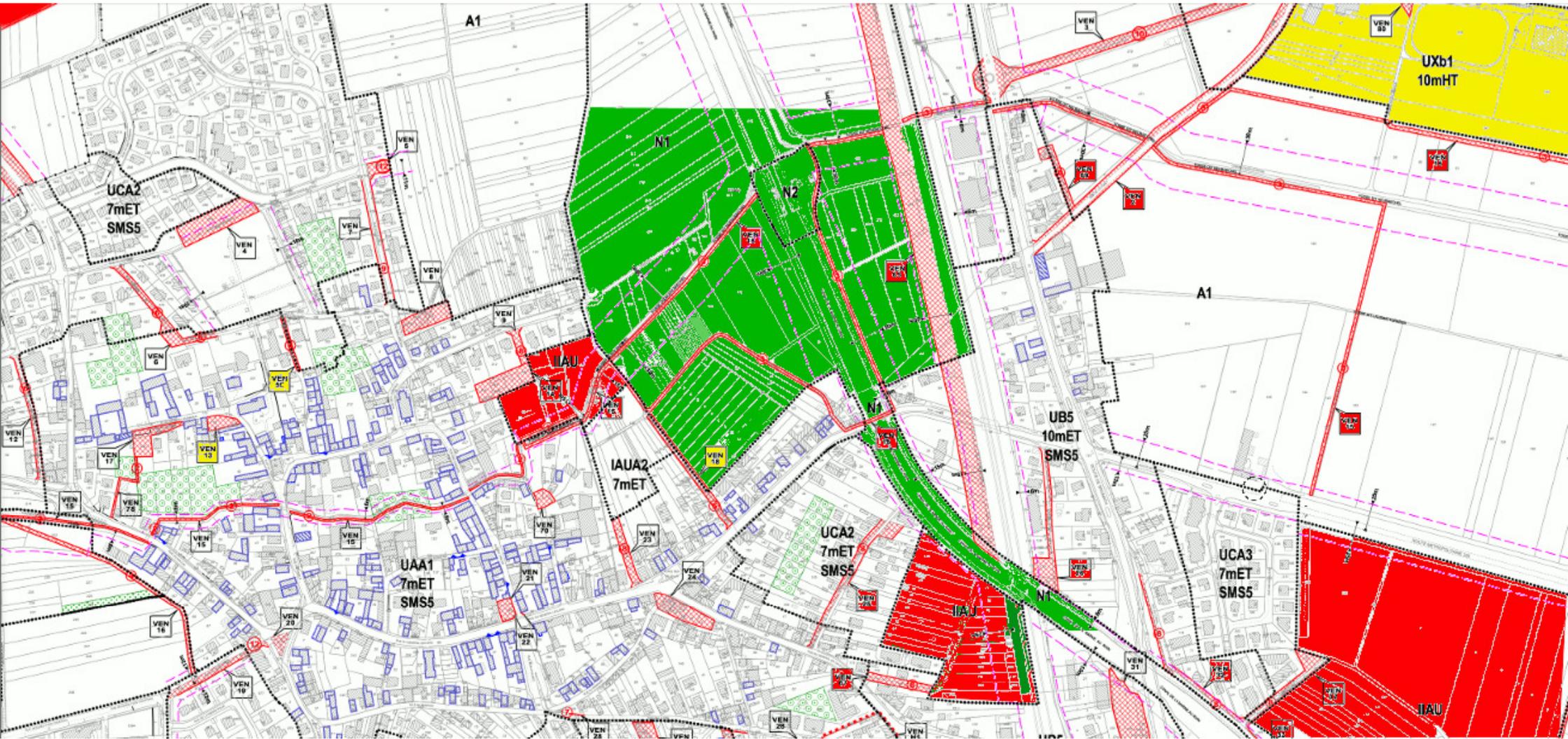
Un dernier commentaire plus personnel, planifier une enquête publique en pleine crise sanitaire avec pour principal vecteur de communication des outils numériques - que les moins de 50 ans ne maîtrisent pas forcément ou qu'ils n'utilisent qu'à leur travail - ainsi qu'une permanence en mairie avec des documents « technico-administratifs » complexes, rendent l'exercice clivant, entre ceux qui aimeraient donner leurs avis et les autres. La dynamique de ce PLU très dense reste bloquée au siècle dernier avec un service public en vacation trop courte. Comment donner confiance dans l'administration juste du territoire, alors que depuis des années nous remontons des informations sur des servitudes et adresses erronées, dès lors que ces mises à jour ne sont pas prises en compte par le « bureau de la base de données d'adresses locales ». Les promoteurs et agents immobiliers ont des logiciels sans filtres et plus réactifs. Faut-il être certifié « expert » en numérotation ou en identité sociale et mémoire collective pour être entendus ? La négation de l'histoire et de la vie des sols, de la diversité et de la finesse de l'intelligence collective sont les premiers qualificatifs qui me sont venus à l'esprit suite à la lecture du règlement écrit actuel. Bon courage.

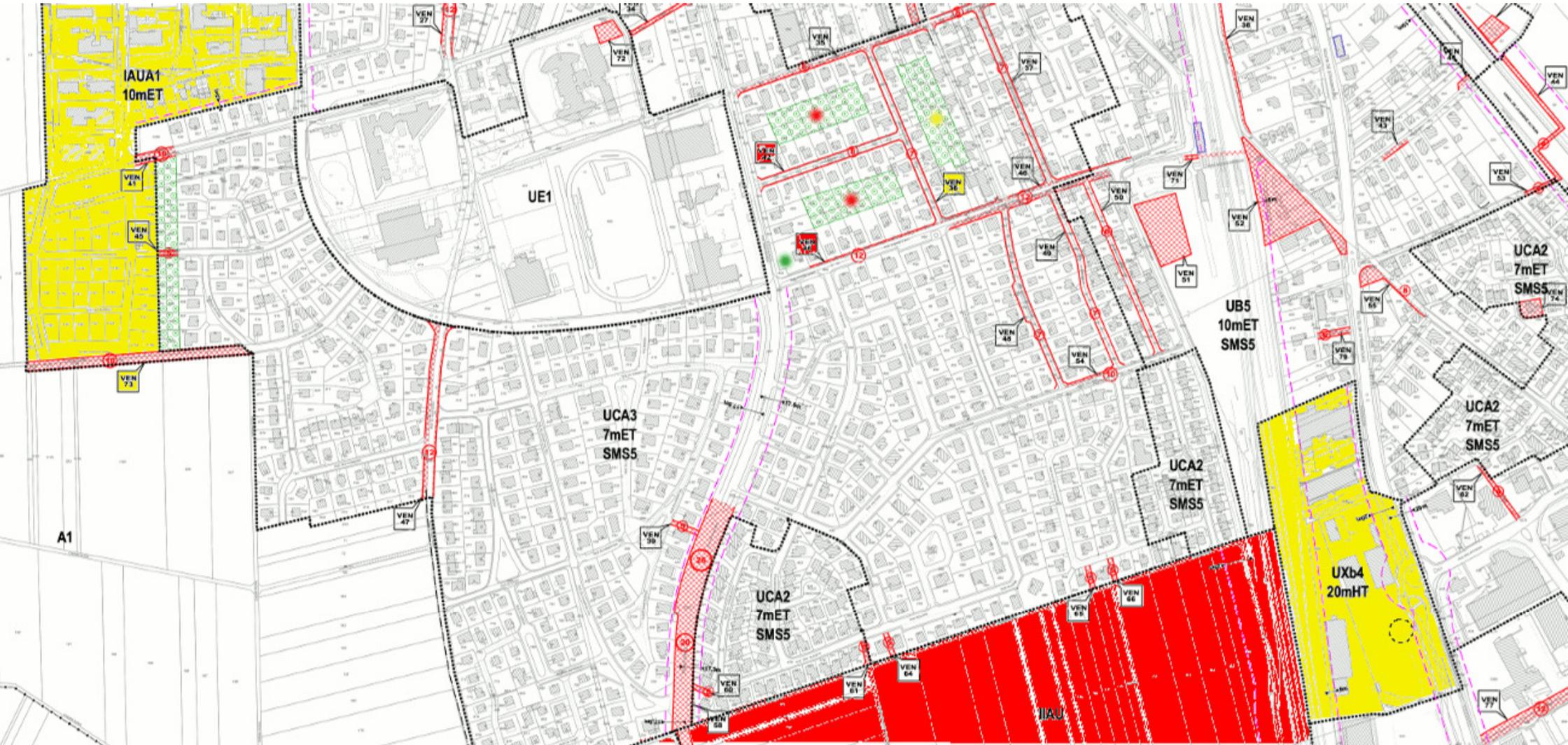
Cordialement,
 Jérôme

	Questionnements et constats	Impressions / Avis personnel	Références PLUi
Air, climat, énergie	Des jardins, vergers, bois, bosquets répondant à l'objectif affiché d'îlots de fraîcheur naturels, sont maintenus en espace à urbaniser (IIAU), malgré leur intérêt urbain et paysager	Tenter de « re-naturer » des cœurs d'îlots avec des parcelles pavillonnaires de quelques ares (EPCC, espace plantes) devient cocasse quand on a toujours encouragé un urbanisme prônant la destruction d'arbres, dès lors qu'une feuille est chez le voisin ou fait de l'ombre à des panneaux solaires. La protection des derniers espaces végétalisés est une nécessité. Pertes qualitatives et patrimoniales importantes.	Ven14, Ven15, IIAU, Ven67, Ven25, Ven32, Ven42, Ven45, Ven 46, Ven63
	Les travaux sur les LCZ (zones climatiques locales) ne figurent pas dans les propositions de modification n°3 du PLUi.	Les deux dernières années (2019, 2020) fournissent des données non exploitées et pourtant essentielles	Ven25, Ven67, Ven42, Ven46, Ven36, Ven59, Ven13
	Quelles évolutions ?	Nous rejoignons la conclusion de l'autorité environnementale sur ce point. Avec un référentiel incomplet on fournit un modèle générateur de biais. Prétendre à un suivi sans mouvement dans ce sens, conduit par ricochet à un désintérêt des questions énergétiques (Bbio, CEP, Sw, etc.) et politiques.	État, EMS
Santé et sécurité publiques	L'évitement, la compensation, la réduction de la pollution de l'air et de l'eau semblent éloignés des préoccupations de la modification n°3 du PLUi, tout comme la qualité de vie dans le bassin d'emploi.	Tant que la contribution du COS (ex-GCO) au dérèglement climatique sera minimisée, la prise en compte des pollutions sera biaisée	État100
	Hygiène publique	Le bruit (routes, voies ferrées, aéroport), les pollutions visuelles (bâtiments « cube », publicités) aux entrées de l'Eurométropole (zones commerciales)	État100, Ven63, Ven67, Ven25, Uxb4, Uxd1
	Absence de prise en compte des bois, bosquets, haies et de leurs effets « brise-vents »	Zones tampons	IIAU, Ven25, Ven18, Ven15, Ven67
	Absence de prise en compte de secteurs inondables	Résilience face aux risques naturels	IIAU, Ven25, Ven18, Ven15, Ven26, Ven32, Ven2, Ven69
	Santé publique	La densité de logements à l'hectare en cette période de remise en question sanitaire et sociale	Ven26, VenH1, UB5
Nature en ville	Pourquoi des villes comme Metz, Berlin, Munich ou Francfort cohabitent avec la nature et l'Eurométropole la combat ?	Le choix, l'orientation culturelle et patrimoniale, devraient être de s'attaquer à la minéralisation et l'imperméabilisation des sols	
	Plan Canopée, « espace plantes », EPCC, etc.	Régénération naturelle, plus efficace pour le climat et meilleure source de vies. Gain qualitatif plutôt que quantitatif.	
	Protéger les derniers écosystèmes proches du « climax », en accord avec la volonté de modération de la consommation foncière	Malgré les activités humaines (apiculture, arboriculture, maraîchage, jardinage) et la présence de moutons et chevaux, il est encore courant, dans certains secteurs de la commune, en bordure de zones « nature », de croiser des hérissons, écureuils, faucons, lérots, lucioles, d'entendre des rossignols, pics et batraciens, parfois des loriot et hiboux moyen-duc. Les libellules et abeilles s'épanouissent dans cet environnement équilibré. Quelle perte de diversité pour nos contemporains et les générations futures.	IIAU, Ven25, Ven67

Habitat	Sur un territoire dense, il existe des leviers « bas carbone » différents de la culture du béton et de son mauvais bilan en énergie grise.	Privés d'images satellites, les « anciens » connaissent la nature, le risque d'inondations, les vents, les toits en pente. Les habitations savaient compenser les mouvements du sol.	Ven26, UCA3, Ven32, Ven25, Ven67, Ven14
	Le village-bourg est-il encore présent ?	70% de la population peut prétendre à un logement social. Le conventionnement et la rénovation de l'habitat semblent plus judicieux.	UB5, VenH1
	Postulat de 2 personnes en moyenne par logement (résidence principale).	Favoriser la solidarité au sein de petites structures (maison individuelle, immeuble R+2) avec 3 logements par immeuble et habitation.	Ven26, IAUA1, Ven41, Ven45, Ven73, Ven25
Économie	La production maraîchère, horticole, fruitière et mellifère en lisière de trame bleue et verte	La commune de Vendenheim et la chambre d'agriculture ont une opportunité de créer une zone agricole protégée (ZAP), dans un contexte de liens avec la terre (trame brune), de circuits courts et de relocalisation de la production dans une zone d'habitat d'intérêt communautaire.	N1, Ven67, Ven15
	Des terres sont encore perdues pour l'agriculture avec la création de « shopping promenades »	Panem et circenses !	EMS
	Les commerces dans la zone commerciale sont confrontés à des fermetures massives	Des friches commerciales se multiplient dans la partie historique de la zone commerciale. La moitié des zones IIAUX de l'Eurométropole se situent sur le ban de Vendenheim...	IIAUX
	Doit-on alimenter en énergies et infrastructures périphériques, des zones d'activités, sans études sur la qualité de l'air, de l'eau et le climat : des friches en devenir ?	La communication sur le potentiel « photovoltaïque » du Grand-Est nous semble biaisée avec les hivers neigeux et couverts. Les cycles naturels ne sont plus négociables.	État100, Bas-Rhin33, EMS
Déplacements	Prendre en compte la densité « péri-urbaine » et ses déplacements axés sur l'automobile dans le contexte local	Les doutes sur la « deuxième sortie » de Vendenheim	EMS58, Ven81, Lam14, VenH1
Évolution secteurs à enjeux	zones naturelles et forestières	Ne plus réduire les espaces naturels - parfois classés par la chambre d'agriculture - par un zonage sur des terrains de particuliers. On ne compense pas les pertes paysagères (vergers anciens en lisière de trames vertes, bleues et noires). Double discours sur les corridors écologiques. Micro-climat des haies/arbres.	Ven14, Ven18, Ven25, Ven26, Ven67, IIAU
	La perte de la biodiversité dans les futures zones à urbaniser, la contribution locale au climat et les pollutions diverses nécessitent des études plus fines en amont et des contrôles.	Ne plus déclarer des retours impossibles/irréversibles suite à des artificialisations. Gradient de la pollution urbaine et lichen sur les arbres. Reboisement plus compliqué sur un sol nu.	État100, IIAU, Ven14, Ven25, Ven67
Paysage et cadre de vie	voir climax, succession écologique (plus haut)	Dans des zones semi-rurales de forte sensibilité environnementale, améliorer la préservation d'alignements d'arbres et les écrans végétaux proches de la LGV et du COS.	N1, N2, Ven15, Ven63, Ven67
	Les sourires des piétons, touristes et cyclistes, au printemps, longeant les vergers en fleur et derniers arbres de la commune au son des passereaux et grillons.	Différencier les espaces « loisir » re-naturés artificiellement et la végétation existante (biotope). Continuité écologique.	

Évolution des emplacements réservés et des marges de recul	N'étant pas dans le secret des projets locaux (à venir ou réalisés), ne serait-il pas plus judicieux de protéger certains espaces plutôt que d'abuser de transcriptions et de modifications ?	Modifications plus proches d'avenants à des contrats que de propositions d'évolution. Le « prospect » immobilier et foncier avec son harcèlement induit, éloignent les citoyens du « mieux vivre ensemble ».	VenH1, Ven14, Ven67, IIAU, Ven63, Ven26, Ven31
	ERMS	Le déplacement d'un projet à finalité sociale (ERMS) est louable, si la volonté est de préserver une continuité architecturale locale, tout en assurant la production des logements dans de meilleures conditions (mobilité, flux automobile, espace de vie).	VenH1, Ven46
	L'artificialisation induite par la nécessité de nouvelles places de stationnement est-elle adaptée au dimensionnement du bâti existant ?	Les fameuses voitures volantes du 21ème siècle !	Ven26, Ven25, VenH1, Ven28, Ven29, Ven30, Ven67, Ven14
Évolution du règlement écrit	Flou juridique	Article 11 N : Aspect extérieur des constructions. « Les façades des nouvelles constructions doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle. » À contrario, l'extinction, au cœur de la nuit, des lumières sur façades est à géométrie variable. Absence de mentions concernant la pollution lumineuse.	Ven26
Autre	Ces propositions de modifications touchent aux limites de la contribution citoyenne.	La synthèse de toutes les procédures judiciaires, contentieux et mains courantes, sera automatisée dans les prochaines années.	AU, EMS
		Utilisation massive d'outils de gestion de versions. Facteur humain comme alibi consultatif.	





Stephan HELMBACHER Directeur général des Ballastières HELMBACHER
dépôt d'un courrier de 3 pages et 3 annexes



SAS au Capital de 310 000 € - 10 route de Melstratzheim - 67210 VALFF - Tél. 03 88 08 79 79 - Fax 03 88 08 79 70

VALERIE TROMMETTER

COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

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

Valff, le 22 janvier 2021

Nos réf. : S. HELMBACHER
0613453852 - stephan.helmbacher@helmbacher.fr

Objet : demande de modification de classement au PLU de deux parcelles sur la commune d'Eschau et d'une parcelle sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

La société des Ballastières HELMBACHER exploite une carrière autorisée par arrêté préfectoral du 09 août 2007 pour une durée de vingt-six ans sur les territoires des communes d'ESCHAU et d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN.

Cette carrière est constituée de trois chantiers séparés par les routes départementales n°222 et n°468 et le canal du Rhône au Rhin. Les sites sont dénommés chantier 3 à l'Ouest, chantier 1 au centre et chantier 2 à l'Est.



L'exploitant souhaite aujourd'hui solliciter la modification du classement de deux parcelles sur la commune d'Eschau et d'une parcelle sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden pour les intégrer au périmètre de la carrière par une procédure d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale (cerfa N°14734*03).

Parcelles concernées :

Commune	Section	Parcelle	Surface m ²	Classement actuel	Classement sollicité
Eschau	32	36	1127	Zone A	Zone N7
Eschau	32	37	1125	Zone A	Zone N7
Illkirch-Graffenstaden	59	66	2295	Zone A	Zone N7
		Total	4547 m²		

La surface de ces 3 parcelles représente 0,6 % de la surface actuellement autorisée (710 912 m²).

La société Ballastières HELMBACHER est propriétaire de ces 3 parcelles (annexe 1 : attestation de propriété) et ces dernières sont situées dans l'emprise du site (à l'intérieur des clôtures) mais ne sont pas intégrées au périmètre d'exploitation (annexe 2 : photos aériennes des parcelles). Il s'agit d'un oubli de l'exploitant lors de la réalisation du dernier dossier (Arrêté Préfectoral du 09/08/2007).

Ces terrains ont été libérés de l'usage agricole depuis de nombreuses années.

Description des parcelles dans l'état actuel (annexe 3 photos des parcelles) :

- La parcelle section 32 n°36 fait environ 80 mètres de long pour une largeur allant de 12 à 15 mètres. Elle est aujourd'hui utilisée comme lieu de stockage de déblais terreux,
- La parcelle section 32 n°37 fait environ 80 mètres de long pour une largeur allant de 12 à 15 mètres. Elle est aujourd'hui utilisée comme lieu de stockage de déblais terreux et est bordée par un linéaire de plantation et une clôture délimitant la propriété au sud,
- La parcelle section 59 n°66 fait environ 160 mètres de long et 14 mètres de large. Elle supporte un chemin revêtu d'enrobés qui permet l'accès au site, un accotement, un linéaire de plantations et une clôture qui délimite la propriété au sud.

Description des parcelles après intégration dans le périmètre autorisée de la carrière (procédure de cas par cas à instruire par la DREAL) :

- La parcelle section 32 n°36 pourra faire l'objet d'une exploitation mais compte tenu de sa configuration, elle se prêtera surtout à la création dans les angles de zones de hauts fonds favorables à la biodiversité.
- La parcelle section 32 n°37 sera bordée au sud par le périmètre de sécurité de 10 mètres de large. Les plantations présentes ainsi que la clôture resteront en place et continueront à faire l'objet d'un entretien régulier par l'exploitant.
- La parcelle section 59 n°66 sera bordée au sud par le périmètre de sécurité de 10 mètres de large. Les plantations présentes ainsi que la clôture resteront en place et continueront à faire l'objet d'un entretien régulier par l'exploitant. La partie nord de cette parcelle fera l'objet d'une plantation d'un linéaire d'arbres et sera talutée pour faire la jonction avec le plan d'eau.

Ainsi, nous sollicitons le classement de ces 3 parcelles, propriétés de la société et déjà présentes dans l'enceinte de la gravière en zone N7 de façon à pouvoir les intégrer dans le projet de réaménagement du site. Les modifications qui affecteront ces surfaces sont réduites et contribueront à la valorisation de la biodiversité sur le site (zones de hauts fonds, plantations ...).

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et vous prions d'agréer, Madame la Présidente de la commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

Stephan HELMBACHER



Annexe 1 : attestation de propriété des parcelles

Annexe 2 : photos aériennes des parcelles

Annexe 3 : photos des parcelles

Copies :

- Mairie d'Eschau
- Mairie d'Illkirch-Graffenstaden

Annexe 1 : Attestation de propriété



Arpentage - Topographie - Lotissements - Urbanisme - Copropriétés -
Divisions en volumes - Implantations - Levers de façades et d'intérieur -
Bathymétrie - Expertises - Aménagements Fonciers

Résidence LE CARDINAL
3 d rue du Château
67230 BENFELD

Marie SIMLER
Géomètre Expert

Ingénieur de l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes
Inscrit à l'Ordre des Géomètres Experts sous le n° 5849

Henri SIMLER
Géomètre Expert DplG

Diplômé de l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes
Inscrit à l'Ordre des Géomètres Experts sous le n° 5207

Téléphone : 03.88.74.43.98
Télécopie : 03.88.74.14.34
E-mail : contact@geometre-simler.fr
Site : www.geometres-experts-alsace-simler.fr

Successeurs de Bernard SEYFRIED Géomètre Expert

Dossier 9095-71

ATTESTATION

A la demande de la société Ballastières HELMBACHER,

Nous avons procédé aux vérifications et attestons que les parcelles ci-dessous sont bien inscrites à ce jour au Livre Foncier propriétés de la société :

Ballastières HELMBACHER, numéro SIREN : 588500520

Commune	Section	Lieu-dit	Parcelle	surface en m ²
ESCHAU	32	Auf Die Schlangenlache	36	1127
ESCHAU			37	1125
ILLKIRCH	59	Hertenmatten	66	2295
				4547

Fait à BENFELD, le 29/11/2019

Marie SIMLER – Géomètre Expert

Annexe 2 : Photographies aériennes des parcelles

Parcelle 66 section 59

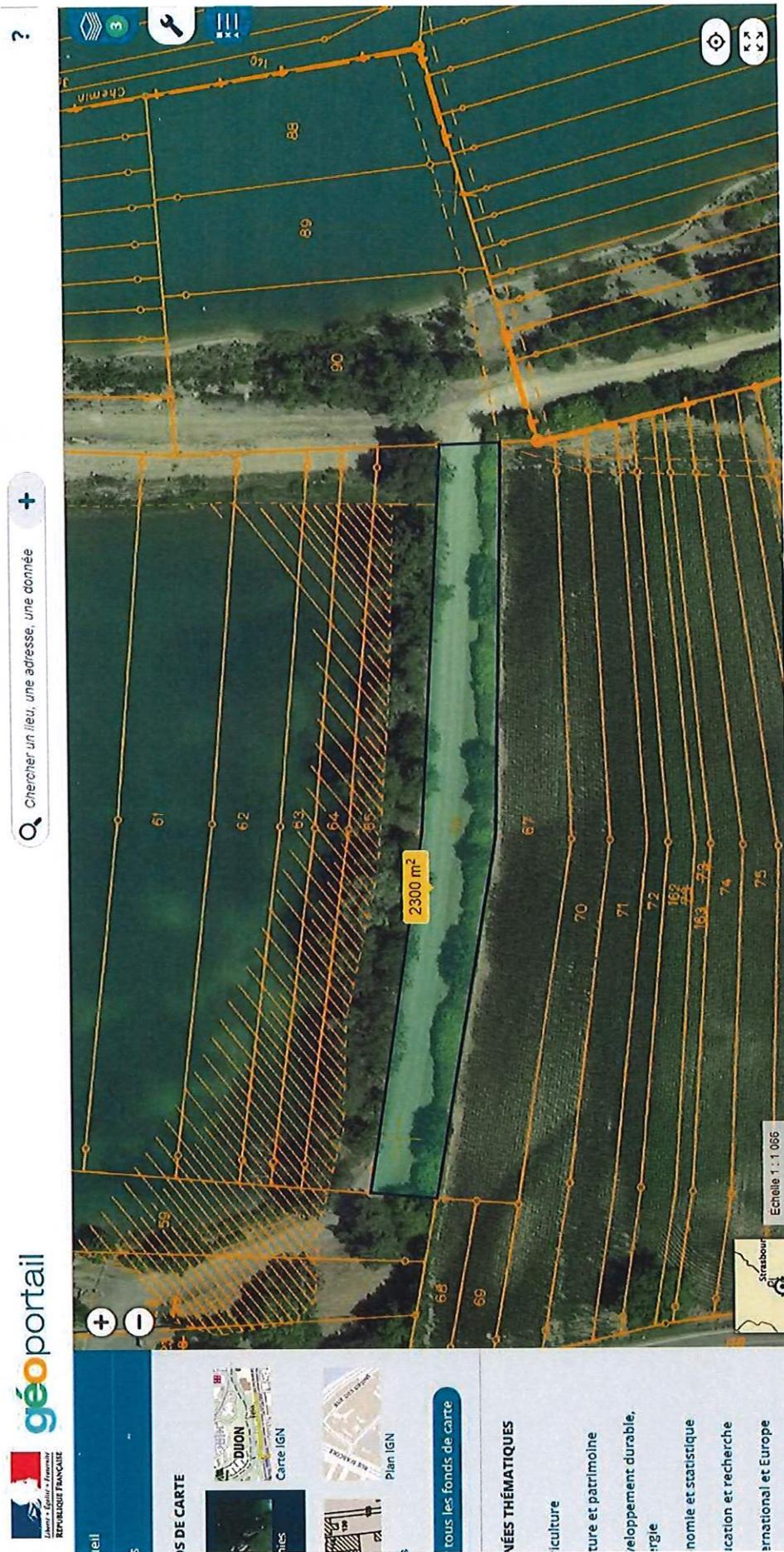


Figure 1 - Photographie aérienne de la parcelle 66 section 59 dans sa configuration actuelle. Source : Géoportail, Août 2020

Annexe 10 : Photographies aériennes des parcelles sollicitées en extension, dans leur configuration actuelle

Parcelle 36 et 37 section 32



Figure 2 - Photographie aérienne des parcelles 66 et 67 section 32 dans leur configuration actuelle. Source : Géoportail, Août 2020

Annexe 3 : Photographies des parcelles

Parcelle 66 section 59



Figure 1 - vue de la parcelle 66 section 59 depuis l'ouest



Figure 2 - Vue de la clôture au sud de la parcelle 66 section 59, depuis l'est



Figure 3 - Vue de la parcelle 66 section 59, depuis l'est

Parcelle 36 et 37 section 32



Figure 4 - Vue des parcelles 36 et 37 section 32, depuis le nord



Figure 5 - Vue des parcelles 36 et 37 section 32, depuis l'est

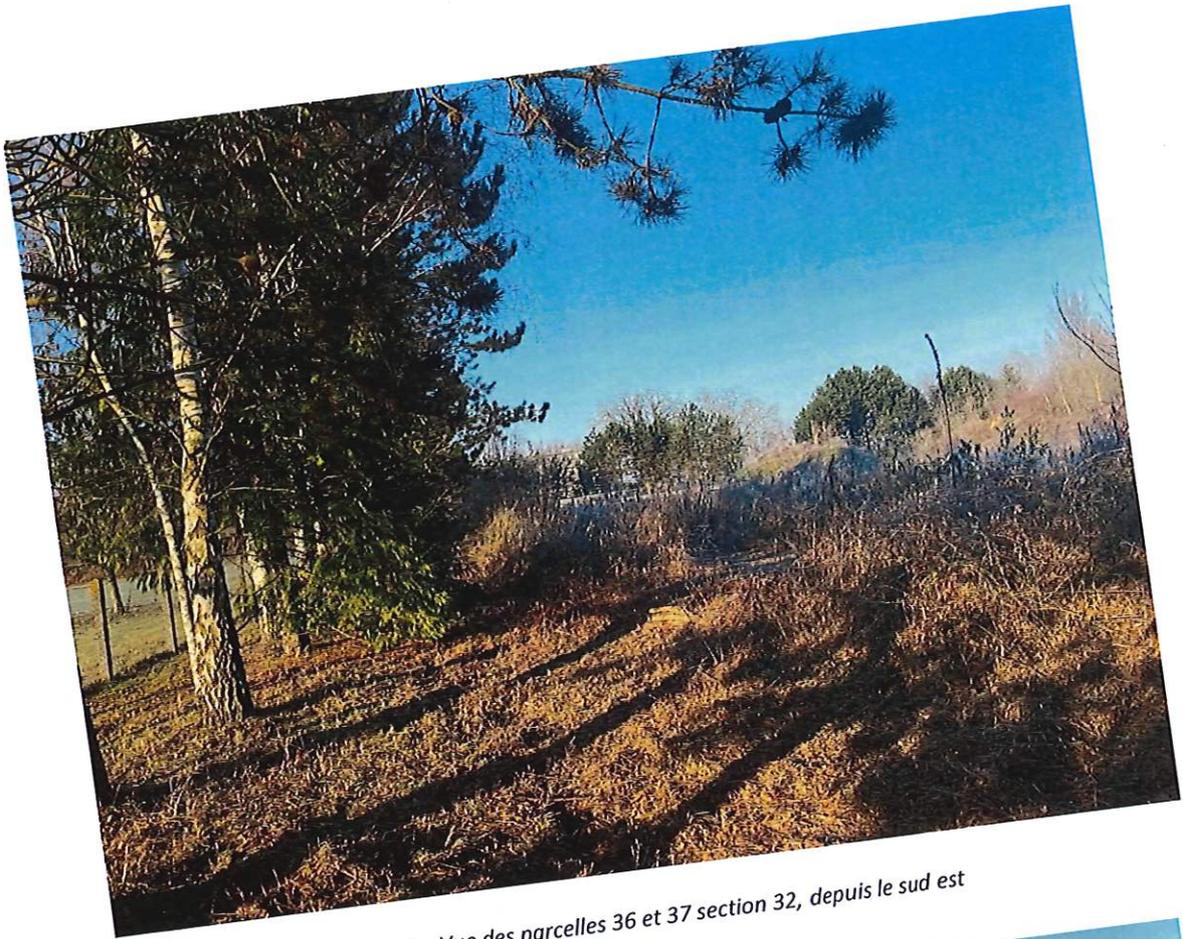


Figure 6 - Vue des parcelles 36 et 37 section 32, depuis le sud est



Figure 7 - Vues de la clôture au sud de la parcelle 37 section 32, depuis l'ouest

2.2.2021 BBERHART JANNIK

4, IMPASSÉ AV MOULIN

67001 BICKELSHHEIM

IL EST IMPÉRATIF DE CONSERVER LES CONSTRUCTIONS
ANCIENNES DE NOTRE ALDOUËNNE AU CENTRE DE
VILLAGES ET D'IMPOSER LA RESTAURATION DE LA
RECONSTRUCTION A L'INDISCRÉTION

Passage ce jour de la fin avec remise de documents
 HERR Jean-Marc (cf pièces jointes) 7 pages



Ville d'ECKBOLSHEIM

Mr Jean Marc HERR
 pièces à ajouter
 Alain Lévy
 Commissaire Enquêteur
 T.A. Bas Rhin
 le 04.02.21
 1/7

CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF

Possibilité de réaliser une opération déterminée : la construction d'une maison d'habitation
 (art. L410-1b du Code de l'Urbanisme)

Dossier	N° CU 67118 20 V0092 Ref. :	Déposé le 04/12/2020
Terrain	Auf Die Wasselnheimer Stra 67201 ECKBOLSHEIM	
	Cadastré (sections et numéros) : 280124 280125 280126 280127 280132 280246 280247 280248 280327	
	Surface (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) : 15117,00 m ²	
Demandeur	Monsieur HERR Jean-Marc 6 route de Wasselonne 67201 ECKBOLSHEIM	

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération, la construction d'une maison d'habitation, n'est pas réalisable.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé par la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016, révisé et modifié ;

Zone : IAUB-OAP

- Orientation d'aménagement et programmation Secteur Jean-MONNET

Dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un document d'urbanisme (art. R111-1 du Code de l'Urbanisme)

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple

SERVITUDES ADMINISTRATIVES ou D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Servitudes relatives à une zone de remontée de la nappe phréatique non débordante et non concernée par le risque de débordement des cours d'eau. La cote piézométrique atteinte par la nappe phréatique en événement centennal demeure sous la cote du terrain naturel. Principe d'autorisation. Les constructions sont soumises à certaines prescriptions.

- Secteur à forte potentialité archéologique

OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, une autorisation d'urbanisme nécessitera l'avis ou l'accord du Ministre ou de son délégué chargé :

des monuments historiques des sites autre

Le PLUi est consultable sur le site :

<https://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/planification-territoriale/plu/reglement-du-plu-communautaire>

Votre contact : - ☒

Dossier n° : CU 67118 20 V0092

REPUBLIQUE FRANÇAISE • DEPARTEMENT DU BAS-RHIN • EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

9 rue du Général de Leclerc - Eckbolsheim • B.P. 21 • 67038 STRASBOURG Cedex 2

Tél. 03 88 76 47 76 • Fax 03 88 76 47 77 • Fax Service Technique 03 88 76 47 75

www.eckbolsheim.com - mairie@eckbolsheim.com

5

EQUIPEMENTS PUBLICS			
Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Non Desservie		
Eau potable	Non Desservie		
Electricité	Non Desservie		
Voirie	Non Desservie		

TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles seront assises et liquidées après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les renseignements ci-dessous n'ont en conséquence qu'un caractère indicatif.

Taxes

Taxe d'aménagement

Redevance d'archéologie préventive

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

MOTIFS DE LA DECISION NEGATIVE DU CERTIFICAT D'URBANISME ET OBSERVATIONS

Considérant que le projet déclaré est situé en zone IAUB du PLUi ; que le règlement de cette zone prévoit que soient autorisées les constructions, les installations et les aménagements, à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ; que le projet n'étant pas constitutif d'une opération d'ensemble, il ne peut qu'être refusé.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R 410-19 du Code de l'Urbanisme.

Fait à ECKBOLSHEIM, le

21 JAN. 2021

Le Maire



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

COMMUNE D'ECKBOLSHEIM

CERTIFICAT D'URBANISME

Possibilité de réaliser une opération déterminée :
(art. L410-1b du Code de l'Urbanisme)

Dossier N° CU 67118 13 V0096 Déposé le : 24/12/2013

Ref. :

6 ROUTE DE WASSELONNE 67201 ECKBOLSHEIM

Cadastre (sections et numéros) :

Terrain 280327 280246 280247 280124 280125 280126 280127 280129 280132 280248
280137 280138 280370 280329 280331

Surface (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) :

21088 m²

Monsieur HERR Jean-Marc

Demandeur 6 route de Wasselonne 67201 ECKBOLSHEIM

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération, un lotissement, est réalisable (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans les cadres ci-après)

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

ZAC Jean MONNET

Délibération du Conseil de Communauté Urbaine de Strasbourg du 27 mai 2011 portant prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire

Dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un document d'urbanisme (art. R111-1 du Code de l'Urbanisme)

Délibération du Conseil de Communauté Urbaine de Strasbourg du 25 octobre 2013 portant création de la ZAC Jean MONNET

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Secteur à forte potentialité archéologique - Périmètre de sauvegarde des tracés de transport en commun en site propre (TCSP) d'une emprise de 30m de part et d'autre de l'axe du tracé (délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg du 25/11/2011) - Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique

OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN**ACCORDS NECESSAIRES**

En raison de la situation du terrain, une autorisation d'urbanisme nécessitera l'avis ou l'accord du Ministre ou de son délégué chargé : des monuments historiques des sites autre :

EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desserte partielle		
Eau potable	Desserte partielle		
Électricité	Desserte partielle		
Voye	Desserte partielle		

Votre contact : SAINT PICQ Mathieu - ☎ 03.88.43.64.11

Dossier n° : SAINT PICQ Mathieu

TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles seront assises et liquidées après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les renseignements ci-dessous n'ont en conséquence qu'un caractère indicatif.

Taxes

- Taxe d'aménagement
 Redevance d'archéologie préventive

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération

- Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332-6-1-2ème -b)
 Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L.332-6-1-3ème)
 Participation en programme d'aménagement d'ensemble (art L.332-9) (copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble ci-jointe).
 Participation au financement des voies et réseaux (art. L.332-6-1-2^{ème}-d) Délibération Générale du 09/10/2008

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

En raison de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire, les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, pourront se voir opposer un sursis à statuer en application de l'article L.123-6 du C.U

Le terrain en cause étant situé dans le périmètre de la ZAC Jean Monnet, créée par délibération du conseil de Communauté urbaine du 25 octobre 2013, toute demande d'autorisation d'urbanisme pourra faire l'objet d'un sursis à statuer en application de l'article L.111-7 du CU.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R.410-19 du Code de l'Urbanisme

Fait à ECKBOLSHEIM, le

14 FEV. 2014

Le Maire,

André LOBSTEIN
Maire



(Handwritten signature of André Lobstein)

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAI DE VALIDITE : Si une demande de permis de construire est déposée dans le délai de 18 MOIS à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, mentionnés par ledit certificat, ceux-ci ne peuvent être remis en cause, exception faite des servitudes d'utilité publique qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des dispositions indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des Tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Votre contact : SAINT PICQ Mathieu - ☎ 03.88.43.64.11

Dossier n° : SAINT PICQ Mathieu

COMMUNE D'ECKBOLSHEIM

CERTIFICAT D'URBANISME

Possibilité de réaliser une opération déterminée :
(art. L410-1b du Code de l'Urbanisme)

Dossier N° CU 67118 13 V0096 Déposé le : 24/12/2013

Ref. :

6 ROUTE DE WASSELONNE 67201 ECKBOLSHEIM

Cadastre (sections et numéros) :

Terrain 280327 280246 280247 280124 280125 280126 280127 280129 280132 280248
280137 280138 280370 280329 280331

Surface (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) :
21088 m²

Monsieur HERR Jean-Marc

Demandeur 6 route de Wasselonne 67201 ECKBOLSHEIM

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération, un lotissement, est réalisable (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans les cadres ci-après)

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

ZAC Jean MONNET

Délibération du Conseil de Communauté Urbaine de Strasbourg du 27 mai 2011 portant prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Communautaire

Dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un document d'urbanisme (art. R111-1 du Code de l'Urbanisme)

Délibération du Conseil de Communauté Urbaine de Strasbourg du 25 octobre 2013 portant création de la ZAC Jean MONNET

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Secteur à forte potentialité archéologique - Périmètre de sauvegarde des tracés de transport en commun en site propre (TCSP) d'une emprise de 30m de part et d'autre de l'axe du tracé (délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg du 25/11/2011) - Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique

OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN**ACCORDS NECESSAIRES**

En raison de la situation du terrain, une autorisation d'urbanisme nécessitera l'avis ou l'accord du Ministre ou de son délégué chargé : des monuments historiques des sites autre :

EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desserte partielle		
Eau potable	Desserte partielle		
Electricité	Desserte partielle		
Voice	Desserte partielle		

Votre contact : SAINT PICQ Mathieu - ☎03.88.43.64.11

Dossier n° : SAINT PICQ Mathieu

EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desserte partielle		
Eau potable	Desserte suffisante		
Electricité	Desserte partielle		
Voirie	Desserte partielle		

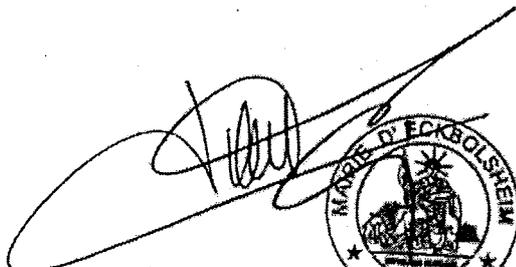
MOTIFS DE LA DECISION NEGATIVE DU CERTIFICAT D'URBANISME ET OBSERVATIONS

l'ensemble des parcelles mentionnées ne permet pas l'opération d'aménagement ou de construction d'ensemble définie par l'article 1 IAU §1 & 2 relatif à la surface minimale d'un seul tenant équivalente à deux hectares (les parcelles référencées section 28 n° 329 et 331 sont situées en zone UA et par conséquent exclues de l'opération d'ensemble d'une surface de 1511 m² soit un déficit pour l'opération de 423m²) et ne doivent pas provoquer de terrain enclavé telles les parcelles section 28 n° 128, 133, 134, 135 & 136.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R 410-19 du Code de l'Urbanisme

Fait à ECKBOLSHEIM, le 09 JUIN 2009

Le Maire,


A. LOBSTEIN



note de présentation => fausse

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

EQUIPEMENTS PUBLICS			
Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Non Desservie		
Eau potable	Non Desservie		
Electricité	Non Desservie		
Voirie	Non Desservie		

TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles seront assises et liquidées après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les renseignements ci-dessous n'ont en conséquence qu'un caractère indicatif.

Taxes

Taxe d'aménagement

Redevance d'archéologie préventive

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

MOTIFS DE LA DECISION NEGATIVE DU CERTIFICAT D'URBANISME ET OBSERVATIONS

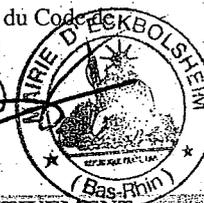
Considérant que le projet déclaré est situé en zone IAUB du PLUi ; que le règlement de cette zone prévoit que soient autorisées les constructions, les installations et les aménagements, à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ; que le projet n'étant pas constitutif d'une opération d'ensemble, il ne peut qu'être refusé.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R 410-19 du Code de l'Urbanisme.

Fait à ECKBOLSHEIM, le

21 JAN. 2021

Le Maire



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

5- Présentation des solutions alternatives

Le développement de l'habitat à Eckbolsheim est nécessaire à la fois pour le maintien de la dynamique démographique, pour le maintien des services de la commune, ainsi que pour combler le retard conséquent en matière de production de logements sociaux. Le choix des sites pour aménager un nouveau quartier d'habitations a fait l'objet des réflexions menés dans le cadre de l'élaboration du PLU, tel que c'est rédigé page 24 du rapport de présentation.

Le projet Jean Monnet correspond parfaitement aux principes de développement urbain préconisés par le SCOTERS :

« En particulier, le projet privilégie la construction des logements dans les pôles urbains et les secteurs les mieux desservis par les transports en commun. (SCOTERS, Projet d'aménagement et de développement durable, page 17) ».

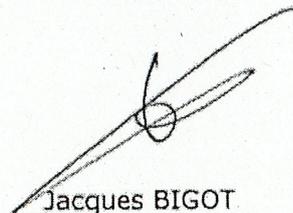
« Afin de répondre aux besoins de la population, le projet vise également à diffuser plus largement les logements locatifs sur le territoire de la région de Strasbourg, et plus particulièrement dans les bourgs centres et les secteurs bien desservis par les transports en commun, avec un effort particulier vers les secteurs les moins bien dotés en locatif aidé (SCOTERS, Projet d'aménagement et de développement durable, page 18) ».

En vue de ses objectifs, le secteur Jean Monnet est desservi à sa proximité immédiate par le tram A2, qui sera mis en service au cours de l'année 2013. La commune d'Eckbolsheim a besoin de combler son retard en matière du logement aidé. Son tissu urbain, constitué en majeure partie de fermes traditionnelles ou de quartiers pavillonnaires est peu adapté à la construction de logements par le renouvellement urbain. C'est pourquoi, afin de respecter les orientations du SCOTERS, il est nécessaire d'urbaniser ce site.

P.J. :

- Rapport complémentaire d'étude d'impact, juin 2013
- « Recensement et repérage des terriers de Grand Hamster (*Cricetus cricetus*) sur la commune d'Eckbolsheim », le rapport du bureau d'études O.G.E., mai 2011

LE PRESIDENT,



Jacques BIGOT

Remise d'un ^{document} ~~document~~ ^{cahier} ~~cahier~~ de l'ABRAPA (3 pages)

abrapa
ensemble partageons la vie



LE PRÉSIDENT

Jean-Jacques PIMMEL
jpimmel@abrapa.asso.fr

Madame la Présidente de la commission d'enquête
En charge de l'enquête publique
de 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

Eckbolsheim le 18 janvier 2021

Objet : modification N°3 du PLU de l'EMS, commune d'Eckbolsheim -

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête,

Nous nous permettons de venir vers vous dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg et plus particulièrement concernant les terrains dont l'ABRAPA est propriétaire dans la commune d'Eckbolsheim.

Dans le cadre du projet de cette modification N°3, dans le document intitulé 4. OAP – dossier de consultation des autorités – mars 2020, nous avons constaté que le périmètre de l'OAP projeté n'inclut que partiellement la propriété de l'ABRAPA. En effet, seule la parcelle section 33 n°301 a été prise en compte. Or la propriété de l'ABRAPA inclut également les parcelles N°302 et 317 de la même section.

Aussi, par la présente, dans un souci d'unité foncière cohérente, nous vous demandons de bien vouloir modifier le périmètre actuellement indiqué dans le projet d'OAP en y incluant la totalité de la propriété de l'ABRAPA.

Vous trouverez ci-joint, à l'appui de notre demande :

- Le plan cadastral avec l'indication des parcelles propriété de l'ABRAPA
- Un extrait du plan matérialisant le périmètre de l'OAP tel qu'il est actuellement envisagé.

En restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Et, en vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien accorder à l'examen de notre demande,

Veuillez croire, Madame la Présidente, en l'assurance de notre parfaite considération.

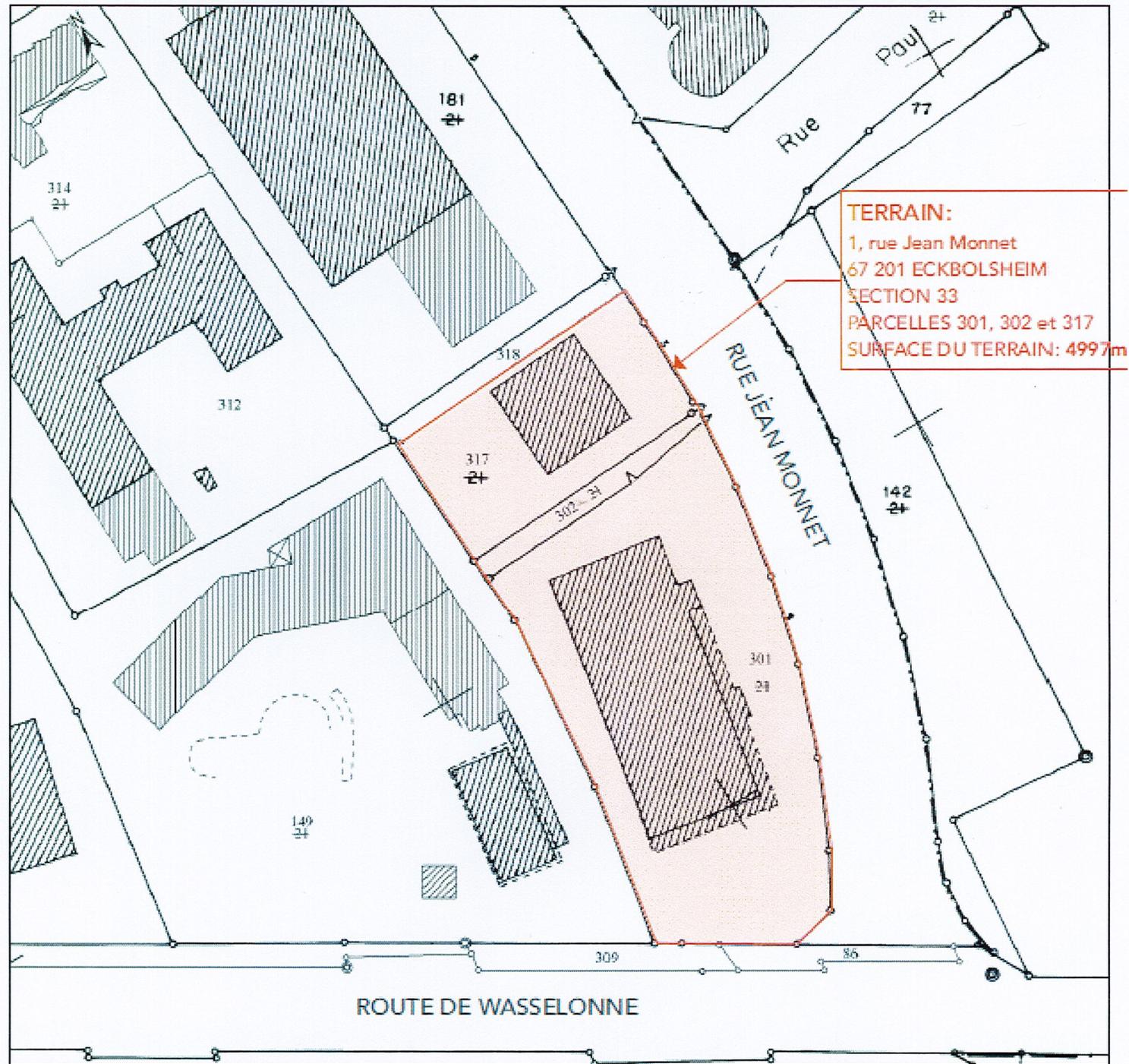
Jean-Jacques PIMMEL

ASSOCIATION D'AIDE ET SERVICES À LA PERSONNE • www.abrapa.asso.fr
1 rue Jean Monnet (Eckbolsheim) • BP 70091 • 67038 Strasbourg Cedex 2
Tél. 03 88 21 30 21 • Fax 03 88 68 74 60 • contact@abrapa.asso.fr

Inscripción en el Registro de Asociaciones de la Región de Alsacia N° 11123456789 • N° SIREN 775542069



PARCELLES PROPRIETES DE L'ABRAPA – RUE JEAN MONNET à ECKBOLSHEIM



1 Il serait judicieux de passer à l'acte
compromis la "création d'une liaison
piéton-cycles assurant la jonction" p316
N°89.

2 Il serait de mesurer de protection d'une
sûreté responsable (mesures s'agissant de
particulier)

3 La hauteur de 18 m sur la route de Wanelonne
est excessive d'autant que le projet est de
favoriser les logements sociaux à hauteur
de 50% - On se prépare à former des phallos
par une forte densification - même si les
logements sociaux sont une nécessité
pareille hauteur est excessive notamment au
regard de la largeur de la voie -

le 07/02/2021 *Al*

Remise d'un dossier de Monsieur Camille LAUGEL de 5 pages
+ 31 feuilles d'annexes.

Camille Laugel
Ferme du Moulin des Pierres
13 rue de l'Ehn
67118 Gelspolsheim

M le commissaire enquêteur
1 Parc de l'Étoile
67118 Gelspolsheim

A Gelspolsheim, le 8 janvier 2021,

Objet : demande de modification zonage A8 pour y permettre l'habitation de l'exploitant

Madame, Monsieur,

Nous sollicitons votre avis sur la modification d'un zonage A8.

J'ai entamé une reconversion en 2017 afin de m'installer en maraîchage biologique sur petite surface (moins de 2ha), en agroforesterie, avec petit élevage de poule pondeuse, en vente directe. Le projet se situe à Gelspolsheim au lieu-dit Moulin des Pierres. Installé et soutenu par la chambre d'agriculture, je suis jeune agriculteur depuis le 01/04/2020.

L'esprit de la création de la ferme est double. D'une part, créer une ferme agroécologique avec vente directe. D'autre part, redonner vie à l'un des plus vieux corps de ferme de la commune en réutilisant les vieux bâtiments déjà existants pour aménager le lieu de vente, de travail et d'habitation.

Je cultive plus de 75 variétés de légumes et fruits dans le plus grand respect de la biodiversité, en allant plus loin que le cahier des charges Agriculture Biologique. En agriculture biologique, il n'y a pas de standard qui s'applique aux cultures. Chaque planche de culture nécessite un soin particulier.

Les serres sont installées depuis la mi-Novembre 2020. Le poulailler suivra également puisqu'il a été prévu dans le plan économique, élaborée avec la chambre d'agriculture, nécessaire à la viabilité du projet.

Le projet rencontre un franc succès auprès des habitants qui trouvent chez nous des fruits et légumes frais de saison BIO. Cela constitue un circuit court à faible bilan carbone. Il contribue à la vie locale en entretenant le lien social tout en préservant les terres. Les clients sont contents et nous soutiennent dans notre projet.

Le système de culture que j'ai mis en place est très faiblement mécanisé (agroécologie, agroforesterie) et nécessite beaucoup d'interventions manuelles. La taille de la ferme ne permet pas d'amortir les technologies (irrigation, protection contre le gel, gestion de l'ouverture et de la fermeture du poulailler, ...). qui permettraient d'automatiser ou de gérer à distance

Il nécessite également que je produise les plants dans une pépinière qui se trouve sur le site. Nous sommes sur une approche artisanale de l'agriculture, soucieuse de son environnement et de la biodiversité. Nos légumes sont menés de la graine jusqu'au fruit pour un bilan carbone moindre (moins de livraison). Ce qui nécessite une grande présence sur les lieux et un soin constant.

Dans ces conditions, l'installation de mon logement sur le site est indispensable.

Le projet avait d'ailleurs été organisé autour du logement pour lequel j'avais déjà obtenu un permis de construire en 2017 sur cette même zone. J'ai annulé ce dernier pour

refaire un projet plus petit et plus soutenable pour un revenu d'agriculteur. En 2018, avec la chambre d'agriculture et le maire, nous avons sollicité une modification de PLU pour me permettre d'installer des serres maraichères froides.

C'est en novembre 2020 que j'ai redéposé un permis de construire à usage d'habitation afin de pouvoir aménager un bâtiment de 48m² (datant du XVI^e siècle) avec une extension mesurée, de 20m² pour y mettre mon habitation tout en conservant le caractère historique du site (consultation volontaire de l'architecte des bâtiments de France).

En janvier 2021, un refus de permis m'a été opposé au motif que, dans la zone A8, contrairement aux zones A4, A5 et A6, l'habitation n'est pas considérée comme « une construction ou installation nécessaire ou liée au fonctionnement de l'activité agricole ».

Or, si on se réfère au PLU, l'exclusion d'habitation en zone A8 n'étant pas exprimée dans l'article du PLU comme c'est le cas en zone A3, nous n'aurions jamais imaginé de ne pas pouvoir obtenir un nouveau permis de construire pour une habitation sur ce site (bâti existant) au vu de la nécessité pour notre activité agricole.

Toujours selon le PLU, en zone A4, A5 et A6, il est admis l'installation ou la construction à usage d'habitation. Or en zone A8, il n'est ni précisé que c'est admis comme en zone A4, A5 et A6, ni précisé que c'est exclu comme en zone A3.

En A8, la construction doit être nécessaire et liée à l'activité maraichère ou horticole. Qui décide que l'habitation n'est pas une construction nécessaire et liée à l'exploitation ? Sur quels critères ?

De plus, le zonage A8 présente un frein à la création d'ateliers agricoles annexes (poules pondeuses, agro tourisme...). En effet, la zone A8 ne prévoit pas les installations liées à l'activité d'élevage alors qu'il est prévu depuis le départ dans mon projet.

Par ailleurs, je comprends l'esprit du règlement du PLU qui a pour vocation d'éviter le mitage et de préserver les terres agricoles.

Le site n'est pas cultivable. Sous les graviers de la cour, se trouvent l'ancienne cour pavée en galet du Rhin. Sous les parties enherbées se trouvent les anciens canaux du moulin constitués par d'énormes blocs de grès rose. Pire, lorsque le moulin a été stoppé (année 1940- 50,) le lac qui constituait la sortie du moulin, fut comblé avec des gravats. La parcelle section 49 numéro 181 n'est tout simplement pas cultivable. Dans ce cas précis, le projet ne consommera pas de terre cultivable et respecte donc l'esprit du PLU.

Le Bâti-existant fait partie du patrimoine historique du lieu donc cela ne constituera pas un mitage et ne compromettra en rien la qualité paysagère du site contrairement à la rocade Sud qui a compromis la qualité environnementale du site.

De plus, construire sur ce site, n'aura pas de coût pour la collectivité puisqu'il y a déjà deux habitations, occupées par des tiers, raccordées aux réseaux.

La construction de l'habitation est nécessaire à l'activité agricole et contribue non seulement à la qualité paysagère du site mais aussi à la sauvegarde d'un patrimoine.

Pour les petites fermes agro-écologiques, la présence de l'habitat est nécessaire et liée pour au moins trois fonctions :

1) Le logement de fonction est nécessaire et lié au fonctionnement de l'activité agricole

Notre système de culture diversifié Bio (au-delà du cahier des charges AB) en petite surface est très peu mécanisé, en grande partie manuel. Nous n'avons pas les mêmes contraintes que les agriculteurs en grande surface (capacité à mécaniser, économie d'échelle...). Nous aurions compris la position prise lors du refus du permis de construire mais dans notre projet de micro ferme résiliente, ce refus n'est pas compréhensible.

Cela nous est d'autant plus incompréhensible qu'un ensemble de loi, de réponse ministérielle, tendent à assouplir les règles d'installation du logement de fonction, en zone agricole. Il y a une reconnaissance de la difficulté des agriculteurs à se loger sur site.

Nous devons être présents toute l'année et tous les jours. L'ampleur du travail est colossal ! La liste des chantiers à mener toute l'année est longue : production de plants, replantage, préparation des sols, désherbage manuel, irrigation, surveillance des cultures, récolte manuelle (y compris les gros volumes comme les pommes de terre), transformation, projet pédagogiques, tenue et préparation du marché sans compter les aléas : panne chambre froide, vol, météo, irrigation nocturne pour économiser l'eau...

Habiter sur place, nous ferez gagner au minimum 1h30/jour (jusqu'à 3 heures) ce qui représentera un minimum de 477 heures travaillées par an, un **gain de productivité et de flexibilité indispensable à la réussite de notre système d'agriculture !**

Cela nous permettrait d'ouvrir le marché à la ferme sur un second créneau et ainsi de nous assurer un meilleur revenu et de pérenniser un emploi.

Nous avons également le projet d'y installer des poules pondeuses (prévu dans notre plan économique). Ce qui nécessitera encore plus d'être présent pour assurer le bien-être animal. Sans logement sur place et en zone A8, notre projet de poules pondeuses sera compromis et donc mettra en péril la viabilité économique de la ferme. **L'enjeu d'habiter sur place est crucial !**

J'ai pu commencer à développer mon projet dès 2019 car mes parents disposaient de terres autour de leur habitation.

Ils nous permettent également, pour le moment, de pouvoir bénéficier de commodités (toilette, cuisine...) mais cela représente une charge importante pour mes parents. La situation ne peut s'éterniser, mon papa va bientôt avoir 70 ans.

Un jour, s'ils venaient à nous quitter, mes frère et sœur pourraient vendre l'habitation, nous laissant sans solution pour maintenir l'activité agricole.

De plus, en cette période de crise de la covid qui va durer, c'est une responsabilité lourde à porter vis à vis de mes parents. Nous les exposons à un risque lors de la venue des stagiaires, employés, commerciaux...

La situation inconfortable (transformation à domicile, transport des semis et repiquage à domicile tard le soir...) était tenable dans la perspective d'un prochain aménagement de notre habitation sur site.

Avec mon épouse, nous travaillons ensemble. Habiter sur place, nous ferait gagner un temps considérable sans lequel la rentabilité du projet serait insuffisante pour être pérenne.

Nous avons deux enfants de 7 et 9 ans qui ont besoin de leurs parents à leurs côtés. Le fait d'habiter sur place, nous permettrait de nous adapter davantage et ainsi respecter leur rythme. Ils pourront ainsi disposer d'un espace à eux.

Être chef d'exploitation est un mode de vie qui ne dissocie plus vie privée et vie professionnelle. Il nécessite une présence constante et une grande flexibilité.

Le logement de fonction est donc indispensable et lié aux fonctionnements de l'activité agricole.

2) La fonction administrative est nécessaire et liée au fonctionnement à l'activité agricole

En effet, dans cette construction, un bureau me permettra d'effectuer mes tâches administratives, commerciales, comptables, ressources humaines et gérer les fournisseurs... une organisation optimale de mes tâches administratives.

3) La fonction des ressources humaines, l'accueil du personnel, sont nécessaires et liées au fonctionnement à l'activité agricole

En tant que chef d'exploitation, j'ai besoin de répondre aux conditions d'hygiène et de sécurité imposées par le code du travail : toilette, trousse de secours, vestiaire, salle de pause, point d'eau... La construction est une condition nécessaire à l'accueil de nos employés, stagiaires et saisonniers dans des conditions dignes d'accueil. Financièrement, la micro ferme ne pourra pas supporter de tels investissements. (Nous avons déjà dû faire un emprunt pour financer notre installation).

Voilà, les 3 fonctions principales pour lesquelles habiter sur place n'est pas seulement nécessaire mais indispensable à notre activité agricole.

Il existe d'autres fonctions telle que l'atelier de transformation, élément indispensable dans notre lutte contre le gaspillage alimentaire.

De plus, je sollicite votre avis car, sans ce projet d'habitation, je risque de ne pas pouvoir me loger sur Geisolsheim de façon permanente.

En effet, suite au décès du propriétaire de mon logement, je dois quitter l'appartement que j'occupe fin mars. Sans une solution rapide, je risque de devoir trouver un logement en dehors de l'Eurométropole. Or, le revenu que je peux me verser ne me permettra pas de loger ma famille dans de bonnes conditions, et encore moins de mener mon activité.

De plus, le dossier de financement est accepté avec un prêt à taux zéro. Le report du projet risque de compromettre le financement par le prêt à taux zéro (PTZ) et par conséquent, l'impossibilité pour nous, de réaliser les travaux d'aménagement ultérieurement. Sans le PTZ, la charge financière serait trop élevée pour nos revenus d'agriculteur. La ferme ne pourrait pas assumer la charge financière de telles installations.

Outre tous les arguments déjà énoncés, nous avons la volonté d'être un acteur local pour la biodiversité et favoriser le lien social et citoyen.

Avec l'aide d'associations locales, nous souhaitons mener à bien d'autres projets : atelier zéro déchet, atelier de jardinage en faveur de la biodiversité, cours de culture à la ferme, visite pédagogique, chantier participatif, De nombreux projets, que nous avons à cœur de réaliser, ne verront pas le jour.

Dans quelle mesure peut-on envisager la modification de la zone A8 afin qu'elle puisse permettre à l'exploitant agro écologique d'habiter sur place et de mener son activité agricole et son atelier poules pondeuses tout en préservant un patrimoine historique ?

Nous refusons l'approche selon laquelle l'habitation ne constituerait pas un caractère indispensable au fonctionnement de notre activité agro écologique.

De plus, le point 2A du règlement du PLU ne précise pas l'exclusion d'habitation dans la zone A8 (comme notifié dans le courrier du refus). En effet, le courrier de notification de refus de permis s'appuie, je cite : « l'article 2A alinéa 8 du PLU précise que sous conditions particulières, les constructions à usage d'habitation ne sont qu'exclusivement autorisées dans les secteurs de zone A4, A5, A6 ». Or, le terme « exclusivement » ne figure ni dans l'article 2A alinéa 8 ni dans l'article 2A alinéa 10 dans le règlement du PLU de septembre 2019 consulté depuis le site de l'Eurométropole de Strasbourg.

Nous souhaiterions que le PLU prenne en compte le système agricole mis en place par l'agriculteur qui fait une demande de logement sur son lieu d'exploitation. Seul un examen au cas par cas, permet d'apprécier au mieux la notion de nécessité d'habiter sur place.

Mais aussi, qu'il tienne compte du travail manuel, de l'impact carbone, du respect de la biodiversité, du projet et du porteur de projet.

Dans notre cas, habiter sur place, est lié, nécessaire et indispensable à notre activité maraîchère, à notre activité d'élevage de poules pondeuses et à nos projets de développement économique et social, dans le respect du lieu (bâti-existant) et du patrimoine historique du lieu (Avis de l'Architecte des bâtiments de France facultatif mais que nous avons sollicité pour garder la qualité paysagère du site).

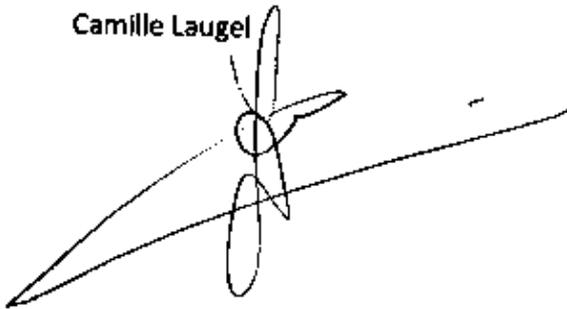
**Le fait de ne pas habiter sur place compromettrait notre projet dans son intégralité.
La situation est urgente et est dramatique pour notre activité agricole !**

Nous sollicitons donc votre intervention, afin de modifier la zone A8 ou de passer en zone A6 et ainsi rendre possible l'installation de notre habitation, de nos poules pondeuses, de nous permettre d'envisager des projets futurs comme l'agrotourisme, sur les parcelles actuellement classées en zone A8 (à savoir section 49 numéro 180, 181, 189, 190, 191, 191, 193, 194, 195 et 196.)

Je joins à mon dossier quelques éléments (photos de la ferme du moulin des pierres, prise de vue géoportail et photo du site déjà bâti, plan cadastral, PLU...).

Restant à votre disposition, je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations les plus respectueuses.

Camille Laugel

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the left.



Google

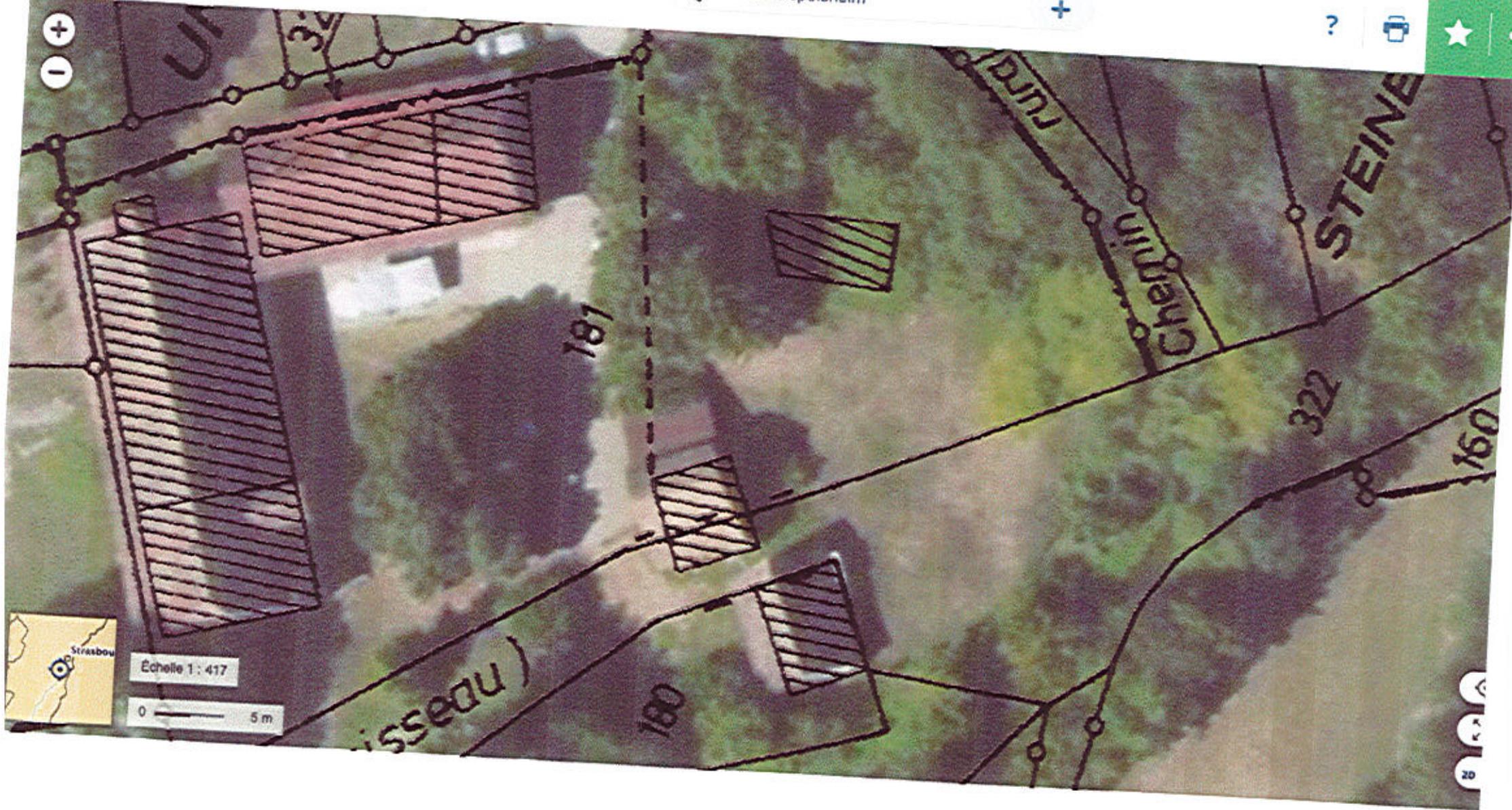
Ferme du Moulin des
Pierres - Maraichage BIO

L'Em



géoportail

67118 Geispolsheim







RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE GEISPOLSHHEIM

6 rue du Maire François Nuss - BP 30433 GEISPOLSHHEIM - 67412 ILLKIRCH CEDEX
TÉL 03 90 29 72 72 - FAX 03 85 68 65 45
e-mail : geispolsheim@geispolsheim.fr - internet : www.geispolsheim.fr

ARRETE PORTANT PERMIS DE CONSTRUIRE

demande de permis déposée le 24/04/2017		dossier n° PC 67152 17 V0012	
par	Monsieur LAUGEL Corinne	nature du projet :	un changement de destination une construction neuve
demeurant :	13 rue de l'Éhn 67118 GEISPOLSHHEIM	surface de plancher	46 m ²
sur un terrain sis	rue des Romains 67118 GEISPOLSHHEIM	détail du projet :	la réhabilitation et la rénovation d'un moulin
		nombre de logements :	1
		nombre de bâtiments :	

Le Maire de GEISPOLSHHEIM

Vu la demande de permis de construire susvisée

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, articles R.421-1 et suivants

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016,

Vu l'accord avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28/06/2017.

Vu l'avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires, Service de l'Environnement et de la Gestion des Espaces, Unité de Coordination en date du 23/06/2017.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est accordé pour les travaux décrits dans la demande susvisée.

Article 2 : Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France du 28/06/2017, jointes à la présente autorisation, sont à respecter.

INFORMATION : Le bénéficiaire de la présente autorisation est redevable de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive qui seront établies et liquidées par les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le Département (la Direction Départementale des Territoires) dans les conditions prévues aux articles L.331-19 et L.331-20 du code de l'urbanisme.

Fait le 01 AOÛT 2017

Le Maire,

 S. ZAEGEL'

**COMMUNE DE GEISPOLLSHEIM**

6 rue du Maire François Nuss – BP 30433 GEISPOLLSHEIM – 67412 ILLKIRCH CEDEX
TÉL. 03 90 29 72 72 – FAX 03 88 68 65 45
e-mail : mairie@geispolsheim.fr – internet : www.geispolsheim.fr

ARRETE PORTANT REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

demande de permis déposée le 23/11/2020	dossier n° PC 67152 20 V0025
par : Monsieur LAUGEL Camille	Dépôt affiché en Mairie le 25/11/2020
	des travaux sur construction existante la modification de l'aspect extérieur le ravalement de façade un changement de destination une modification de façade une modification de toiture une modification intérieure modifiant les structures porteuses
	nature du projet :
demeurant : Moulin des Pierres Moulin des Pierres 67118 GEISPOLLSHEIM	surface de plancher :
sur un terrain sis : rue des Romains Moulins des Pierres 67118 GEISPOLLSHEIM	détail du projet : le changement de destination d'un ancien moulin nombre de logements : 1 nombre de bâtiments :

LE MAIRE DE GEISPOLLSHEIM

Vu la demande de permis de construire susvisée
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, articles R.421-1 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 ;

CONSIDERANT que l'article 2A – alinéa 10 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'autorise que les constructions et installations à condition d'être nécessaires ou liées à une activité de maraîchage ou d'horticulture – les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole – les constructions et installations à vocation commerciale à condition d'être liées aux activités agricoles existantes ;

CONSIDERANT que le projet de changement de destination et d'extension à vocation d'habitation est situé en secteur de zone A8 des documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

CONSIDERANT que l'article 2A – alinéa 8 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal précise que sous conditions particulières, les constructions à usage d'habitation ne sont qu'exclusivement autorisées dans les secteurs de zone A4, A5 et A6 ;

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est refusé

Fait le 28 décembre 2020

Le Maire,

Jean-Michel SCHIAEFFER



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Aux termes de l'article R 424-14 du Code de l'Urbanisme, vous pouvez, dans le délai de deux mois à compter de la présente décision, saisir le Préfet de Région en vue d'émettre, après consultation de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture, un avis ou une décision qui se substituerait à celui ou à celle de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. Dans le secteur de zone A3

Sont admises :

- 4.1. Les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière, à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture, à l'exception des constructions à usage d'habitation.
- 4.2. Une et une seule extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

10. Dans le secteur de zone A8

075_M3_REGCOM_GEI

Sont admises :

- 10.1. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture.
- 10.2. Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole, à condition de ne pas relever du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- 10.3. Les constructions et installations à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités agricoles existantes

Article 3 A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article 4 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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



MSA Alsace
Colisations des Non Saliés
 Votre interlocuteur : Ludovic Homburger
 Téléphone : 0389207868
 Fax : 0389207900
LAUGEL CAMILLE

Colmar, le 26 mai 2020

CERTIFICAT D'AFFILIATION

Par la présente, la Mutualité Sociale Agricole d'Alsace certifie que :

M. Mme, Mlle : **LAUGEL CAMILLE**
 né(e) le : **30/03/1986**
 demeurant : **LIEU DIT MOULIN DES PIERRES - RUE DES ROMAINS**
67116 GEISPOLSCHEIM

Est affilié auprès de notre organisme en qualité de "chef d'exploitation" à titre principal, bénéficiaire de l'assurance maladie des exploitants agricoles

- avec effet du 01/04/2020

Superficie réelle au 01/04/2020 : 1.09 Ha

Certificat établi pour valoir ce que de droit.

Arnaud CROCHANT

Directeur Général

Colmar, le 28 Octobre 2020

Vos références à rappeler

Ref 83756115000013
MR LAUGEL CAMILLE CHARLES
67 152
MS68

MMEL U42

Titre 1003 - Formulaire n° 14 - M. (Article 66121) Colmar Cedex

MR LAUGEL CAMILLE CHARLES JERO
13 RUE DE L EHN
67118 GEISPOLSHEIM

RELEVÉ D'EXPLOITATION

situation cadastrale au 01/04/2020

DESIGNATION CADASTRALE DES TERRES										CARACT. MSA		LIEU-DIT / NOM DU PROPRIETAIRE											
COMPTES PROPRIETAIRES		IDENTIFICATION DES PARCELLES					SUPERFICIE		R.C. REEL		M.S.A.												
DEPT	COM. L. N°	NUMERO	PREFIXE	SECTION	NUMERO PLAN	STIP.	CLASSE	Groupes	Culture	ANT	CULT. CAD	Ha	A	Co	Euros	Cts	12	13	14	15			
67	152	L 00286	O		49 0168		01 VE					01768			3177		F				MUEHL MATTE		
					49 0178		01 VE					08593			15444		F				MUEHL MATTE		
					49 0182		01 VE					03583			6440		F				MUEHL MATTE		
					49 0166		01 VE					00220			396		F				MUEHL MATTE		
					49 0189		J 01 VE					00210			378		F				UNTERES MU		
					49 0192		J 01 VE					00304			546		F				UNTERES MU		
					49 0193		01 VE					00332			597		F				UNTERES MU		
					49 0194		01 VE					00420			754		F				UNTERES MU		
					49 0195		01 VE					00470			846		F				UNTERES MU		
					49 0196		01 VE					00480			863		F				UNTERES MU		
* TOTAL COMMUNE DE GEISPOLSHEIM												16380			29441							LAUGEL FRANCOIS MAURICE	
												Parcellaire total		16380			29441						
												Total R.C. des terres taxées					29441					dont 0,00 en propriété	

RELEVÉ D'EXPLOITATION des comptes de propriétaires... (Texte juridique descriptif des données et des parcelles)

CFPPA

ATTESTATION DE PRESENCE

CFPPA du BAS RHIN
 44 Boulevard de l'Europe CS 50203 67212 OBERNAI CEDEX
 Tél. : 03 88 49 99 29
 Fax : 03 88 49 99 28

Je, soussignée Madame France THOMAS, Directrice Adjointe du CFPPA,

atteste que : **Monsieur LAUGEL Camille**

a suivi l'action de formation : **Conduite d'un élevage avicole**
 a participé à 7h de formation à la **BIOSECURITE EN ELEVAGE AVICOLE** réalisées par le
 Docteur vétérinaire Arnaud SCHMITT de RC SERVICES.

Durée : **70 heures**

Objectif général : **Etre capable de choisir les techniques d'élevage pour faire face aux
 contraintes de production d'œufs de consommation et de viande de volailles, de la
 réglementation et du bien-être animal**

Nature de la formation : **Actions d'acquisition, d'entretien ou de perfectionnement des
 connaissances**

Conformément à la feuille d'émargement, le participant était présent aux séances suivantes :

Date de la séance	Nbre heures matin	Nbre heures après-midi
21 janvier 2019	3h30	3h30
22 janvier 2019	3h30	3h30
23 janvier 2019	3h30	3h30
24 janvier 2019	3h30	3h30
25 janvier 2019	3h30	3h30
11 février 2019	3h30	3h30
12 février 2019	3h30	3h30
13 février 2019	3h30	3h30
14 février 2019	3h30	3h30
15 février 2019	3h30	3h30
TOTAL	70 heures	

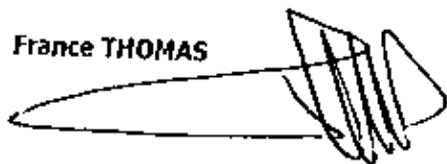
Cette action de formation était placée sous la responsabilité pédagogique de :
 Claudine GOULBY

Fait à Obernai

Pour servir et valoir ce que de droit.

Le 16 septembre 2019

France THOMAS



Directrice Adjointe du CFPPA



44 Bd de l'Europe - CS 50203 - 67212 Obernai Cedex - ☎ +33(0)3 88 49 99 29 - ✉ cfppa.obernai@educagri.fr
 N° Siret : 156 726 859 00044 - Code APE : 8559 A
 www.cfppa-obernai.epl67.fr -

ENSEIGNEMENT AGRICOLE
 FORMATIONS AUX MÉTIERS DE L'AGRICULTURE,
 DE LA FORÊT, DE LA NATURE ET DES TERRITOIRES



Grand Est
 ALSACE CHAMPAGNE ARDENNE LORRAINE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE L'ALIMENTATION

Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Grand Est

BREVET PROFESSIONNEL

*Vu le procès verbal de l'examen du Brevet Professionnel établi le 17/07/2019
par le Président du jury*

le Diplôme du Brevet Professionnel

Option : Responsable d'entreprise agricole

est délivré à **M. LAUGEL CAMILLE CHARLES JÉRÔME,**
né le 30/03/1986,
à STRASBOURG (BAS-RHIN).

et enregistré sous le numéro 19/A/312000/1903501/U

Fait à CHALONS-EN-CHAMPAGNE, le 18 juillet 2019

Pour expédition conforme :
Le Chef du Service Régional de la Formation et du
Développement

Signature du titulaire

Pour le Ministre et par délégation
Le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de
la Forêt

Laurent BEJOT

Signé : Sylvestre CHAGNARD



PLAN DE DEVELOPPEMENT DE L'EXPLOITATION (P D E)
Règlement (CE) n°1698/2005 du Conseil du 20/09/2005, Règlement (CE) n°1974/2006 de la Commission du 15/12/2006
Articles D 343-3 à D 343-18 du code rural ; arrêté du 13 janvier 2009

La loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique à ce formulaire. Elle vous donne droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant. Votre demande doit être adressée à votre DDT/DDTM. N° de dossier :

RENSEIGNEMENTS SUR LE CANDIDAT

nom / prénom : LAUGEL CAMILLE

adresse de l'exploitation :

GEISPOLSHEIM

dénomination sociale de la société dans les cas d'installation sociétaire :

CAPACITE PROFESSIONNELLE

PPP validé (cas général) : date de validation : 03/12/2019

Si PPP agréé (procédure d'acquisition progressive de la capacité professionnelle)

Date d'agrément :

Je m'engage à acquérir le diplôme requis et à faire valider mon PPP sous trois ans à compter du / / sous peine de rembourser les aides déjà perçues assorties des intérêts de retard.

Signature du bénéficiaire de la procédure d'acquisition progressive

LES AUTRES ACTIVITES PROFESSIONNELLES (montant prévisionnel de revenu)

Activité	exercice 1	exercice 2	exercice 3	exercice 4	exercice 5

LE PROJET

- date d'installation prévue : 01/04/2020
- date d'ouverture du 1er exercice : 01/04/2020
- orientation principale de l'exploitation :

- descriptif du projet :

Création d'une exploitation maraîchère en AB, et poules pondeuses.

- mode de commercialisation des produits de l'exploitation :

L'exploitation reprise est elle aux normes?
(Sinon, date prévisionnelle de réalisation des travaux :)

Droits à primes et/ou à produire de l'exploitation reprise et/ou du projet :

Droits / Aides	Montant U	Taux	Quantité	Total
Aides Couplées - Soutien Agri Bio		100	1	945

Demandes d'attributions nouvelles de droits à primes et/ou à produire non intégrées à l'analyse économique (à titre indicatif):

LA MAIN D'OEUVRE PRESENTE (en unités de travail humain)

MAIN D'OEUVRE	Exercice 1	Exercice 2	Exercice 3	Exercice 4	Exercice 5
Assoc./Familiale permanente	1.00	1.00	1.00	1.00	
Salariée permanente		0.50	0.50	0.50	
Salariée temporaire					
Autre					
TOTAL main d'oeuvre	1.00	1.50	1.50	1.50	

INSTALLATION SOCIETAIRE

075_M3_REGCOM_GEI

Répartition du capital social entre le jeune exploitant (JA) et les associés :	Au dépôt de la demande (s'il y a lieu)	A la date d'installation	Au terme du PDE	en %
				100

SURFACE ET MODE DE FAIRE VALOIR (en ha et ares)

SUPERFICIE	Exercice 1	Exercice 2	Exercice 3	Exercice 4	Exercice 5
Surface Totale	1.05	1.05	1.05	1.05	
Surface Agricole Utilisée (SAU)	1.05	1.05	1.05	1.05	
Dont - en propriété					
- en fermage	1.05	1.05	1.05	1.05	
- en metayage					
- mise à disposition					
- autre					

ACTIVITES VEGETALES (assolement)

ACTIVITE	20/21	21/22	22/23	23/24
Maraîchage en HA (plein champ)	1.05	1.05	1.05	1.05
TOTAL	1.05	1.05	1.05	1.05

ACTIVITES ANIMALES (effectifs moyens)

ANIMAL	20/21	21/22	22/23	23/24
Poules pondeuses	60.00	60.00	250.00	249.00

AUTRES ACTIVITES (effectifs vendus)

ACTIVITE	Produit	20/21	21/22	22/23	23/24
----------	---------	-------	-------	-------	-------

075_M3_REGCOM_GEI

EVOLUTION DU TROUPEAU DE

Poules pondeuses

LAUGEL CAMILLE01 03/02/2020 4

ANIMAUX		20/21	21/22	22/23	23/24
Poules pondeuses (tete)	Effectif début		60	60	250
	Achats	60		190	60
	Ventes				60
	Pertes				60
	Effectif moyen	60	60	250	249

075_M3_REGCOM_GEI

ANIMAUX : Poules pondeuses

Unité monétaire: Euros

LAUGEL CAMILLE01 03/02/2020 4

VENTES D'ANIMAUX		20/21	21/22	22/23	23/24
Poules pondeuses	effectif vendu				60
	Prix de vente moyen				
	MONTANT DE VENTE				
total des ventes d'animaux					
ACHATS D'ANIMAUX		20/21	21/22	22/23	23/24
Poules pondeuses	effectif acheté	60		190	60
	Prix d'achat	9.00	9.00	9.00	9.00
	MONTANT D'ACHAT	540		1 710	540
Total des achats d'animaux		540		1 710	540
STOCKS D'ANIMAUX		20/21	21/22	22/23	23/24
Poules pondeuses	stock début (quantité)		60.00	60.00	250.00
	prix de stock	8.00	8.00	8.00	8.00
	stock début (montant)		480	480	2 000
	VARIATION STOCK (valeur)	480		1 520	
valeur totale inventaire début			480	480	2 000
total variation d'inventaire		480		1 520	
TOTAL PRODUCTION D'ANIMAUX: vente -achats +/-cessions +/-variation stocks		-60		- 190	- 540

075_M3_REGCOM_GEI

ACTIVITE : Maraichage

Unité monétaire: Euros

LAUGEL CAMILLE01 03/02/2020 2

075_M3_REGCOM_GEI

Unité de l'activité	HA	20/21	21/22	22/23	23/24
		1.05	1.05	1.05	1.05

CHARGES

engrais	montant (forfaitaire)	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
semences	montant (forfaitaire)	3100.00	4000.00	4500.00	4500.00
Phyto	montant (forfaitaire)	300.00	300.00	300.00	300.00
Divers végétaux	montant (forfaitaire)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
Total charges proportionnelles / HA		5 333	6 190	6 667	6 667
Total charges proportionnelles		5 600	6 500	7 000	7 000

PRODUITS

légumes fruits	rendement en KG/HA	4762.00	13809.00	23335.00	23335.00
	quantité produite	5000.10	14499.45	24501.75	24501.75
	quantité vendue	5000.10	14499.45	24501.75	24501.75
	Prix de vente	2.00	2.00	2.00	2.00
	MONTANT DE VENTE (a)	10 000	28 999	49 004	49 004
	quantité cédée				
	prix cession				
	MONTANT DE CESSION (b)				
	stock début (montant)				
	stock début (quantité)				
prix de stock					
VARIATION STOCK (valeur) (c)					
Soutien Agri Bio	Nb de droits	1.05	1.05	1.05	1.05
	Montant unitaire (ap mod)	900.00	900.00	900.00	900.00
	MONTANT DE L'AIDE (e)	945	945	945	945
Total produits de l'activité (a+b+/-c+d+e)		10 945	29 944	49 949	49 949
Total produits de l'activité / unité		10424.00	28518.00	47570.00	47570.00

Total production d'animaux (1)

MARGE BRUTE

Marge brute de l'activité	5345.20	23443.90	42948.50	42948.50
% de la marge brute globale	109	84	70	71
Marge brute / HA	5090.67	22327.52	40903.33	40903.33
Marge brute témoin / unité (2)				

(1) report des lignes "Total production" des pages "ANIMAUX" (activités animales uniquement) (2) marge brute de l'exploitation sur laquelle le JA s'installe ou à défaut marge brute de référence

ACTIVITE : Poules pondeuses

Unité monétaire: Euros

LAUGEL CAMILLE01 03/02/2020 2

075_M3_REGCOM_GEI

		20/21	21/22	22/23	23/24
Unité de l'activité	*POUL1	60.00	60.00	250.00	249.00

CHARGES

Alim.concentré	montant (forfaitaire)	345.00	1845.00	7687.00	7687.00
Eau	montant (forfaitaire)	20.00	20.00	75.00	75.00
Total charges proportionnelles / *POUL1		6	31	31	31
Total charges proportionnelles		365	1 865	7 762	7 762

PRODUITS

		20/21	21/22	22/23	23/24
oeufs	rendement en U/*POUL1		270.00	270.00	270.00
	quantité produite		16200.00	67500.00	67230.00
	quantité vendue		14580.00	61000.00	61000.00
	Prix de vente		0.43	0.43	0.43
	MONTANT DE VENTE (a)		6 269	26 230	26 230
	quantité cédée				
	prix cession				
	MONTANT DE CESSION (b)				
	stock début (montant)				
	stock début (quantité)				
	prix de stock				
VARIATION STOCK (valeur) (c)					
Total produits de l'activité (a+b+/-c+d+e)			6 269	26 230	26 230
Total produits de l'activité / unite			104.49	104.92	105.34

Total production d'animaux (1)		-60		- 190	- 540
---------------------------------------	--	------------	--	--------------	--------------

MARGE BRUTE

Marge brute de l'activité		-425.00	4404.40	18277.96	17927.96
% de la marge brute globale		-9	16	30	29
Marge brute / *POUL1		-7.08	73.41	73.11	72.00
Marge brute témoin / unité (2)					

(1) report des lignes "Total production" des pages "ANIMAUX" (activités animales uniquement) (2) marge brute de l'exploitation sur laquelle le JA s'installe ou à défaut marge brute de référence

075_M3_REGCOM_GEI

PRIMES DECOUPLEES (1)		20/21	21/22	22/23	23/24
<i>PRIMES DECOUPLEES</i>					
TOTAL DPU					
AIDES COUPLEES (1)					
<i>PRIMES COUPLEES</i>					
Soutien Agri Bio	Montant unitaire	900.00	900.00	900.00	900.00
couplée à	Nombre de droits	1.05	1.05	1.05	1.05
Maraichage	Total	945.00	945.00	945.00	945.00
TOTAL PRIMES COUPLEES		945	945	945	945
TOTAL PRIMES COUPLEES ET DECOUPLEES AVANT MODULATION		945	945	945	945
<i>CALCUL DE LA MODULATION</i>					
	Taux				
	Franchise				
	Total				
TOTAL DPU ET AIDES INTEGRES DECOUPLEES APRES MODULATION		945	945	945	945

AIDES NON COUPLEES	20/21	21/22	22/23	23/24

TOTAL DES AIDES ET DES PRIMES	945	945	945	945
--------------------------------------	------------	------------	------------	------------

DROITS A PRODUIRE	20/21	21/22	22/23	23/24
TOTAL DROITS A PRODUIRE				
<i>DEMANDE RESERVE (ou opérateurs)</i>				
TOTAL DROITS A PRODUIRE INTEGRES A L'ANALYSE (après attribution réserve)				

DROITS A PLANTATION VITICOLES	20/21	21/22	22/23	23/24
Surface demandée				

075_M3_REGCOM_GEI

	20/21	21/22	22/23	23/24
Autre culture légumière (70149900)	10 000	28 999	49 004	49 004
Oeufs (70221100)		6 269	26 230	26 230
+ VENTE DE MARCHANDISES				
+ VENTE DE PRODUITS VEGETAUX	10 000	28 999	49 004	49 004
+ VENTE DE PRODUITS ANIMAUX		6 269	26 230	26 230
+ VENTE ANIMAUX				
+ VENTE AUTRES PRODUITS ET SERVICES				
CHIFFRE D'AFFAIRES	10 000	35 268	75 233	75 233
+/- Variation stocks produits végétaux				
+/- Variation stocks autres produits				
+/- Variation végétaux en terre	1 300			
+/- Variation inventaire des animaux	480		1 520	
VARIATION PRODUCTION STOCKEE	1 780		1 520	
PRODUCTION IMMOBILISEE				
TOTAL PRODUCTION DE L'EXERCICE	11 780	35 268	76 753	75 233
- Achats d'animaux	540		1 710	540
- Engrais	1 200	1 200	1 200	1 200
- Semences et plants	3 100	4 000	4 500	4 500
- Produits phytosanitaires	300	300	300	300
- Aliment du bétail	345	1 845	7 687	7 687
- Emballages (60170000)	1 000	1 000	1 000	1 000
- Fournitures d.atelier et de ma (60230000)	1 000	3 000	3 500	3 500
- Eau (60610000)	920	1 390	2 145	2 145
- Electricité (60630000)	500	1 340	1 670	1 670
TOTAL CHARGES PROPORTIONNELLES	8 905	14 075	23 712	22 542
- Carburant, combustible	1 500	2 000	2 300	2 300
- Fermages et loyers du fonciers (61311000)	300	300	300	300
- Entretien et réparations	500	1 500	1 500	1 500
- Assurances décès invalidité				
- Autres assurances	1 400	2 000	2 200	2 200
- Honoraires	1 650	1 200	1 500	1 500
- Transports et déplacements				
- Services bancaires	150	700	1 200	1 200
- Charges externes diverses (61800000)	500	1 500	1 500	1 500
TOTAL CHARGES EXTERNES	6 000	9 200	10 500	10 500
VALEUR AJOUTEE	-3 125	11 993	42 541	42 191
+ Indemnités et subventions d'exploitation	945	945	945	945
- Impôts et taxes	500	500	500	500
- Salaires		9 500	9 500	9 500
- Charges sociales salariales		2 350	2 350	2 350
- Charges sociales exploitant		1 500	2 000	2 000
- Rémunération du travail des associés				
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-2 680	- 912	29 136	28 786
+ Autres produits d'exploitations				
- Dotation aux amortissements	14 300	14 967	14 967	14 967
RESULTAT D'EXPLOITATION	-16 980	-15 878	14 170	13 820
+ Produits financiers				
- Frais financiers à long et moyen terme	1 032	1 184	1 050	912
- Frais financiers à court terme				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-18 012	-17 062	13 120	12 908
+ Quote-part des subventions d'investissement				
+ Vente d'éléments d'actif immobilisés	20 000			
+ Autre produit exceptionnel				
- Valeur comptable des actifs cédés	16 500			
- Impôts sur les bénéfices				
RESULTAT DE L'EXERCICE	-14 512	-17 062	13 120	12 908

INVESTISSEMENTS						FINANCEMENTS								AIDES PUBLIQUES			
Code bien	Code dest°	Libellé des investissements	Montant	durée amort	Date	Titulaire (si société)	Libellé du financement	Autofinancé	Subvention	MTSJA	autres prêts	taux	Durée	Diff	Subv. equiv.	Total aides	Taux aide
		Matériel 1ere année	79 500				Autofinancement	43 500									
		- Poulaillers	8 000	10 a	avr 2020												
		- Tracteur	38 500	7 a	avr 2020												
		- Matériel irrigation	6 000	10 a	avr 2020												
		- Serres	27 000	10 a	avr 2020												
					avr 2020		P. matériel				36 000	1.20	84 M	12			
		Amgt magasin chambre froide	49 000				Autofinancement	9 000									
		- Chambre froide	9 000	10 a	avr 2020												
		- Amgt magasin	40 000	15 a	jul 2020												
					jul 2020		P. magasin + chambre froide				40 000	2.00	144 M	12			

Subvention équivalente aux prêts MTSJA		Financements	Montant total	Exercices antérieurs	20/21	21/22	22/23	23/24
montant total prévu		Prêts MTSJA						
Plafond Zone Plaine	11 800	Autres prêts	76 000		76 000			
Plafond Zone défavorisée	22 000	Subventions						
(calculé avec un taux de marché)		Autofinancement	52 500		52 500			
		Total des investissements	128 500		128 500			

Caractéristiques des emprunts Long et Moyen Terme						Capital	Remb. EX 0		Remb. EX 1		Remb. EX 2		Remb. EX 3		Remb. EX 4		Remb. EX 5		Capital
Objet	Montant	durée	dif.	taux	année	restant deb	annuités	intérêts	annuités	intérêts	annuités	intérêts	annuités	intérêts	annuités	intérêts	annuités	intérêts	restant fin
P. matériel	36 000	84 m	12	1.20	2020				396	396	5 739	405	6 222	336	6 222	265			18 823
P. magasin + chambre froide	40 000	144 m	12	2.00	2020				533	533	2 969	787	4 054	726	4 054	659			31 095
TOTAL	76 000								929	929	8 708	1 192	10 276	1 062	10 276	924			49 918

075_M3_REGCOM_GEI

075_M3_REGCOM_GEI

	20/21	21/22	22/23	23/24
Autre culture légumière	10 550	30 594	51 699	51 699
Oeufs		6 614	27 673	27 673
Autres subventions d'exploitation	945	945	945	945
Produits financiers				
Recettes diverses				
TOTAL DES RECETTES COURANTES	11 495	38 153	80 316	80 316
Engrais	1 266	1 266	1 266	1 266
Semences	3 271	4 220	4 748	4 748
Produits de défense des végétaux	317	317	317	317
Aliments du bétail	364	1 946	8 110	8 110
Produits de défense des animaux				
Produits de reproduction animale				
Emballages	1 055	1 055	1 055	1 055
Combustibles				
Carburants lubrifiants	1 800	2 400	2 760	2 760
Autres approvisionnements	1 200	3 600	4 200	4 200
Achat d'animaux	570		1 804	570
Travaux et services				
Crédit-bail				
Fermages et loyers	300	300	300	300
Fournitures diverses	1 704	3 276	4 578	4 578
Entretiens et réparations	600	1 800	1 800	1 800
Assurances	1 400	2 000	2 200	2 200
Autres charges externes	2 160	2 280	3 240	3 240
Impôts et taxes	500	500	500	500
Salaires et charges sociales		11 850	11 850	11 850
Charges sociales exploitant		1 500	2 000	2 000
Autres charges d'exploitation	600	1 800	1 800	1 800
TOTAL DES DEPENSES COURANTES	17 106	40 110	52 527	51 292
SOLDE COURANT	-5 610	-1 957	27 789	29 024

Les valeurs sont toutes taxes comprises

075_M3_REGCOM_GEI

	situation au 01/04/2020	situation au 31/03/2021	situation au 31/03/2022	situation au 31/03/2023	situation au 31/03/2024
ACTIF IMMOBILISE	24 150	121 850	106 883	91 917	76 950
Frais d'établissement					
Terrains, amélior. foncières					
Plantations					
Constructions et installations		45 200	41 733	38 267	34 800
Matériel	24 150	76 650	65 150	53 650	42 150
Cheptel permanent					
Immobilisations en cours					
Parts sociales					
ACTIF CIRCULANT		28 631	4 007	6 420	15 503
EN COURS ET STOCKS		1 780	1 780	3 300	3 300
Cheptel en cours de prod.		480	480	2 000	2 000
Valeurs en terre		1 300	1 300	1 300	1 300
Stocks - Appro					
CREANCES ET DISPONIBLE		26 851	2 227	3 120	12 203
Créances (clients, TVA)		26 851	2 227	3 120	3 515
Comptes d'associés					
Caisse - Banque					8 687
ACTIF total	24 150	150 481	110 891	98 337	92 453
CAPITAUX PROPRES	24 150	33 138	16 076	29 196	42 104
Capital individuel, social	24 150	47 650	33 138	16 076	29 196
Primes d'apport / retrait					
Résultat	0	-14 512	-17 062	13 120	12 908
Ecart de réévaluation					
Réserves					
Report à nouveau					
Subventions d'investissement					
ENDETTEMENT		117 343	94 815	69 141	50 349
DETTES FINANCIERES		117 343	94 725	67 992	49 988
Emprunts fonciers					
Dettes LMT		76 000	68 484	59 270	49 918
Dettes CT					
Découvert banc., O.C.C.C.		41 240	26 147	8 640	
Autres		103	94	82	71
AUTRES DETTES			90	1 149	361
Dettes fournisseurs					
Comptes d'associés					
Débit T.V.A.			90	1 149	361
PASSIF total	24 150	150 481	110 891	98 337	92 453

075_M3_REGCOM_GEI

SURFACES	ASSOCIES	20/21	21/22	22/23	23/24
SAU MAD par les associés					
Location de la société		1.05	1.05	1.05	1.05
Propriété de la société					
Autres mode de faire valoir					
Total SAU de la société		1.05	1.05	1.05	1.05

CAPITAL SOCIAL	20/21	21/22	22/23	23/24
Capital social de la société				

AFFECTATION DU RESULTAT (global)	20/21	21/22	22/23	23/24
Résultat d'exercice avant rémunération	-14 512	-17 062	13 120	12 908
- Rémunération du travail				
- Rémunération des mises à disposition				
- Rémunération des parts sociales				
- Répartition entre associés				
- Rémunération des comptes associés				
- Mise en réserve				
- Report à nouveau				
RESULTAT AFFECTE AU JA				
rémunération du travail				
rémunération des mises à disposition				
rémunération des parts sociales				
répartition entre associés				
rémunération du compte associé				
Réserves cumulées				
Report à nouveau cumulé				

CALCUL DU REVENU DISPONIBLE PAR ASSOCIE EXPLOITANT

LAUGEL CAMILLE01 03/02/2020 13

EXPLOITATION INDIVIDUELLE

075_M3_REGCOM_GEI

CALCUL DU REVENU				
	20/21	21/22	22/23	23/24
+ EBE	-2 680	- 912	29 136	28 786
+ Produits Financiers				
+ Rémunération du travail des associés				
+ Rémunération des Mise à Disposition				
- Annuités des emprunts LMT de la société	929	8 709	10 276	10 276
- Frais Financiers des Dettes Courts Termes				
- Annuités des emprunts LMT contractés par les associés				
- Impôts Fonciers, Assurances relatif aux MAD à la charge des associés				
- Rémunération des associés non exploitants				
= REVENU DISPONIBLE DE L'EXPLOITATION	-3 609	-9 620	18 861	18 511
Dont REVENU DISPONIBLE COMPLEMENTAIRE				
Dont comptabilisé pour atteindre RmD				
REVENU DISPONIBLE CORRIGE	-3 609	-9 620	18 861	18 511
/ Nombre Exploitants	1.00	1.00	1.00	1.00
= REVENU DISPONIBLE / EXPLOITANT	-3 609	-9 620	18 861	18 511
en % DU REVENU MINIMUM DU DEPARTEMENT (14450.00 euros)	-24.98	-66.58	130.52	128.10
en % DU REVENU MAXIMUM DU DEPARTEMENT (3 x SMIC de référence = 43350.00 euros)	-8.33	-22.19	43.51	42.70
+ Revenus professionnels non agricoles (JA)				
= REVENU PROFESSIONNEL GLOBAL	-3 609	-9 620	18 861	18 511
en % DU REVENU MAXIMUM DU DEPARTEMENT	-8.33	-22.19	43.51	42.70
Revenu Disponible / Revenu Professionnel Global	100.00	100.00	100.00	100.00
CRITERES ECONOMIQUES ET FINANCIERS				
	20/21	21/22	22/23	23/24
Chiffre d'affaires	10 000	35 268	75 233	75 233
Valeur ajoutée	-3 125	11 993	42 541	42 191
EBE	-2 680	- 912	29 136	28 786
Endettement LMT / actif (%)	51	62	60	54
Annuité LMT / actif (%)	1	8	10	11
Dettes totales / actif (%)	78	86	70	54
Annuité LMT / (EBE+rému. associés) (%)	-35	- 955	35	36
(Annuités LMT + Frais F CT) / (EBE + rému associés) (%)	-35	- 955	35	36
Capitaux propres / actif (%)	22	14	30	46
Capitaux permanents / actif (%)	73	76	90	100
Fonds de roulement	-12 712	-22 323	-3 451	15 071
Besoin en Fonds de roulement	28 631	3 918	5 271	6 455
Capacité d'autofinancement	-3 712	-2 095	28 086	27 875
Annuités LMT	929	8 709	10 276	10 276
Encours LMT	76 000	68 484	59 270	49 918

BUDGET DE TRESORERIE EXCEPTIONNEL

075_M3_REGCOM_GEI

	20/21	21/22	22/23	23/24
Emprunt P. matériel	36 000			
Emprunt P. magasin + chambre froide	40 000			
Revente Tracteur	20 000			
Subventions d'investissement reçues				
Apport de capital				
Autres recettes exceptionnelles				
TOTAL DES RECETTES EXCEPTIONNELLES	96 000			
Achat immobilisation (HT) Poulaillers	8 000			
Achat immobilisation (HT) Chambre froide	9 000			
Achat immobilisation (HT) Tracteur	38 500			
Achat immobilisation (HT) Matériel irrigation	6 000			
Achat immobilisation (HT) Serres	27 000			
Achat immobilisation (HT) Amgt magasin	40 000			
TVA sur achat d'immobilisations	25 700			
Annuités des emprunts fonciers				
Annuités des autres emprunts LMT	929	8 709	10 276	10 276
Assurances sur emprunts				
Remboursement des emprunts court terme				
Frais financiers court terme				
Mouvements de TVA (acomptes et solde à payer)		-25 758	6	1 421
Retrait capital				
Autres dépenses exceptionnelles				
TOTAL DES DEPENSES EXCEPTIONNELLES	155 129	-17 049	10 282	11 697
SOLDE EXCEPTIONNEL	-59 129	17 049	-10 282	-11 697

TRESORERIE DEBUT EXERCICE		-41 240	-26 147	-8 640
Solde courant	-5 610	-1 957	27 789	29 024
Solde exceptionnel	-59 129	17 049	-10 282	-11 697
Prélèvements courants des exploitants				
Prélèvements exceptionnels des exploitants				
Apport des exploitants	23 500			
Solde de trésorerie de l'exercice	-41 240	15 092	17 508	17 327
TRESORERIE FIN EXERCICE	-41 240	-26 147	-8 640	8 687



2984-000193-2-2

MEMENTO FISCAL

NUMÉRO SIRET	837561190 00013
Date de création	01/03/2018
Forme juridique	Exploitant agricole (code : 1600)
Dénomination	LAUGEL CAMILLE
Activité principale	Culture de légumes, de melons, de racines et de tubercules (code : 0113Z)
Date de clôture de l'exercice	31/12
Adresse de votre activité	RUE DES ROMAINS MOULIN DES PIERRES 67118 GEISPOLSHHEIM

TYPE D'IMPÔT	RÉGIME D'IMPOSITION
BA - Bénéfices agricoles	MICROBA - Régime micro des bénéfices agricoles Numéro (ROF) : BA1
TVA - Taxe sur la valeur ajoutée	RSA - Réel simplifié de l'agriculture (Sur option) Numéro (ROF) : TVA1
Votre n° de TVA intracommunautaire	FR 44 837561190

SERVICE EN LIGNE	Impots.gouv
-------------------------	--------------------

Les entreprises ayant l'obligation de déclarer leur TVA et leur déclaration de résultats, de consulter en ligne leurs avis de cotisation foncière des entreprises (CFE) et de télépayer leurs principaux impôts (TVA, Impôt sur les sociétés, taxe sur les salaires (TS), cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE), cotisation foncière des entreprises (CFE)), vous êtes invité à créer votre compte sécurisé dans l'espace professionnel du site impots.gouv.fr

Le site impots.gouv.fr vous permet également de :

- vous informer et consulter la documentation fiscale, l'actualité fiscale et accéder aux sites des partenaires du ministère des finances et des comptes publics;
- consulter votre compte fiscal (message d'information, consultation des déclarations, des avis de CFE et des paiements, gestion des comptes bancaires);
- déclarer la TVA, les déclarations de résultats, la CVAE;
- payer la TVA, l'IS, la CFE, la CVAE, la TS et la taxe foncière (TF);
- effectuer une demande de remboursement de crédit de TVA ou un remboursement de TVA pour les opérations effectuées dans d'autres Etats membres;
- obtenir une attestation fiscale en temps réel : les entreprises soumises à l'IS et assujetties à la TVA peuvent éditer directement à partir de leur espace professionnel l'attestation fiscale demandée pour les marchés publics.

Centre Impôt Service : 0810 46 76 87
(prix d'un appel local)

Un service téléphonique est également à votre disposition du lundi au vendredi de 8h à 22h et le samedi de 9h à 19h.



AIDES À L'INSTALLATION DJA CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

(TYPE D'OPÉRATION 06.01 A DU PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT RURAL ALSACE)

N° OSIRIS : RALS060120DT0670022

LAUGEL Camille

La préfète de département du Bas-Rhin,

le Président du Conseil Régional Grand Est

VU :

- le règlement (UE) n° 1303/2013 du parlement européen et du conseil du 17 décembre 2013 portant dispositions communes relative au FEDER, au FSE, au FC, au FEADER et au FEAMP ;
- le règlement (UE) n° 1306/2013 du parlement européen et du conseil du 17 décembre 2013 relatif au financement, à la gestion et au suivi de la politique agricole commune ;
- le règlement (UE) n° 1305/2013 du parlement européen et du conseil du 17 décembre 2013 relatif au soutien au développement rural par le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) ;
- le règlement d'exécution (UE) n° 808/2014 de la commission du 17 juillet 2014 portant modalités d'application du règlement (UE) n° 1305/2013 du Parlement européen et du Conseil relatif au soutien au développement rural par le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) ;
- le règlement d'exécution (UE) 2016/669 de la Commission du 28 avril 2016 modifiant le règlement d'exécution (UE) n° 808/2014 en ce qui concerne la modification et le contenu des programmes de développement rural, la publicité de ces programmes, et les taux de conversion en unités de gros bétail ;
- le programme de développement rural régional Alsace validé par la Commission européenne le 23 octobre 2015 et ses versions ultérieures ;
- la délibération du Conseil régional de la région Grand Est n° 17SP-1750 du 20 octobre 2017 ;
- la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ; modifiée par la loi n°2013-1005 du 12 novembre 2013 relative à la simplification des relations entre l'administration et les citoyens ;
- le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets ;
- le décret n°2016-279 du 8 mars 2016 fixant les règles nationales d'éligibilité des dépenses dans le cadre des programmes des fonds européens structurels et d'investissement (FEDER, FSE, FEADER, FEAMP) pour la période de programmation 2014-2020 ;
- l'arrêté du 8 mars 2016 pris en application du décret n° 2016-279 du 8 mars 2016 fixant les règles nationales d'éligibilité des dépenses des programmes européens pour la période 2014-2020, dans sa version modifiée du 07 février 2017 ;
- le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles D. 343-3 à D. 343-18-3 ;
- le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi no 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- l'instruction technique DGPAAT/SDEA/2015-35 du 14 janvier 2015 portant sur le dépôt et la réception des dossiers de demande d'aides à l'installation, relevant de la programmation 2014-2020 et à partir du 1er janvier 2015 ;
- l'instruction technique DGPAAT/SDEA/2015-330 du 9 avril 2015 modifiée portant sur l'instruction des demandes d'aides à l'installation, relevant de la programmation 2014-2020 et déposés à partir du 1er janvier 2015 ;
- la délibération n° 49/13 du Conseil régional de la Région Alsace des 19 et 20 décembre 2013 demandant l'autorité de gestion du FEADER pour la période 2014-2020 ;
- la convention du 31 décembre 2014 relative à la mise en œuvre des dispositions du règlement (UE) n° 1305/2013 du 17 décembre 2013 concernant la politique de développement rural dans la région Alsace ;
- les conventions de délégation des tâches avec les annexes « circuits de gestion » signées le 1/12/2015 avec la DDT 67 et le 17/11/2015 avec la DDT68.

ET VU :

La demande de paiement du premier acompte de la Dotation « Jeunes Agriculteurs » du 12/10/2020 déposée auprès de la DDT du Bas-Rhin par Monsieur LAUGEL Camille;

CERTIFIANT ET ATTESTANT

Que l'installation de Monsieur LAUGEL Camille est effective depuis le 01/04/2020 et est conforme au plan d'entreprise déposé le 27/03/2020.

À compter du 01/04/2020, Monsieur LAUGEL Camille s'engage à respecter l'ensemble des engagements auxquels il a souscrit lors de la signature de sa demande d'aides à l'installation des jeunes agriculteurs déposée le 27/03/2020.

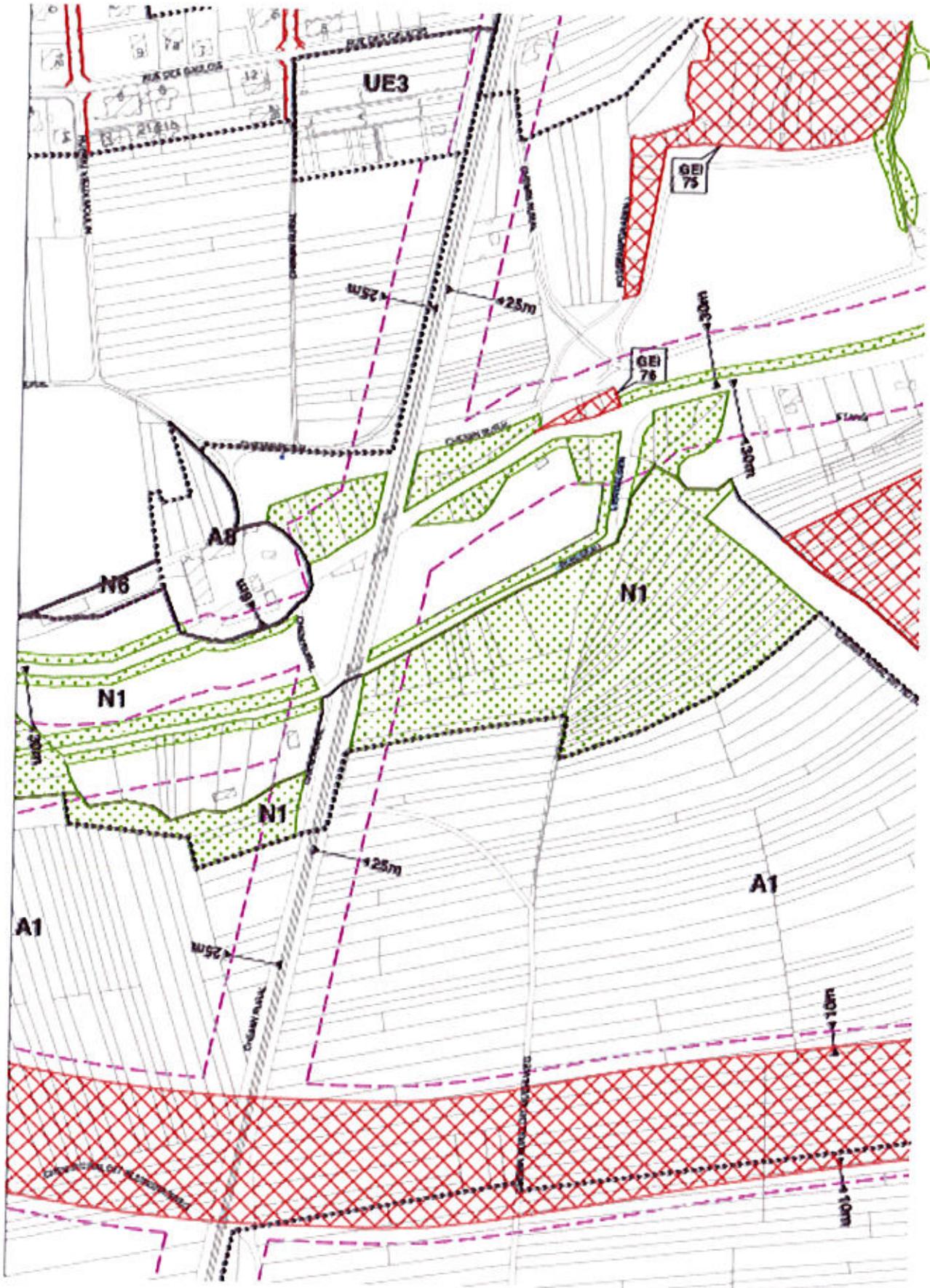
Le versement de la DJA sera effectué par l'Agence de Services et de Paiement (ASP), représentée par son Agent Comptable, dans un délai de 3 mois à compter de la réception par cet organisme du présent certificat.

Fait à Strasbourg, le 15/10/2020

Par délégation de la Préfète
et du Président du Conseil régional
L'adjoite à la cheffe du Service Agriculture

Agnès HARDY

Outre les recours gracieux auprès du Président du Conseil régional Grand Est et hiérarchiques auprès du Ministre de l'Agriculture qui peuvent s'exercer dans un délai de 2 mois, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Strasbourg, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, ou en cas de recours gracieux ou hiérarchique à compter de la réponse ou du rejet implicite de l'autorité compétente.



09/02/21

HANSS

Prénom

Estelle

E-mail*

estelle_hanss@hotmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

Bonjour, je note dans la Note de présentation, section "Habitat": "L'orientation générale du PADD repose sur une ambition de croissance d'environ 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit environ 50 % de la croissance démographique prévue à l'échelle du département du Bas-Rhin, selon les estimations de l'INSEE. Afin d'accueillir ces habitants, les besoins de production sont évalués à environ 3 000 logements par an, soit un objectif global d'environ 45 000 logements sur la durée du PLU. Pour mémoire, pour permettre le seul maintien de la population actuelle, il faut déjà construire entre 1 700 et 1 900 logements par an dans l'Eurométropole de Strasbourg. Cette ambition démographique est justifiée par l'intention de renforcer le rayonnement de la métropole face à la concurrence des autres agglomérations européennes, ce qui suppose notamment d'atteindre une taille critique suffisante. Elle s'explique aussi par la volonté de conforter la place de l'agglomération strasbourgeoise dans la région Grand-Est. Cet objectif de croissance se construit en lien avec le développement économique où les objectifs tendent à une relance économique afin d'améliorer l'attractivité du territoire. Le PLU définit un objectif de création de 27 000 emplois à l'horizon 2030." Doit-on comprendre qu'avec cette modification n°3 du PLU, qui reste assez limitée, la nouvelle gouvernance écologiste à Strasbourg peut garantir qu'une telle croissance et recherche de "taille critique" permettra néanmoins d'inverser (ou d'infléchir) la tendance en matière de changement climatique ? L'emploi du terme « taille critique » est-il pertinent dans ce contexte ? Que se passe-t-il si toutes les métropoles françaises visent un objectif similaire ? L'Agence Européenne de l'Environnement notait le 11 janvier 2021 : « Il est improbable qu'un découplage absolu entre la croissance économique et les impacts environnementaux puisse être atteint au niveau mondial. Il faut donc repenser ce qu'on entend par croissance et progrès. » Christine Lagarde

disait quant à elle le 7 février 2021 : « Les investissements réalisés dans des secteurs déterminants pour l'avenir engendreront une croissance plus forte. Nous allons vers une autre économie, plus numérique, plus verte, plus engagée face au changement climatique et pour le maintien de la biodiversité. » Il serait opportun que chacun assume ses positions sur des questions aussi fondamentales, dans le cadre d'une telle modification du PLU. Je comprends ici que Strasbourg assume une vision "FMI" de la croissance, plutôt que de vouloir dessiner un nouveau cap tel que semble le promouvoir L'Agence Européenne de l'Environnement. Bien cordialement

09/02/21

Nom

Bezler

Prénom

Etienne

E-mail*

etienne.bezler@laposte.net

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Nature en ville

Observation*

Bonjour, je vais contribuer à ce PLU-I en plusieurs fois, car le sujet est lourd, compliqué, Je souhaite faire des contributions sur plusieurs endroits de l'Eurométropole, pas seulement Strasbourg. il n'est pas possible pour moi de rassembler mes demandes en une seule contribution. Voici donc ma première contribution, qui concerne spécifiquement la Robertsau (quartier de Strasbourg). Tout d'abord, le choix des thèmes ne permet pas de cibler la nature hors ville ; le thème de la "nature en ville existe", mais la nature existe aussi (et surtout) "hors ville". Et c'est largement le cas de la Robertsau. Depuis plusieurs années, j'insiste sur la nécessité de protéger les espaces naturels et agricoles situés dans les secteurs Mélanie-Portalès et Sainte-Anne. J'ai déjà contribué à des enquêtes publiques précédentes pour cette réclamation, et j'ai également souligné l'insuffisance flagrante du "périmètre de protection complémentaire" autour de la réserve naturelle lors de l'enquête publique de celle-ci, car les espaces agricoles ou naturels du secteur Portalès en sont exclus, sans doute à cause du PLU qui prévoit l'urbanisation de ce secteur. Pourtant, il s'agit d'une zone-tampon évidente (mais non reconnue) à proximité de la réserve naturelle. Jusqu'à présent, je n'ai pas obtenu gain de cause. Je ne comprends pas pourquoi, dans ce projet de modification n°3 du PLU-I, le secteur Mélanie-Portalès reste dans le zonage "AU" (IIAU et IIAU) qui signifie "à urbaniser", alors que la nouvelle municipalité ambitionne de concrétiser le principe de "zéro artificialisation nette du territoire", un principe impossible à mettre en oeuvre de façon rétro-active vu le développement urbain déjà effectué depuis des décennies ; sa mise en oeuvre de manière pro-active s'annonce

aussi très compliquée, si des espaces naturels ou agricoles restent sans protection. Ce principe peut signifier "compenser la perte de terres par la reconstitution d'autres terres dans des terrains artificialisés", mais il vaudrait mieux d'abord éviter la poursuite de l'urbanisation de terres encore présentes. Surtout si les terres en question ont une diversité naturelle importante, comme c'est le cas du secteur Kempf-Mélanie près de Pourtalès. Je demande à la nouvelle municipalité de reclasser les secteurs AU de Mélanie-Portalès en zone N (zones naturelles non constructibles). C'est la seule manière de protéger sans ambiguïté ce milieu diversifié, et de permettre ensuite un projet d'amélioration du "périmètre de protection complémentaire" autour de la réserve naturelle qui, sans cela, n'aura aucune chance de voir le jour. Je demande aussi le reclassement en zone N (zone naturelle non constructible) du secteur près de la clinique Sainte-Anne qui est concerné par le projet de "Sainte Anne 2" (2e tranche d'un lotissement). Il s'agit d'un secteur de parcelles désaffectées (anciens jardins, sans doute) où la végétation naturelle repousse. Pour ce qui concerne le secteur Kempf-Mélanie, deux projets routiers menacent d'altérer de façon irrémédiable la qualité de cet environnement : le prolongement de la rue de la Lamproie en plein milieu de la nature, et la "voie de lisière Est" en bordure du Parc Pourtalès. Ces projets-là figuraient encore dans la version du PLU de 2018. La suppression de ces projets routiers est d'une absolue nécessité si l'on veut préserver la qualité environnementale de ces lieux. Non seulement éviter l'étalement du trafic routier (qu'un "bus express" ne parviendra jamais à éviter), mais éviter également la perturbation aggravée de la faune sauvage qui sort parfois de la forêt de la Robertsau pour trouver ici un complément d'habitat naturel. Des espèces de faune peuvent aussi y vivre de manière permanente. Je ne donnerai pas trop de précisions sur la flore. Dans l'un des bosquets pousse une espèce d'orchidée, "l'épipactis à larges feuilles". Faut d'avoir fait un inventaire complet, je ne peux en dire davantage. Des naturalistes professionnels devraient faire un inventaire le plus étoffé possible de la faune et de la flore présentes dans ces lieux, et mettre en évidence la continuité écologique avec la forêt du Rhin. Le fait de prévoir une "marge de recul de 50 mètres" par rapport au canal des Français (dans le cadre de l'urbanisation du secteur Mélanie-Portalès) n'apporte rien en matière de "précaution pour limiter les impacts négatifs". En effet, c'est la totalité de l'espace libre de construction qu'il faut protéger durablement entre Rue Kempf et Rue Mélanie, car le milieu agricole / naturel diversifié s'étend sur tout ce secteur. Les champs alternent avec des boisements et des haies, subsistent çà et là quelques restes d'anciens vergers, l'une ou l'autre prairie existe encore aussi... et cela, sur toute la surface. La notion de "recul de 50 mètres" par rapport au canal des Français (lisière de Pourtalès) ne veut rien dire, ne permet en aucun cas de protéger cette richesse naturelle. C'est même le contraire, cela signifie que tout élément naturel présent au-delà de ces 50 mètres risque de disparaître. L'Autorité Environnementale de la Région, dans son avis, déclare (page 7 dans le point 3 "consommation de l'espace") : "En ce qui concerne l'habitat, la présente modification n°3 du PLUI ne prévoit pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation et privilégie la requalification de sites déjà urbanisés". Si cela est vrai, alors cela est en contradiction avec le maintien du secteur Mélanie-Portalès en zone AU urbanisable. La protection définitive de ce secteur en zone N non constructible est d'une nécessité absolue si l'on veut tenir ce genre d'engagement, en plus de vouloir protéger efficacement la biodiversité (ce qu'il en reste). Des activités humaines "non artificialisantes" sont à privilégier sur les espaces agricoles entre rue Kempf et rue Mélanie : le potentiel existe pour replanter quelques vergers, peut-être rajouter des parcelles de jardins familiaux. En aucun cas les bosquets et haies présents ne doivent être détruits. Même les haies de ronces devraient être protégées. Les quelques jardins désaffectés entre rue Kamm et Pourtalès, repris par la végétation sauvage, doivent être conservés aussi (penser à enlever les déchets qui y ont été illégalement déposés). Trop de biotopes de ce genre ont déjà été rasés depuis les années 1990 à la Robertsau, et leur perte ne sera sans doute jamais compensée nulle part. Cette évolution régressive aurait déjà dû être stoppée depuis longtemps. La végétation "ordinaire", qui n'est jamais protégée, est pourtant

d'une importance capitale pour tout un cortège d'insectes et d'oiseaux : églantiers, prunelliers, pruniers myrobalans, ronces, saules, etc. La destruction systématique de ce genre de végétation au fil du développement urbain montre à quel point celui-ci est toujours incompatible avec la protection de la nature dans son ensemble. La protection de la biodiversité par des ersatz (espaces verts, nichoirs, hôtels à insectes) ne peut pas avoir l'efficacité de la protection stricte des milieux existants. La modification n°3 du PLUI prévoit la protection des espaces boisés du Chemin Goeb, alors que ces espaces étaient concernés par l'urbanisation future ; c'est une bonne chose. Mais je n'ai pas réussi à trouver des informations pour préciser quel est l'avenir réservé aux jardins familiaux Rue de la Fourmi, de même que la petite enclave agricole (champ de blé ou de maïs selon les années) Rue de la Fourmi ne semble pas clairement mentionnée. Le développement d'équipements techniques concernait ce secteur, une partie des jardins et le champ étaient voués à disparaître. Qu'en est-il aujourd'hui ? Les jardins familiaux et le champ enclavé Rue de la Fourmi devraient être définitivement protégés contre tout type d'étalement urbain, qu'il s'agisse de bâtiments techniques ou d'équipements sportifs. La replantation d'un bois devrait être réfléchi par là, où pourquoi pas la plantation d'un verger. Noter : un bois avec des saules a été amputé de la moitié de sa surface à cause de l'extension du transformateur électrique aux confins des jardins familiaux Rue de la Fourmi (près de la route qui, du Quai Jacoutot, monte vers le Pont Pierre Brousse). Cette mini-déforestation contribue à la perte de la nature, et il n'y a pas eu de recherche de solution pour l'éviter. Madame ou Monsieur le Commissaire-enquêteur, je vous prie de recommander vivement à la Ville de reclasser sans ambiguïté en zones naturelles protégées N les secteurs Mélanie-Pourtalès et Sainte-Anne, d'annuler sans ambiguïté tout projet d'urbanisation et tout projet d'extension du réseau routier dans ce secteur. De même, de protéger sans ambiguïté les jardins familiaux et l'enclave agricole Rue de la Fourmi. Ces recommandations mériteraient d'être requalifiées en "réserve" (choses à modifier nécessairement) lors du rendu de votre avis sur le PLUI. Je vous donne rendez-vous ultérieurement pour une 2e contribution. (EB, 9 février 2021).

10/02/21

Nom

GAYET

Prénom

Hervé

E-mail*

herve.gayet@gmail.com

Commune concernée par l'intervention*

Strasbourg

Thématique concernée*

Air, climat, énergie

Observation*

Bonjour, Energie : Il serait souhaitable, concernant la performance énergétique des bâtiments aussi bien les logements que les lieux accueillant du public puisse tendre sur un chemin vertueux en ce qui concerne la part de chauffe (pièces, eau chaude), d'éclairage artificiel (électricité) et naturel. Pour ce qui est de la classe énergétique il me semble évident que la performance énergétique primaire doit être cohérente avec la performance énergétique finale ; il faut aussi bien agir pour moins consommer et moins gaspiller sur les lieux de vie/accueil MAIS il faut que l'infrastructure de production, de transport soit lui aussi efficiente, économe, intelligente, connectée pour tendre à un équilibre national de la distribution électrique (RTE/ENEDIS/ELD/Fournisseurs alternatifs). Il faut que l'Eurométropole fasse plus en collecte des bio-déchets dans un objectif de générer du bio gaz (co-génération de l'électricité et de la chaleur), des engrais solides et liquides. La part de production électrique et de chaleur en provenance de la centrale énergie déchets doit baisser (ambition recyclage, réparation, transformation des objets...) au profit aussi bien du bio-gaz et des centrales bio-masse. Les logements existants avec chauffage électrique doivent, si cela est possible, être raccordés à un réseau de chaleur par bio-masse. Climat : STOP au tout béton pour ce qui est de l'habitat ; il est préférable d'étudier la possibilité de rajouter en vertical des niveaux de logement sur les bâtiments existants. OUI au maintien des terres agricoles sur l'Eurométropole. Air/régulation des flux : Serait-il possible de mettre en place un système "d'onde verte" sur certains axes (ou tous) pour que les automobilistes roulant entre 45/50 km/h passent au feu vert et non les autres.

LEOPOLD Anne

De: e2cv <e2cv@club-internet.fr>
Envoyé: mardi 9 février 2021 19:52
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Objet: Observation PLU modification N°3
Pièces jointes: P1 2016-08-18 EMS (proposition de transfert terrain Jean Monnet).pdf; P2 2016-09-30 Jean-Marc (réponse courrier proposition).pdf; P3 2016-10-28 EMS (relance terrain factice rue Mathis).pdf; P4 2-EP-PLU-M3-Note-presentation-annexe Eckbolsheim.pdf

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête du PLUI,

- Par courrier du 16 août 2016, l'eurométropole de Strasbourg propose la réinstallation de mon entreprise agricole sur un terrain polygonale qui ne correspond pas à la situation actuelle et au cahier des charges de mon entreprise (courrier et plan P1).

- par courrier du 30 septembre 2016 je demande de revoir le périmètre du site d'accueil conforme à ce qui avait été défini avec l'ensemble des acteurs le 29 janvier 2007 (courrier et plan P2)

- par courrier du 26 octobre 2016, l'eurométropole refuse de revoir le périmètre tel souhaité et défini le 29 janvier 2007 (courrier P3)

- ma proposition de création d'un agro permettant de rester à l'emplacement actuel est également refusé ce qui équivaut à une tentative d'élimination pure et simple de mon exploitation agricole. (courrier P3)

Je viens de découvrir page 180 de la note de présentation, que l'eurométropole qui avait refusé de revoir le périmètre de la zone proposé (plan P2) a organisé l'accueil d'activité en reprenant mon plan. (note de présentation P4)

En effet il est facile de voir que les lots 5 et 6 d'une contenance de 21000 m2 soit 2 hectares (plan P4), correspondent exactement à ma demande de 2007 et de 2016.(plan P2)

Ma requête est la suivante :

- en considérant le refus patent de réalisation d'un agro quartier pendant près de 15 ans,
- en considérant l'impossibilité d'urbaniser la zone IAU du secteur Jean Monnet en présence d'une entreprise agricole en activité
- en considérant l'ensemble des points obligeant l'urbanisation de la dent creuse actuelle émis par la collectivité, la commune d'Eckbolsheim et le Préfet
- en considérant le refus de modification d'un périmètre polygonal (P2) égard au nouveau schéma (P4) conforme à mes attentes ce qui prouve que cela était possible en 2016 mais simplement refusé par Mr HERRMANN pour des raisons personnelles autres que d'intérêt général,

Je demande le classement de la zone composant les ilots 5 et 6 en secteur agricole constructible A8 y compris la maison de l'exploitant agricole ce qui permet d'envisager le transfert des activités du 6 route de Wasselonne et permettrait à la collectivité d'urbaniser le secteur IAUB de la rue Jean Monnet jusqu'à la rue Cerf Berr en un quartier harmonieux en un seul tenant.

Dans tous les cas, le maintien de la zone IAUB en lieu et place de la zone A3 du secteur Jean Monnet créé à la fantaisie de son dessinateur hors d'un cadre d'une logique d'intérêt général d'optimisation de l'espace foncier et de construction de logements dont Eckbolsheim est fortement déficitaire.

Veuillez agréer mes salutations respectueuses,

Jean-Marc HERR 6 route de Wasselonne 67201 -ECKBOLSHEIM

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.

Direction de l'Urbanisme et Territoires
Politique Foncière et Immobilière

MONSIEUR JEAN-MARC HERR
6 ROUTE DE WASSELONNE
67201 ECKBOLSHEIM

Strasbourg, le 16 AOUT 2016

LRAR

Objet : Projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Jean Monnet à Eckbolsheim.

Monsieur,

Je m'adresse aujourd'hui à vous dans la continuité des échanges que vous avez pu avoir avec l'Eurométropole, pour tenter de trouver un accord amiable sur les modalités d'indemnisation des différents chefs de préjudice que vous pourriez être amené à subir en raison du projet de ZAC envisagé par la collectivité.

Ainsi, conformément à votre proposition, l'Eurométropole est disposée, en accord avec la commune d'Eckbolsheim, à envisager la **relocalisation de votre exploitation le long de la route de Wasselonne sur un terrain d'une superficie d'environ 2 ha situé à l'Ouest de l'actuelle zone d'activités (cf. plan joint).**

Ce terrain serait mis à votre disposition par vente amiable pour un montant de 1 800 € l'are, correspondant à une évaluation domaniale tenant compte de la nature des terrains, de leurs caractéristiques, ainsi que des pratiques de prix sur le marché local.

Ce terrain répond à l'essentiel de vos critères exprimés dans le cahier des charges établi par vos soins avec l'appui de la Chambre d'Agriculture en date du 12 juillet 2011.

Afin de maintenir, autant que possible, de bonnes conditions agro-pédologiques, nous vous réitérons notre proposition de décapage superficiel de la terre végétale sur l'emprise actuelle de votre activité et son transfert sur le nouveau site d'exploitation. Cependant, cela suppose que l'emprise actuelle de votre activité ait été libérée de ses plantations que nous ne sommes pas en capacité de transplanter.

Cette relocalisation pourrait également s'accompagner d'une indemnisation des éléments d'actif et du manque à gagner induit par le temps nécessaire à la remise en production du nouveau site. Afin de l'évaluer, il est nécessaire que vous puissiez nous produire les éléments suivants :

- les bilans et comptes de résultat des trois dernières années,
- la description de l'ensemble des éléments d'actifs,
- la copie de l'ensemble des baux dont vous êtes titulaire.

P1

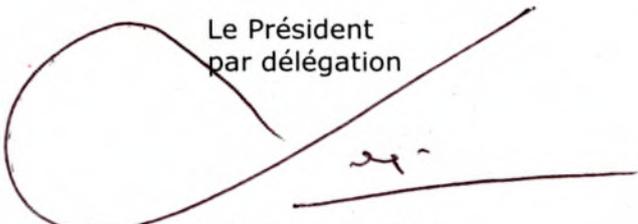
Toutefois, cette proposition concrète de relocalisation, demandée par M. et Mme HERR Jean-Paul dans leur courrier du 11 mai 2016, est conditionnée par l'achat concomitant par l'Eurométropole des terrains compris dans l'emprise de la ZAC Jean Monnet dont ils sont propriétaires. Ainsi, l'Eurométropole leur a réitéré une proposition d'acquisition sur la base de l'estimation de France Domaines établie le 9 mars 2016, soit 1 079 230 €.

En cas d'accord global, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera adapté pour autoriser l'ensemble des constructions nécessaires à votre activité agricole sur les terrains qui vous sont proposés.

Je vous remercie de bien vouloir nous faire un retour officiel sur cette proposition avant le 30 septembre 2016.

Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Président
par délégation



Sébastien ZAEGEL
Vice-Président

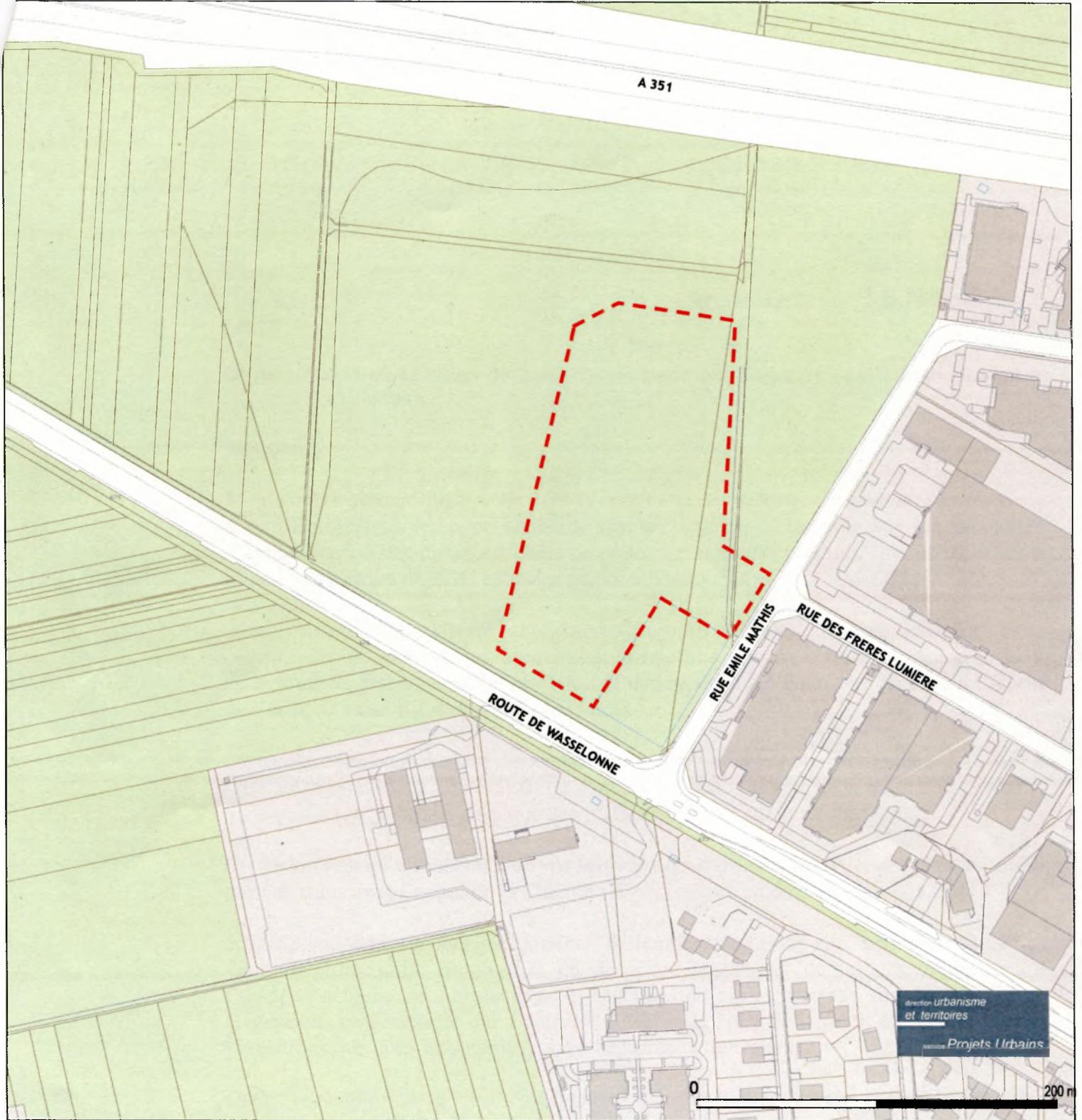
Votre contact : Stéphanie STRASSER – Projets Urbains – Tél. 03 68 98 62 86
Gilles SCHWALLER – Politique Foncière et Immobilière – Tél. 03 68 98 63 56

P1

S. Eckbolsheim

EMS/DUT/PU. Juillet 2016

proposition relocalisation JM. Herr



-  constructions existantes
-  terres cultivées
-  emprise proposée pour relocalisation activité JM Herr

P2

Jean-Marc HERR
6, route de Wasselonne
67201 - Eckbolsheim

EUROMETROPOLE

Monsieur Robert HERRMANN
Centre Administratif
1, place de l' Etoile
67076 - STRASBOURG

Eckbolsheim, le 30 septembre 2016

Objet : Votre courrier du 16 août 2016

Monsieur le Président,

Vous me demandez de prendre position concernant le transfert de mon entreprise, et conditionnez cette proposition par l'achat concomitant par l'eurométropole des terrains dont mes parents sont propriétaire et dont je n'ai aucune maîtrise.

Je remercie l'Eurométropole d'avoir enfin, après 9 ans de requêtes de ma part, émis sa première proposition, mais qui malheureusement n'est pas conforme aux pourparlers et au cahier des charges de mon entreprise.

Pour mémoire, le 29 janvier 2007 se sont réunis pas moins de 16 personnes, dont le maire d'Eckbolsheim, les divers services CUS, la chambre d'agriculture, le propriétaire et moi-même. (annexe 1)

Un engagement de principe a été donné concernant le transfert de l'entreprise sur un terrain situé en face du CESR dont j'avais fourni le schéma (plan de travail 2007 annexe 2).

Les services CUS ont indiqué devoir attendre le tracé exact de la VLIO afin de pouvoir finaliser ce choix.

L'enquête publique de la VLIO a été achevée en 2014, l'annexe 3 reprend le schéma de travail 2007 intégré sur le document issu du dossier VLIO.

Cette annexe démontre qu'il n'y a aucune interférence avec l'emprise DUP de la VLIO.

Aujourd'hui votre proposition consiste en un terrain de forme polygonale irrégulière, situé de surcroît en terrain constructible UXb remblayé par des gravats et déchets et situé sous une ligne THT.

P2

Ce terrain ne permet pas la poursuite de mes activités dans des conditions identiques, surtout du point de vue agro pédologique et économiques, à celles actuelles sur le site de la ZAC Jean Monnet.

Je vous demande de bien vouloir revoir votre plan afin qu' il corresponde au terrain en pourparlers du plan en annexe 3.

Nous pourrons alors aborder les modalités technico économiques du transfert.

Je vous pris d' agréer, Monsieur le Président de l' eurométropole, l' expression de mes salutations distinguées.

Jean-Marc HERR

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Marc HERR', with a long horizontal stroke extending to the right.

P2

Etaient présents :Mairie d'Eckbolsheim :

- | | |
|-------------------------|--|
| - André LOBSTEIN | Maire |
| - Jean-Georges HERRMANN | Adjoint au Maire |
| - Nicolas WIESEL | Mairie d'Eckbolsheim |
| - Philippe GROSS | Directeur Général des Services - Eckbolsheim |
| - David GILLIG | Avocat de la commune d'Eckbolsheim |

Commune d'Eckbolsheim :

- | | |
|----------------|----------------------|
| Jean-Paul HERR | Propriétaire |
| Jean-Marc HERR | Exploitant horticole |

CUS :

- | | |
|-------------------------|---|
| - Christian SCHMIDT | Chef du Service des Transactions Immobilières |
| - Marie-Christine MARKS | Service des Transactions Immobilières |
| - William CHARTIER | Service des Transactions Immobilières |
| - Daniel BETZ | Chef du Service Conduite des Projets Urbains |
| - Manuel WALTZ | Conduite des Projets Urbains |
| - Philippe VIALA | Conduite des Projets Urbains |
| - Frédéric MAILLOT | Service de la Planification Urbaine |

Chambre d'Agriculture :

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| - Rémy WILLMANN | Elu Chambre d'Agriculture |
| - Fabrice LEPRINCE | Chambre d'Agriculture |

Contexte :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eckbolsheim a été arrêté par le Conseil de CUS en date du 21 décembre 2006.

Il prévoit l'urbanisation du secteur situé au Nord de la route de Wasselonne et dans le prolongement du quartier des Poteries à Strasbourg.

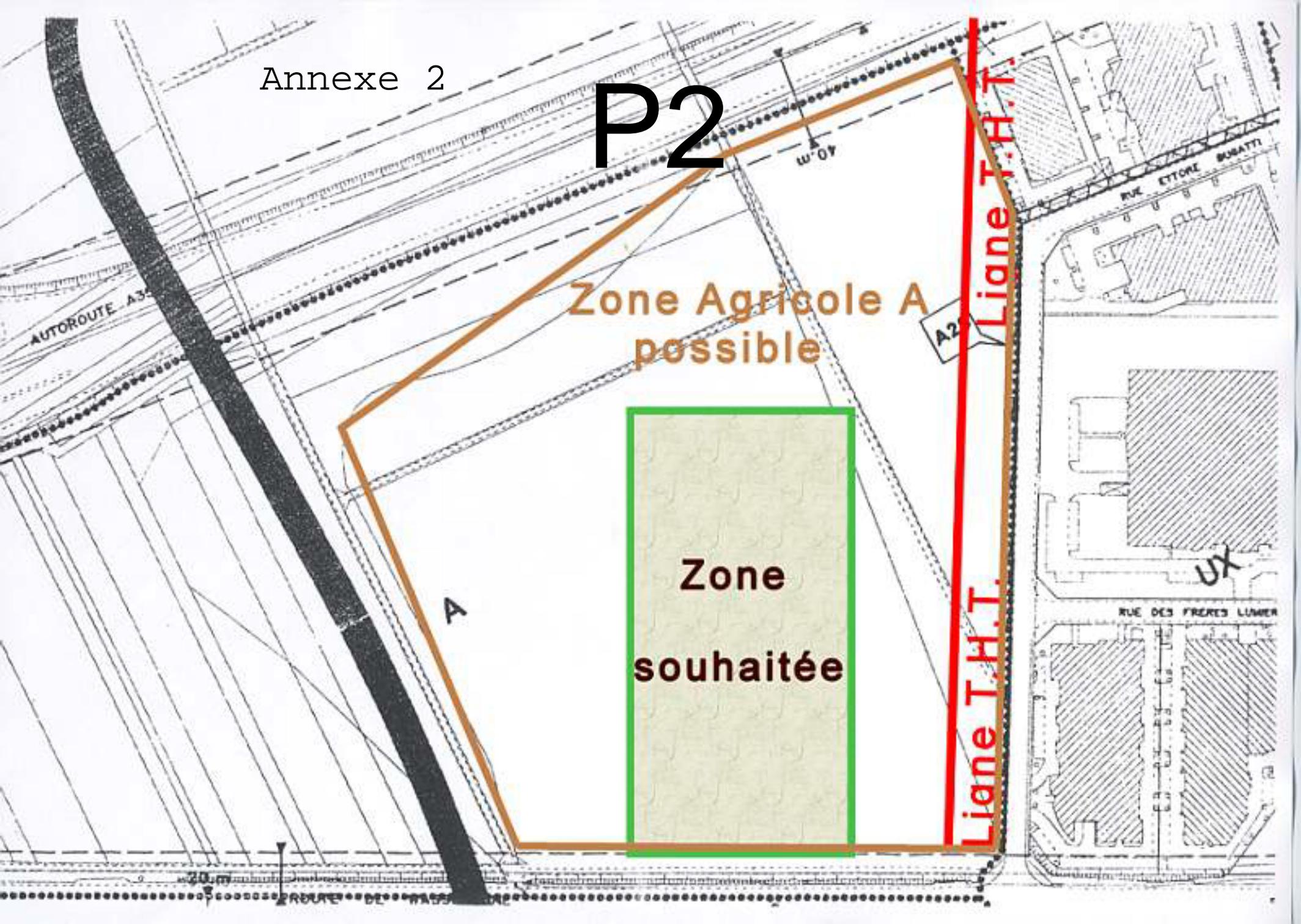
La commune et la CUS ont souhaité organiser une réunion avec MM HERR, propriétaires d'une maison et d'un hangar sur le site, afin d'envisager avec eux les conditions d'une relocalisation de leur activité sur un autre secteur de la commune.

P2

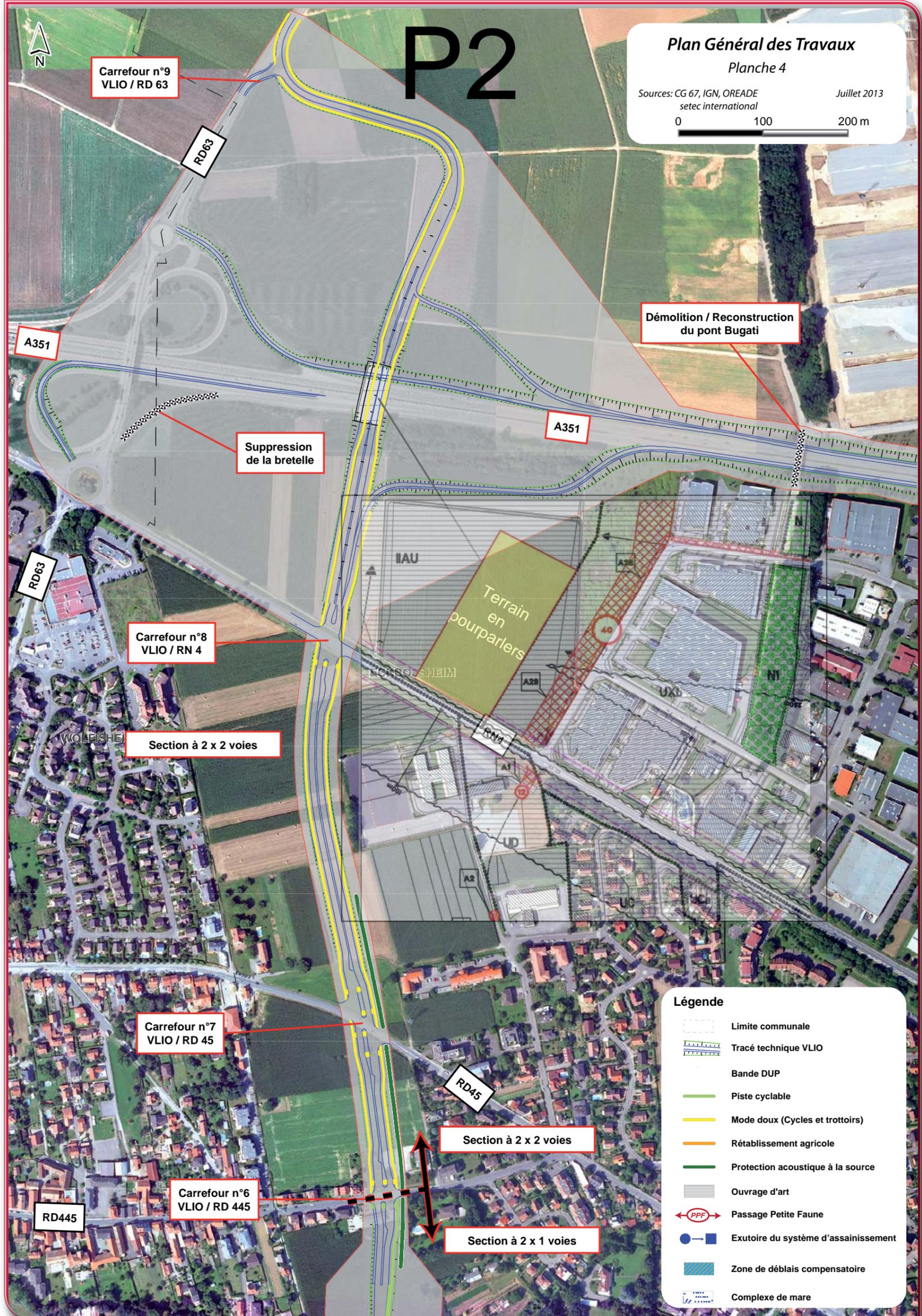
Zone Agricole A possible

Zone souhaitée

Liane T.H.T.
Liane T.H.T.



Annexe 3



Projets urbains

Politique Foncière et Immobilière

MONSIEUR JEAN-MARC HERR
6 ROUTE DE WASSELONE
67201 ECKBOLSHEIM

Strasbourg, le 26 OCT. 2016

Monsieur,

Par courrier du 16 août 2016, l'Eurométropole de Strasbourg vous a proposé un terrain pour relocaliser votre exploitation le long de la route de Wasselonne à Eckbolsheim. Les termes et conditions de cette proposition étaient également précisés dans ce courrier.

Le 15 septembre 2016, vous avez déposé une demande de certificat d'urbanisme pour la construction de bâtiments horticoles et d'une maison d'habitation sur le terrain qui vous a été proposé.

En l'état actuel, le PLU ne permet pas de donner une suite positive à votre demande de certificat d'urbanisme.

Consciente de cette problématique, l'Eurométropole de Strasbourg stipulait dans le courrier du 16 août 2016, qu'en cas d'accord global, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera adapté pour autoriser l'ensemble des constructions nécessaires à votre activité agricole sur les terrains qui vous sont proposés.

Toutefois, par courrier du 30 septembre 2016, vous faites part de votre refus quant à la proposition de l'Eurométropole de Strasbourg, en indiquant qu'elle n'est pas conforme au cahier des charges de votre entreprise.

Je tiens à vous indiquer que cette proposition s'inscrit, à termes, en cohérence avec le projet d'urbanisation « Porte de la Bruche » et qu'elle permet d'offrir un accès aisé aux réseaux publics de la rue Emile Mathis.

Cette proposition présente également l'avantage de ne pas être impactée par l'emprise de la VLIO, déclarée d'utilité publique le 16 octobre 2015, contrairement au terrain en pourparlers que vous citez.

Conformément aux termes du courrier du 16 août 2016, des conditions agropédologiques équivalentes à celles de votre exploitation actuelle pourraient y être reconstituées.

....



P3

Par ailleurs, l'impact des lignes hautes tensions est très limité, de même que les surfaces remblayées qui ne concernent que les abords immédiats de la rue Emile Mathis.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous ne souhaitons pas donner suite à votre demande de revoir le périmètre proposé.

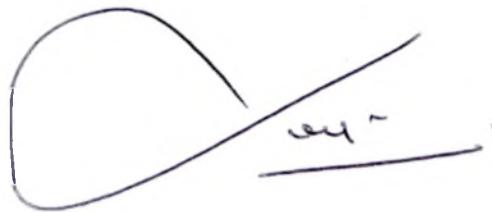
Enfin, je vous informe que votre proposition, reçue par courriel le 4 octobre 2016, de créer un « agro-quartier » permettant de préserver votre exploitation n'est pas compatible avec les démarches engagées par l'Eurométropole de Strasbourg pour l'urbanisation de la ZAC Jean Monnet. Cette position vous a été clairement exprimée par courrier du 3 janvier 2012.

En effet, face aux besoins en logements et du fait de la proximité de nombreux services pour laquelle la collectivité a investi, le site est idéal pour une nouvelle offre en logements. En raison de l'intérêt général, le maintien de votre exploitation sur place n'est donc plus envisageable.

Conscient toutefois de l'impact de ce projet sur votre famille, je vous invite à réexaminer votre position et à envisager favorablement notre offre dans les termes et conditions décrites dans le courrier du 16 août 2016, et ce avant le 4 novembre 2016.

Nous nous tenons à votre disposition pour en échanger dans le détail.

Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.



Sébastien ZAEGEL
Vice-président

EMS Commune d'Eckbolsheim

Extension du parc d'activités économiques**Simulation d'aménagement**

EMS/DUT/Aménagement du territoire et projets urbains mars 2020



b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone IIAU, comprise entre le tracé de principe de la VLIO et la zone UXb5 rue Émile Mathis, est reclassée en IAUXb2. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000^e) ;
- modification de la planche n° 29 du règlement graphique (plan au 1/2000^e).

Le schéma de principe de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine « Arc Ouest » est modifié. De même, les orientations fixées pour le secteur IAUXb2 sont insérées dans l'OAP métropolitaine « Arc Ouest ». Un seuil d'ouverture à l'urbanisation, fixé à 3 ha minimum, est inscrit à l'OAP « Seuil d'ouverture à l'urbanisation ».

42. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Arc Ouest – Reclassement de zones IIAU en A1, à l'Ouest de la RM41

a. Présentation - Explications – Justifications

Outre la commune d'Eckbolsheim, le secteur Arc Ouest s'inscrit largement sur le ban de la commune d'Oberhausbergen. Une large frange Sud de la commune est inscrite en zone IIAU.

Ce secteur, s'appuyant sur la future Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO), participe pleinement au projet Arc Ouest, dans une perspective d'un développement à long terme.



Mairie de FEGERSHEIM

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département du Bas-Rhin

A l'attention de la commission d'enquête
publique

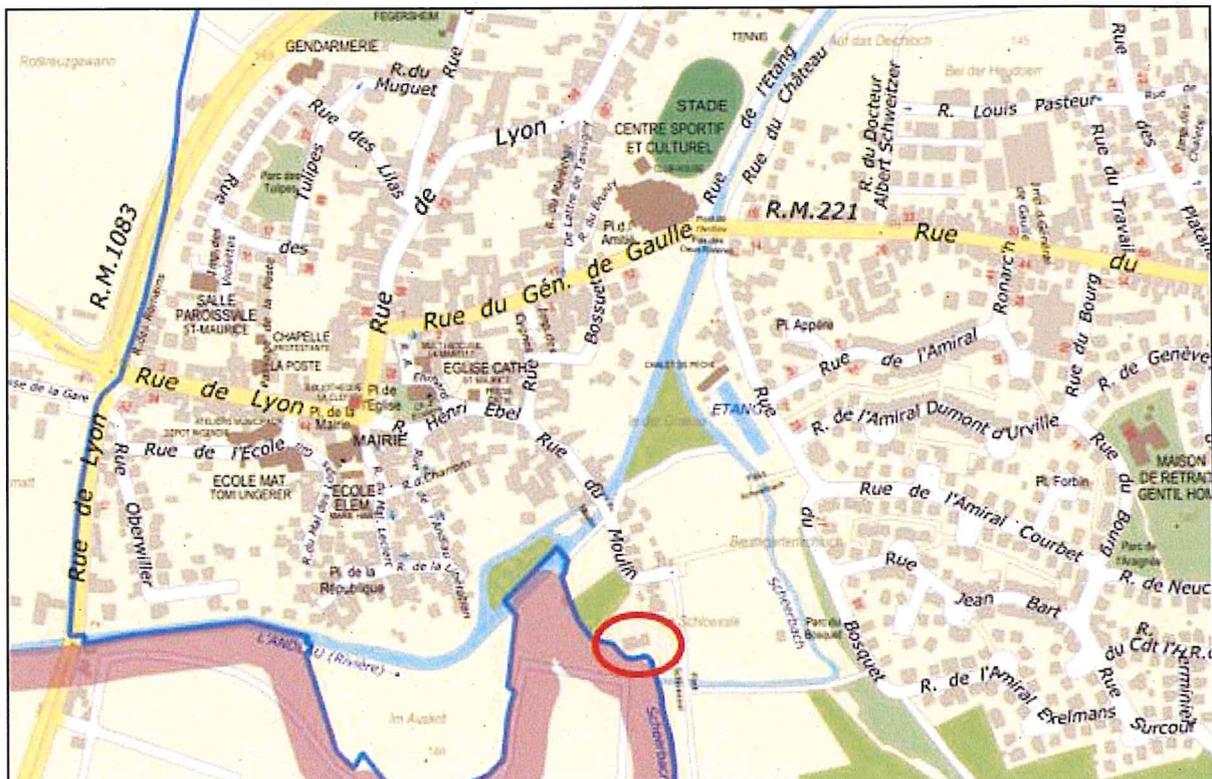
Objet : Enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Fegersheim, le 9 février 2021

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, il me semble utile de préciser que la commune de Fegersheim possède un patrimoine bâti riche, pouvant être notamment observé à travers plusieurs alignements presque intacts de maisons en pans de bois qui forment des perspectives remarquables, ainsi qu'à travers l'existence de nombreuses bâtisses intéressantes d'un point de vue architectural et historique.

Le manoir du Schloessel, situé au 12 rue du Moulin en fait partie, et constitue de plus un repère historique important pour les habitants de la commune. Selon l'Association de Sauvegarde du Patrimoine de Fegersheim, ce manoir mériterait d'être inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.



Il est fait mention du manoir du Schloessel dès le 15^e siècle, mais la bâtisse, dans sa configuration actuelle, a probablement été réalisée au milieu du 18^e siècle. Le manoir se compose d'un corps principal assez étroit et de deux ailes en retour revêtues d'un toit en croupe recouvert de tuiles plates. Un bel escalier avec une rampe en ferronnerie se développe sur toute la longueur du corps principal.



Le manoir a été acquis par de nombreux propriétaires privés au fil des siècles, avant de devenir, au 20^e siècle, un pensionnat pour jeunes filles. À l'heure d'aujourd'hui, il est de nouveau la propriété d'un particulier.

Afin de pérenniser ce bâti à valeur historique et patrimoniale, la commune de Fegersheim souhaite le protéger dans le PLU en l'inscrivant en tant que bâtiment exceptionnel, classement qui se traduit par une interdiction stricte de démolition du bâtiment. Ce classement en tant que bâtiment exceptionnel existe déjà dans la commune, et couvre l'Église de Fegersheim ainsi que trois bâtisses remarquables situées dans la rue de Lyon.

Il a donc été proposé à l'Eurométropole de Strasbourg de modifier le règlement graphique du PLUi afin d'y inscrire le manoir du Schloessel en tant que bâtiment exceptionnel.

Je tenais à porter ces éléments à votre connaissance, dans le cadre de la modification n°3 du PLU, afin de permettre la mise en place d'une protection de ce patrimoine remarquable.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.



Le Maire,

Thierry Schaal
Thierry SCHAAL

Département du Bas-Rhin
Arrondissement de Strasbourg-Campagne

11/2021

COMMUNE DE FEGERSHAIM

Extrait du Procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

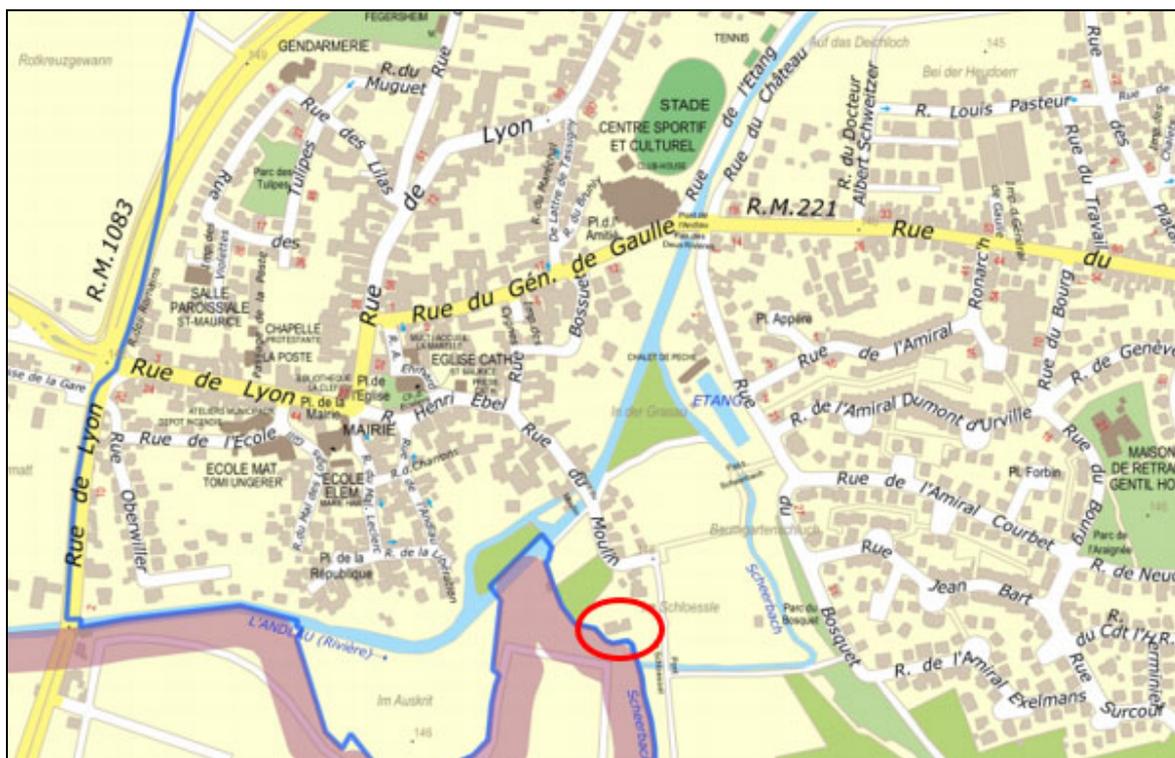
Séance du lundi 8 février 2021 à 19h30

Nombre des conseillers élus : 29 Conseillers en fonction : 29
Conseillers présents : 24 Absents : 05 Procurations : 02

13. Repérage d'un nouveau bâtiment inscrit au titre du patrimoine bâti

La commune de Fegersheim possède un patrimoine bâti riche, pouvant être notamment observé à travers plusieurs alignements presque intacts de maisons en pans de bois qui forment des perspectives remarquables, ainsi qu'à travers l'existence de nombreuses bâtisses intéressantes d'un point de vue architectural et historique.

Le manoir du Schloessel, situé au 12 rue du Moulin en fait partie, et constitue de plus un repère historique important pour les habitants de la commune. Selon l'Association de Sauvegarde du Patrimoine de Fegersheim, ce manoir mériterait d'être inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.



Il est fait mention du manoir du Schloessel dès le 15^e siècle, mais la bâtisse, dans sa configuration actuelle, a probablement été réalisée au milieu du 18^e siècle. Le manoir se compose d'un corps principal assez étroit et de deux ailes en retour revêtues d'un toit en croupe recouvert de tuiles plates. Un bel escalier avec une rampe en ferronnerie se développe sur toute la longueur du corps principal.

13. Repérage d'un nouveau bâtiment inscrit au titre du patrimoine bâti – suite -

Le manoir a été acquis par de nombreux propriétaires privés au fil des siècles, avant de devenir, au 20^e siècle, un pensionnat pour jeunes filles. À l'heure d'aujourd'hui, il est de nouveau la propriété d'un particulier.

Afin de pérenniser ce bâti à valeur historique et patrimoniale, la commune de Fegersheim souhaite le protéger dans le PLU en l'inscrivant en tant que bâtiment exceptionnel, classement qui se traduit par une interdiction stricte de démolition du bâtiment. Ce classement en tant que bâtiment exceptionnel existe déjà dans la commune, et couvre l'Église de Fegersheim ainsi que trois bâtisses remarquables situées dans la rue de Lyon.

Il a donc été proposé à l'Eurométropole de Strasbourg de modifier le règlement graphique du PLUi afin d'y inscrire le manoir du Schloessel en tant que bâtiment exceptionnel.

Le Conseil municipal,
après en avoir délibéré, **à l'unanimité**

- **demande** à l'Eurométropole de Strasbourg de modifier le règlement graphique du PLUi afin d'y inscrire le manoir du Schloessel en tant que bâtiment exceptionnel,
- **donne mandat** à M. le Maire ou son représentant pour mener cette demande à bien.

Le Maire

 Thierry SCHAAL



LEOPOLD Anne

De: Jean Marc Bronner <jmb67116@gmail.com>
Envoyé: mercredi 10 février 2021 11:09
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Objet: OBSERVATIONS - Enquête publique PLU - secteur de REICHSTETT
Pièces jointes: PLU obs au com enquêteur..pdf; ATT00001.txt

Bonjour

Je vous adresse ci joint mes observations relatives à l'enquête publique en cours, concernant la révision du PLU de l'Eurométropole.

Ces observations concernent le secteur de la commune de REICHSTETT.

Merci de communiquer de document à Mme la commissaire enquêtrice en charge de l'instruction de cette adffaire.

ATT00001

Je vous serais obligé de me confirmer la bonne réception de ce document.

Cordialement

Jean Marc BRONNER
18 rue de la Wantzenau
67116 REICHSTETT

Jean Marc BRONNER
18 rue de la Wantzenau
67116 REICHSTETT

Mme la Présidente de la Commission d'enquête
En charge de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU
Service de l'aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

Objet : Enquête publique portant sur la modification N° 3 du PLU - secteur de REICHSTETT

Madame la Présidente,

je vous fais part ci après des observations concernant « **la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et paysager** » **de la commune de REICHSTETT** visée par l'enquête publique en cours.

1° PROCEDURE D'INSTRUCTION :

L'instruction de l'enquête a été assurée par l'ADEUS, organisme auquel l'Eurométropole a confié cette mission de terrain. L'enquête a été réalisée avec la collaboration des communes concernées. Je note que la délibération de l'Eurométropole du 14 février 2020 n'évoque que de façon très lapidaire l'intérêt de cette enquête au plan patrimonial et son mode de conduite.

Le rôle des communes et notamment celle de REICHSTETT n'est pas précisé dans les documents consultables. Selon mes informations trois « commissions » regroupant uniquement des élus et personnes triées sur le volet se sont tenues en mairie à huis clos depuis 2019. Aucun PV de ces réunions n'a été publié.

Il est également mentionné dans les documents consultés que l'association du parc de la maison alsacienne, qui est une association « para municipale » ne disposant d'aucune expertise avérée dans le domaine « patrimonial naturel ou paysager » et qui regroupe quelques amateurs éclairés de maisons alsaciennes au sens archaïque du terme, dont son président M. KUHN, aurait activement participé au travail d'enquête. Dans quel esprit et pour quelle contribution ... on ne peut que s'interroger ?

Il convient de noter que cette association vantée dans les médias municipaux édités par la municipalité pour son « éco-musée » n'a aucune activité muséographique réelle depuis sa création il y a bientôt 20 ans et procède essentiellement à l'entretien de maisons qui lui ont été confiées par la commune et à la reconstruction de maisons alsaciennes déplacées de leur site d'origine dans un espace connu pour être inondable (GRUND GRUBE), seul espace vert public subsistant au centre du village, qui se réduit comme peau de chagrin au fil de ces réalisations anarchiques.

En réalité cette association est lourdement financée par la commune depuis ses origines. La commune prend en charge tous ses frais et travaux externes en sus des subventions allouées.

Cette association a de fait pour but principal de faire la propagande de la municipalité et lui sert de caution morale. Elle justifie ainsi un prétendu engagement municipal en faveur de la préservation du patrimoine.

En réalité la municipalité actuelle autorise la destruction de constructions traditionnelles au profit d'opération immobilières (notamment rue courbée ou une ancienne forge a disparu et où de nombreux corps de fermes ont été détruits au cours des dernières années).

En terme d'expertise et de protection du patrimoine historique, naturel, paysager et d'urgence environnementale cette association dépendante de la municipalité a une soit disant expertise sujette à caution et l'action de la municipalité ne plaide pas en faveur de la préservation du patrimoine existant.

Aucune autre association connue localement, pourtant identifiées auprès de la mairie comme « patrimoine et histoire » ; « association des riverains de Reichstett centre » et d'autres, qui regroupent des membres disposant de documentations sur l'histoire du village n'ont été contactées lors de la procédure d'instruction. Il s'agit là d'un manquement évident pour l'instruction de cette affaire

Les propriétaires des maisons et immeubles concernés par le classement n'ont pas davantage été contactés par les enquêteurs ou par la commune. Ces derniers disposent également d'informations notamment en ce qui concerne la qualité architecturale de leurs biens ou de leur valeur historique. Sur ce plan l'enquête a été totalement bâclée.

Enfin aucun expert digne de ce nom n'a participé ou supervisé explicitement l'instruction de cette enquête à REICHSTETT. Pourtant ces derniers sont facile à trouver dans la région, soit auprès des services de la Ville de Strasbourg, du département ou de la direction locale des affaires culturelles, voir des experts indépendants agréés auprès des tribunaux ou au sein d'associations d'ampleur régionale.

Cette procédure d'instruction est donc incomplète, partielle et bâclée. L'enquête de terrain présentée dans le cadre de cette révision du P.L.U. doit donc être revue et complétée.

2° ABSENCE DE CONCERTATION REELLE ET PUBLICITE DE L'ENQUETE INSUFFISANTE :

Bien que les documents relatifs au P.L.U. sont consultables dans le hall d'entrée de la commune à proximité du guichet d'accueil ainsi que sur le site de l'Eurométropole et hors mis les réunions confidentielles organisées au sein de la mairie entre élus, dont rien n'a filtré, aucune action visant à recueillir des informations sur la portée de cette modification du P.L.U. ou visant à informer la population n'a été réalisée.

Le site internet de la commune de REICHSTETT ne mentionne pas l'existence de cette enquête **à ce jour** comme cela est fait habituellement pour d'autres consultations publiques !

L'administration locale c'est néanmoins fendue d'une lettre circulaire, signée par le Maire, distribuée si j'ai bien compris à certains propriétaires de maisons classés, ceci fin janvier 2021 pour leur signifier que leur bien était concerné par une enquête en cours « *visant à mettre en valeur le patrimoine dans la Commune* » (sic) ce qui est faux puisqu'il ne s'agit pas de mettre en valeur le patrimoine, mais de le protéger, le tout sans plus de précision notamment en ce qui concerne le contenu de l'instruction de l'enquête ou les effets juridiques liés à ce classement ...

Je crains ainsi que fort peu d'habitants de la commune n'aient eu connaissance de cette enquête publique ou ne se sentent concernés par celle-ci. L'examen du registre de consultation à Reichstett pourra en témoigner.

Une réelle concertation assortie d'une publicité plus étendue doit donc être réalisée pour ce projet en particulier sur la commune de Reichstett.

3° CRITERES DE CLASSEMENT IMPRECIS ET OMISSIONS FLAGRANTES à REICHSTETT :

Sans être expert en matière patrimoniale, on s'aperçoit rapidement à la lecture de l'enquête que les critères retenus pour le classement des biens sont grossiers et très approximatifs. Ils sont repris dans un tableau mentionnant des rubriques : valeur historique, caractéristiques, etc.

L'analyse se limite à des descriptifs sommaires et en guise de valeur historique parfois une date de construction ...

On note que les maisons alsaciennes disposant de dépendances, parfois anciennes, sont les seules répertoriées en vrac comme étant exceptionnelles, alors que d'autres constructions parfois bien plus anciennes qui disposent de caractéristiques architecturales remarquables bien connues n'ont été classées qu'au titre de maisons digne d'intérêt !

Dans d'autres cas, des clôtures qui ne sont pas d'origine ont été classées sans la moindre explication.

Le fameux site « de l'éco musée des maisons alsaciennes » n'est pas mentionné dans le projet. Le petit parc public qui jouxte ces bâtiments, ou ce qui en reste, est d'ailleurs exclu des zones arboricoles protégées avoisinantes. Cette omission aurait pu être rectifiée dans le PLU, à moins que ce dernier carré de verdure public ne soit destiné à être sur bâti comme le reste de l'ancienne « grund grube » .

Il convient de noter également que le plan ou l'esquisse qui sert de support n'est pas à jour pour ce secteur qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'urbanisme et ne reprend pas les bâtiments érigés depuis trois ans. Sur ce plan figure notamment la rue du terrain, dont une partie est occupée illégalement par l'association des maisons alsaciennes qui y a construit sans autorisation une clôture et un portail privatisant ainsi une partie de rue qui dépend du domaine public, ce qui n'apparaît pas sur le plan annexé aux documents à l'enquête.... Erreur ou dissimulation de la part de ceux qui ont produit ce document ?

Autre curiosité : l'ensemble architectural reconnu dans certains ouvrages spécialisés, composé par l'église, le presbytère et l'école des filles jouxtant la place centrale du vieux village n'a pas été évoqué. Seul un bâtiment est jugé exceptionnel (l'église) et les deux autres simplement digne d'intérêt et donc potentiellement sujets à modifications !

Tout cela paraît bien sommaire et réalisé de façon superficielle. Inutile de se lancer dans une liste à la Prévert pour constater un certain amateurisme dans la méthode et le classement des immeubles répertoriés, à moins que cette imprécision ait été délibérément voulue par certains acteurs de cette enquête ?

Ainsi, si l'on s'en réfère à ce classement à REICHSTETT notre patrimoine paraît bien pauvre.

Un examen plus sérieux aurait permis d'identifier d'autres constructions et d'explicitier les qualités architecturales de certains bâtiments, peut être promis à de futures opérations immobilières, qui pourraient être contrariées par des règles urbanistiques trop contraignantes ?

Dès lors pour lever toute suspicion et imprécision il convient de procéder à une nouvelle enquête avec une méthodologie précise réalisée en concertation avec les habitants et associations locales et une véritable expertise, ceci en toute transparence, ce qui n'est manifestement pas le cas.

4° IMPRECISIONS JURIDIQUES DU « P.L.U. MODIFIÉ » POUR LES IMMEUBLES CLASSES :

Les nouvelles obligations imposées en matière d'urbanisme dans le cadre des modifications du P.L.U. conduisent à des restrictions en matière de permis de construire.

Or ces nouvelles obligations sont très floues. Si on note que les immeubles classés exceptionnels sont figés à leur maintien en l'état, sans préciser dans lequel, les immeubles dignes d'intérêt peuvent être modifiés et faire l'objet d'extensions selon les dispositions d'urbanisme en vigueur.

Aucune précision relative par exemple aux toitures, matériaux, coloris, nature des extensions, ou dérogations possibles, susceptibles d'être prises en compte lors de l'élaboration d'un dossier de permis de construire, qui demeurent soumises à l'arbitraire des choix du Maire et de l'administration qui vont instruire ces dossiers.

Pour qu'une règle juridique soit applicable dans de bonnes conditions, elle doit être le plus précise possible.

Dès lors, le Maire qui accordera ou refusera des permis de construire pour ces immeubles aura un pouvoir exorbitant du droit commun pour fixer comme il l'entend des contraintes urbanistiques relatives aux permis de construire et autorisations de travaux sur ces bâtiments.

Nous savons que dans la commune des pratiques courantes visent à déposer un permis de construire et à en contourner certaines règles ultérieurement (garages transformés en habitation par exemple) avec des régularisations tacites à posteriori qui ne font quasiment jamais l'objet de poursuites pénales ou d'injonctions administratives comme le prévoit la loi.

Pire encore, lorsqu'un permis de construire accordé pour un bâtiment édifié par l'association des maisons alsaciennes, encore elle, est annulé par le tribunal administratif de Strasbourg, le Maire en fonction alors a fait voter en urgence une modification du plan d'urbanisme mettant en oeuvre des règles totalement dérogatoires dans ce secteur pour régulariser les illégalités manifestes constatée par la juridiction administrative. Ces règles sont encore en vigueur.

Il en résulte une sur densification des constructions dans ce secteur particulier qui s'agglutinent en dépit du bon sens et sans considération urbanistique contraire aux pratiques de construction traditionnelles sur bien des points.

Un autre cas de décision arbitraire relevée récemment tient dans le refus d'un permis pour une petite constructions agricoles dans un secteurs pourtant dédiés à ces ouvrages sans motif juridique précis pour retarder le projet... Ce secteur dédié à une urbanisation future.

On peut également évoquer les paraboles de télévision qui sont interdites par les règles d'urbanisme en vigueur dans le vieux village et qui fleurissent partout !

Autre incohérence : La présence de « velux » autorisés sur le toit de maisons classées « exceptionnelles » ou dignes d'intérêt dans le vieux village, qui n'ont rien d'un équipement traditionnel et qui resteraient autorisés au gré de l'envie du Maire. De tels équipements sont refusés dans d'autres secteurs aux constructions contemporaines en raison d'un périmètre de protection établi par les services de l'état au tour du Fort Rapp à Reichstett.

En matière de politiques publiques, dans les rues dont les perspectives sont à protéger, seules les propriétés privées sont visées par de nouvelles obligations. Or les politiques publiques sont autant concernées par la protection de ces perspectives.

Ainsi contrairement à ce qui a été fait depuis longtemps dans d'autres communes voisines avec la contribution des communes, des usagers et des opérateurs publics, des poteaux télégraphiques et des réseaux câblés aériens de toute nature se déploient largement dans l'ancien village troublant ces perspectives parfois de façon invasive.

Si quelques rues de l'ancien village ont été équipées de lanternes d'éclairage public néo rétro, on observe par exemple que dans la rue du Général de Gaulle où se situent des immeubles classés, la commune installe actuellement de nouveaux lampadaires de type industriel !

Un arrêt de bus désaffecté trône comme une verrue devant des maisons classées et se situe dans la perspective de l'entrée de l'église (classée construction exceptionnelle) ... Le Maire a été saisi de la question pour intervenir auprès de l'Eurométropole qui gère la voirie mais a décliné cette initiative. Les services de l'Eurométropole également informés, semblent attendre l'aval de la municipalité en l'absence de règles d'urbanisme de protection du patrimoine relatives à ce type d'implantation désuète et même dangereuse à certains égards.

Les documents d'urbanisme peuvent évoquer les mesures de politiques publiques à engager. Or sur ce point le P.L.U. semble muet en ce qui concerne le périmètre de protection à Reichstett et n'impose des obligations qu'aux particuliers, ce qui est manifestement incohérent.

Dès lors, l'imprécision des nouvelles règles d'urbanisme liées aux bâtiments classés ouvre la porte à l'arbitraire administratif et s'avère sujet à des contentieux futurs.

Il convient donc de revoir avec plus de précision les règles spécifiques aux bâtiments classés sans pour autant interdire tous les travaux.

Par ailleurs il conviendrait, pour être cohérent en matière de protection du patrimoine, de préciser explicitement les orientations à assurer par les services publics concernés en matière d'équipements et d'aménagements publics dans le secteur à protéger.

En conclusion :

- La procédure d'instruction est incomplète, partielle et bâclée (point 1).
- Il n'y a pas eu de concertation assortie d'une publicité étendue sur la commune de Reichstett (point 2).
- La méthodologie retenue est approximative et a été réalisée selon des critères aléatoires, sans véritable expertise et de façon opaque (point 3).
- L'imprécision des nouvelles règles d'urbanisme liées aux bâtiments classés ouvre la porte à l'arbitraire administratif et à des contentieux futurs (point 4).
- Pour assurer une cohérence en matière de protection du patrimoine, il convient d'intégrer des orientations et prescriptions totalement omises pour les opérateurs publics dans ce secteur à protéger (Point 4).

Dès lors l'enquête de terrain présentée dans le cadre de cette révision du P.L.U. doit être revue et complétée au moyen d'une procédure conforme en matière de publicité et de concertation.

-2-

ROTH Richard → ROTH Daniel

01 rue de la fontaine.

Suite à la visualisation de la rue de la fontaine avec le projet de conserver les arbres plantés, je désire vous signaler que mon fils souhaite construire un immeuble de 4 étages, style écolo, bois.

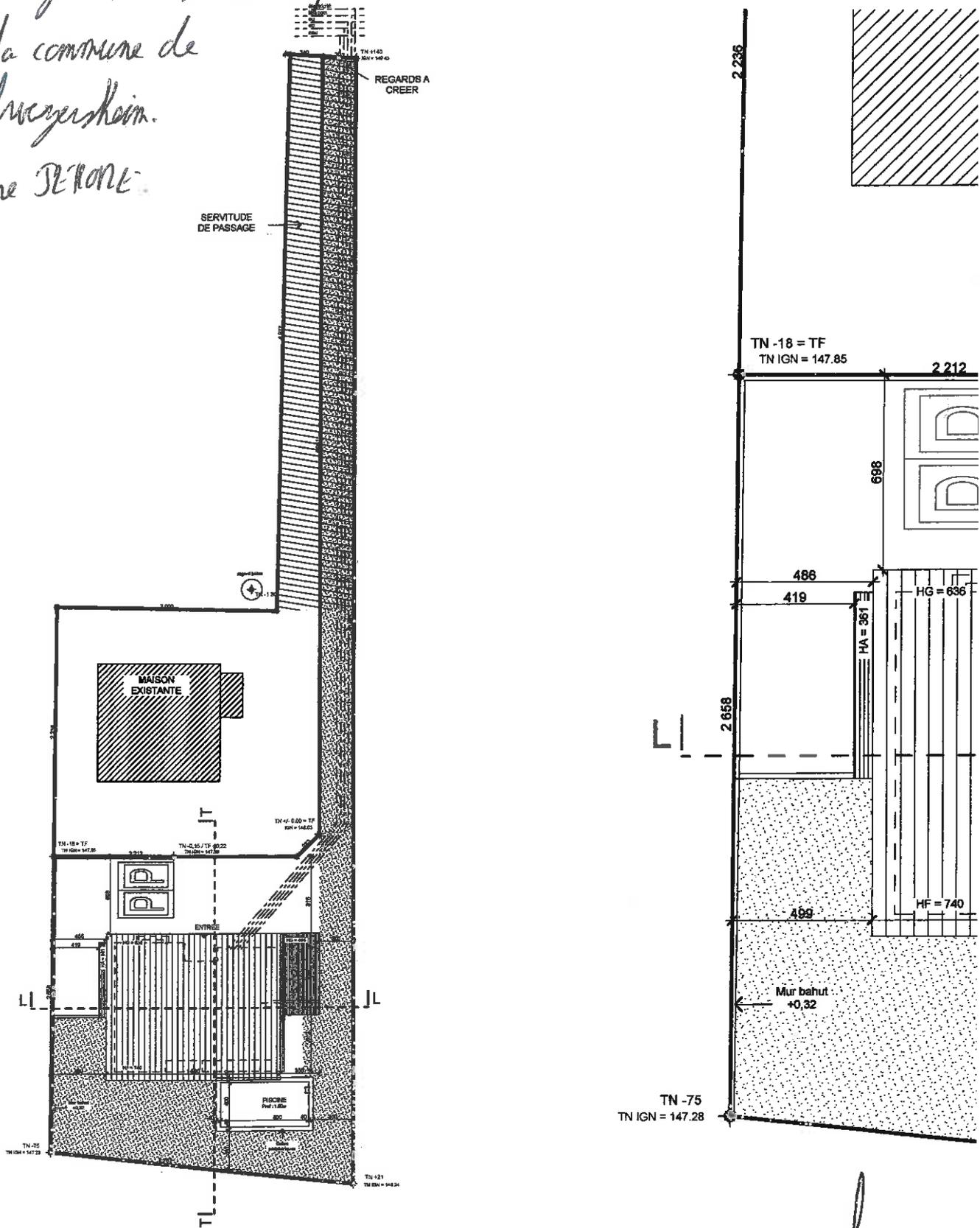
Je souhaite aussi vous faire part qu'il serait également nécessaire de prendre conscience de la salubrité entre la sortie 49, 1 et la sortie Bischoheim.

M ABATE Gilbert 3 Rue des Rouges Gorges 67800 Hœnheim
 Suite à divers recoupements pourquoi ne pas faire
 une ceinture verte au lieu et place du tracé de l'U10
 privilégiant les modes de déplacements "doux" reliant
 les communes ^{sud/}ouest/^{nord.} de Strasbourg. Ces points d'activité
 peuvent concerner: Parc municipal de l'entreprise Scheltigheim,
 Zenith, Gare de Tramm Hœnheim etc..
 Cela permettrait de relier les 2 côtés de l'autoroute A4.

Stéphane JEROME - 54C route de Buemath à SOUFFELWEYERSHEIM
en complément de la remarque 039 sur la commune de Souffelweyersheim.
y.

.../...

Pièce jointe à la remarque 039_N3_REGINT_SOU du 01/02/2024
 pour la commune de Souffelweyersheim.
 Stéphane DEKONE



DAVID ECKSTEIN
 COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

<p>Masse - 1:200, 1:500</p>		ESPACE VERT (pelouse + végétation)	<p>Surface espace ve Emprise au sol : 24</p> <p>NOTA: Les aménagements extéri plantations) ainsi que les ouvrage</p>
		ESPACE DE CIRCULATION (pavé ou enrobé)	

-4-

Enquête Publique PLU

Modification Point N° 73

Ai exposé la situation au Communisme enquêteur

le 10/2/21 et vais compléter l'exposé par ajout

d'un dossier en matière de lampes à son intention

Signé M. Alain André 26A Rue de Daudouville

67450 LAHAERTHE

q. obj no 34 - REI -

1/2

Charles WINTZ
20, rue de la Wantzenau
67116 Reichstett
Mel : charl.wintz@orange.fr
Tél : 03 88 20 31 82

DAVID ECKSTEIN
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

086_M3_REGCOM_REI

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

Reichstett, le 9 février 2021

Objet : enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de
Strasbourg

Madame,

Je conteste le classement des bâtiments agricoles de la commune de Reichstett en
« bâtiment intéressant », car n'ayant plus de fonction technique, leur entretien devient
secondaire et trop coûteux au vu de leur taille et des règles de sécurité à respecter lors
des travaux.

En passant fortuitement par la rue de l'église j'ai vu deux granges figurant dans la
proposition de modification pour être classées « bâtiment intéressant » dont les toitures
sont dégradées avec un trou béant dû à un effondrement partiel sur l'une, rendant ainsi le
bâtiment dangereux.

Ceci corrobore le fait que les propriétaires ont déjà choisi de ne plus en assurer l'entretien.

Aussi, je vous prie de bien vouloir sortir les anciens bâtiments agricoles du classement
« bâtiment intéressant » dans le PLU, ou de modifier la réglementation de la page 261,
afin que les propriétaires puissent, s'ils le désirent, ne pas les conserver en l'état.

Recevez, Madame la présidente de la commission d'enquête, nos salutations
respectueuses

Charles WINTZ





Grange 4 rue de l'Eglise



Grange 17 rue de la Wantzenau (vu par la rue de l'Eglise)

EARL HOHWILLER route de la Wantzenau
 Gérants: Mme GUTH Catherine Souffrheymeyersheim

Depuis une 20^{ain} d'années, notre exploitation a perdu une vingtaine d'hectares : zone STEFF, captage d'eau... Et très bientôt, suite aux futures projets, nous perdons aussi Thomasbirsch (autour 2 ha) et Klitscher (au Fontaine) par des chemins de traverses. Concerne Point 55 et 35 -

J'ai 2 garçons qui veulent travailler dans l'agriculture et voudraient s'installer sur ~~une~~ notre exploitation familiale.

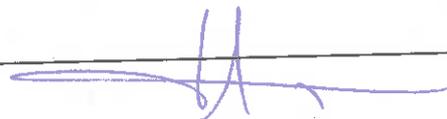
Si on continue à ~~prendre~~ ^{perdre} prendre des terres agricoles aux exploitations, celles-ci ne seront plus viables. Si l'on souhaite une agriculture de proximité, il faut aussi ~~leur~~ leur laisser de la place.

Il est important et nécessaire que se puisse retrouver la superficie perdue occasionnée par ces modifications, dans un périmètre proche de la ferme.

Desir d'en prendre acte -

Mme GUTH

10/02/2021



Monsieur Stoltz Jean-Philippe.

- pour 67 à Reichstett 4 rue de l'église,
déposé un dossier complet, concernant le devis
d'un bath composé de 3 groupes en et une maison.
Un compromis de vente a été signé en février 2020.
prévoyant la conservation de la maison actuelle -
(cf. Pièces jointes sur 18 pages ci annexé)

Clôture de la permanence à 12h30

DAVID ECKSTEIN
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Alain Lévy
Commissaire Enquêteur
T.A. Bas Rhin

H

Concerne le point n° 67 à Reichstett

REICHSTETT



COMMUNE DE REICHSTETT

République Française DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

Georges SCHULER
Maire de Reichstett

Madame, Monsieur,

Alain Lévy
Commissaire Enquêteur
T.A. Bas Rhin

sur 18 pages
Dossier remis
ce jour
par
Blotter
le 10.02.21

GS/CL Reichstett, le 15 janvier 2021

Enquête publique portant sur la modification n° 3 du PLU

Madame, Monsieur,

L'Eurométropole de Strasbourg a initié une troisième modification du Plan Local d'Urbanisme qui sera soumise à enquête publique du **lundi 18 janvier au vendredi 26 février 2021 inclus**. Celle-ci permettra au public de prendre connaissance du dossier et d'exprimer son avis et ses observations sur celui-ci.

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.

Néanmoins, la modification porte également sur une centaine de points spécifiques, répartis sur 24 des 33 communes de l'Eurométropole, visant notamment pour REICHSTETT à :

- **Mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager du territoire** (cf. extrait de la note de présentation jointe en annexe)

Je vous informe que votre bien immobilier situé à Reichstett est concerné en partie ou en totalité par cette modification visant à mettre en valeur le patrimoine dans la Commune.

Vous trouverez ci-joint l'avis d'enquête publique, qui précise toutes les modalités vous permettant de prendre connaissance du dossier et de vous exprimer sur le projet de modification n°3. Le dossier est consultable sur le site de l'Eurométropole de Strasbourg : <https://www.strasbourg.eu/plu-modification-3>.

À l'issue de l'enquête publique, l'ensemble des contributions seront analysées par la commission d'enquête, qui remettra ses conclusions motivées à l'Eurométropole de Strasbourg.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.



Le Maire,

Georges SCHULER

67. Commune de REICHSTETT – Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Reichstett ne dispose actuellement d'aucune identification du patrimoine dans le PLU.

Après plus d'une année d'application et dans une optique de maintien de la qualité urbaine et du cadre de vie, la commune souhaite également s'inscrire dans une démarche de classement, en commençant par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire réalisé par le Conseil départemental et validé par le Conseil municipal de Reichstett en date du 25 juillet 2001, un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale a été effectué par l'ADEUS.

Il a permis d'identifier plusieurs bâtiments et clôtures d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de « l'inventaire général du patrimoine culturel » du service de l'Inventaire. Ainsi, les travaux menés analysent les différents bâtiments sous l'angle :

- de l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- de l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- de l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

Ils prennent également en compte les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition d'inscription d'un dispositif qui s'articulerait autour de l'identification de :

- 13 bâtiments exceptionnels. Ils correspondent aux logis de certains corps de ferme ;
- 51 bâtiments intéressants ;
- 13 clôtures soumises à disposition particulière.

Agnès OTT (Tutrice de M^r J. Schott)
Tutrice
7A rue des Glycines
67310 WASSELONNE
Mobile : 06 07 26 47 21
Courriel : agnesott7@yahoo.fr

Mairie de REICHSTETT
Service de l'urbanisme
Monsieur le Maire Georges SCHULER
24 rue de la Wantzenau
67116 REICHSTETT

Lettre recommandée avec A/R

Objet : Terrain sis 4 rue de l'Église à REICHSTETT.

Wasselonne, le 07 Novembre 2020

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous solliciter concernant des biens immobiliers situés à Reichstett 4 rue de l'Église, cadastrés section 3 n° 88, d'une surface de 10 ares et 36 centiares, appartenant en indivision à Monsieur Théodore Joseph SCHOTT, à concurrence de $\frac{3}{4}$ en pleine propriété, et respectivement à Madame Agnès BLOTTIER, épouse OTT et Monsieur Jean-Philippe BLOTTIER, à concurrence de $\frac{1}{8}$ chacun en pleine propriété.

Je vous précise agir au nom de l'indivision mais surtout en ma qualité de tutrice de mon oncle, Monsieur Théodore Joseph SCHOTT, représentant ses intérêts. Depuis décembre 2017, mon oncle a dû être placé en EHPAD et laisse ainsi une maison inhabitée.

Un compromis de vente a été régularisé par l'indivision au profit de la société dénommée ALSACE LOTISSEMENT, représentée par Monsieur MISSEMER, aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane GLOCK notaire à LA WANTZENAU le 11 Février 2020. Cette vente conditionnelle porte ainsi sur une maison individuelle à usage d'habitation et des granges attenantes sur le terrain.

Nous avons appris qu'un projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est en cours et que ce dernier impactera la maison et la grange par leur inscription en tant que « **BÂTIMENT INTERESSANT** ».

Cela remettrait en cause le projet de l'acquéreur qui projetait de **conserver la maison ancienne et de démolir les granges attenantes. En effet, ces granges ne présentent aucun intérêt tant au niveau de leur architecture qu'au niveau du patrimoine. Elles constituent par ailleurs un réel danger du fait de leur grande vétusté.**

L'impossibilité de démolir cette grange entrainera l'abandon du projet et la rupture du compromis de vente.

Nous vous sollicitons ainsi à l'effet d'obtenir le cantonnement de l'inscription de BÂTIMENT INTERRESSANT uniquement concernant la maison d'habitation et d'en exclure la grange.

Monsieur MISSEMER et moi-même sommes à votre entière disposition afin de vous exposer plus amplement le projet immobilier envisagé qui serait un atout majeur pour la commune de REICHSTETT et participerait ainsi à la valorisation de l'habitat de la commune.

Nous sollicitons, Monsieur le Maire, votre haute bienveillance à l'effet d'obtenir un rendez-vous et sommes prêts à aller sur le site afin que vous puissiez constater l'état de vétusté de la grange (cf photos en pièces jointes)

Dans cette attente, je vous prie de bien vouloir accepter, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Agnès OTT

**CERTIFICAT D'URBANISME**

d'informations sur le terrain
(article L410 a du Code de l'Urbanisme)

N° CU 67389 20 V0043 déposé le : 24/08/2020

V/Réf. : Vente SCHOTT/SAS CTMI MAISONS
BRAND

Terrain : 4 rue de l'Eglise
67116 REICHSTETT

cadastre (sections et n°) : 030088
superficie du terrain : 1036,00 m²

SCP GRIENEISEN-GRESSER-GLOCK- KRANTZ-
OFFNER
19 ROUTE DE STRASBOURG
CS 80006
67610 LA WANTZENAU

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé par la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016, révisé et modifié ;

Zone : SMS3-Stationnement : Zone V-UAA1

- Secteur de mixité sociale SMS3 pourcentage de logement locatif social à produire 35% minimum pour un programme supérieur ou égal à 6 logements

- Le terrain est situé en secteur de stationnement 5 (pour application de l'article 12)

Dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un document d'urbanisme (art. R111-1 du Code de l'Urbanisme).

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple

SERVITUDES ADMINISTRATIVES et SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Servitudes relatives à une zone de remontée de la nappe phréatique non débordante et non concernée par le risque de débordement des cours d'eau. La cote piézométrique atteinte par la nappe phréatique en événement centennal demeure sous la cote du terrain naturel. Principe d'autorisation. Les constructions sont soumises à certaines prescriptions.

OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN**ACCORDS NECESSAIRES**

En raison de la situation du terrain, une autorisation d'urbanisme nécessitera l'avis ou l'accord du Ministre ou de son délégué chargé :

des monuments historiques des sites autre

TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles seront assises et liquidées après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Les renseignements ci-dessous n'ont en conséquence qu'un caractère indicatif.

Taxes : Taxe d'aménagement taux de la part intercommunale : 5% , redevance d'archéologie préventive

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable : Participations pour équipements publics exceptionnels (art. L332-8), participations exigibles en ZAC (art. L.311-4)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Fait à REICHSTETT le, 28 août 2020

Le Maire,

Georges SCHULER

Le PLUi est consultable sur le site :

<https://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/planification-territoriale/plu/reglement-du-plu-communautaire>

Votre contact : LEOCADIE Céline - ☎ 03 88 18 28 72

Dossier n° : CU 67389 20 V0043

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE : Si une demande de permis de construire est déposée dans le délai de 18 MOIS à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain, mentionnés par ledit certificat, ceux-ci ne peuvent être remis en cause, exception faite des servitudes d'utilité publique qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des dispositions indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des Tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

Le PLU est consultable sur le site :

<https://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/planification-territoriale/plu/reglement-du-plu-communautaire>

Votre contact : LEOCADIE Céline - ☎ 03 88 18 28 72

Dossier n° : CU 67389 20 V0043



Christian GRIENEISEN ■ Edmond GRESSER ■ Stéphane GLOCK ■ Florence KRANTZ

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane GLOCK, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée ' SCP Edmond GRESSER, Stéphane GLOCK, Florence KRANTZ-OFFNER et Anne-Sophie LALLIER-BECK', titulaire d'un office notarial dont le siège est à LA WANTZENAU (Bas-Rhin), 19 route de Strasbourg.,

il a été constaté le compromis authentique de vente ci-dessous analysé.

DATE DE L'ACTE :

ONZE FEVRIER DEUX MILLE DIX VINGT

VENDEUR

1°) Monsieur Théodore Joseph SCHOTT, retraité, demeurant à l'EHPAD KORIAN, 38 rue du 19 novembre, 67700 SAVERNE, célibataire.

Né à 67116 REICHSTETT (Bas-Rhin) le 21 février 1926.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Majeur protégé, placé sous le régime de la tutelle suivant jugement du juge des tutelles du Tribunal d'instance de SCHILTIGHEIM en date du 11 janvier 2017, rendu définitif, régulièrement inscrit au Répertoire Civil, et publié par la mention de cette inscription mise en marge de l'acte de naissance de l'intéressé le 10 avril 2017.

2°) Monsieur Jean-Claude Gérard OTT, retraité, et Madame Agnès Marie-Thérèse BLOTTIER, retraitée, demeurant à WASSELONNE (67310), 7a rue des Glycines.

Mariés sous le régime de la communauté universelle de biens aux termes d'un acte portant changement de régime matrimonial reçu par Maître Martin DIENER, alors notaire à STRASBOURG, le 26 mai 1995, initialement mariés sous le régime de la communauté de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par ledit notaire, le 22 mai 1979, préalablement à leur union célébrée à la mairie de Wasselonne, le 1^{er} Juin 1979.

Nés savoir :

Monsieur à WASSELONNE le 9 juillet 1954

Madame à Strasbourg le 7 Avril 1952.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.



Successesseurs de Pierre et Jean-Pierre KRANTZ Notaires honoraires

19 route de Strasbourg * CS 80006 ■ 67610 LA WANTZENAU ■ Tél : +33 (0)3 88 59 24 24 ■ Fax : +33 (0)3 88 59 24 00

www.notaireswantzenau.fr

3°) Monsieur Jean-Philippe BLOTTIER, retraité, demeurant à MARMOUTIER (Bas-Rhin), 33 rue des Romains.

Epoux de Madame Brigitte WALCK, marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, préalablement à son union célébrée à la mairie de Marmoutier, le 11 Août 1978.

Né à Strasbourg le 2 Avril 1956.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **ALSACE LOTISSEMENT**, Société à responsabilité Limitée, au capital de 2.000,00 € ayant son siège social à AMMERSCHWIHR (68770), 16 rue des Moulins identifiée sous le numéro SIREN 839 207 727 RCS COLMAR.

DU BIEN CI-APRES DESIGNE IMMEUBLE :

Sur la commune de **67116 REICHSTETT (Bas-Rhin) 4 rue de l'Eglise.**

Une maison individuelle à usage d'habitation et des granges attenantes sur un terrain figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
3	88	RUE DE L'EGLISE		10	36

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

AFFECTATION - DESTINATION FUTURE

Le BIEN est actuellement affecté à usage d'habitation concernant la maison individuelle sur l'avant de la rue de l'Eglise et à usage de granges pour les biens attenants.

L'ACQUEREUR déclare que la parcelle est destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement, avec la démolition d'une partie desdits BIENS (dépendances/granges) en vue de réaliser une opération de construction de maisons individuelles à usage d'habitation, par des constructeurs tiers.

Il est néanmoins précisé par l'ACQUEREUR que la maison à l'avant présente sur la parcelle susvisée sera conservée et réhabilitée.

Le compromis de vente a été consenti et accepté moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 €)**.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT EN L'ETUDE
L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN.
LE HUIT FEVRIER.

Edmond GRESBER
Stéphane GLOCK
Florence KRANTZ-OFFNER
Annie-Sophie ALLIER-BECK
NOTAIRES ASSOCIÉS
19, route de Strasbourg - CS 80006
57610 LA WANTZENAU

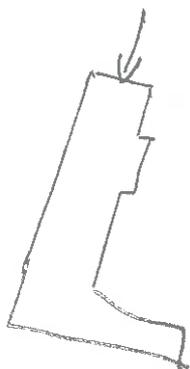
point n°67

Maison ancienne de la Rue de la Yverge



Strange

Chimni commu



Granga (partiu gauri)



Sranye qu'faut arq't
partie du m'ice.



Grange (partie boisée)











↑ Place de L'Église.

10/02/21

Nom

Prénom

Pascal

E-mail*

hallerpascal@evc.net

Commune concernée par l'intervention*

Schiltigheim

Thématique concernée*

Santé et sécurité publiques

Observation*

Habitant rue des Vosges, devenue l'un des axes Est-Ouest de forte circulation , je ne peux concevoir que cette voie ne soit pas limitée à 30 km/h comme l'ensemble des principaux axes de Schiltigheim (route de Bischwiller, route du Gal de Gaulle, rue St Charles, ...). Nous constatons une pollution sonore et olfactive. Il en va de notre tranquillité (Cf Traffic aux heures de pointe matin, midi, soir), de notre sécurité (passage des enfants se rendant à l'école Delibes) et de notre santé au niveau du bruit (incivilités rodéo, mais aussi de la qualité de l'air (la ZFE pourra peut-être remédier à cela). La détérioration de l'enrobé en témoigne aussi (poids lourds) et montre une rue non calibrée pour ce trafic. Avec la perspective de la zone de rencontre Médiathèque - Fischer, nous nous retrouvons à terme comme seul axe passant, alors qu'une répartition Wissembourg, rue de Lattre (qui verra son trafic augmenter vu les constructions), rue St Charles Barrage équilibrerait la charge.

11/02/21

Nom

Metzger

Prénom

Julie

E-mail*

Metzgerzwickel.julie@yahoo.fr

Commune concernée par l'intervention*

Schiltigheim

Thématique concernée*

Habitat

Observation*

Ok

Jeannine et Jean-Paul HERR
6, route de Wasselonne
67201 - Eckbolsheim

Madame la Présidente de la commission
d'enquête en charge de l'enquête publique sur la
modification n° 3 du PLUI de Strasbourg

Eckbolsheim, 5 février 2021

Madame,

Nous soussignés Jeannine HERR et Jean-Paul HERR, propriétaires d'un terrain sis au numéro 6 route de Wasselonne déclarons par la présente avoir mandaté notre fils Jean-Marc HERR pour intervenir en notre nom lors de l'enquête publique afin de défendre nos intérêts.

En effet, étant âgés, nous ne maîtrisons pas l'outil informatique et ne souhaitons pas, par ces temps de crise sanitaire et particulièrement le variant du Covid 19, nous rendre dans un lieu public afin de vous rencontrer lors de la permanence du 4 février à la mairie d'Eckbolsheim; notre fils nous a à cet effet représenté.

Lors du retour de notre fils, ce dernier a indiqué que votre collaborateur l'a demandé ce que nous demandions exactement.

Nous vous soumettons notre demande ci-dessous :

Lors de l'approbation du PLU d'Eckbolsheim qui a transformé l'ensemble de notre site agricole composé d'une ferme, hangar, serre et jardin d'un zonage agricole NC en zonage UA et IAU, il est ressorti, entre autres, la recommandation suivante :

- En l'état actuel et du fait de la présence d'une entreprise agricole en activité, la zone IAU n'est pas réalisable

Cette recommandation a été commenté de la manière suivante par la CUS (délibération du 20 décembre 2007) :

- Concernant la première recommandation, il s'agit en fait d'un simple constat. Le zonage proposé (IAU), n'oblige en rien l'exploitant à cesser son activité agricole. Toutefois, il est vrai que si cette exploitation souhaite se développer davantage, il faudra alors la délocaliser. En proposant ce zonage, les auteurs du PLU cherchent à organiser le développement de la commune et à contribuer à la production de logements qui est un enjeu majeur du SCOTERS et du Programme Local de l'Habitat de la CUS...

[Signature]

DF

ou encore un peu plus loin :

- Au final, il reste que ce classement est justifié par l'enjeu que représente, à terme, la création de logements à Eckbolsheim et dans la CUS. Le PLU joue son rôle en anticipant l'avenir, en rendant possible une évolution qui s'inscrit dans une logique d'intérêt communautaire et communal. En cas de souhait de développement, l'activité devra être délocalisée. Le zonage sera alors un atout pour valoriser le foncier. En effet, le classement en IAU n'est en aucun cas une spoliation puisque le terrain agricole se négocie actuellement dans la CUS aux alentours 150 € de l'are alors que les Services des Domaines évaluent le prix des terrains en zone AU entre 3500 et 4500 € de l'are. La CUS et la Ville d'Eckbolsheim n'entendent donc pas revenir sur leur volonté de classer ces terrains en zone IAU. Elles prennent néanmoins note du constat du commissaire enquêteur...

Afin de permettre à la collectivité de réaliser son projet dans de bonnes conditions, notre fils, Jean-Marc HERR, titulaire d'un bail de carrière sur l'ensemble de notre propriété, avait accepté un principe de relocalisation de son activité à 1 kilomètre du site actuel, sur un terrain propriété de la CUS et de l'EMS actuel dès le 29 janvier 2007, soit presque 1 an avant l'approbation du PLU d'Eckbolsheim, à condition de respect du cahier des charges de son entreprise, cahier des charges élaboré par la chambre d'agriculture.

Ce transfert n'a jamais vu le jour car la collectivité n'a pas souhaité faire droit aux demandes de notre fils de respect du cahier des charges de son entreprise et de prise en charge des frais permettant la réinstallation en situation comparable de son activité.

La collectivité n'avait sans doute jamais eu l'intention réelle et sincère de faire aboutir l'engagement de principe de relocalisation accepté par notre fils puisqu'elle avait immédiatement procédé à une tentative d'expropriation en occultant l'obligation de participer financièrement au transfert sur la DUP.

Malgré nos recours concernant la modification de zonage de nos parcelles, le Tribunal administratif de Strasbourg, la Cour d'Appel de Nancy puis le Conseil d'Etat ont tous trois validé ce nouveau zonage IAU.

Ce dernier ne peut donc pas être remis en cause lors de cette modification

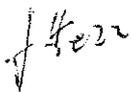
Il en résulte nos demandes suivantes :

- 1) le maintien du zonage actuel IAUB avec suppression d'obligation d'opération d'ensemble avec les terrains appartenant à la collectivité et la suppression SMS11 apparaissant dans cette enquête.
- 2) la possibilité de la poursuite des activités de l'entreprise agricole de notre fils tel indiqué dans la délibération du 20 décembre 2007 par la collectivité, activité agricole ne permettant pas de par la réglementation soulevée par le Commissaire Enquêteur du PLU d'Eckbolsheim en 2007, la réalisation de l'urbanisation du secteur IAUB (ancien périmètre ZAC Jean Monnet).

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de notre considération distinguée.

Jeannine HERR

Jean-Paul HERR



DE

Jean-Marc HERR
6, route de Wasselonne
67201 - Eckbolsheim

Madame la Présidente de la commission
d'enquête en charge de l'enquête publique sur la
modification n° 3 du PLUI de Strasbourg

Eckbolsheim, 9 février 2021

Madame,

Après analyse de plusieurs certificats d'urbanisme opérationnels concernant le même terrain situé 6 route de Wasselonne 67201-ECKBOLSHEIM, secteur Jean Monnet à Eckbolsheim, il en résulte :

- 2009 desserte suffisante pour l'eau potable et partielle pour l'assainissement, électricité et voirie
- **2014 desserte partielle** sur tous les postes
- **2016** la collectivité pensait exproprier, le même terrain est en **desserte suffisante** sur tous les postes
- **2020** après échec d'expropriation le même terrain est indiqué **non desservi** sur tous les postes

Je mets également à votre disposition les raisons du choix d'urbanisation du secteur Jean Monnet évoqué par la Préfecture.

On y lit notamment qu'il n'y a aucun enjeux majeur de préservation d'espaces naturels puisque s'agissant d'une dent creuse situé en plein coeur du tissu urbain.

J'insiste sur le fait que **la présence de mon entreprise agricole empêche l'urbanisation du site tout entier dans un périmètre de 100 mètres du centre de mon activité.**

Contrairement aux indications de la page 222, la zone IAUB ne longe pas la rue Rohmer et ne permet pas de relier le mitage urbain créé, la zone A3 n'est pas créée sur le périmètre de l'exploitation agricole existante.

On retrouve même 2 parcelles appartenant à EMS qui retourneraient en zone A3, parcelles situées en front de voirie rue Cerf Berr, on marche sur la tête !!!

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de notre considération distinguée.

Jean-Marc HERR





Ville d'ECKBOLSHEIM

CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF

Possibilité de réaliser une opération déterminée : la construction d'une maison individuelle et d'un commerce (art. L410-1b du Code de l'Urbanisme)

Dossier	N° CU 67118 16 V0071 Ref. :	Déposé le 31/10/2016
Terrain	6 rue de Wasselonne 67201 ECKBOLSHEIM	
	Cadastre (sections et numéros) : 280327 280246 280247 280124 280125 280126 280127 280129 280132 280248 280137 280138 280370 280329 280331	
	Surface (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) : 21088,00 m²	
Demandeur	Monsieur HERR Jean-Marc 6 de Wasselonne 67201 ECKBOLSHEIM	

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération, la construction d'une maison individuelle et d'un commerce, n'est pas réalisable.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/12/2007, délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 27 novembre 2015 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, Zone : IAU - COS : Néant Arrêté préfectoral du 17 janvier 2011 prescrivant l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, modifié le 30 juin 2016 Dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un document d'urbanisme (art. R111-1 du Code de l'Urbanisme) Lotissement ZAC Jean Monnet approuvée le 25/10/2013 modifiée le 19/12/2014.

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple

SERVITUDES ADMINISTRATIVES ou D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique
- Secteur à forte potentialité archéologique
- Périmètre de sauvegarde des tracés de transport en commun en site propre (TCSP) d'une emprise de 30m de part et d'autre de l'axe du tracé (délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg du 25/11/2011)

OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, une autorisation d'urbanisme nécessitera l'avis ou l'accord du Ministre ou de son délégué chargé : des monuments historiques des sites autre

EQUIPEMENTS PUBLICS			
Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desserte suffisante		
Eau potable	Desserte suffisante		
Electricité	Desserte suffisante		
Voirie	Desserte suffisante		

Votre contact : SAINT PICQ Mathieu - ☎ 03 68 98 62 69

Dossier n° : CU 67118 16 V0071



PRÉFET DU BAS-RHIN

Préfecture

Direction des Collectivités Locales

Bureau de l'Environnement
et des Procédures Publiques

**Document accompagnant l'arrêté déclarant l'utilité publique en application
de l'article L.11-1-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

**Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique
du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Jean Monnet à ECKBOLSHEIM**

D'une manière générale il est rappelé que le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précise que " l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ".

Il reprend pour l'essentiel des éléments figurant dans le dossier soumis à enquête, auquel il ne saurait en aucun cas se substituer. En tant que de besoin, il conviendra de se reporter systématiquement à ces documents afin de qualifier plus complètement le caractère d'utilité publique de l'aménagement. L'ensemble des études menées avant et après la déclaration d'utilité publique sera mis à disposition du public dans les conditions fixées par la réglementation relative à l'utilité publique et à l'accès aux documents administratifs.

1 - PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET

La Communauté Urbaine de Strasbourg a délibéré le 22 octobre 2010 en faveur de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur Jean Monnet à Eckbolsheim, dont l'urbanisation est inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Eckbolsheim depuis 2007. La ZAC Jean Monnet a été créée par délibération du 25 octobre 2013.

Le périmètre du projet de la ZAC Jean Monnet, s'étend sur 4,4 hectares à la limite communale ouest de Strasbourg. Le projet consiste à urbaniser une dent creuse située en plein coeur du tissu urbain et en interaction avec des quartiers aux logiques différentes (Parc d'activité, zone pavillonnaire, zone dense des Poteries).

Le projet est composé majoritairement d'habitat, soit environ 27 000 m² de surface plancher (90% de l'ensemble des surfaces construites), correspondant à 350 logements potentiellement constructibles sur le site, dont 35 % de logements aidés. 10 % de la surface de plancher construite (soit 3 000 m²) sera consacrée aux activités et aux commerces de proximité. Le projet devrait accueillir environ 750 habitants.

L'appréciation sommaire des dépenses de l'ensemble de ce projet, acquisitions amiables comprises, s'élève à 8 988 626 € TTC.

2 - PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La politique d'acquisition amiable du foncier, nécessaire à la réalisation de la ZAC, conduite par la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS) n'a pas permis d'acquérir que 1,45 hectares (soit 33% des terrains). En outre, même si l'urbanisation du secteur était planifiée de longue date, le document d'urbanisme de la commune d'Eckbolsheim était incompatible avec le projet.

Ainsi, par courrier du 21 janvier 2015, la CUS a saisi le préfet afin qu'il se prononce sur l'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Eckbolsheim, ainsi que sur la cessibilité des terrains concernés, préalable à d'éventuelles expropriations.

DE

Une enquête publique et une enquête parcellaire ont ainsi été prescrites par arrêté préfectoral du 26 juin 2015. Elle s'est déroulée du 2 septembre au 3 octobre 2015. Le commissaire enquêteur a émis le 3 novembre 2015, un avis favorable à la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité du PLU d'Eckbolsheim et à l'emprise du projet.

Dans sa délibération valant déclaration de projet en date du 18 décembre 2015, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) a réaffirmé l'intérêt général du projet et demandé au Préfet de se prononcer sur l'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Eckbolsheim.

3 - CARACTERISTIQUES D'UTILITE PUBLIQUE ET OBJECTIFS DU PROJET

Le secteur concerné par la réalisation de la ZAC Jean Monnet est classé en zone d'urbanisation future à dominante d'habitat (IAU) ayant vocation à accueillir un quartier urbain mixte (habitat, activités ne générant pas de nuisances et non polluantes, équipements, commerces et services).

Le projet est, en outre, destiné à contribuer à pallier :

- le manque général d'offres de logements au sein de l'EMS, avec la création d'environ 350 logements, soit environ 750 habitants, à proximité d'un réseau de transports en commun existant et à venir (Tram, Transport en Site Propre de l'Ouest - TSPO),
- le manque de logements aidés au sein de la commune d'Eckbolsheim, identifié par le Programme Local de l'Habitat (PLH), pour répondre aux objectifs de la loi SRU (sur la règle des 25%).

Par la mixité de ses fonctions (habitat, commerces), il prévoit également de permettre la mise en valeur des rues de Wasselonne, Jean Monnet et Paul Rohmer.

Le développement de la zone doit produire plusieurs effets sur l'économie locale. Les nouveaux habitants seront situés à proximité immédiate de la zone d'activité d'Eckbolsheim, principal secteur d'emplois de la commune. Les surfaces de plancher destinés à l'activité et au commerce doivent également induire des créations d'emplois.

4 - RAISONS DU CHOIX DU SITE

L'importance de la première couronne de l'EMS, dont fait partie la commune d'Eckbolsheim, dans la production et la diversification de l'habitat est soulignée par le SCOTERS.

Le secteur concerné par le projet présente des caractéristiques qui ont motivé son choix :

- il est au cœur d'un espace très urbain entre le quartier des Poteries, le centre d'Eckbolsheim et la zone d'activités d'Eckbolsheim et bénéficie ainsi de nombreux services aux habitants à proximité,
- la périphérie du secteur est équipée par des réseaux (eau, assainissement, électricité...) en capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions.
- il est très bien desservi par les transports en commun. Le terminus de la branche D du tram a été réalisé fin 2013 sur l'avenue François Mitterrand. Dans un second temps, la desserte d'un axe ouest (Koenigshoffen/Eckbolsheim/Wolfisheim) est prévue à travers la route de Wasselonne. Un second transport en commun en site propre (ligne du tram Vendenheim - Wolfisheim) desservira alors directement le quartier Jean Monnet ;
- il ne revêt pas d'enjeux majeurs de préservations d'espaces naturels ou d'espèces remarquables,
- il contribue à limiter le phénomène d'étalement urbain en mettant à profit une dent creuse dans le tissu urbain.

5 - PARTIS D'AMENAGEMENT

Le projet prévoit un axe structurant nord-sud créé en prolongement de la rue Cerf Berr, ouvrant une nouvelle perspective sur le quartier en arrivant par l'A351, constituant un signal urbain et architectural, permettant d'identifier ce nouvel ensemble urbain.

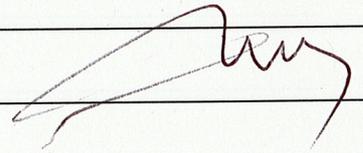
MISCHAL Robert

13 Rue des Pommiers

Eckolsheim

03 88 35 40 92

Je souhaite vous faire part de mon
mécontentement à la suite de la découverte
du panneau affiché sur une maison
alsacienne située Hänselplatz, indiquant que
cette maison sera démolie pour laisser place
à un nouveau bâtiment de logements neufs.
À l'heure où on parle régulièrement de
préservation du patrimoine cette autorisation
de démolition me paraît aberrante !



Schmitt Joseph
Eckbolsheim

Eckbolsheim le 07 février



Commission d'enquête
Modification PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur

Après avoir regardé le PLU sur internet je souhaite donner mon avis sur les immeubles qui vont être construits le long de la route nationale, route de Wasselonne.

Le projet prévoit des immeubles de très grande hauteur 18 mètres. Cela est démesuré car la route n'est pas assez large et l'exemple donné par les Poteries où les gens sont les uns sur les autres devrait dissuader les maires de se lancer dans ces projets sans respect de l'humain.

Meilleures salutations,

Schmitt Joseph
A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JS", with a horizontal line underneath.

Alphonse Meyer

Eckbolsheim, le 10 février 2021

ECKBOLSHEIM



Mme et M. le Commissaire Enquêteur

Madame, Monsieur,

Nous avons regardé avec soin le nouveau projet de modification du PLU. Nous avons espéré qu'on accorderait davantage d'attention aux espaces verts et qu'on protégera les vieilles maisons d'Eckbolsheim qui au centre sont démolies les unes après les autres.

Il n'en est rien. La municipalité veut également édifier de très grands immeubles (style HautePierre) le long de la route de Wasselonne.

Voilà ce que nous proposons :

- réduire dans le centre l'emprise au sol des constructions ainsi que leur hauteur afin que les nouvelles ne viennent pas éliminer les maisons anciennes,
 - construire de manière raisonnable le long de la route de Wasselonne : RDC + 2
 - augmenter le pourcentage des espaces verts nécessaires pour tout projet de construction.
- L'imperméabilisation des sols est une catastrophe.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the Commissioner.

Objet:

TR: Rue Molkenbronn

-----Message d'origine-----

De : Christiane <c.wurtz@wanadoo.fr>

Envoyé : jeudi 28 janvier 2021 15:23

À : techniques <techniques@lingolsheim.fr> Objet : Rue Molkenbronn

Bonjour

Ce mail pour vous informer que je suis d'accord que ma maison ainsi que les bâtiments attenants peuvent être classés en site remarquable au prochain PLU.

Ainsi que tout ce qui est espaces verts pourra être classé en zone verte.

Cordialement

Christiane Wurtz

46 rue du Molkenbronn

LINGOLSHEIM

tel : 0687876158

Mathieu KOELL - La consultation via le site internet de
l'ENS est extrêmement compliquée, vu la longueur des
documents de plus de 300 pages.

Un document par colonne aurait été préférable.

De: Jean W. <w-jm@wanadoo.fr>
Envoyé: vendredi 29 janvier 2021 16:55
À: techniques
Objet: 46 rue Molkenbronn

Jean Wurtz
0680320008
w-jm@wanadoo.fr

Objet: 46 Rue Molkenbronn

Bonjour,

Ce mail pour vous informer que je suis d'accord que mes terrains, les bâtiments attenants peuvent être classés en site remarquable au prochain PLU.

Ainsi que tout ce qui est espaces verts pourra être classé en zone verte.

Cordialement

Jean Wurtz
116 rue du Mal Foch
LINGOLSHEIM
tel : 0680320008

HIMBER Anne-Marie

De: gilbert ABATE <abategilbert@outlook.fr>
Envoyé: vendredi 12 février 2021 11:59
À: _Aménagement du territoire et projets urbains
Objet: PLU 3
Pièces jointes: IMG_20210121_112258_resized_20210211_050236939.jpg; plan-velostras-verso-latitude-cartagene2.pdf; PLU google.docx

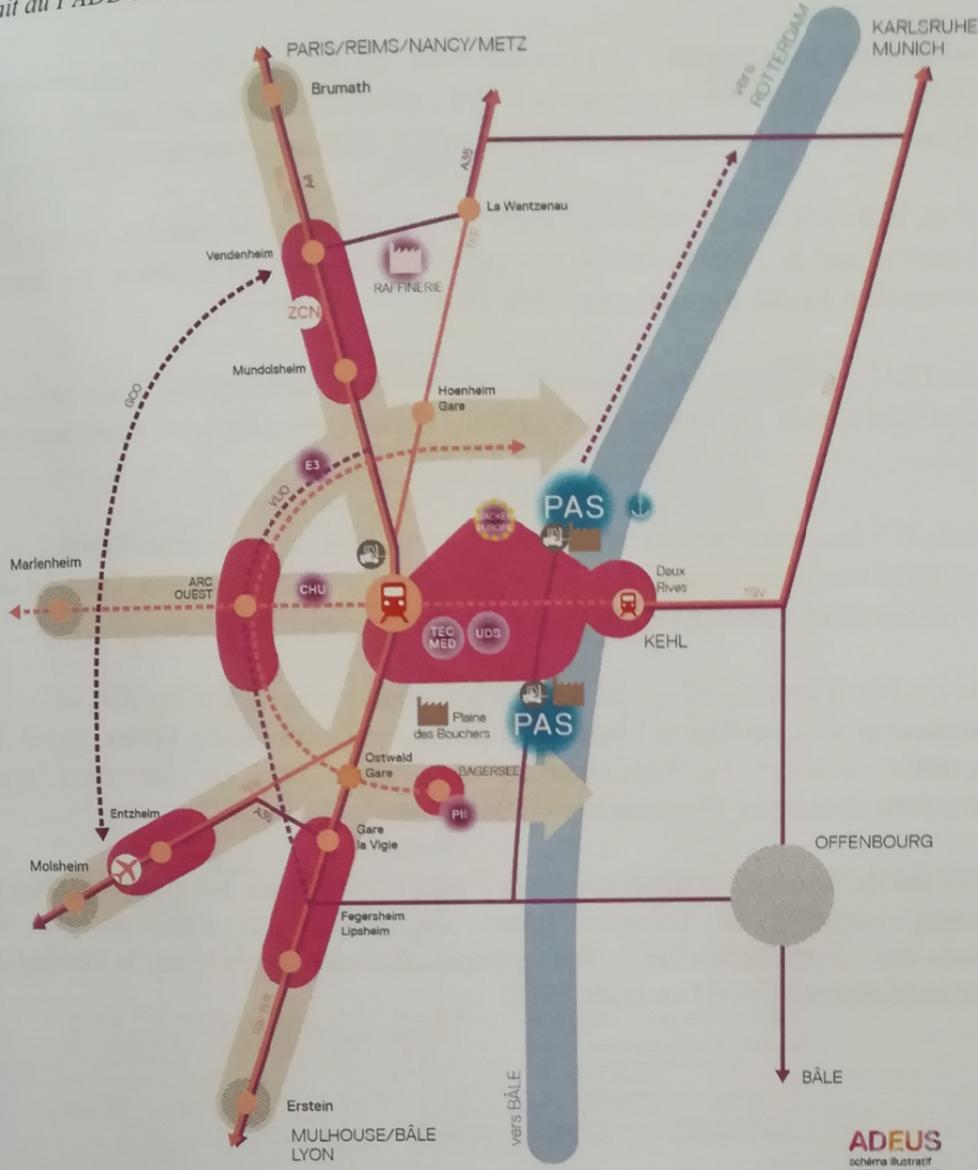
CEINTURE VERTE OUEST. Sur le PLU il apparait toujours les zones réservées pour la VLIO.

En superposant ce tracé de la VLIO, au plan des pistes cyclables vélostras, le plan de google earth on s'aperçoit, que toutes ces zones réservées, inconstructibles, permettraient de mettre à terme en œuvre une ceinture verte à l'ouest de Strasbourg. Cette voie verte pourrait lier les communes du sud au nord en passant par l'ouest et se connecter avec les pistes cyclables existantes favorisant les modes de transport « doux ». Cette ceinture permettrait aussi aux habitants d'avoir à proximité des secteurs ombragés et des zones de fraîcheur. Elle pourrait aussi favoriser la biodiversité.

Bonjour,
Voici ma remarque déposée sur le PLU 3
Cordialement

Gilbert Abate

Extrait du PADD du PLU :



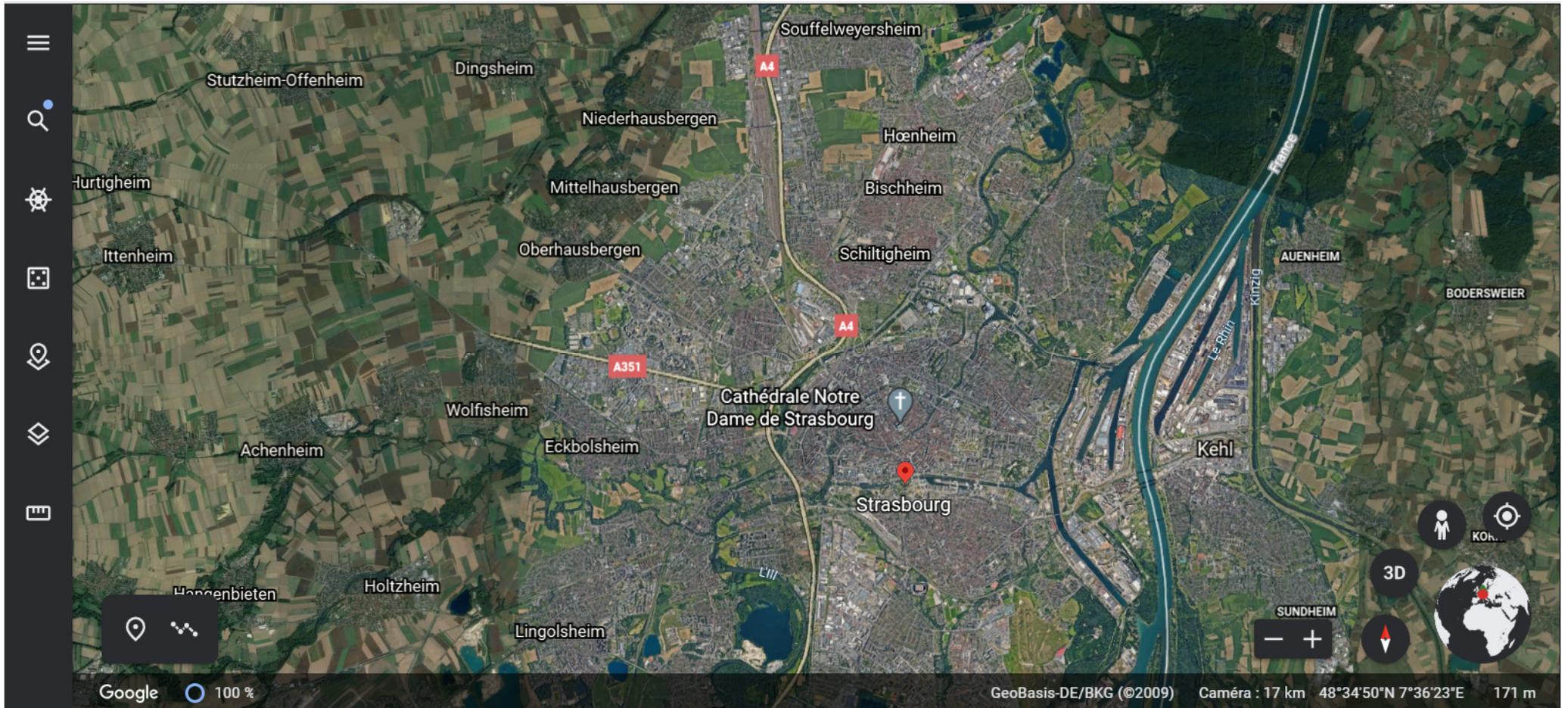
ADEUS
schéma illustratif
ADEUS, juillet 2015

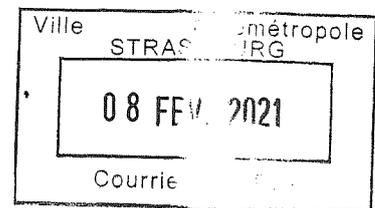
UNE MÉTROPOLE ÉCONOMIQUE D'INFLUENCE EUROPÉENNE ET RHÉNANE

- réseau fonctionnel métropolitain à organiser
- secteur de développement métropolitain (cœur de métropole, site et pôle de développement économique et de services) à développer et à mettre en réseau
- pôle majeur hors CUS à mettre en réseau avec la CUS
- site majeur économique métropolitain à mettre en réseau
- site majeur industriel à conforter ou à développer
- gare nationale, régionale, pôle intermodal
- aéroport rayonnement à conforter
- pôle d'échanges de marchandises métropolitain MIN/PAS
- rayonnement portuaire à conforter
- rayonnement des institutions européennes à assurer
- réseau TCSP Interurbain et de couronne existant à compléter
- réseau routier structurant existant à compléter
- réseau fluvial de marchandises à développer

La recherche d'une meilleure articulation entre déplacements et urbanisme a conduit à proposer, au travers du PLU, des solutions adaptées aux différents besoins du territoire qui ne sont pas les mêmes selon qu'on se situe en cœur de métropole ou en périphérie.

L'objectif est de mettre en œuvre au travers du PLU les outils permettant la constitution de combinaisons de solutions en matière de mobilité, tout en favorisant l'intermodalité.





KAUFFMANN Christian
 Résidence « Beau Rivage »
 22 quai de l'Ill
 67400 Illkirch Graffenstaden

à Madame la Présidente de l'Eurométropole
 s/c de Madame le Maire d'Ostwald

Objet : Aménagement du territoire et projets urbains- Strasbourg

La présence d'enquêteurs sur l'aménagement du P.L.U. à la Mairie d'Ostwald le 2 février m'a incité à m'y rendre et à exposer mon avis sur la situation actuelle de certains de mes terrains. L'enquêtrice m'a conseillé de vous exposer mes doléances, de demander la levée de certaines servitudes.

2c quai Heydt

En 1976-1978, j'ai échangé avec la Commune certaines parcelles pour constituer un terrain englobant les parcelles 237 – 232 – et 235. J'y ai construit une maison que j'ai occupée à partir de 1978. La parcelle 237 est tombée dans l'emprise de la piste cyclable longeant le quai Heydt. Plus tard j'ai encore échangé avec la Commune l'équivalent de la parcelle 272/16. Au total ma propriété couvre 11,12 ares.

En été 2020, j'ai décidé de vendre ce bien pour occuper un appartement mieux adapté à mon état de santé. En demandant un certificat d'urbanisme, le notaire a découvert l'existence d'emplacements réservés sur mes terrains. Le candidat acquéreur, M. Benoist Pierrick s'en est ému et ne souhaite pas retrouver son terrain amputé de quelques ares dans les années à venir.

Je vous demande donc de bien vouloir, si le projet devait être réalisé, limiter l'emprise sur les parcelles de notre propriété en utilisant l'espace compris entre notre clôture et le cours d'eau. A ce propos je pense que le projet d'un chemin pour piétons et cycles en bordure de l'Ill est difficilement réalisable. Plusieurs élus ont par le passé déjà émis cette idée : M. Baillard au niveau des Niedermatten, Mme Meyer pour la Nachtweid... Aucun d'entre eux n'a été réalisé ! En effet, le milieu naturel des bords de l'Ill est très marécageux. Il est appelé « WOERTH » et constitué d'une levée de rive derrière laquelle s'étire un marécage où s'élèvent quelques aulnes. Un talus de quelques 50 cm accède au niveau de la forêt. A ce même niveau ont été tracés des chemins utilisés par le « parcours santé ». Ces chemins traversent la Nachtweid d'Est en Ouest, du Nord au Sud et constituent de belles promenades. Seul le « sentier des pêcheurs » était respecté sur quelques tronçons de la rive. Aujourd'hui il n'en reste plus de traces, les ronces et des arbustes divers l'ont envahi.

Je veux également préciser que la piste cyclable existante relie, en bordure de la forêt, l'étang Gerig à la rue du 23 novembre

Parcelle section 16 – n°137 au Kleinfeld

en bordure de la rue des Vosges et à l'Ouest de la rue des arbres. Depuis 1968 une piste cyclable est prévue sur cet espace et rien n'a été fait ! Quels en seraient les tenants et les aboutissants ? Si après 50 ans le « projet » n'a pas abouti il me semble opportun de lever cette servitude qui entrave toute évolution et affectation.

Aménagement du territoire
 et projets urbains

- 8 FEB. 2021

Ostwald le 3 février 2021

Christian Kauffmann



24984A-01 FRANCE

05-02-21

A *Letzte metropole*

*Service: Aménagement du territoire
et projets urbains
1 parc de l'Etoile Strasbourg*

67076 *Strasbourg*

