



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

# SOMMAIRE

|   |     |
|---|-----|
| PARTIE 1 - RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE .....                                     | 3   |
| 1 Généralités.....  | 4   |
| 1.1 Préambule.....  | 4   |
| 1.2 Objet de l'enquête publique.....  | 5   |
| 1.3 Cadre juridique et réglementaire.....   | 5   |
| 1.4 Description du projet.....  | 6   |
| 1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique.....                             | 14  |
| 1.6 Mise à disposition du dossier soumis à l'enquête publique .....                     | 16  |
| 1.7 Analyse du dossier soumis à l'enquête publique.....                                 | 16  |
| 2 Organisation et déroulement de l'enquête.....   | 24  |
| 2.1 Démarches préliminaires à l'enquête publique.....                                   | 24  |
| 2.2 Dates et siège de l'enquête publique.....   | 25  |
| 2.3 Publicité de l'ouverture de l'enquête publique.....                                 | 26  |
| 2.4 Empêchement d'un commissaire enquêteur.....   | 28  |
| 2.5 Climat de l'enquête .....   | 28  |
| 2.6 Clôture de l'enquête publique.....  | 29  |
| 3 Observations du public .....  | 29  |
| 3.1 Analyse comptable.....  | 29  |
| 3.2 Analyse thématique.....   | 51  |
| 3.3 Procès-verbal de synthèse.....  | 51  |
| 3.4 Réponses du Maître d'Ouvrage .....  | 51  |
| 3.5 Analyse des observations et des réponses .....                                      | 52  |
| PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE.....  | 346 |
| 1 Rappel du projet .....  | 347 |
| 2 Informations d'ordre général.....   | 347 |
| 2.1 Information du public.....  | 347 |
| 2.2 Participation du public .....   | 348 |
| 2.3 Dossier d'enquête.....  | 349 |
| 3 Appréciation du projet .....  | 350 |
| 3.1 Environnement.....  | 350 |
| 3.2 Habitat .....   | 360 |
| 3.3 Economie.....   | 364 |
| 3.4 Déplacements.....   | 367 |
| 3.5 Evolution de secteurs à enjeux .....  | 370 |
| 3.6 Paysage et cadre de vie.....  | 383 |
| 3.7 Evolution des emplacements réservés, des marges de recul et du règlement écrit..... | 392 |

**Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**PARTIE 1 - RAPPORT DE LA COMMISSION  
D'ENQUETE**

ENQUÊTE PUBLIQUE  
du 18 janvier 2021 au 26 février 2021

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Madame Valérie TROMMETTER et Messieurs David ECKSTEIN et Daniel BEAUGUITTE désignés par ordonnances de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 16 octobre 2020 et du 17 février 2021

et chargés par arrêté de Madame la Présidente déléguée de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 17 décembre 2020

de conduire l'enquête publique relative à la **modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg**  
rapportent ce qui suit :

# 1 GENERALITES

## 1.1 PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg qui tient lieu de plan de déplacements urbains et de programme local de l'habitat a été approuvé le 16 décembre 2016. Il propose une vision stratégique à long terme de l'agglomération et fixe le cadre réglementaire de l'urbanisme. Ses objectifs se traduisent par la création de 27 000 emplois nouveaux à l'horizon 2030 et la production de 45 000 logements dont 17 000 locatifs sociaux. L'Eurométropole cible ainsi une augmentation de 50 000 habitants supplémentaires tout en conciliant développement et préservation de l'environnement naturel et agricole.

Depuis la date de son approbation, il a fait l'objet de plusieurs adaptations.

| Procédures                  | Date d'approbation |
|-----------------------------|--------------------|
| Modification simplifiée n°1 | 29 septembre 2017  |
| Modification n°1            | 23 mars 2018       |
| Modification simplifiée n°2 | 29 juin 2018       |
| Modification simplifiée n°3 | 19 décembre 2018   |
| Mise à jour n°1             | 8 mars 2019        |
| Modification n°2            | 27 septembre 2019  |
| Révision n°1                | 27 septembre 2019  |

Son périmètre couvre actuellement 33 communes.

Par délibération du 14 février 2020, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a décidé d'engager une troisième **modification du PLU** dont l'objet est l'ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme. Au total ce sont 24 des 33 communes du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg qui sont concernées par cette procédure. L'objectif principal de cette modification est de placer l'urgence environnementale au cœur du dispositif réglementaire du PLU.

Ainsi, une part importante du dossier vise à décliner dans le PLU les enjeux et les objectifs du Plan Climat, Air, Energie Territorial (PCAET) de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé en décembre 2019, notamment via le renforcement du dispositif "Air, climat, énergie". Il traite également de sujets relatifs à l'amélioration de la prise en compte des enjeux de qualité de l'air, à la protection des personnes les plus vulnérables face à la pollution, à une adaptation du territoire au changement climatique, à la place de la nature en ville et à la biodiversité, à la lutte

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

contre les îlots de chaleur urbains, à la performance énergétique des bâtiments et à la production d'énergies renouvelables.

En application de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est soumise à une **enquête publique préalablement à son approbation**. Cette enquête est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement.

### 1.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique porte sur la **modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg** dans le Bas-Rhin (67). Cette procédure de modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Le maître d'ouvrage en charge de ce projet de modification est l'Eurométropole de Strasbourg qui est également l'autorité organisatrice de l'enquête :

Service Aménagement du territoire et projets urbains  
1 Parc de l'Etoile  
67076 STRASBOURG Cedex

Le projet de modification compte 103 points différents mis à la présente enquête publique. Elles sont déclinées, en premier lieu, dans les 5 thématiques générales suivantes : l'environnement, la politique de l'habitat, le développement économique, la politique de déplacements, les aspects de paysage et de cadre de vie, en second lieu, par communes pour la prise en compte de projets ponctuels, et en troisième lieu, par la mise à jour du dispositif réglementaire.

A l'issue de la présente enquête publique, la décision susceptible d'être adoptée par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg est l'approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole.

### 1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

- Code de l'Environnement :
  - ✓ Articles L. 123-1 à L. 123-18 relatifs aux Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement
  - ✓ Articles R. 123-1 à R. 123-33 relatifs à la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement
- Code de l'Urbanisme :
  - ✓ Articles L. 151-1 à L. 153-60 relatifs au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme (et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 relatifs à la modification du Plan Local d'Urbanisme)
  - ✓ Articles R. 151-1 à R. 153-22 relatifs au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme
- Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5217-2,
- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 16 décembre 2016 révisé et modifié
- Décision en date 16 octobre 2020 du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant la Commission d'Enquête

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Arrêté de la Présidente déléguée de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 17 décembre 2020 prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique
- Décision en date du 17 février 2021 du Tribunal Administratif de Strasbourg de remplacement de commissaire enquêteur (remplacement de M. Alain LEVY par M. Daniel BEAUGUITTE)

### 1.4 DESCRIPTION DU PROJET

L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) située dans le département du Bas-Rhin, le long du Rhin et à la frontière avec l'Allemagne, représente le premier pôle urbain de la région Grand Est. Elle comprend 33 communes.

L'EMS a engagé, par délibération du 14 février 2020, une troisième modification de son PLU qui comprend une évaluation environnementale en raison de la présence de plusieurs sites Natura 2000 sur le territoire.

Le projet de modification n°3 comprend 103 points qui concernent 24 des 33 communes du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg qui sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification : Bischheim, Breuschwickersheim, Eckbolsheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hangenbieten, Hœnheim, 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, Robertsau), Vendenheim et Wolfisheim.

La modification n°3 vise à faire évoluer le PLU pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement du territoire. Elle vise notamment les thématiques liées :

- à l'**habitat**, en confortant les dispositifs de Secteur de Mixité Sociale ou en permettant la mise en œuvre de requalification/mutation urbaine y compris dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain dans les quartiers d'habitat social,
- au **développement économique**, en ouvrant à l'urbanisation des zones IIAUx ou à des activités plus diverses dans certains secteurs,
- aux **déplacements/mobilité** en complétant le dispositif déjà en œuvre qui vise à mieux articuler urbanisme et déplacements, notamment par des bouclages de voiries et en favorisant les modes doux,
- à l'**environnement** en renforçant la place de la nature en ville tout en contribuant à la qualité de vie des habitants (création de plusieurs dizaines d'hectares d'Espace Planté à Conserver ou à Créer sur de nombreuses communes). De plus, les risques naturels d'inondation et les risques technologiques (cavités souterraines et pollution des sols) sont mieux en compte, notamment au « Plan Vigilance » (mise à jour des restrictions d'usage et périmètres de danger),
- au **paysage** et au **cadre de vie**, notamment concernant l'inscription de nouveaux objets au titre de l'indentification du patrimoine bâti urbain et paysager dans de nombreuses communes, l'encadrement de la constructibilité des zones urbanisées existantes en lien avec leur environnement bâti,
- à l'**air/climat/énergie** avec une nouvelle OAP thématique associée à des dispositions réglementaires renforçant la lutte contre les changements climatiques (îlots de chaleur urbains, bioclimatisme dans les projets en termes d'aménagement global et de

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

conception des bâtiments, réduction de la pollution et des consommations énergétiques, développement d'énergies renouvelables).

En complément de ces évolutions générales qui sont le résultat de l'application du PLU approuvé, la présente modification vise aussi à :

- la prise en compte de projets ponctuels, locaux (équipements notamment) qui s'inscrivent dans les orientations du PADD,
- la mise à jour du dispositif réglementaires du PLU suite à la réalisation ou à l'évolution d'aménagements à l'échelle communale (ajout/suppression, réduction d'emplacements réservés...).

### 1.4.1 En matière d'environnement

La modification n°3 du PLU met en œuvre les principes que l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixée pour :

- Permettre la mise en œuvre du projet de territoire en traitant les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement de territoire, en lien avec la démarche « éviter, réduire et compenser »,
- Inscrire son développement dans une logique de modération de la consommation foncière, tout en poursuivant le rééquilibrage de la production de logements à l'échelle départementale,
- Appréhender les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, le plus en amont possible par rapport à la réalisation des projets urbains.

De manière plus spécifique, la modification n°3 du PLU porte notamment les aspects suivants en lien avec les enjeux environnementaux :

- La prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air, à l'adaptation au changement climatique et à la sobriété énergétique du territoire, via le renforcement du volet Air-Climat-Energie,
- La mise à jour ou la mise en place de mesures liées à la santé et à la sécurité publique :
  - Mise à jour des restrictions d'usage liées à la qualité des sols sur les secteurs de requalification urbaine ainsi qu'une précision quant aux restrictions d'usage concernant la gestion des eaux pluviales et les établissements sensibles,
  - Prise en compte des risques liés aux cavités ou galeries souterraines, en fonction de l'état de connaissance de leur présence,
  - Evolution du périmètre de danger lié à la chaufferie SETE à Strasbourg,
- L'évolution (création et réduction ponctuelles) d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et d'emplacements réservés (ER) dédiés à la création d'espaces végétalisés.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**Tableau 1 – Points relatifs à l'environnement**

| Item  | Communes                  | Résumé   |
|---|---------------------------|--|
| <b>Renforcement du dispositif réglementaire sur les enjeux Air Climat Energie</b> |                           |  |
| 1   | EMS                       | Renforcement du volet Air-Climat-Energie du PLU : création d'une OAP Air-Climat-Energie et modification du règlement écrit   |
| 2   | Illkirch-Graffenstaden    | Modification du secteur de zone N7 en sous-secteur N7b pour la création d'un parc solaire lacustre sur la gravière « Trabet » située à l'Est de la route d'Eschau et au Sud du fort Uhrich et limitation des hauteurs des constructions à 10 mètres maximum  |
| <b>Santé et sécurité publiques</b>  |                           |  |
| 3   | EMS                       | Mise à jour des restrictions d'usage (RU) liées aux <b>sites et sols pollués</b>   |
| 4   | EMS                       | Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les <b>cavités et galeries souterraines</b> inventoriées  |
| 5   | Strasbourg (Port du Rhin) | Mise à jour du plan de vigilance relatif aux données portant sur les <b>risques technologiques</b> de la chaufferie SETE   |
| <b>Nature en ville</b>  |                           |  |
| 6   | Entzheim                  | Modification du périmètre d'un espace planté à créer ou à conserver – rue des Tonneliers   |
| 7   | Eschau                    | Classement du patrimoine naturel de la commune : inscription de neuf arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et d'un espace planté à conserver ou à créer – rue de la Brigade Alsace Lorraine / rue de la Première Division Blindée / rue du Général de Gaulle / rue de la Paix : rue du Stoskopf / rue du Tramway |
| 8   | Geispolsheim              | Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver sur le rond-point de la zone commerciale Sud   |
| 9   | Geispolsheim              | Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35  |
| 10  | Illkirch-Graffenstaden    | Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer à l'échelle de la commune   |
| 11  | Lingolsheim               | Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer à l'échelle de la commune   |
| 12  | Oberhausbergen            | Inscription de plusieurs espaces plantés à conserver ou à créer à l'échelle de la commune  |
| 13  | Oberhausbergen            | Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un parc public, rue du Moulin  |
| 14  | Ostwald                   | Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer à l'échelle de la commune   |
| 15  | Schiltigheim              | Inscription de quatre espaces plantés à conserver ou à créer – Rue de la Mairie / rue Principale et route de Bischwiller / rue d'Adelshoffen   |
| 16  | Souffelweyersheim         | Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer en cœur d'îlot – Rue de France   |
| 17  | Strasbourg (Cronembourg)  | Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer – Place de l'Abattoir  |
| 18  | Strasbourg (Neudorf)      | Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer en cœur d'îlot entre rue du Climont / rue du Grand Couronné / allée du Schluthfeld   |
| 19  | Strasbourg (Neudorf)      | Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer – Rue de Sigolsheim / rue de Ribeauvillé   |
| 20  | Strasbourg (Neudorf)      | Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer en cœur d'îlot entre rue St Aloïse / rue Ste Agnès / rue de Sélestat   |
| 21  | Vendenheim                | Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer – Rue Strintz  |
| 22  | Vendenheim                | Préservation d'un alignement d'arbres – Route de Hoerd / route de Brumath  |



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 1.4.2 En matière de politique de l'habitat

La modification n°3 du PLU permet, en accord avec les orientations générales du PLU, la mise en œuvre de :

- Secteurs de mixité sociale pour la construction de logements sociaux,
- Projets de développement urbain et de requalification urbaine,
- Projets de renouvellement urbain.

**Tableau 2 – Points relatifs à l'habitat**

| Item   | Communes                      | Résumé  |
|--|-------------------------------|---|
| <b>Habitat social</b>                                  |                               |   |
| 23   | Vendenheim                    | Organisation des secteurs de mixité sociale – Suppression de l'Emplacement Réservé pour mixité sociale (ERMS) VEN H1 rue de la Cité / rue du Général de Gaulle – Création d'un ERMS rue Jean Holweg / rue Jeanne d'Arc  |
| <b>Développement urbain et requalification urbaine</b> |                               |   |
| 24   | Strasbourg<br>(Koenigshoffen) | supprimé  |
| 25   | Strasbourg (Montagne Verte)   | Mise en œuvre du projet ESPEX, inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG), inscription d'emplacements réservés et création d'une OAP sur le secteur route de Schirmeck / rue du Petit-Marais / rue de Singrist / rue de Crastatt |
| <b>Politique de la ville – renouvellement urbain</b>   |                               |   |
| 26   | Bischheim /<br>Schiltigheim   | Mise en œuvre du projet NPNRU sur le Quartier des Ecrivains qui regroupe des quartiers situés à l'Ouest de Bischheim et de Schiltigheim   |
| 26a  | Lingolsheim                   | Correction d'une erreur matérielle – Suppression des secteurs de mixité sociale (SMS) du quartier prioritaire de la ville de Lingolsheim  |
| 27   | Strasbourg                    | Quartiers Neuhof et Meinau  |
| 28   | Strasbourg                    | Quartier de HautePierre   |

### 1.4.3 En matière de développement économique

La demande croissante de la part des entreprises pour du foncier d'activités se confronte à la raréfaction de ce foncier sur le territoire. L'enjeu de la modification n°3 du PLU est donc de permettre le développement de nouveaux commerces mais également de favoriser le développement et la modernisation des activités dans certaines zones.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**Tableau 3 – Points relatifs au développement économique**

| Item   | Communes          | Résumé   |
|--|-------------------|--|
| <b>Commerces</b>   |                   |  |
| 29   | Entzheim          | Galerie du Patio (Portes de la Chapelle 2)<br>Mise à jour de la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU  |
| 30   | Schiltigheim      | ZA de la Vogelau – rue du Château d'Angleterre<br>Création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive)   |
| <b>Développement et modernisation de zones d'activités</b> |                   |  |
| 31   | Lingolsheim       | Modification du zonage du Nord du parc des Tanneries, sur le ban de Lingolsheim pour y autoriser des activités de sports et de loisirs   |
| 32   | Lingolsheim       | Agrandissement du secteur de zone N7 sur le secteur de zone A1 situé dans le périmètre d'exploitation de la carrière Eqiom pour y autoriser l'installation d'un convoyeur de matériaux et création d'un sous-secteur de zone N7a au Sud de la RM392 pour y autoriser la commercialisation et le traitement de matériaux non issus du site d'exploitation |
| 33   | Plobsheim         | supprimé   |
| 34   | Reichstett        | ZA du Rammelplatz – Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX – rue du Rail / rue du Chemin de Fer  |
| 35   | Souffelweyersheim | Création d'une nouvelle zone d'activités – Pointe de la Souffel II –<br>Reclassement d'une partie de la zone UXf en zone IAUXb1  |

### 1.4.4 En matière de politique de déplacements

La modification n°3 du PLU vient compléter le dispositif déjà en œuvre qui vise à mieux articuler urbanisme et déplacements. Un certain nombre de points consistent également en l'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés ou de tracés de principes liés aux déplacements tous modes confondus et aux modes actifs.

**Tableau 4 – Points relatifs à la politique de déplacement**

| Item                            | Communes           | Résumé  |
|---------------------------------|--------------------|---|
| <b>Déplacement tous modes</b>   |                    |   |
| 36                              | Hœnheim            | Elargissement du carrefour rue des Vosges / rue de la République –<br>Inscription de l'emplacement réserve HOE 31                   |
| 37                              | Oberschaeffolsheim | Modification de l'OAP « secteur Ouest » - intégration du projet de desserte de la briqueterie                                       |
| <b>Déplacement modes actifs</b> |                    |   |
| 38                              | Hangenbieten       | Inscription d'un emplacement réservé rue de la Gare pour un cheminement doux  |
| 39                              | Schiltigheim       | Création d'un cheminement mode actif entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim                                       |
| 40                              | Vendenheim         | Création d'une liaison piétons/cycles route de Strasbourg / canal de la Marne au Rhin – Inscription de l'emplacement réserve VEN 82 |

### 1.4.5 En matière d'aspects paysage et de cadre de vie

En complément de la création d'espaces plantés à conserver ou à créer, la modification n°3 du PLU vient :

- Appliquer des dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti urbain à de nouvelles communes,
- Adapter les dispositions réglementaires en matière de constructibilité de zones urbanisées existantes pour favoriser une meilleure insertion des futurs projets dans leur environnement proche,

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Mettre en place des servitudes d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAG).

**Tableau 5 – Points relatifs aux aspects paysage et cadre de vie**

| Item   | Communes                   | Résumé  |
|--|----------------------------|---|
| <b>Patrimoine bâti urbain</b>                                    |                            |   |
| 64   | Breuschwickersheim         | Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti   |
| 65   | Entzheim                   | Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti   |
| 66   | Eschau                     | Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti   |
| 67   | Reichstett                 | Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti   |
| 68   | Schiltigheim               | Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti au niveau du site Quiri, route de Bischwiller           |
| 69   | Strasbourg (Koenigshoffen) | Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti et ajustement d'un emplacement réservé rue des Abeilles |
| 69a  | Lingolsheim                | Inscription de deux bâtiments exceptionnels   |
| 69b  | Fegersheim                 | Inscription d'un nouvel objet au titre du patrimoine bâti   |
| <b>Encadrement de la constructibilité</b>                        |                            |   |
| 70   | Eschau                     | Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie – Rue du Général de Gaulle et rue de la Paix                    |
| 71   | Geispolsheim               | Adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 – Impasse du Lièvre                 |
| 72   | Illkirch-Graffenstaden     | Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, secteur de zone UD2, situé au sud de la route de Lyon          |
| 73   | Lampertheim                | Limitation de la constructibilité le long du cours d'eau du Kolbsenbach – Inscription d'une marge de recul                  |
| 74   | Oberhausbergen             | Evolution de la hauteur sur le secteur UB4 le long de la route de Saverne   |
| 75   | Schiltigheim               | Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, rue des Lentilles  |
| 76   | Strasbourg (Hautepierre)   | Encadrement des vocations admises dans la zone UD2a, avenue Pierre Corneille  |
| 77   | Strasbourg (Koenigshoffen) | Extension de la zone UYa, route des Romains et avenue du Cimetière  |
| 78   | Strasbourg (Koenigshoffen) | Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et suppression d'un emplacement réservé rue Saint Fridolin      |
| 79   | Strasbourg (Meinau)        | Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie avenue de Colmar / rue de la Canardière / route de la Meinau    |
| 80   | Strasbourg (Neudorf)       | Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie route de l'Hôpital / rue de Belfort / rue du Grand Couronné     |
| <b>Servitude d'urbanisme : Projet d'Aménagement Global (PAG)</b> |                            |   |
| 81   | Lingolsheim                | Instauration de trois PAG sur le secteur de zone UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes                                    |
| 82   | Oberhausbergen             | Inscription d'un PAG sur l'ancien site « Caddie » autour de la rue des Champs   |
| 83   | Schiltigheim               | Inscription d'un PAG sur l'ancien site brassicole « Schutzenberger » rue de la Patrie                                       |
| 84   | Strasbourg (Robertsau)     | Inscription d'un PAG sur une partie des zones UB4 et UCB1 entre la rue de Bussière et le canal des Français                 |

### 1.4.6 Evolution de secteurs à enjeux

La modification n°3 vise également à la prise en compte de projets ponctuels qui s'inscrivent dans les orientations du PADD. Certains de ces projets présentent des enjeux métropolitains de par leur situation et leur rayonnement sur le territoire voire au-delà, d'autres présentent des enjeux locaux qui traduisent les ambitions de chaque commune et d'autres la création et le confortement d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**Tableau 6 – Points relatifs à l'évolution de secteurs à enjeux**

| Item  | Communes  | Résumé  |
|---|---|---|
| <b>Enjeux métropolitains</b>  |   |   |
| 41  | Arc Ouest -<br>Eckbolsheim                        | Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU en IAUXb2 entre la VLIO et la rue Emile Mathis   |
| 42  | Arc Ouest -<br>Oberhausbergen                     | Reclassement de zones IIAU en A à l'Ouest de la RM41  |
| 43  | Arc Ouest -<br>Oberhausbergen                     | Reclassement en IIAUE et inscription d'un emplacement réservé à l'Ouest du centre sportif communal  |
| 44  | Parc d'innovation<br>d'Illkirch-<br>Graffenstaden | Création d'un secteur de zone IAUZ1 pour autoriser une zone d'activités traditionnelles dans le parc d'innovation d'Illkirch-Graffenstaden        |
| 45  | Ostwald – ZAC des<br>Rives du Bohrie              | Augmentation des hauteurs du secteur de zone IAUB situé entre le Wihrel et le Point d'eau (îlot H)  |
| 46  | Strasbourg (Centre)                               | Projet de parc des technologies médicales – Nextmed   |
| 47  | Strasbourg (Port du<br>Rhin)                      | Evolution des restrictions d'usages liées aux sites et sols pollués sur le secteur de la ZAC Deux-Rives   |
| <b>Enjeux locaux</b>  |   |   |
| 48  | Eschau  | Modification de l'OAP « Secteur Liberté » - Rue de la Liberté   |
| 49  | Eckbolsheim                                       | Evolution du secteur Jean Monnet  |
| 50  | Eckbolsheim                                       | Reclassement de l'angle Sud-Est de la ZA d'Eckbolsheim en IAUB  |
| 51  | Eckwersheim                                       | Mise en conformité du zonage – Ajustement de la limite Nord de la zone IAUA2 localisée à l'Est de la commune                                      |
| 52  | Oberschaeffolsheim                                | Modification du secteur IAUA2 et de l'OAP « secteur Nord - Mittelweg »  |
| 53  | Plobsheim   | Modification de l'OAP « Coin des Lièvres »  |
| 54  | Schiltigheim                                      | Extension de la zone de loisirs des étangs de pêche de la Vogelau, rue du Château d'Angleterre  |
| 55  | Souffelweyersheim                                 | Encadrement de la constructibilité sur le secteur de la route de Brumath – Création d'une OAP et mise en place de plusieurs outils réglementaires |
| 56  | Strasbourg (Robertsau)                            | Projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, rue Boecklin / rue Grotius                                   |
| <b>Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics</b> |   |   |
| 57  | Eschau  | Adaptation du zonage d'une partie de la zone IAUE1 afin de permettre le projet de Maison de santé – Rue Traversière                               |
| 58  | Eschau  | Amélioration de la lisibilité du classement de l'Eglise Saint Trophime, du cimetière et de son extension en zone UE1                              |
| 59  | Lipsheim  | Adaptation du zonage de la parcelle cadastrée section 13 n°2 accueillant un site de gestion des déchets verts                                     |
| 60  | Oberhausbergen                                    | Inscription d'un emplacement réservé pour un équipement scolaire, allée de l'Euro   |
| 61  | Schiltigheim                                      | Développement de l'ESAT « Anne-Claire STAUBES » et de l'Ecole européenne de beauté, situés rue de Turenne   |
| 62  | Schiltigheim                                      | Inscription d'un emplacement réservé en vue de la création d'un parking public, situé au 111, route du Général de Gaulle                          |
| 63  | Strasbourg (Robertsau)                            | Reclassement du cimetière St Louis en zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif  |
| 63a   | Strasbourg (Centre)                               | Projet de création de la maison de la petite enfance Finkwiller – rue des Glacières   |
| 63b   | Geispolsheim                                      | Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement et d'un espace public – Rue Tomi Ungerer                                    |

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 1.4.7 Mise à jour du dispositif réglementaire du PLU

La modification n°3 vise également à une mise à jour du dispositif réglementaire du PLU afin de tenir compte des retours d'application (évolution des emplacements réservés et des marges de recul notamment) et d'ajuster ou compléter certaines dispositions écrites permettant une meilleure compréhension des règles.

**Tableau 7 – Points relatifs à la mise à jour du dispositif réglementaire du PLU**

| Item                                       | Communes               | Résumé   |
|--|------------------------|--|
| <b>Evolution des marges de recul</b>       |                        |  |
| 85   | Eckbolsheim            | Suppression de marges de recul, rue des Hirondelles et rue des Pigeons   |
| 86   | Wolfisheim             | Ajustement des marges de recul   |
| <b>Evolution des emplacements réservés</b> |                        |  |
| 87   | Bischheim              | Suppression de l'ER BIS 86 et réduction de l'ER BIS 88, situés entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel                            |
| 88   | Bischheim              | Réduction de l'ER BIS 61 situé rue de la Tuilerie  |
| 89   | Eckbolsheim            | Ajustement et suppression d'emplacements réservés  |
| 90   | Geispolsheim           | Correction de l'objet de l'ER GEI 9 sis place Malraux à Geispolsheim Village   |
| 91   | Hœnheim                | Suppression de l'ER HOE 14 – Rue Ring  |
| 92   | Illkirch-Graffenstaden | Suppression ER ILG 45 et 46 et modification de la destination de l'ER ILG 44 en vue du prolongement et l'élargissement de la rue de la Prairie |
| 93   | Ostwald                | Suppression de l'ER OSW 10 – rue des Vosges  |
| 94   | Schiltigheim           | Remplacement de l'ER SCH 84 par un tracé de principe – Rue du Gal de Lattre de Tassigny  |
| 95   | Schiltigheim           | Réduction de l'emprise des ER SCH 17 et SCH 18, situés rue d'Erstein   |
| 96   | Strasbourg (Centre)    | Inscription d'un emplacement réservé sur la partie Ouest de la rue du Général Picquart   |
| 97   | Vendenheim             | Modification de l'emprise de l'ER VEN 26 – Impasse Lignée  |
| 98   | Vendenheim             | Réduction de l'emprise de l'ER VEN 39 – Rue du Kronthal / rue Jean Holweg  |
| 99   | Wolfisheim             | Ajustements et suppression d'emplacements réservés   |
| <b>Evolution du règlement écrit</b>        |                        |  |
| 100  | EMS                    | Adaptation et mise à jour du règlement écrit   |

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 1.5 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise (ADEUS). Il date de novembre 2020.

Il comprend les pièces suivantes :

**Pièce 01** - Arrêté d'enquête publique (10 pages)

**Pièce 02** - Note de présentation (355 pages)

- Chapitre A - Coordonnées du maître d'ouvrage
- Chapitre B - Objet de l'enquête publique
- Chapitre C - Evolutions proposées
  - Partie I – Environnement
  - Partie II – Habitat
  - Partie III – Economie
  - Partie IV – Déplacements
  - Partie V - Evolution de secteurs à enjeux
  - Partie VI – Paysage et cadre de vie
  - Partie VII – Evolution des emplacements réservés et des marges de recul
  - Partie VIII – Evolution du règlement écrit
- Chapitre D - Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure
- Chapitre E – Textes régissant l'enquête publique
- Chapitre F - Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU
- Annexe - Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 14 février 2020 (9 pages)

**Pièce 03** – Evaluation environnementale (184 pages)

- Partie I - Résumé non technique
- Partie II - Contenu du dossier
  - Chapitre I - La procédure d'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg
  - Chapitre II - L'avis de l'Autorité environnementale
- Partie III - Objectifs du document
  - Chapitre I - Modification n°3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg
  - Chapitre II - Articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification
- Partie IV - Etat initial de l'environnement
  - Chapitre I – Le contexte physique et climatique
  - Chapitre II – Pressions anthropiques sur les territoires
  - Chapitre III - Milieux et paysages naturels
- Partie V - Démarche d'étude des Solutions de substitution et démarche Eviter-Réduire-Compenser
- Partie VI - Effets notables de la mise en œuvre de la modification du document d'urbanisme / Mesures d'évitement, réduction et compensation
- Partie VII - Evaluation Natura 2000
- Partie VIII - Méthodes de l'évaluation

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Pièce 04 – Extraits des pièces du PLU concernées par la modification n°3 (919 pages)

#### 1. Extraits du Rapport de présentation

- Tome 2 (2 pages)  
1.2. Diagnostic territorial
- Tome 4 (244 pages)  
1.5. Exposé des motivations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des Programmes d'Orientations et d'Action (POA)  
1.6. Exposé des motivations du règlement
- Tome 5 (119 pages)  
1.7. Evaluation de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées
- Tome 6 (13 pages)  
1.9. Entrées de ville

#### 4. Extraits des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (125 pages)

- Tome 1  
4.1. OAP Thématiques  
4.2. OAP Métropolitaines  
4.3. OAP Intercommunales
- Tome 2  
4.4. OAP Communales

#### 5. Règlement écrit (162 pages)

#### 6. Extraits du règlement graphique

- 6.1. Plan de zonage (249 pages)
- 6.2. Plan de vigilance (18 pages)

#### 7. Liste des emplacements réservés (voir Note de présentation)

#### 8. Avis des autorités (40 pages)

- Avis de l'Autorité environnementale MRAe Grand Est, daté du 10 août 2020 (13 pages)
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
  - ✓ Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole daté du 25 juin 2020 (3 pages)
  - ✓ Direction Départementale des Territoires daté du 9 novembre 2020 (8 pages)
  - ✓ Chambre d'Agriculture Alsace daté du 8 décembre 2020 (4 pages)
  - ✓ Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS daté du 20 octobre 2020 (8 pages)

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 1.6 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Un dossier papier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique dans toutes les communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le dossier était également consultable sur un poste informatique en libre-service à l'Eurométropole de Strasbourg (Service Aménagement du territoire et projets urbains – 4<sup>ème</sup> étage).

D'autre part, un dossier informatique a été publié sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu), où il était consultable et téléchargeable.

### 1.7 ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux prescriptions de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement. Il est conséquent et sa mise à disposition sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg constitue un aspect appréciable pour le public.

#### 1.7.1 Pièce 1 – Arrêté d'enquête publique

Le contenu de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique est conforme à l'article R. 123-9 du Code de l'Environnement.

#### **Analyse de la Commission d'Enquête sur la pièce n°1**

**La Commission d'Enquête n'a pas de remarque à formuler sur le contenu de cette pièce.**

#### 1.7.2 Pièce 2 – Note de présentation

La note de présentation décrit l'objet de l'enquête publique et présente l'ensemble des points soumis à modification après les avoir classés par thèmes. Elle est découpée en six points :

- Point A – Coordonnées du maître d'ouvrage
- Point B – Objet de l'enquête publique
- Point C – Evolutions proposées
  - Partie I – Environnement
  - Partie II – Habitat
  - Partie III – Economie
  - Partie IV – Déplacements
  - Partie V – Evolution de secteurs à enjeux
  - Partie VI – Paysage et cadre de vie
  - Partie VII – Evolution des emplacements réservés (ER) et des marges de recul
  - Partie VIII – Evolution du règlement écrit
- Point D – Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure
- Points E et F – Textes régissant l'enquête publique et place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

En annexe, est insérée la délibération du Conseil de l'Eurométropole du 14 février 2020 (modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg : ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Analyse de la Commission d'Enquête sur la pièce n°2

Le rapport de présentation est un document volumineux qui détaille les raisons justifiant de chacun des points objets de la modification n°3 du PLU.

**La Commission d'Enquête estime que ce document est bien rédigé, qu'il est agréable à compulsier et qu'il permet d'avoir une vision globale de chacune des modifications proposées.**

En synthèse de chaque modification proposée, le Maître d'Ouvrage a résumé sa traduction dans les autres pièces du dossier de PLU, à savoir le rapport de présentation, les OAP, le règlement écrit, le règlement graphique et les emplacements réservés. **La Commission d'Enquête estime que cet exercice de synthèse est particulièrement pédagogique et utile pour faciliter l'appropriation du dossier par le public.**

Néanmoins, même si le Maître d'Ouvrage a choisi d'illustrer certains points de modification avec des figures, **la Commission d'Enquête déplore le fait que certaines figures sont peu lisibles** du fait de l'échelle retenue ou de l'absence de repères. A titre d'exemples et sans exhaustivité, ceci concerne les figures des pages 67 (point 04), 111 (point 25), 148 (point 32), pages 159 et 161, 186 (point 44) et 194 (point 46). La figure de la page 79 (point 06) semble erronée car elle n'est pas cohérente avec celle présentée dans les extraits du règlement graphique.

En outre, la lecture de ce document a suscité des **demandes de compléments relatifs à certains points de la part de la Commission d'Enquête** : compléments d'informations sur la description, les objectifs, les surfaces concernées, précisions sur des ER, précisions sur le vocable utilisé... Ces demandes formulées avant le démarrage de l'enquête publique sont présentées dans le § 2.1.3.

Quelques coquilles ont également été observées par la Commission d'Enquête, notamment en page 115 (point 26) au sujet des ER et en page 145 dans le titre du point 31 (UXb4 à la place de UXd4).

### *1.7.3 Pièce 3 – Evaluation environnementale*

Le Maître d'Ouvrage a choisi de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification n°3 du PLU bien que la réglementation ne l'y contraigne pas. Il justifie sa démarche par une aide visant à faciliter l'insertion du projet dans l'environnement en prenant en compte au plus tôt la démarche Eviter, Réduire et Compenser. Le Maître d'Ouvrage précise également que ce document ne vaut pas évaluation environnementale pour les projets qui seront tenus de réaliser leur propre évaluation dès lors qu'ils seront clairement définis.

Cette pièce est découpée en 8 grandes parties :

- Partie I – Résumé non technique
- Partie II – Contenu du dossier
- Partie III – Objectifs du document
- Partie IV – Etat initial de l'environnement
- Partie V – Démarche d'étude des solutions de substitution et démarche Eviter-Réduire-Compenser
- Partie VI – Effets notables de la mise en œuvre de la modification du document d'urbanisme / Mesures d'évitement, réduction et compensation

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Partie VII – Evaluation Natura 2000
- Partie VIII – Méthodes de l'évaluation

Concernant plus particulièrement la partie VI, ce document présente succinctement sous forme de tableaux :

- les incidences de la mise en œuvre de chaque point de modification assortie d'un code couleur d'incidence choisi parmi une échelle allant de 1 à 5,
- les mesures envisagées pour Eviter, Réduire et Compenser les incidences ou Améliorer l'existant tout en utilisant le même code couleur,
- les incidences résiduelles du projet de modification en utilisant toujours le même code couleur.

Enfin, un tableau de synthèse présente les incidences notables prévisibles cumulées pour chaque thème retenu dans le projet de modification n°3 du PLU et les mesures envisagées.

L'évaluation Natura 2000 (partie VII) est décrite en moins de 10 pages, ce qui est particulièrement succinct.

### Analyse de la Commission d'Enquête sur la pièce n°3

**La Commission d'Enquête estime que ce document est synthétique, aisé à lire et à comprendre et que les incidences et les mesures du projet de la modification n°3 du PLU y sont globalement bien décrites.**

**Néanmoins, l'évaluation Natura 2000 aurait mérité d'être plus approfondie même si certains projets localisés à proximité d'une zone Natura 2000 devront réglementairement faire l'étude d'une évaluation complémentaire de leurs incidences.**

#### *1.7.4 Pièce 4 – Extraits des pièces du PLU concernées par la modification n°3*

La pièce 4 contient l'ensemble des pièces du PLU approuvé en 2016 qui nécessitent une modification à la suite des différents points objets de la modification n°3 :

- le rapport de présentation et notamment le diagnostic territorial (tome 2), l'exposé des motivations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des Programmes d'Orientations et d'Action (POA) et des motivations du règlement (tome 4), l'évaluation de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées (tome 5) et les entrées de ville (tome 6),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et notamment les OAP Thématiques, les OAP Métropolitaines, les OAP Intercommunales (tome 1) et les OAP Communales (tome 2),
- le règlement écrit,
- le règlement graphique et notamment les plans de zonage et le plan de vigilance,
- la description des Emplacements Réservés.

Seules les pages concernées par une modification figurent dans les extraits.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Analyse de la Commission d'Enquête sur la pièce n°4

**La Commission d'Enquête estime que les extraits des pièces du PLU concernées par la modification n°3 permettent de visualiser rapidement les modifications étant donné qu'elles sont signalées de manière évidente (codes couleur ou comparaison avant/après).**

#### *1.7.5 Pièce 5 – Avis des autorités*

Cette pièce comprend les avis émis par :

- les Personnes Publiques Associées (PPA) auxquelles le projet de modification n°3 a été notifié en application des articles L. 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme,
- la Mission Régionale de l'Autorité environnementale MRAe Grand Est.

##### 1.7.5.1 Avis des PPA

Le dossier de modification n°3 du PLU a été notifié le 11 juin 2020 aux PPA suivants :

- Région Grand Est,
- Conseil Départemental du Bas-Rhin,
- Chambre d'Agriculture d'Alsace,
- Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole,
- Chambre de Métiers,
- Syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS),
- Direction départementale des territoires du Bas-Rhin.

Des avis ont été émis par les PPA suivants :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Alsace Eurométropole en date du 25 juin 2020,
- Le bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS en date du 20 octobre 2020,
- La Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin en date du 9 novembre 2020,
- La Chambre d'Agriculture d'Alsace en date du 8 décembre 2020.

Le Tableau 8 synthétise les avis émis.

**Enquête publique**  
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**Tableau 8 – Nature des avis émis par les PPA**

| PPA   | Nature de l'avis émis  |
|---|--|
| DDT du Bas-Rhin   | <p><b>Avis favorable</b> sur ce projet qui s'inscrit pleinement dans les préoccupations notamment environnementales du moment.</p> <p>Quatre points méritent néanmoins d'être repris ou précisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La motivation quant à la faculté d'ouvrir à l'urbanisation les zones d'activités IIAUX, plus particulièrement sur le niveau annoncé de raréfaction des terrains aujourd'hui disponibles,</li> <li>• L'intérêt de reporter, au plan de vigilance, le périmètre de danger pour l'entreprise Armbruster située Port du Rhin,</li> <li>• L'intérêt de compléter l'OAP air climat énergie et le règlement pour encadrer les installations de panneaux solaires et les travaux d'isolation thermique, afin de préserver le patrimoine bâti et naturel,</li> <li>• L'intérêt de compléter l'OAP du projet de requalification du site Gruber à Koenigshoffen par l'inscription d'un pourcentage minimum de production de logement social à hauteur de 25% (point 24).</li> </ul> <p>Recommande fortement que le projet d'ampleur Technopark, au sein de l'enceinte du Nouvel Hôpital Civil (point 46), soit vu en amont du dépôt de la demande de permis de construire, en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.</p>  |
| Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole | <p>Soutient l'ouverture à urbanisation des zones à vocation économique, sachant qu'il ne reste plus que 2,5 hectares de foncier économique disponible sur le territoire, pour une demande annuelle moyenne de 7 hectares. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX à des fins d'agrandissement de l'entreprise CAHOUR Distribution, ou encore l'autorisation de développer une activité de concessions automobiles de l'autre côté de l'A35, à Souffelweyersheim, en sont un bel exemple.</p> <p>Est d'accord sur le fait qu'une attention particulière doit être accordée à l'aménagement qualitatif et durable du foncier. En effet, l'agrandissement de la zone d'activités Nord à Plobsheim, développement nécessaire pour être en cohérence avec le SCoTERS, a été conçu de manière à intégrer les modes doux et la présence des zones humides.</p> <p><u>Volet Commerce :</u><br/>Le projet de modification trouve toute sa cohérence en matière de développement commercial, puisqu'il vise à la fois à conforter le commerce de proximité en centralité urbaine et à répondre aux besoins d'un bassin de vie.<br/>En ce sens, le pôle de proximité de la Galerie Patio à Entzheim, localisée en entrée de ville et composée d'une locomotive alimentaire, de commerces de base et de professions médicales, est pertinente, dans la mesure où cette galerie constitue la nouvelle centralité de la commune. Ainsi les enjeux en matière d'urbanisme commercial se situent sur cette centralité.<br/>De même, la création d'un Drive Leclerc à Schiltigheim, dans un bâtiment en friche dans la zone d'activités de la Vogelau, a tout son sens.</p> <p><u>Volet Déplacements :</u><br/>La politique des déplacements mise en œuvre au travers du PLUi vise à articuler urbanisme et mobilité en améliorant l'accessibilité des zones d'activités, ainsi qu'à créer ces zones à des emplacements bien desservis par les transports. Nous partageons cette vision dans sa globalité.<br/>Les différentes modifications proposées (en l'occurrence sécurisation et aménagement de voies cyclables, amélioration de l'intermodalité et du rabattement vers les gares ferroviaires) sont cohérentes avec la stratégie précédemment citée et s'alignent pleinement sur le Plan Climat de l'Eurométropole et sur la politique régionale relative aux mobilités.</p> |

**Enquête publique**  
 Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

| PPA                                       | Nature de l'avis émis   |
|---|---|
|   | <p>A terme, ces différents ajustements favorisant l'intermodalité, donneront accès aux zones d'activités économiques, notamment industrielles, à des personnes ne pouvant pas ou ne désirant pas avoir recours à la voiture. Cela donnera un outil de rayonnement et de recrutement supplémentaire aux entreprises établies sur le secteur.</p> <p>Nous notons qu'il est également possible de mêler développement économique et transition écologique grâce au projet de modification du PLUi sur la commune de Lingolsheim, autour des sites d'exploitation des gravières Eqiom. L'installation du convoyeur de matériaux entre les deux gravières permettra indéniablement de sécuriser la route métropolitaine et sa piste cyclable, et octroiera une amélioration de la performance environnementale à l'entreprise du fait de la suppression des rotations de poids lourds entre les deux sites d'exploitation.</p> <p>Enfin, nous notons également l'intérêt de développer différents espaces économiques répartis sur l'ensemble de l'Eurométropole, afin de diversifier l'offre foncière, tout en répartissant les flux à l'échelle de l'agglomération.</p>  |
| Chambre<br>d'Agriculture<br>d'Alsace (CA) | <p><b>Avis favorable</b> sur ce projet sous réserve de la prise en compte des points suivants :</p> <p><u>Fonctionnalité des espaces agricoles notamment en termes de circulation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Point 41 (Eckbolsheim) : demande de précisions sur les modalités de maintien du chemin de desserte agricole depuis la route de Wasselonne dans la future zone IAUXb2, dans l'attente d'un réaménagement ultérieur lié à la mise en œuvre de la VLIO,</li> <li>• Point 51 (Eckwersheim) : rappel sur le fait qu'une étude est actuellement en cours sur le secteur relative à la mixité des voiries pour la desserte urbaine et agricole et indique que la profession agricole a suggéré l'étude d'un accès par le Sud depuis la rue du Général Leclerc par-dessus le Muehlbach qui pourrait être prise en compte dans le cadre des aménagements fonciers en cours de manière à libérer les emprises nécessaire. Indique que dans l'attente des conclusions de cette étude, la CA a participé à la conclusion d'un accord local permettant la cohabitation des différentes catégories de flux (signalisation, largeur des voies, financement...) afin de garantir l'usage et la sécurité de tous.</li> <li>• Points 34 (Reichstett) et 43 (Oberhausbergen) indique que ces points illustrent la création de délaissés agricoles et recommande une réflexion sur la déstructuration foncière, l'accessibilité et la poursuite de l'exploitation du reste de l'îlot de culture.</li> </ul> <p><u>Consommation foncière (point 33 (Plobsheim)/point 41 (Eckbolsheim)) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Souhait de privilégier une compensation (vis-à-vis des impacts sur les zones humides et les habitats/espèces protégées) sur l'emprise directe des aménagements afin de ne pas impacter l'économie agricole en sus du foncier directement prélevé pour l'urbanisation,</li> <li>• Invite l'EMS à intégrer dans la réflexion, dès les premières étapes de la mise en œuvre du projet du point 33 (Plobsheim), les éléments relatifs à la compensation agricole collective introduite par les articles D. 112-1-18 et suivants du code rural en vigueur depuis 2017,</li> <li>• Prend acte du retrait de la zone IIAU à Oberhausbergen (point 42) qui va dans le sens des demandes portées depuis plusieurs années.</li> </ul> |
| SCOTERS                                   | Absence de remarque sur le projet de modification n°3 au regard des orientations du SCOTERS   |

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 1.7.5.2 Avis de la MRAE

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a aussi émis un avis en date du 10 août 2020 en application des articles L. 104-6 et R. 104-21 à R. 104-25 du Code de l'Urbanisme. La synthèse de cet avis est retranscrite ci-dessous :

*L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) est située dans le département du Bas-Rhin, à la frontière avec l'Allemagne. Elle représente le premier pôle urbain de la région Grand Est et comprend 33 communes. Elle a engagé une troisième modification de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), portant sur 100 points différents et concernant 22 communes.*

*Une évaluation environnementale a été réalisée en raison de la présence de plusieurs sites Natura 2000 sur le territoire de l'EMS.*

*L'Ae souligne favorablement la prédominance de la prise en compte de l'environnement dans ce projet de modification qui traite à la fois de la qualité de l'air, des sols, de l'adaptation au changement climatique, de la sobriété énergétique, du risque lié aux cavités souterraines ou encore du cadre de vie.*

*Néanmoins, certaines analyses mériteraient d'être davantage développées, en particulier la justification du développement des zones d'activités, l'analyse des incidences Natura 2000, le bilan des évolutions en faveur de la nature en ville, la prise en compte de la ressource en eau et des sites et sols pollués.*

***L'Ae réitère sa demande de pouvoir disposer d'un bilan environnemental global des évolutions successives du PLUi.***

*Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :*

- *la consommation d'espaces ;*
- *les espaces naturels, agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques ;*
- *la qualité de l'air et le climat ;*
- *la ressource en eau ;*
- *les risques anthropiques.*

***L'Autorité environnementale recommande principalement de :***

- ***revoir l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAUx (points 33, 41 et 34) au regard du potentiel existant qu'il convient d'identifier précisément, en particulier de reconsidérer la zone IIAUx au nord de Plobsheim (point 33) ;***
- ***préserver durablement l'ensemble des zones agricoles et naturelles du territoire ;***
- ***compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 par une démonstration explicite de l'absence d'incidence de la modification du PLUi sur ces sites ;***
- ***assurer une cohérence entre l'OAP « Air-Climat-Energie » et les OAP sectorielles, et anticiper sur les nuisances liées aux futures infrastructures à fort trafic ;***
- ***compléter l'évaluation environnementale par des indicateurs chiffrés permettant un suivi des effets du PLUi et de ses modifications successives sur l'environnement.***

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Dans son avis détaillé, la MRAE émet également les recommandations complémentaires suivantes :

### Consommation d'espaces :

- *préciser les changements opérés à l'OAP métropolitaine « Arc Ouest » en faveur des espaces agricoles (localisation et superficie correspondante) (point 42),*

### Espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques :

- *recommande de préciser le gain quantitatif et qualitatif du nombre d'espaces dédiés à la nature en ville pour la biodiversité (points 6 à 22),*
- *recommande de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX au nord de Plobsheim au regard du potentiel foncier économique existant (point 33),*

### Ressource en eau :

- *prendre en considération le périmètre de protection éloigné des projets de 2 forages de la Cour d'Angleterre (point 30),*
- *n'autoriser sur le secteur ouest de la commune d'Oberschaeffolsheim que les activités garantissant un traitement de leurs eaux usées adapté à leur nature (domestiques ou non domestiques) et conforme à la réglementation (point 37),*

### Risques anthropiques :

- *clarifier la gestion des points de pollution concentrée au droit du secteur « Rives du Rhin » (points 3 et 47),*
- *compléter l'OAP « Secteur Jean-Monnet – Eckbolsheim » par la réalisation d'un diagnostic des sols préalablement à son urbanisation (point 50).*

A réception de l'avis de la MRAE, le Maître d'Ouvrage a retiré les points n°24 et n°33 du dossier de modification n°3 du PLU soumis à l'enquête publique. Il est également à noter que les points n°26a, 63a, 63b, 69a et 69b ont, quant à eux, été ajoutés au dossier soumis à l'enquête publique alors qu'ils ne figuraient pas dans le dossier envoyé à la MRAE et aux PPA.

### Analyse de la Commission d'Enquête sur la pièce 5

**Certains aspects mentionnés dans les avis émis par les PPA et la MRAE ont particulièrement retenu l'attention de la Commission d'Enquête :**

- **la réelle prise en compte des préoccupations environnementales actuelle dans le dossier qui est soulignée tant par la DDT que par la MRAE,**
- **le questionnement de l'intérêt de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones IIAUX au regard du potentiel foncier économique existant (UX et IAUX),**
- **la pertinence de l'implantation d'une future zone d'activités de Plobsheim (point 33) sur un site où des intérêts écologiques et des zones humides sont suspectés ; point que le Maître d'Ouvrage a finalement décidé de retirer du dossier de la modification n°3,**
- **la demande de mise en cohérence entre l'OAP « air-climat-énergie » et les OAP sectorielles,**
- **la demande de complétude de l'OAP « air-climat-énergie » et du règlement pour encadrer les installations de panneaux solaires et les travaux d'isolation thermique et préserver le patrimoine bâti et naturel.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**La Commission d'Enquête a émis un avis sur la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse à chacune de ces réserves et recommandations. Cet avis est présenté au § 3.5.2.1.3.**

## 2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 DEMARCHES PRELIMINAIRES A L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 2.1.1 *Prise en compte du dossier d'enquête*

Dans un premier temps, seule la note de présentation a été transmise à la Commission d'Enquête, en date du 25 novembre 2020, par le service Aménagement du territoire et Projets Urbains de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle l'a été en version numérique via un lien de téléchargement.

Dans un second temps, les autres pièces du dossier d'enquête ont également été transmises via un lien de téléchargement à la Commission d'Enquête, en date du 1<sup>er</sup> décembre 2020.

Le dossier d'enquête en version papier a été remis en mains propres à la Commission d'Enquête lors de la réunion de présentation du projet de la modification n°3 du PLU qui s'est tenue le 7 décembre 2020.

#### 2.1.2 *Réunions de présentation du projet*

Une première réunion de présentation des enjeux de la modification n°3 du PLU s'est tenue par visioconférence le 2 décembre 2020 avec la participation de :

- Mme Danielle DAMBACH – Vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg
- M. Guillaume SIMON – Aménagement du territoire et projets urbains,
- Mme Sophie SCHUSTER – Responsable du département Planification territoriale,
- M. Antoine CHARTIER – Chargé d'étude POS/PLU.

Le projet de modification n°3 du PLU a ensuite été présenté à la Commission d'Enquête lors d'une réunion que s'est tenue le 7 décembre 2020 dans les locaux de l'Eurométropole de Strasbourg avec la participation de :

- M. Guillaume SIMON – Aménagement du territoire et projets urbains,
- Mme Sophie SCHUSTER – Responsable du département Planification territoriale,
- M. Antoine CHARTIER – Chargé d'étude POS/PLU.

La Commission a profité de cette réunion pour se faire préciser un certain nombre de points et demander des documents complémentaires (voir § 2.1.3).



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 2.1.3 Demande de documents complémentaires

Suite à la réunion de présentation du projet, l'Eurométropole de Strasbourg a communiqué les documents suivants à la Commission d'Enquête :

- Le 16 décembre 2020, un tableau synthétisant les points de la modification n°3 du PLU organisés par commune,
- Le 17 décembre 2020, les documents présentés (transparents) à la réunion du 7 décembre et l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace réceptionné les jours précédents,
- Le 30 décembre 2020, la liste des PPA auxquelles le projet de modification n°3 avait été notifié ainsi que l'avis émis par le syndicat mixte pour le SCOTERS,
- Le 15 janvier 2021, les réponses aux questions posées par la Commission d'Enquête (mail du 7 janvier 2021) suite à une première analyse du dossier d'enquête publique et notamment de la note de présentation.

### 2.1.4 Concertation avec l'autorité organisatrice

La réunion de présentation du projet du 7 décembre 2020 a également été l'occasion d'échanger sur les modalités de déroulement de l'enquête publique notamment en ce qui concerne :

- le nombre, les lieux, la durée des permanences,
- l'usage d'un registre dématérialisé en complément d'une adresse courriel dédiée,
- la mise à disposition d'un dossier d'enquête sous forme informatique sur un poste informatique,
- la transmission des observations du public par courrier et par courriel pendant la durée de l'enquête.

En outre, à la suite de la demande de la Commission d'Enquête de publier le dossier d'enquête sur le registre dématérialisé avant la date d'ouverture de l'enquête publique, du fait de son importance et du temps nécessaire à son appropriation, le Maître d'Ouvrage y a répondu favorablement. Le dossier d'enquête publique a donc été mis à la disposition du public sur le site [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu) dès le 4 janvier 2021, soit 12 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.

## 2.2 DATES ET SIEGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 40 jours consécutifs, du lundi 18 janvier 2020 à 8 h 30 au vendredi 26 février 2020 à 17 h 30. Les dates, lieux et horaires des permanences ont été définies après concertation avec le service Aménagement du territoire et Projets Urbains de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le siège de l'enquête publique est :

**Service Aménagement du territoire et projets urbains – 4ème étage**  
**Ville et Eurométropole de Strasbourg**  
**1, parc de l'Étoile**  
**67076 STRASBOURG Cedex**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

En application de l'article 7 de l'arrêté du 17 décembre 2020 de la Présidente déléguée de l'Eurométropole de Strasbourg, la Commission d'Enquête, représentée par l'un ou plusieurs de ses membres, s'est tenue à la disposition du public en assurant 14 permanences aux dates, heures et lieux suivants :

| Dates               | Heures                     | Lieux   |
|---------------------|----------------------------|---|
| Lundi 18 janvier    | 9h00 à 12h00               | Centre administratif<br>Eurométropole de Strasbourg<br>Salle 462 – 4 <sup>ème</sup> étage |
| Jeudi 21 janvier    | 14h30 à 17h30              | Mairie d'Illkirch-Graffenstaden   |
| Mercredi 27 janvier | 14h30 à 16h30              | Mairie d'Eschau   |
| Samedi 30 janvier   | 9h00 à 12h00               | Mairie de Lingolsheim   |
| Mardi 2 février     | 9h00 à 12h00               | Mairie de Schiltigheim  |
| Mardi 2 février     | 15h00 à 17h00              | Mairie d'Ostwald  |
| Jeudi 4 février     | 15h30 à 18h30 <sup>1</sup> | Mairie d'Eckbolsheim  |
| Mercredi 10 février | 9h00 à 12h00               | Mairie de Souffelweyersheim   |
| Samedi 13 février   | 9h00 à 12h00               | Mairie de Vendenheim  |
| Lundi 15 février    | 9h00 à 12h00               | Mairie d'Oberhausbergen   |
| Jeudi 18 février    | 10h00 à 12h00              | Mairie d'Entzheim   |
| Jeudi 18 février    | 15h30 à 18h30 <sup>2</sup> | Mairie de Geispolsheim  |
| Lundi 22 février    | 13h00 à 15h00              | Mairie de Bischheim   |
| Vendredi 26 février | 14h30 à 17h30              | Centre administratif<br>Eurométropole de Strasbourg<br>Salle 462 – 4 <sup>ème</sup> étage |

### 2.3 PUBLICITE DE L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'avis d'enquête publique a été publié sur plusieurs supports.

#### 2.3.1 Par voie de presse régionale

##### Premier avis d'ouverture de l'enquête (annexe 1)

- Dans le quotidien « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » (DNA) du mardi 29 décembre 2020
- Dans le quotidien « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » du dimanche 17 janvier 2021, rectifiant les horaires d'ouverture des mairies
- Dans le quotidien « Les Affiches d'Alsace et de Lorraine » du mardi 29 décembre 2020

##### Deuxième avis d'ouverture de l'enquête (annexe 2)

- Dans le quotidien « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » du vendredi 22 janvier 2021
- Dans le quotidien « Les Affiches d'Alsace et de Lorraine » du vendredi 22 janvier 2021

La conformité et les parutions légales de cette publicité ont été vérifiées dans les DNA par la Commission d'Enquête.

<sup>1</sup> Du fait du couvre-feu à 18 heures, cette permanence s'est terminée à 18 heures à la place de 18h30.

<sup>2</sup> Du fait du couvre-feu à 18 heures, cette permanence a démarré à 15 heures (à la place de 15h30) pour se terminer à 18 heures (à la place de 18h30).

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Les DNA ont aussi relayé à plusieurs reprises la tenue de l'enquête publique. A titre d'exemple :

- un article d'une page portant sur la modification n°3 du PLU a été publié le 20 janvier 2021,
- un article d'une page décrivant les points concernés par la modification n°3 sur la commune de Schiltigheim a été publié le 31 janvier 2021.

### 2.3.2 Par voies d'affichage

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été apposé sur les tableaux d'affichage au siège de l'enquête ainsi que dans les 33 mairies des communes de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces affichages accessibles et visibles de tous ont été réalisés au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique et maintenus durant toute sa durée.

Le contenu de l'avis affiché est conforme à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement.

L'affichage de l'avis a été constaté par la Commission d'Enquête :

- Le 3 janvier 2021 à la mairie de Mittelhausbergen,
- Le 27 janvier 2021 à la mairie d'Eschau,
- Le 30 janvier 2021 à la mairie de Lingolsheim,
- Le 2 février 2021 à la mairie d'Ostwald,
- Le 4 février 2021 à la mairie d'Eckbolsheim,
- Le 10 février 2021 à la mairie de Souffelweyersheim,
- Le 13 février 2021 à la mairie de Vendenheim,
- Le 18 février 2021 à la mairie d'Entzheim,
- Le 18 février 2021 à la mairie de Geispolsheim,
- Le 22 février 2021 à la mairie de Bischheim,
- Le 26 février 2021 à la mairie de Strasbourg.

Les certificats d'affichage de l'arrêté et/ou de l'avis dans les communes de l'Eurométropole de Strasbourg qui nous ont été communiqués sont disponibles en annexe 3.

En outre, plusieurs affiches comme celle présentée ci-dessous ont été apposées en de multiples endroits des communes de l'Eurométropole de Strasbourg. Plusieurs articles ont aussi été publiés dans la presse et un petit film de présentation du projet a été mis en ligne sur le site internet de la Ville.



## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### *2.3.3 Par voie d'internet*

L'avis d'ouverture de d'enquête publique a également été publié le 29 décembre 2020 sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg : [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu). Sur cette même page internet, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête dès le 4 janvier 2021.

La Commission d'Enquête a eu l'occasion de vérifier à plusieurs reprises l'accessibilité à ce site.

## **2.4 EMPECHEMENT D'UN COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il est apparu en cours de procédure, que M. Alain LEVY, désigné membre de la Commission d'Enquête en date du 16 octobre 2020, exerce à Strasbourg et dans sa périphérie des activités professionnelles qui peuvent être jugées incompatibles avec les fonctions de Commissaire enquêteur, au sens de l'article R. 123-4 du Code de l'environnement, en ce qui concerne la présente enquête publique.

En conséquence le Tribunal Administratif de Strasbourg a décidé que M. Alain LEVY devait être regardé comme étant empêché de poursuivre l'enquête, au sens de l'article L. 123-4 du même Code et a désigné M. Daniel BEAUGUITTE pour le remplacer au sein de la Commission d'Enquête par une décision datant du 17 février 2021. Le remplacement a été effectif le même jour.

Cet empêchement explique le fait que M. Alain LEVY ne soit pas signataire du présent rapport et des conclusions motivées.

## **2.5 CLIMAT DE L'ENQUETE**

Cette enquête s'est déroulée dans un climat serein sans aucun incident. Les échanges entre les membres de la Commission d'Enquête et le public ont toujours été courtois. Les permanences ont souvent été l'occasion pour les habitants, les propriétaires de biens, les collectifs et les associations d'exposer leurs interrogations, leurs inquiétudes et aussi leurs oppositions sur divers aspects du dossier mis à l'enquête. Les thématiques abordées ont été très vastes (habitat, environnement, transport, économie, sécurité, insalubrité...) et ont souvent dépassées le seul contexte de la planification pour interpeller l'EMS et ses communes sur des sujets de vie quotidienne.

La temporalité entre les différents projets exposés dans le dossier et d'autres projets importants comme des projets de transport (extension de lignes de TRAM, réalisation de nouvelles voiries, aménagements de plates-formes multimodales...) a suscité de vives interrogations.

En outre, comme ceci avait déjà été le cas pour la modification n°2, la Commission d'Enquête a relevé que la densification urbaine au sein de l'Eurométropole ainsi que les classements portant sur les « Espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) et les « Bâtiments intéressants » sont des sujets qui ont majoritairement cristallisé des incompréhensions et des contestations.

Les « promoteurs » et associations professionnelles du bâtiment ont relevé plusieurs points relevant précisément de la mise en application de l'OAP « Air-climat-Energie », notamment au niveau du règlement écrit et de la définition des termes utilisés.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Enfin, plusieurs associations ou personnes ont plaidé en faveur de la préservation de la Trame Verte et Bleue.

### 2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article 6 de l'arrêté de l'Eurométropole de Strasbourg, l'enquête publique s'est terminée le 26 février 2021 à 17h30. Les registres d'enquête mis à disposition dans les communes et au siège de l'enquête ont été collectés par les services de l'Eurométropole et remis à la Commission d'Enquête le 2 mars 2021, date à laquelle ils ont été clos.

## 3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 3.1 ANALYSE COMPTABLE

|   |                               |                    |    |
|---|-------------------------------|--------------------|----|
| Nombre de personnes reçues par la commission lors des permanences       |                               | 141                |    |
| Nombre de visiteurs du site du registre dématérialisé                   |                               | 5 319              |    |
| Nombre total d'observations enregistrées durant la période de l'enquête |                               | 374                |    |
| Pétitions   | Association ZONA <sup>3</sup> | 456 signatures     |    |
|   | Fegersheim <sup>4</sup>       | 16 signatures      |    |
| Nombre d'observations reçues pendant le délai de l'enquête              | Registres communes            | 153                |    |
|   | Registre dématérialisé        | 116                |    |
|   | Courriers                     | 32                 |    |
|   | Courriels                     | 73                 |    |
| Nombre d'observations reçues hors délai                                 | Courriers                     | 6                  |    |
|   | Courriels                     | 19                 |    |
| Nombre d'observations par commune concernée                             |                               |                    |    |
| Achenheim   | 2                             | Mittelhausbergen   | 1  |
| Bischheim   | 1                             | Lingolsheim        | 5  |
| Breuschwickersheim  | 2                             | Lipsheim           | 2  |
| Eckbolsheim   | 33                            | Oberhausbergen     | 27 |
| Eckwersheim   | 2                             | Oberschaeffolsheim | 1  |
| Eschau  | 2                             | Osthoffen          | 4  |
| Eurométropole   | 74                            | Ostwald            | 34 |
| Fegersheim  | 8                             | Plobsheim          | 7  |
| Geispolsheim  | 19                            | Reichstett         | 7  |
| Hœnheim   | 3                             | Schiltigheim       | 39 |
| Illkirch-Graffenstaden  | 24                            | Souffelweyersheim  | 9  |
| La Wantzenau  | 2                             | Strasbourg         | 51 |
| Lampertheim   | 3                             | Vendenheim         | 12 |

<sup>3</sup> Pour l'aménagement en mini-forêts du Grand Pré à la Montagne Verte (observations 162\_M3\_REGINT\_STG, 221\_M3\_REGCOM\_STG, 280\_M3\_MAIL\_STG et 360\_M3\_REGEMS\_STG).

<sup>4</sup> Pour le renforcement de la protection du manoir du Schloessel à Fegersheim (observation 250\_M3\_REGEMS\_FEG)

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

| Nombre de personnes reçues par la commission lors des permanences |   |        |
|---|---|--------|
| Date  | Lieu  | Nombre |
| 18 janvier 2021   | Centre Administratif de l'Eurométropole de Strasbourg<br>(siège de l'enquête) | 4      |
| 21 janvier 2021   | Illkirch-Graffenstaden  | 8      |
| 27 janvier 2021   | Eschau  | 1      |
| 30 janvier 2021   | Lingolsheim   | 6      |
| 2 février 2021  | Schiltigheim  | 5      |
| 2 février 2021  | Ostwald   | 19     |
| 4 février 2021  | Eckbolsheim   | 12     |
| 10 février 2021   | Souffelweyersheim   | 14     |
| 13 février 2021   | Vendenheim  | 14     |
| 15 février 2021   | Oberhausbergen  | 23     |
| 18 février 2021   | Entzheim  | 5      |
| 18 février 2021   | Geispolsheim  | 17     |
| 22 février 2021   | Bischheim   | 7      |
| 26 février 2021   | Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg                         | 16     |

Chaque observation a été identifiée par plusieurs caractères alphanumériques correspondant respectivement :

- au numéro d'enregistrement de l'observation,
- l'objet de l'enquête (M3 pour modification n°3 du PLU de l'EMS),
- le mode de participation :
  - ✓ COUR pour courrier,
  - ✓ REGCOM pour registre papier de commune,
  - ✓ REGINT pour registre dématérialisé,
  - ✓ MAIL pour courriel,
- trois lettres pour identifier la commune concernée comme illustré dans le tableau suivant :

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Achenheim                   | ACH |
| Bischheim                   | BIS |
| Blaesheim                   | BLA |
| Breuschwickersheim          | BRE |
| Eckbolsheim                 | EKB |
| Eckwersheim                 | EKW |
| Eurométropole de Strasbourg | EMS |
| Entzheim                    | ENT |
| Eschau                      | ESC |
| Fegersheim                  | FEG |
| Geispolsheim                | GEI |
| Hangenbieten                | HAN |

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Hœnheim                | HOE |
| Holtzheim              | HOL |
| Illkirch-Graffenstaden | ILG |
| Kolsheim               | KOL |
| La Wantzenau           | LWA |
| Lampertheim            | LAM |
| Lingolsheim            | LIN |
| Lipsheim               | LIP |
| Mittelhausbergen       | MIH |
| Mundolsheim            | MUN |
| Niederhausbergen       | NIH |
| Oberhausbergen         | OBH |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Oberschaeffolsheim | OBS |
| Osthoffen          | OST |
| Ostwald            | OSW |
| Plobsheim          | PLO |
| Reichstett         | REI |
| Schiltigheim       | SCH |
| Souffelweyersheim  | SOU |
| Strasbourg         | STG |
| Vendenheim         | VEN |
| Wolfisheim         | WOL |

Les observations portées dans les registres papiers et le registre dématérialisé ou envoyées à la Commission d'Enquête par courriers et par courriels figurent dans le volume 3 « pièces jointes ».

La Commission d'Enquête a eu du mal à lire certaines observations manuscrites et présente ses excuses si le nom de certaines personnes est mal orthographié.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.1.1 Observations déposées dans les registres papiers

Aucune observation n'a été portée sur les registres papiers de Blaesheim, Breuschwickersheim, Hangenbieten, Hœnheim, Holtzheim, Kolbsheim, Lipsheim, Mundolsheim et Wolfisheim.

#### 3.1.1.1 Registre d'Achenheim

**1 observation** a été portée au registre de la **mairie d'Achenheim** :

- ⇒ **Observation n°350 M3 REGCOM ACH** du 26 février 2021 de Mme Maryvonne BARADEL

#### 3.1.1.2 Registre de Bischheim

**6 observations** ont été portées au registre de la **mairie de Bischheim** :

- ⇒ **Observation n°193 M3 REGCOM SCH** du 22 février 2021 de M. Emmanuel MASSON, président de CLINEA
- ⇒ **Observation n°194 M3 REGCOM OBH** du 22 février 2021 de Mme et M. VELTEN
- ⇒ **Observation n°195 M3 REGCOM STG** du 22 février 2021 de M. Bilel OULED CHEIKH
- ⇒ **Observation n°196 M3 REGCOM SCH** du 22 février 2021 de M. Grégory BLANC, directeur général Groupe CROMER et habitant de la ville de Schiltigheim
- ⇒ **Observation n°197 M3 REGCOM OBH** du 22 février 2021 de Mme Elisabeth et M. Jean KELLER
- ⇒ **Observation n°198 M3 REGCOM REI** du 22 février 2021 de M. Charles WINTZ

#### 3.1.1.3 Registre d'Eckbolsheim

**14 observations** ont été portées au registre de la **mairie d'Eckbolsheim** :

- ⇒ **Observation n°005 M3 REGCOM EKB** du 21 janvier 2021 de M. Pierre KOHL
- ⇒ **Observation n°021 M3 REGCOM EKB** du 25 janvier 2021 de M. Jean-Marc HERR, Etablissements HERR
- ⇒ **Observation n°071 M3 REGCOM EKB** du 2 février 2021 de M. Daniel EBERHARDT
- ⇒ **Observation n°072 M3 REGCOM EKB** du 4 février 2021 de M. Jean-Marc HERR
- ⇒ **Observation n°073 M3 REGCOM EKB** du 4 février 2021 de M. Jean-Jacques PIMMEL, président de l'ABRAPA
- ⇒ **Observation n°074 M3 REGCOM EKB** du 4 février 2021 d'ANONYME
- ⇒ **Observation n°075 M3 REGCOM GEI** du 4 février 2021 de M. Camille LAUGEL
- ⇒ **Observation n°091 M3 REGCOM EKB** du 5 février 2021 de Mme Jeannine et M. Jean-Paul HERR
- ⇒ **Observation n°092 M3 REGCOM EKB** du 9 février 2021 de M. Jean-Marc HERR
- ⇒ **Observation n°093 M3 REGCOM EKB** du 9 février 2021 de M. Robert MISCHÉL
- ⇒ **Observation n°094 M3 REGCOM EKB** du 7 février 2021 de M. Joseph SCHMITT

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°095 M3 REGCOM EKB** du 10 février 2021 de M. Alphonse MEYER
- ⇒ **Observation n°129 M3 REGCOM STG** du 9 février 2021 de Mme Hortense FREYBURGER
- ⇒ **Observation n°273 M3 REGCOM EKB** du 10 février 2021 de Mme Anaïs BERGE et de M. Florian HEIMBURGER

### 3.1.1.4 Registre d'Eckwersheim

**1 observation** a été portée au registre de la **mairie d'Eckwersheim** :

- ⇒ **Observation n°148 M3 REGCOM EMS** du 18 février 2021 de M. Jean-Georges MOEBS

### 3.1.1.5 Registre de l'EMS

**18 observations** ont été portées au registre de l'EMS à Strasbourg (siège) :

- ⇒ **Observation n°001 M3 REGEMS EMS** du 18 janvier 2021 de M. Jean-Luc LIPS, président de l'Organisme Foncier Solidaire Alsace
- ⇒ **Observation n°058 M3 REGEMS STG** du 3 février 2021 de Mme Michèle SCHMITT
- ⇒ **Observation n°142 M3 REGEMS EMS** du 10 février 2021 de M. Carlos SAHUN, président de l'Association territoriale des organismes HLM d'Alsace (AREAL)
- ⇒ **Observation n°161 M3 REGEMS STG** du 19 février 2021 de Mme Pascale JURDANT-PFEIFFER
- ⇒ **Observation n°250 M3 REGEMS FEG** du 22 février 2021 de M. Jean-Yves CUENIN (+ 15 autres pétitionnaires)
- ⇒ **Observation n°251 M3 REGEMS SCH** du 22 février 2021 de M. Sylvain PASQUET, directeur général associé de NEXXT-IMMO PROMOTION
- ⇒ **Observation n°252 M3 REGEMS STG** du 25 février 2021 de Mme Martine DENNI
- ⇒ **Observation n°253 M3 REGEMS LIN** du 25 février 2021 d'ANONYME
- ⇒ **Observation n°300 M3 REGEMS STG** du 25 février 2021 de l'association des résidents et amis de Neudorf (ARAN)
- ⇒ **Observation n°352 M3 REGEMS EMS** du 26 février 2021 de M. Joseph CHUCRI, président de l'association pour la Préservation de l'Environnement de Koenigshoffen (APEK)
- ⇒ **Observation n°353 M3 REGEMS GEI** du 26 février 2021 de M. Matthieu BEYER
- ⇒ **Observation n°354 M3 REGEMS EMS** du 26 février 2021 de M. Etienne BEZLER
- ⇒ **Observation n°355 M3 REGEMS STG** du 26 février 2021 de Mme Isabelle OLIVESI, Mme Jacqueline BIRCKEL, M. Hervé MOINE, Mme Elisabeth WERNERT, Mme Laurence HENIN et M. Francis REHMANN, Clos des Vanneaux
- ⇒ **Observation n°356 M3 REGEMS STG** du 26 février 2021 de M. Jean-Louis METZ, PDG de La Boîte à Bougies SA, Clos des Vanneaux



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°357 M3 REGEMS OSW** du 26 février 2021 de Mme S. BOUANANE, SCI S&D IMMO
- ⇒ **Observation n°358 M3 REGEMS STG** du 26 février 2021 de M. Maxime DUBUC
- ⇒ **Observation n°359 M3 REGEMS VEN** du 26 février 2021 de M. Marcel KUHN
- ⇒ **Observation n°360 M3 REGEMS STG** du 26 février 2021 de M. Denis MATTER, président de l'Association ZONA Ceinture Verte de Strasbourg et riverains Grand Pré Montagne Verte (Route de Schirmeck, quai du Brulig, rue de la Tour Verte et rue du docteur Nessmann)

### 3.1.1.6 Registre d'Entzheim

**4 observations** ont été portées au registre de la **mairie d'Entzheim** :

- ⇒ **Observation n°158 M3 REGCOM STG** du 18 février 2021 d'EIFFAGE IMMOBILIER
- ⇒ **Observation n°159 M3 REGCOM SCH** du 18 février 2021 de M. Jean FREZZA
- ⇒ **Observation n°160 M3 REGCOM OBH** du 18 février 2021 de M. Gérard BORDONNE
- ⇒ **Observation n°299 M3 REGCOM EMS** du 25 février 2021 de Mme Yvonne BREVERS

### 3.1.1.7 Registre d'Eschau

**1 observation** a été portée au registre de la **mairie d'Eschau** :

- ⇒ **Observation n°070 M3 REGCOM ESC-ILG** du 27 janvier 2021 de M. Stephan HELMBACHER, directeur général des Ballastières HELMBACHER

### 3.1.1.8 Registre de Fegersheim

**3 observations** ont été portées au registre de la **mairie de Fegersheim** :

- ⇒ **Observation n°080 M3 REGCOM FEG** du 9 février 2021 de M. Thierry SCHAAL et Olivier FINCK, maire et DGS à la mairie de Fegersheim
- ⇒ **Observation n°226 M3 REGCOM FEG** du 24 février 2021 de M. Maurice HEYER
- ⇒ **Observation n°351 M3 REGCOM FEG** du 24 février 2021 de M. Fabien BURGARD

### 3.1.1.9 Registre de Geispolsheim

**8 observations** ont été portées au registre de la **mairie de Geispolsheim** :

- ⇒ **Observation n°237 M3 REGCOM GEI** du 12 février 2021 de M. Jean-Michel SPEISSER, SCI JMPS
- ⇒ **Observation n°238 M3 REGCOM SCH** du 18 février 2021 de M. Christophe MATRAT, directeur général Fondation Vincent de Paul
- ⇒ **Observation n°239 M3 REGCOM LIP** du 18 février 2021 de M. Guillaume BUFFENOIR, PDG Transports STOECKEL SAS

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°240 M3 REGCOM GEI** du 18 février 2021 de Mme et M. Pierre BACH
- ⇒ **Observation n°241 M3 REGCOM GEI** du 18 février 2021 de M. Bahattin DEMIR, Mme Aymur UZUNALI et M. Avril UZUNALI
- ⇒ **Observation n°242 M3 REGCOM GEI** du 18 février 2021 de Mme Valérie HAEGEL, PO M. Luc HAEGEL, M. Guy HAEGEL, M. Philippe HAEGEL, Mme Marie Thérèse HAEGEL
- ⇒ **Observation n°243 M3 REGCOM GEI** du 23 février 2021 de M. Benjamin SCHAEFFLER
- ⇒ **Observation n°343 M3 REGCOM GEI** du 26 février 2021 de M. Thierry BECHTEL

### 3.1.1.10 Registre d'Illkirch-Graffenstaden

**8 observations** ont été portées au registre de la **mairie d'Illkirch-Graffenstaden** :

- ⇒ **Observation n°007 M3 REGCOM ILG** du 21 janvier 2021 de Mme Renate KAIN
- ⇒ **Observation n°008 M3 REGCOM ILG** du 21 janvier 2021 de M. Charles FRANKHAUSER
- ⇒ **Observation n°009 M3 REGCOM ILG** du 21 janvier 2021 de M. Frédéric GOERTZ
- ⇒ **Observation n°010 M3 REGCOM ILG** du 21 janvier 2021 de M. Bernard BENTZ
- ⇒ **Observation n°011 M3 REGCOM ILG** du 21 janvier 2021 de M. Michel WURTZ Michel et de Mme Doris SCHERTZER
- ⇒ **Observation n°363 M3 REGCOM ILG** du 21 février 2021 de Mme et M. Jacques HEITZ
- ⇒ **Observation n°364 M3 REGCOM ILG** du 18 février 2021 de Mme Annie SCHAAL et M. Yves RUDOLF
- ⇒ **Observation n°365 M3 REGCOM ILG** du 16 février 2021 de M. Sébastien BENDER, ORION Avocats et Conseils

### 3.1.1.11 Registre de La Wantzenau

**3 observations** ont été portées au registre de la **mairie de La Wantzenau** :

- ⇒ **Observation n°345 M3 REGCOM STG** du 26 février 2021 de M. Roger JOST
- ⇒ **Observation n°346 M3 REGCOM LWA** du 26 février 2021 de M. Philippe CLAUSS, restaurant du Moulin
- ⇒ **Observation n°347 M3 REGCOM LWA** du 26 février 2021 de la commune de La Wantzenau

### 3.1.1.12 Registre de Lampertheim

**1 observation** a été portée au registre de la **mairie de Lampertheim** :

- ⇒ **Observation n°246 M3 REGCOM LAM** du 25 février 2021 de M. André AMAN

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.1.1.13 Registre de Lingolsheim

**4 observations** ont été portées au registre de la **mairie de Lingolsheim** :

- ⇒ **Observation n°096 M3 REGCOM LIN** du 28 janvier 2021 de Mme Christiane WURTZ
- ⇒ **Observation n°097 M3 REGCOM EMS** du 30 janvier 2021 de M. Matthieu KOELL
- ⇒ **Observation n°098 M3 REGCOM LIN** du 29 janvier 2021 de M. Jean WURTZ
- ⇒ **Observation n°304 M3 REGCOM LIN** du 26 février 2021 de M. Jacques WURTZ

### 3.1.1.14 Registre de Mittelhausbergen

**1 observation** a été portée au registre de la **mairie de Mittelhausbergen** :

- ⇒ **Observation n°348 M3 REGCOM MIH** du 26 février 2021 de M. Bernard EGLES, maire de Mittelhausbergen

### 3.1.1.15 Registre de Niederhausbergen

**1 observation** a été portée au registre de la **mairie de Niederhausbergen** :

- ⇒ **Observation n°342 M3 REGCOM EMS** du 25 février 2021 de M. Jean-Luc HERZOG, maire de Niederhausbergen

### 3.1.1.16 Registre d'Oberhausbergen

**29 observations** ont été portées au registre de la **mairie d'Oberhausbergen** :

- ⇒ **Observation n°115 M3 REGCOM OBH** du 15 février 2021 de Mme Anne BERNHART
- ⇒ **Observation n°116 M3 REGCOM OBH** du 15 février 2021 de M. Jean-Pierre KOPF
- ⇒ **Observation n°117 M3 REGCOM OBH** du 15 février 2021 de M. Michel IRION
- ⇒ **Observation n°118 M3 REGCOM SCH** du 15 février 2021 de Mme AL GISS, Eiffage Immobilier
- ⇒ **Observation n°119 M3 REGCOM ILG** du 15 février 2021 de Mme Annie SCHAAL et M. Yves RUDOLF
- ⇒ **Observation n°120 M3 REGCOM OBH** du 15 février 2021 de Mme Jeanine AUBINEAU
- ⇒ **Observation n°121 M3 REGCOM OBH** du 15 février 2021 de Mme Céline SCHMITT et de M. Olivier ZWICK
- ⇒ **Observation n°122 M3 REGCOM OBH** du 15 février 2021 de Mme et M. IRION
- ⇒ **Observation n°123 M3 REGCOM OBH** du 15 février 2021 de Mme BOOS, présidente de l'Ets Béthel, et de Mme Stéphanie DE LARTIGUE, directrice
- ⇒ **Observation n°124 M3 REGCOM LAM** du 15 février 2021 de M. Christophe WEBER, Sté ATHENA HOLDING
- ⇒ **Observation n°125 M3 REGCOM OBH** du 15 février 2021 de Mme Renée ROHFRITSCH

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°175 M3 REGCOM OBH** du 18 février 2021 de M. Gérard BORDONNE
- ⇒ **Observation n°305 M3 REGCOM OBH** du 25 février 2021 de M. Philippe MARTIN
- ⇒ **Observation n°306 M3 REGCOM EMS** du 25 février 2021 de M. Joseph SCHAETZEL
- ⇒ **Observation n°307 M3 REGCOM EMS** du 25 février 2021 de M. David ZILLHARDT
- ⇒ **Observation n°308 M3 REGCOM EMS** du 19 février 2021 de M. Guillaume CORDUAN, président de l'association de Préservation de l'Environnement des Hausbergen et Alentours (APEHA)
- ⇒ **Observation n°309 M3 REGCOM EMS** du 23 février 2021 de Mme Claire CHAPPAZ
- ⇒ **Observation n°310 M3 REGCOM EMS** du 25 février 2021 de M. Jean-Claude WURTH
- ⇒ **Observation n°311 M3 REGCOM EMS** du 25 février 2021 de Mme Josiane WURTH
- ⇒ **Observation n°312 M3 REGCOM EMS** du 23 février 2021 de Mme Cathy DELLENBACH
- ⇒ **Observation n°313 M3 REGCOM EMS** du 24 février 2021 de M. Théo KLUMPP, ancien maire d'Oberhausbergen
- ⇒ **Observation n°314 M3 REGCOM OBH** du 25 février 2021 de M. Abdoulaye COLY
- ⇒ **Observation n°315 M3 REGCOM OBH** du 25 février 2021 de M. François-Xavier MUNCH
- ⇒ **Observation n°316 M3 REGCOM EMS** du 26 février 2021 de M. Jean-Marc LOTZ, conseillère municipale Groupe Ober. Ecologique et Citoyenne
- ⇒ **Observation n°317 M3 REGCOM OBH** du 25 février 2021 de M. Jean-Marc LOTZ, conseillère municipale Groupe Ober. Ecologique et Citoyenne
- ⇒ **Observation n°318 M3 REGCOM EMS** du 25 février 2021 de M. Jean-Marc LOTZ, conseillère municipale Groupe Ober. Ecologique et Citoyenne
- ⇒ **Observation n°319 M3 REGCOM OBH** du 26 février 2021 de Mme. Perrine IRION
- ⇒ **Observation n°334 M3 REGCOM EMS** du 26 février 2021 de Mme Cécile DELATTRE, Pour les Elus du Groupe majoritaire
- ⇒ **Observation n°361 M3 REGCOM OBH** du 19 février 2021 de Mme France FUERXER

### 3.1.1.17 Registre d'Oberschaeffolsheim

**1 observation** a été portée au registre de la **mairie d'Oberschaeffolsheim** :

- ⇒ **Observation n°135 M3 REGCOM OBS** du 7 février 2021 de Mmes Marcelle ZORNGIOTTI, Claudine DESCHLER et Annie DESCHLER

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.1.1.18 Registre d'Osthoffen

**5 observations** ont été portées au registre de la **mairie d'Osthoffen** :

- ⇒ **Observation n°029 M3 REGCOM EKB** du 22 janvier 2021 de M. Bernarde DRUSENBERG
- ⇒ **Observation n°210 M3 REGCOM OST** du 22 janvier 2021 de M. Jean-Noël GRAFF, SCEA GRAFF
- ⇒ **Observation n°211 M3 REGCOM OST** du 23 janvier 2021 de M. Etienne NOPPER
- ⇒ **Observation n°212 M3 REGCOM OST** du 24 janvier 2021 de Mme Anne MARTIN, EARL des Prés MULLER
- ⇒ **Observation n°236 M3 REGCOM OST** du 24 janvier 2021 de M. Armand RUDOLF

### 3.1.1.19 Registre d'Ostwald

**22 observations** ont été portées au registre de la **mairie d'Ostwald** :

- ⇒ **Observation n°046 M3 REGCOM OSW** du 19 janvier 2021 de Mme Marie-Line et M. Jean-Pierre, Pierre et Thomas LANG
- ⇒ **Observation n°047 M3 REGCOM OSW** du 2 février 2021 de M. Raymond JAEGLER
- ⇒ **Observation n°048 M3 REGCOM OSW** du 2 février 2021 de Mme Denise et M. Marc LAMBINET et de Mme Claudine BEJEAN
- ⇒ **Observation n°049 M3 REGCOM OSW** du 2 février 2021 de Mme Agnès HAESSLER et Mme et M. AUGUSTO
- ⇒ **Observation n°050 M3 REGCOM OSW** du 2 février 2021 de la famille LANG
- ⇒ **Observation n°051 M3 REGCOM OSW** du 2 février 2021 de Mme Régine LOBSTEIN et de M. André SHOETTEL
- ⇒ **Observation n°281 M3 REGCOM OSW** du 15 février 2021 de M. Mohamed HAMOUSSA
- ⇒ **Observation n°282 M3 REGCOM OSW** du 19 février 2021 de Mme Agnès HAESSLER, Mme Beatriz et M. Abilio AUGUSTO et M. Michel MARTIN
- ⇒ **Observation n°283 M3 REGCOM OSW** du 18 février 2021 de Mme et M. WALTER
- ⇒ **Observation n°284 M3 REGCOM OSW** du 18 février 2021 de Mme Yvonne ROEDER, Mme Liliane LACOSTE, Mme Sabine FRICAN et M. Francis BARTHELME
- ⇒ **Observation n°285 M3 REGCOM OSW** du 3 février 2021 de M. Christian KAUFFMANN
- ⇒ **Observation n°286 M3 REGCOM OSW** du 22 février 2021 de Mme et M. Philibert SCHMITTER
- ⇒ **Observation n°287 M3 REGCOM OSW** du 23 février 2021 de Mme Martine WOLFF
- ⇒ **Observation n°366 M3 REGCOM OSW** du 4 février 2021 de M. Abilio AUGUSTO et Mme Agnès HAESSLER

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°367 M3 REGCOM OSW** du 26 février 2021 de Mme Céline et M. André BELLER
- ⇒ **Observation n°368 M3 REGCOM OSW** du 10 février 2021 de Mme Véronique BLOCH
- ⇒ **Observation n°369 M3 REGCOM OSW** du 17 février 2021 de Mme Mélanie et M. Mathieu BROUT et de Mme Danièle et M. Bernard PULFERMULLER
- ⇒ **Observation n°370 M3 REGCOM OSW** du 25 février 2021 de la famille DANO (Mme Jacqueline DANO, M. Patrice DANO, Mme Carine MANNE et M. Iwan DANO)
- ⇒ **Observation n°371 M3 REGCOM OSW** du 19 février 2021 de Mme Nathalie et M. Michel DE BOUVIER
- ⇒ **Observation n°372 M3 REGCOM OSW** du 18 février 2021 de Mme Christiane SCHMITTER
- ⇒ **Observation n°373 M3 REGCOM OSW** du 17 février 2021 de Mme et M. Philibert SCHMITTER
- ⇒ **Observation n°374 M3 REGCOM OSW** du 26 février 2021 de Mme Françoise SCHMUTZ, SCI La Forêt Du Sud

### 3.1.1.20 Registre de Plobsheim

**1 observation** a été portée au registre de la **mairie de Plobsheim** :

- ⇒ **Observation n°341 M3 REGCOM PLO** du 25 février 2021 de Mme Michèle LECKLER, maire de Plobsheim

### 3.1.1.21 Registre de Reichstett

**3 observations** ont été portées au registre de la **mairie de Reichstett** :

- ⇒ **Observation n°033 M3 REGCOM EMS** du 25 janvier 2021 de Mme Pia FISCHER
- ⇒ **Observation n°034 M3 REGCOM REI** du 26 janvier 2021 de Mme Béatrice et M. Charles WINTZ
- ⇒ **Observation n°349 M3 REGCOM REI** du 20 février 2021 de Mme Sonia et M. François KLEISS

### 3.1.1.22 Registre de Schiltigheim

**5 observations** ont été portées au registre de la **mairie de Schiltigheim** :

- ⇒ **Observation n°052 M3 REGCOM SCH** du 2 février 2021 de M. Vincent MATHIEU
- ⇒ **Observation n°053 M3 REGCOM SCH** du 2 février 2021 de M. Fabrice URBAN, PDG de QUIRI
- ⇒ **Observation n°054 M3 REGCOM SCH** du 2 février 2021 de Mme Aurore LE GÖRIG
- ⇒ **Observation n°055 M3 REGCOM SCH** du 2 février 2021 de Mme Marion et M. René PEUGEOT

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°249 M3 REGCOM SCH** du 25 février 2021 de M. André WAHL, président de l'APEDI Alsace

### 3.1.1.23 Registre de Souffelweyersheim

**9 observations** ont été portées au registre de la **mairie de Souffelweyersheim** :

- ⇒ **Observation n°082 M3 REGCOM SOU** du 10 février 2021 de M. Richard et Daniel ROTH
- ⇒ **Observation n°083 M3 REGCOM EMS** du 10 février 2021 de M. Gilbert ABATE
- ⇒ **Observation n°084 M3 REGCOM SOU** du 10 février 2021 de M. Stéphane JEROME
- ⇒ **Observation n°085 M3 REGCOM LAM** du 10 février 2021 de M. André AMAN
- ⇒ **Observation n°086 M3 REGCOM REI** du 10 février 2021 de M. Charles WINTZ
- ⇒ **Observation n°087 M3 REGCOM SOU** du 10 février 2021 de Mme Catherine GUTH, gérante de l'EARL Hohwiller
- ⇒ **Observation n°088 M3 REGCOM REI** du 10 février 2021 de M. Jean-Philippe BLOTTIER
- ⇒ **Observation n°215 M3 REGEMS SOU** du 19 février 2021 de Mme Catherine GUTH, gérante EARL HOHWILLER
- ⇒ **Observation n°344 M3 REGCOM SOU** du 25 février 2021 de M. Jacques MESSNER, architecte et M. Alain FINKBEINER

### 3.1.1.24 Registre de Vendenheim

**4 observations** ont été portées au registre de la **mairie de Vendenheim** :

- ⇒ **Observation n°152 M3 REGCOM VEN** du 13 février 2021 de M. Léon RAPINAT
- ⇒ **Observation n°153 M3 REGCOM VEN** du 13 février 2021 de Mme Sylvie LANG-MARTIN
- ⇒ **Observation n°154 M3 REGCOM VEN** du 13 février 2021 de M. Pierre MULLER, gérant SCI ZINO / SCI DAVIDOFF
- ⇒ **Observation n°155 M3 REGCOM VEN** du 12 février 2021 de M. Pierre SCHWARTZ, adjoint au maire à l'urbanisme et de M. Philippe PFRIMMER, maire de Vendenheim

### 3.1.2 *Observations déposées dans le registre dématérialisé*

**116 observations** ont été déposées dans le registre dématérialisé :

- ⇒ **Observation n°004 M3 REGINT HOE** du 20 janvier 2021 de M. Jean-Marc ZEDER
- ⇒ **Observation n°006 M3 REGINT ACH** du 21 janvier 2021 de M. Philippe HUGEL
- ⇒ **Observation n°013 M3 REGINT SCH** du 23 janvier 2021 de Mme Céline FLIEG
- ⇒ **Observation n°014 M3 REGINT FEG** du 23 janvier 2021 de M. Maurice ANTZ
- ⇒ **Observation n°015 M3 REGINT STG** du 24 janvier 2021 de Mme Aurore SINDT

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°016 M3 REGINT STG** du 24 janvier 2021 de Mme Aurore SINDT
- ⇒ **Observation n°017 M3 REGINT STG** du 24 janvier 2021 de C. MUELLER
- ⇒ **Observation n°020 M3 REGINT EMS** du 25 janvier 2021 de M. Michel BREVERS
- ⇒ **Observation n°022 M3 REGINT BIS** du 26 janvier 2021 de M. Marc-Antoine LAURENT-GUY
- ⇒ **Observation n°023 M3 REGINT EMS** du 26 janvier 2021 d'ANONYME
- ⇒ **Observation n°024 M3 REGINT EMS** du 26 janvier 2021 d'ANONYME
- ⇒ **Observation n°025 M3 REGINT EMS** du 26 janvier 2021 d'ANONYME
- ⇒ **Observation n°027 M3 REGINT EMS** du 28 janvier 2021 de M. Jean-Marc MUTZIG
- ⇒ **Observation n°028 M3 REGINT EMS** du 28 janvier 2021 de M. Bernard EGLES, maire de MITTELHAUSBERGEN
- ⇒ **Observation n°030 M3 REGINT OBH** du 29 janvier 2021 de Mme Françoise DANGELSER
- ⇒ **Observation n°031 M3 REGINT OBH** du 29 janvier 2021 de Mme Françoise DANGELSER
- ⇒ **Observation n°032 M3 REGINT PLO** du 29 janvier 2021 de M. Olivier FRANCOIS, président de Plobsheim Nature Environnement
- ⇒ **Observation n°035 M3 REGINT EKB** du 30 janvier 2021 de M. Vincent LECLERC
- ⇒ **Observation n°036 M3 REGINT EKB** du 31 janvier 2021 de M. Jean-Marc HERR
- ⇒ **Observation n°037 M3 REGINT OBH** du 1<sup>er</sup> février 2021 de Mme Françoise DANGELSER
- ⇒ **Observation n°038 M3 REGINT STG** du 1<sup>er</sup> février 2021 de Mme Léa STARASELSKI
- ⇒ **Observation n°039 M3 REGINT SOU** du 1<sup>er</sup> février 2021 de M. Stéphane JEROME
- ⇒ **Observation n°040 M3 REGINT EKB** du 2 février 2021 de M. Jean-Marc HERR
- ⇒ **Observation n°042 M3 REGINT STG** du 3 février 2021 de M. Bernard GUSCHING
- ⇒ **Observation n°043 M3 REGINT EMS** du 3 février 2021 de M. Olivier BRUNEL
- ⇒ **Observation n°044 M3 REGINT STG** du 3 février 2021 de M. Olivier BRUNEL
- ⇒ **Observation n°045 M3 REGINT EKB** du 4 février 2021 de M. Jean-Marc HERR
- ⇒ **Observation n°056 M3 REGINT EMS** du 5 février 2021 de Mme Anne-Frédérique GEORGI
- ⇒ **Observation n°062 M3 REGINT GEI** du 5 février 2021 de Mme Christiane MATHIS
- ⇒ **Observation n°063 M3 REGINT EKB** du 6 février 2021 de Mme Marianne et M. Makram HAGE ALI
- ⇒ **Observation n°064 M3 REGINT EKB** du 6 février 2021 de Mme Marianne et M. Makram HAGE ALI
- ⇒ **Observation n°065 M3 REGINT STG** du 6 février 2021 de M. Luc RAT



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°066 M3 REGINT PLO** du 6 février 2021 de Mme Françoise KOPF
- ⇒ **Observation n°067 M3 REGINT EKB** du 7 février 2021 de M. Jean-Marc HERR
- ⇒ **Observation n°076 M3 REGINT STG** du 9 février 2021 de Mme Estelle HANSS
- ⇒ **Observation n°077 M3 REGINT STG** du 9 février 2021 de M. Etienne BEZLER
- ⇒ **Observation n°078 M3 REGINT STG** du 10 février 2021 de M. Hervé GAYET
- ⇒ **Observation n°089 M3 REGINT SCH** du 10 février 2021 de M. Pascal HALLER
- ⇒ **Observation n°090 M3 REGINT SCH** du 11 février 2021 de Mme Julie METZGER
- ⇒ **Observation n°104 M3 REGINT SCH** du 13 février 2021 de Mme Chloé RITTER
- ⇒ **Observation n°105 M3 REGINT FEG** du 13 février 2021 de M. Philippe ANTOINE
- ⇒ **Observation n°106 M3 REGINT STG** du 13 février 2021 de M. Milan LEBAN
- ⇒ **Observation n°107 M3 REGINT EMS** du 14 février 2021 de M. Etienne BEZLER
- ⇒ **Observation n°108 M3 REGINT EKB** du 14 février 2021 de M. Philippe NOM (non renseigné)
- ⇒ **Observation n°109 M3 REGINT STG** du 15 février 2021 de M. Thierry ROOS
- ⇒ **Observation n°110 M3 REGINT SCH** du 15 février 2021 de M. Jean HEITZ
- ⇒ **Observation n°126 M3 REGINT EMS** du 15 février 2021 de M. Florent MARIT
- ⇒ **Observation n°130 M3 REGINT SCH** du 16 février 2021 de M. Franck SAYAS
- ⇒ **Observation n°137 M3 REGINT EMS** du 17 février 2021 de l'Association Col'Schick
- ⇒ **Observation n°138 M3 REGINT EMS** du 17 février 2021 de M. Emmanuel RIVIERE, Conseil de Développement de l'Eurométropole de Strasbourg
- ⇒ **Observation n°144 M3 REGINT GEI** du 18 février 2021 de M. Geoffray ULRICH
- ⇒ **Observation n°147 M3 REGINT EMS** du 18 février 2021 de Mme Daphné KERAMIDAS
- ⇒ **Observation n°150 M3 REGINT EMS** du 18 février 2021 de M. Yossi BERROS
- ⇒ **Observation n°151 M3 REGINT EMS** du 18 février 2021 de M. Etienne BEZLER
- ⇒ **Observation n°156 M3 REGINT EMS** du 18 février 2021 de M. Etienne BEZLER
- ⇒ **Observation n°162 M3 REGINT STG** du 20 février 2021 de M. Denis MATTER, président de l'Association ZONA Ceinture Verte de Strasbourg
- ⇒ **Observation n°163 M3 REGINT EKB** du 21 février 2021 de M. Roland DECOUR
- ⇒ **Observation n°164 M3 REGINT SCH** du 21 février 2021 de M. Pierre-Antoine DEETJEN
- ⇒ **Observation n°165 M3 REGINT OSW** du 21 février 2021 de M. Mohamed HAMOUSSA
- ⇒ **Observation n°166 M3 REGINT STG** du 21 février 2021 de M. Etienne BEZLER
- ⇒ **Observation n°167 M3 REGINT EMS** du 22 février 2021 de M. Sylvain ENGELHARD

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°168 M3 REGINT BRE** du 22 février 2021 de Mme Marie Jeanne HOFMANN
- ⇒ **Observation n°179 M3 REGINT STG** du 22 février 2021 de Mme Anne SCHNEIDER
- ⇒ **Observation n°180 M3 REGINT BRE** du 22 février 2021 de M. Albert ELBEL
- ⇒ **Observation n°185 M3 REGINT ILG** du 23 février 2021 de Mme Béatrice LONGECHAL
- ⇒ **Observation n°187 M3 REGINT EMS** du 23 février 2021 de M. Alexandre CHARLET
- ⇒ **Observation n°188 M3 REGINT SCH** du 23 février 2021 de M. Yann FRANCHET
- ⇒ **Observation n°192 M3 REGINT EMS** du 23 février 2021 de M. Etienne BEZLER
- ⇒ **Observation n°201 M3 REGINT ESC** du 23 février 2021 de Mme Michèle VERINAUD
- ⇒ **Observation n°202 M3 REGINT SCH** du 24 février 2021 de M. Dany MORITZ
- ⇒ **Observation n°203 M3 REGINT SCH** du 24 février 2021 de Mme Ghislaine JOHNSTON
- ⇒ **Observation n°209 M3 REGINT STG** du 24 février 2021 de M. Bernard IRRMANN
- ⇒ **Observation n°213 M3 REGINT SCH** du 24 février 2021 de Mme Angelika DIEBOLT
- ⇒ **Observation n°214 M3 REGINT SCH** du 24 février 2021 de Mme Angelika DIEBOLT
- ⇒ **Observation n°216 M3 REGINT SCH** du 24 février 2021 de M. Christophe HENRY
- ⇒ **Observation n°219 M3 REGINT EMS** du 24 février 2021 de M. Etienne BEZLER
- ⇒ **Observation n°221 M3 REGINT STG** du 24 février 2021 de M. Denis MATTER, président de l'Association ZONA Ceinture Verte de Strasbourg
- ⇒ **Observation n°224 M3 REGINT EMS** du 24 février 2021 de M. Raphaël RODRIGUES
- ⇒ **Observation n°227 M3 REGINT VEN** du 24 février 2021 de Mme Yolande MISCHLER-WILHELM
- ⇒ **Observation n°229 M3 REGINT SCH** du 25 février 2021 de Mme Sophie BEZIERS LABAUNE
- ⇒ **Observation n°230 M3 REGINT OBH** du 24 février 2021 de Mme Laetitia GEORGES
- ⇒ **Observation n°231 M3 REGINT SCH** du 24 février 2021 de Mme Francine et de M. Sébastien KLEIN LERCHER
- ⇒ **Observation n°232 M3 REGINT EMS** du 24 février 2021 de M. Simon WALGER
- ⇒ **Observation n°233 M3 REGINT EMS** du 24 février 2021 de M. Matthieu HELLER, responsable territoire Nord Est d'ELAN-Conseil en immobilier
- ⇒ **Observation n°235 M3 REGINT STG** du 25 février 2021 de M. Michel KOENIGSAECKER

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°244 M3 REGINT SCH** du 25 février 2021 de M. Jean Bernard MONTEBACH
- ⇒ **Observation n°245 M3 REGINT SCH** du 25 février 2021 de M. François GARIN
- ⇒ **Observation n°248 M3 REGINT STG** du 25 février 2021 de M. Jacques GRATECOS, président de l'Association de Défense des Intérêts de la Robertsau (ADIR)
- ⇒ **Observation n°259 M3 REGINT ILG** du 25 février 2021 de M. Jean BERTON
- ⇒ **Observation n°260 M3 REGINT STG** du 25 février 2021 de M. Pascal BIERLING
- ⇒ **Observation n°261 M3 REGINT SCH** du 25 février 2021 de Mme Anne ZAHND
- ⇒ **Observation n°262 M3 REGINT STG** du 25 février 2021 de M. Denis MATTER, président de l'Association ZONA Ceinture Verte de Strasbourg
- ⇒ **Observation n°263 M3 REGINT STG** du 25 février 2021 de M. Vincent LEPORT
- ⇒ **Observation n°264 M3 REGINT PLO** du 25 février 2021 de M. Jacques FUCHS
- ⇒ **Observation n°265 M3 REGINT HOE** du 25 février 2021 de M. Jean Pierre LE MORZEDEC pour le collectif ERBSEBUCKEL
- ⇒ **Observation n°266 M3 REGINT EMS** du 25 février 2021 de M. Bernard SCHAAL
- ⇒ **Observation n°267 M3 REGINT STG** du 25 février 2021 de M. Luc WEHRUNG, président de l'Association pour la sauvegarde et l'environnement de la Robertsau (ASSER)
- ⇒ **Observation n°268 M3 REGINT VEN** du 25 février 2021 de M. Jean MISCHLER
- ⇒ **Observation n°269 M3 REGINT STG** du 25 février 2021 de M. André ROTH, Association Piétons 67
- ⇒ **Observation n°270 M3 REGINT SCH** du 25 février 2021 de Mme Nathalie MASSON
- ⇒ **Observation n°271 M3 REGINT SCH** du 26 février 2021 de Mme Louisa KRAUSE
- ⇒ **Observation n°272 M3 REGINT STG** du 26 février 2021 de M. Christophe HARTHEISER
- ⇒ **Observation n°274 M3 REGINT EMS** du 26 février 2021 de M. Patrick DEPYL
- ⇒ **Observation n°279 M3 REGINT STG** du 26 février 2021 de M. Jean-Yves NICOLLE
- ⇒ **Observation n°288 M3 REGINT OBH** du 26 février 2021 de Mme Nikita ZOLTY
- ⇒ **Observation n°289 M3 REGINT EMS** du 26 février 2021 de M. Didier LAMBERT
- ⇒ **Observation n°291 M3 REGINT GEI** du 26 février 2021 de M. Fabrice LANG
- ⇒ **Observation n°292 M3 REGINT SCH** du 26 février 2021 de M. Miguel PARDO
- ⇒ **Observation n°294 M3 REGINT STG** du 26 février 2021 de Mme Pascale JURDANT-PFEIFFER et de M. Jean-Philippe MAURER, conseillers d'Alsace
- ⇒ **Observation n°295 M3 REGINT STG** du 26 février 2021 d'ANONYME
- ⇒ **Observation n°296 M3 REGINT EMS** du 26 février 2021 de M. Patrick DEPYL

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°297 M3 REGINT EMS** du 26 février 2021 de M. Nicolas HIRLEMANN, président de l'association Portes de la Montagne-Verte et de Mme Valérie GOBYN, vice-présidente
- ⇒ **Observation n°298 M3 REGINT SCH** du 26 février 2021 de Mme Martine SCHAAF
- ⇒ **Observation n°301 M3 REGINT STG** du 26 février 2021 de M. Jean-Luc DEJEANT, président de l'association de Défense des Intérêts des Quartiers centre-est de Strasbourg (ADIQ)
- ⇒ **Observation n°302 M3 REGINT HOE** du 26 février 2021 de M. Frédéric MANTELET
- ⇒ **Observation n°303 M3 REGINT SCH** du 26 février 2021 de M. Thierry OTZENBERGER

### 3.1.3 Observations envoyées par courrier

**32 observations** ont été envoyées par courrier à la Commission d'Enquête au **siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg** :

- ⇒ **Observation n°003 M3 COUR EKB** du 18 janvier 2021 de M. Jean-Jacques PIMMEL, président de l'ABRAPA
- ⇒ **Observation n°012 M3 COUR EMS** du 2 février 2021 de M. Laurent KOHLER, directeur général Habitat de l'Ill
- ⇒ **Observation n°041 M3 COUR SCH** du 26 janvier 2021 de M. Emmanuel MASSON, président de CLINEA
- ⇒ **Observation n°057 M3 COUR PLO** du 27 janvier 2021 de M. Olivier FRANCOIS, président de Plobsheim Nature Environnement
- ⇒ **Observation n°061 M3 COUR SCH** du 18 janvier 2021 de M. Fabrice URBAN, PDG de QUIRI
- ⇒ **Observation n°100 M3 COUR OSW** du 3 février 2021 de M. Christian KAUFFMANN, Résidence « Beau Rivage »
- ⇒ **Observation n°101 M3 COUR EKB** du 6 février 2021 de Mme Germaine VOGEL
- ⇒ **Observation n°102 M3 COUR SCH** du 6 février 2021 de M. Martin HENRY
- ⇒ **Observation n°103 M3 COUR EKB** du 7 février 2021 de M. Claude LAMPERT
- ⇒ **Observation n°131 M3 COUR SCH** du 15 février 2021 de M. Grégory BLANC, directeur général du Groupe CROMER et habitant de la ville de Schiltigheim
- ⇒ **Observation n°132 M3 COUR EKW** du 16 février 2021 de M. François MINCK
- ⇒ **Observation n°133 M3 COUR EKB** du 16 février 2021 de M. Yves MULLER
- ⇒ **Observation n°134 M3 COUR EKB** du 16 février 2021 de Mme Yacine BENJOUR
- ⇒ **Observation n°139 M3 COUR EKB** du 6 février 2021 de M. Georges VIERLING
- ⇒ **Observation n°140 M3 COUR EMS** du 16 février 2021 de M. David GILLIG
- ⇒ **Observation n°141 M3 COUR ILG** du 16 février 2021 de M. Sébastien BENDER, ORION Avocats et Conseils

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°181 M3 COUR STG** du 16 février 2021 de Mme ou M. GUSCHLBAUER et Mme ou M. GOLDMANN
- ⇒ **Observation n°182 M3 COUR SOU** du 16 février 2021 de M. Vincent ZWICKERT, BARTHOLDI Promotion
- ⇒ **Observation n°183 M3 COUR OSW** du 17 février 2021 de M. Philibert SCHMITTER
- ⇒ **Observation n°184 M3 COUR STG** du 22 février 2021 de M. Frédéric THOMMEN, direction de la Construction et du patrimoine bâti-Construction enfance-éducation-sport à l'EMS
- ⇒ **Observation n°189 M3 COUR EKB** du 22 février 2021 de M. Philippe MARCHESSOU
- ⇒ **Observation n°190 M3 COUR OSW** du 15 février 2021 de Mme Cathie et M. Thierry STENGEL
- ⇒ **Observation n°204 M3 COUR ILG** du 18 février 2021 de Mme Annie SCHAAL et de M. Yves RUDOLF
- ⇒ **Observation n°205 M3 COUR GEI** du 22 février 2021 de M. Benjamin SCHAEFFLER
- ⇒ **Observation n°206 M3 COUR ILG** du 18 février 2021 de M. Vincent TISSOT, Ville d'Illkirch-Graffenstaden
- ⇒ **Observation n°207 M3 COUR OSW** du 23 février 2021 de M. Francis BARTHELME
- ⇒ **Observation n°208 M3 COUR OSW** du 22 février 2021 de M. Philibert SCHMITTER
- ⇒ **Observation n°254 M3 COUR OBH** du 23 février 2021 de M. Jean-Claude DIEBOLT
- ⇒ **Observation n°255 M3 COUR OBH** du 19 février 2021 de Mme France FUERXER
- ⇒ **Observation n°256 M3 COUR ILG** du 20 février 2021 de Mme et M. Jacques HEITZ
- ⇒ **Observation n°257 M3 COUR OSW** du 23 février 2021 de Mme Catherine et M. Raymond WALTER
- ⇒ **Observation n°258 M3 COUR EMS** du 23 février 2021 de M. Jean-Luc WIEDEMANN, président de la Fédération Française du Bâtiment du Bas-Rhin (FFB67) et de M. Frank MAIRE, président du Pôle Habitat de la FFB 67

### 3.1.4 Observations envoyées par courriel

73 observations ont été envoyées par courriel à la Commission d'Enquête :

- ⇒ **Observation n°002 M3 MAIL EKB** du 20 janvier 2021 de M. Jean-Marc HERR, Etablissements HERR
- ⇒ **Observation n°018 M3 MAIL STG** du 23 janvier 2021 de M. Julien BURGHOLZER

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°019 M3 MAIL EMS** du 25 janvier 2021 de Mme Mélanie BIERNACKI, déléguée régionale de la Fédération des promoteurs immobiliers Grand Est – FPI
- ⇒ **Observation n°026 M3 MAIL STG** du 27 janvier 2021 de Mme Cristina AFONSO GOLDMAN
- ⇒ **Observation n°059 M3 MAIL STG** du 5 février 2021 de M. Renaud DEPAGNE, Philippe BIACHE, Jean-Marcel BRULE, Collectif citoyen mobilisé pour la préservation des espaces verts et contre la densification inappropriée de la rue de Cernay à Strasbourg-Neudorf
- ⇒ **Observation n°060 M3 MAIL ILG** du 5 février 2021 de M. Jean-Claude SCHNEIDER
- ⇒ **Observation n°068 M3 MAIL EKW** du 7 février 2021 de M. Christian KNIPPER
- ⇒ **Observation n°069 M3 MAIL VEN** du 7 février 2021 de M. Jérôme (Nom non indiqué)
- ⇒ **Observation n°079 M3 MAIL EKB** du 9 février 2021 de M. Jean-Marc HERR
- ⇒ **Observation n°081 M3 MAIL REI** du 10 février 2021 de M. Jean-Marc BRONNER
- ⇒ **Observation n°099 M3 MAIL EMS** du 12 février 2021 de M. Gilbert ABATE
- ⇒ **Observation n°111 M3 MAIL LIP** du 12 février 2021 de M. René SCHAAL, maire de Lipsheim, et de M Alexandre LANGE, directeur général des services à la mairie de Lipsheim
- ⇒ **Observation n°112 M3 MAIL VEN** du 12 février 2021 de Mme Caroline TRESCHER
- ⇒ **Observation n°113 M3 MAIL FEG** du 13 février 2021 de M. Philippe ANTOINE, président de l'Association de sauvegarde du patrimoine Fegersheim-Ohnheim
- ⇒ **Observation n°114 M3 MAIL STG** du 14 février 2021 de Mme Dorothée HEITZ
- ⇒ **Observation n°127 M3 MAIL SOU** du 16 février 2021 de M. Thomas POULET, Sté BARTHOLDI Promotion
- ⇒ **Observation n°128 M3 MAIL GEI** du 16 février 2021 de M. B. DEMIR
- ⇒ **Observation n°136 M3 MAIL SCH** du 16 février 2021 de M. Franck SAYAS
- ⇒ **Observation n°143 M3 MAIL EMS** du 17 février 2021 de Mme Emmanuelle PARODI, Direction Générale des Services - Mission Participation citoyenne et Débat public Eurométropolitains, de la part du Président et du bureau du Conseil de Développement de l'Eurométropole de Strasbourg
- ⇒ **Observation n°145 M3 MAIL EMS** du 17 février 2021 de C/O Gana IDIART-ALHOR, Collectif pour la création d'un Hameau léger en Alsace
- ⇒ **Observation n°146 M3 MAIL GEI** du 17 février 2021 de M. Aynur UZUNALI
- ⇒ **Observation n°149 M3 MAIL STG** du 18 février 2021 de Mme Cristina AFONSO-GOLDMAN
- ⇒ **Observation n°157 M3 MAIL OSW** du 18 février 2021 de Mme Martine et M. André KRETZ

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°169 M3 MAIL EKB** du 20 février 2021 de M. Robert STOLTZ, ancien adjoint au maire d'Eckbolsheim
- ⇒ **Observation n°170 M3 MAIL STG** du 20 février 2021 de M. Bertrand SENDEL, président du conseil Syndical d'une copropriété rue Cerf Berr
- ⇒ **Observation n°171 M3 MAIL STG** du 20 février 2021 de ML KLEIN
- ⇒ **Observation n°172 M3 MAIL OSW** du 21 février 2021 de M. Gilles AUGER, Mme Danielle et M. Bernard PULFERMULLER et Mme Mélanie et M. Mathieu BROUT
- ⇒ **Observation n°173 M3 MAIL SCH** du 21 février 2021 de M. Pierre-Antoine DEETJEN
- ⇒ **Observation n°174 M3 MAIL VEN** du 22 février 2021 de M. Jérôme (Nom non indiqué)
- ⇒ **Observation n°176 M3 MAIL ILG** du 22 février 2021 de Mme Elise LASSALLE, responsable maîtrise d'ouvrage Habitat de l'III
- ⇒ **Observation n°177 M3 MAIL STG** du 22 février 2021 de Mme Amandine MEYER, cheffe de projet SPL Deux-Rives
- ⇒ **Observation n°178 M3 MAIL GEI** du 22 février 2021 de Mme Michelle SCHORTANNER, présidente de l'association Naturellement Solidaires
- ⇒ **Observation n°186 M3 MAIL OSW** du 23 février 2021 de M. Francis BARTHELME, Mme Yvonne ROEDER, Mme Liliane LACOSTE et Mme Sabine FRICAN
- ⇒ **Observation n°191 M3 MAIL EMS** du 23 février 2021 de M. Lionel SINDT, département SOPRANATURE de SOPREMA
- ⇒ **Observation n°199 M3 MAIL ILG** du 23 février 2021 de M. Richard HAMM
- ⇒ **Observation n°200 M3 MAIL FEG** du 23 février 2021 de M. Fabien BURGARD
- ⇒ **Observation n°217 M3 MAIL ILG** du 23 février 2021 de Mme Béatrice et M. Jean-Claude DEMILLIAN
- ⇒ **Observation n°218 M3 MAIL GEI** du 24 février 2021 de M. Luc HAEGEL, PO M. Guy HAEGEL, Philippe HAEGEL, Mme Valérie HAEGEL et Mme Marie Thérèse HAEGEL
- ⇒ **Observation n°220 M3 MAIL EMS** du 24 février 2021 de M. Etienne BEZLER
- ⇒ **Observation n°222 M3 MAIL ILG** du 24 février 2021 de Mme Marie-Hélène LAWSON, présidente de l'association Baggersee
- ⇒ **Observation n°223 M3 MAIL EMS** du 24 février 2021 de M. Jean-Luc WIEDEMANN, président de la Fédération Française du Bâtiment du Bas-Rhin (FFB67) et de M. Frank MAIRE, président du Pôle Habitat de la FFB 67
- ⇒ **Observation n°225 M3 MAIL SOU** du 24 février 2021 de Mme Myriam ISNARD, directrice générale de Trianon Résidences et M. Pierre-Alexandre BADONNEL
- ⇒ **Observation n°228 M3 MAIL EMS** du 24 février 2021 de M. Jean-Michel BARBIER
- ⇒ **Observation n°234 M3 MAIL REI** du 24 février 2021 de M. Cédric KLEINKLAUS
- ⇒ **Observation n°247 M3 MAIL EMS** du 25 février 2021 de Mme Céline GINGLINGER, VNF

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°275 M3 MAIL EMS** du 26 février 2021 de M. Jean-Claude CLAVERIE, vice-président régional d'ALSACE NATURE et de M. François LARDINAIS
- ⇒ **Observation n°276 M3 MAIL LIN** du 25 février 2021 de M. Matthieu COTTING, responsable Foncier/Environnement d'EQIOM
- ⇒ **Observation n°277 M3 MAIL STG** du 25 février 2021 de Mme Béa et de M. Maxime DUBUC
- ⇒ **Observation n°278 M3 MAIL STG** du 25 février 2021 de M. Pascal BIERLING
- ⇒ **Observation n°280 M3 MAIL STG** du 25 février 2021 de M. Denis MATTTER, président de l'Association ZONA Ceinture Verte de Strasbourg
- ⇒ **Observation n°290 M3 MAIL STG** du 25 février 2021 de Mme Stéphanie et de M. Luc SENDEL
- ⇒ **Observation n°293 M3 MAIL ILG** du 25 février 2021 de M. JCh BUCHHOLZER, membre du groupe Cultivons notre Ville IG
- ⇒ **Observation n°320 M3 MAIL STG** du 25 février 2021 de M. Philippe CORNEC, M. Jean-Luc BAECHLER, Mme Dominique BRAUN, Mme Véronique BUSCHE, Mme Martine CAQUELIN, Mme Béatrice COLIN, Mme Antonia EBNER, Mme Valérie LEGUET, M. Giovanni LOUCHART, Mme Lara PFAFFENHOF, Mme Marjorie REICHSTADT, Mme Christiane RUBIO, Mme Véronique SIDDI et M. Bruno WEBER
- ⇒ **Observation n°321 M3 MAIL ILG** du 26 février 2021 de M. Etienne GOUGENOT
- ⇒ **Observation n°322 M3 MAIL ILG** du 26 février 2021 de M. Etienne GOUGENOT
- ⇒ **Observation n°323 M3 MAIL OSW** du 26 février 2021 de M. Iwan DANO
- ⇒ **Observation n°324 M3 MAIL GEI** du 26 février 2021 de M. Yves HOLL, président Association Nature Ried Geispolsheim
- ⇒ **Observation n°325 M3 MAIL PLO** du 26 février 2021 de Mme Pascale FISCHER
- ⇒ **Observation n°326 M3 MAIL STG** du 26 février 2021 de M. Nicolas MARY, responsable Développement Grand Est de VILOGIA Grand Est
- ⇒ **Observation n°327 M3 MAIL ILG** du 26 février 2021 de Mme Stéphanie et M. Fabrice LAWNICZAK
- ⇒ **Observation n°328 M3 MAIL GEI** du 26 février 2021 de Mme Eléonore HIRN
- ⇒ **Observation n°329 M3 MAIL VEN** du 26 février 2021 de M. Bernard LANDSPURG
- ⇒ **Observation n°330 M3 MAIL OBH** du 26 février 2021 de M. Christophe HUBER
- ⇒ **Observation n°331 M3 MAIL VEN** du 26 février 2021 de M. Florent ROKA
- ⇒ **Observation n°332 M3 MAIL EMS** du 26 février 2021 de M. Olivier BATAILLE
- ⇒ **Observation n°333 M3 MAIL STG** du 26 février 2021 de Mme Pascale JURDANT-PFEIFFER et de M. Jean-Philippe MAURER, conseillers d'Alsace
- ⇒ **Observation n°335 M3 MAIL EMS** du 26 février 2021 de M. Jean-Louis KOPFF
- ⇒ **Observation n°336 M3 MAIL STG** du 26 février 2021 de M. Nicolas HIRLEMANN, président de l'association Portes de la Montagne-Verte et de Mme Valérie GOBYN, vice-présidente



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ⇒ **Observation n°337 M3 MAIL EMS** du 26 février 2021 de M. David WENDLING, Chargé d'études et de mission à l'Association des usagers des transports urbains de l'agglomération strasbourgeoise (ASTUS)
- ⇒ **Observation n°338 M3 MAIL STG** du 26 février 2021 de Mme Christine GEILLER LEGROS, présidente du Comité d'Action-Renaissance-Ste Anne-Niederau (CARSAN)
- ⇒ **Observation n°339 M3 MAIL PLO** du 26 février 2021 de M. Christophe SPIESSER
- ⇒ **Observation n°340 M3 MAIL STG** du 26 février 2021 de M. Jean-Luc DEJEANT, président de l'association de Défense des Intérêts des Quartiers centre-est de Strasbourg (ADIQ)
- ⇒ **Observation n°362 M3 MAIL GEI** du 26 février 2021 de M. Alexandre TREIBER, Responsable de l'équipe "Foncier, Urbanisme et Infrastructures" - Service gestion du territoire à la Chambre d'Agriculture d'Alsace

### 3.1.5 Observations réceptionnées hors délai

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Environnement et à l'article 6 de l'Arrêté de la Présidente déléguée de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 17 décembre 2020, seules les observations parvenues pendant le délai de l'enquête, du lundi 18 janvier 2021 à 8h30 au vendredi 26 février 2021 à 17h30 ont été prises en compte par la Commission d'Enquête. Les vingt-cinq observations arrivées en-dehors de ce délai sont listées ci-dessous.

**Tableau 9 – Observations arrivées hors délai**

| Nom et coordonnées de l'auteur  | Moyen d'expression | Commune concernée      | Date et heure de réception |
|---|--------------------|------------------------|----------------------------|
| Association Piétons 67  | Mail               | EMS                    | 26/02/2021<br>18h10        |
| BERG Jean-Pierre<br>67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN                        | Mail               | Illkirch-Graffenstaden | 26/02/2021<br>18h14        |
| AUBRUN Nathalie   | Mail               | Illkirch-Graffenstaden | 26/02/2021<br>18h15        |
| BAUMANN Bernd Michael et<br>Heidemarie<br>67205 OBERHAUSBERGEN          | Mail               | Oberhausbergen         | 26/02/2021<br>18h25        |
| BRIERE Jérémie<br>67300 SCHILTIGHEIM                                    | Mail               | Schiltigheim           | 26/02/2021<br>18h25        |
| BAUMANN Bernd Michael, Gérant de<br>la SARL BBJ<br>67205 OBERHAUSBERGEN | Mail               | Oberhausbergen         | 26/02/2021<br>18h29        |
| GENDRAULT Pascal<br>67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN                        | Mail               | Illkirch-Graffenstaden | 26/02/2021<br>18h30        |
| BERTON Jean   | Mail               | Illkirch-Graffenstaden | 26/02/2021<br>18h34        |
| BERARD Charlotte  | Mail               | EMS                    | 26/02/2021<br>18h41        |
| WURTZ Christophe  | Mail               | EMS                    | 26/02/2021<br>19h52        |

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

| Nom et coordonnées de l'auteur   | Moyen d'expression | Commune concernée      | Date et heure de réception |
|--|--------------------|------------------------|----------------------------|
| MARCANTONIO Nicolas<br>67400 ILLKIRCH  | Mail               | Illkirch-Graffenstaden | 26/02/2021<br>19h58        |
| BACQUET Guy et Sylvie<br>67400 ILLKIRCH  | Mail               | Illkirch-Graffenstaden | 26/02/2021<br>20h02        |
| PAULY Christian  | Mail               | Illkirch-Graffenstaden | 26/02/2021<br>20h59        |
| WELKER Alain   | Mail               | Illkirch-Graffenstaden | 26/02/2021<br>21h22        |
| BRULE Clarisse   | Mail               | Illkirch-Graffenstaden | 26/02/2021<br>22h21        |
| Groupe local Strasbourg<br>Greenpeace France   | Mail               | EMS                    | 26/02/2021<br>22h34        |
| TRAPPLER Francis   | Mail               | EMS                    | 26/02/2021<br>23h14        |
| PIERREL M.   | Mail               | Illkirch-Graffenstaden | 26/02/2021<br>23h45        |
| Fondation Vincent de Paul<br>MATRAT Christophe, Directeur<br>Général<br>67000 STRASBOURG | Courrier<br>LRAR   | Schiltigheim           | 01/03/2021                 |
| ROKA Florent<br>67800 BISCHEIM   | Courrier<br>LRAR   | Vendenheim             | 01/03/2021                 |
| WENDLING René<br>67114 ESCHAU  | Courrier           | Eschau                 | 01/03/2021                 |
| HAEHNEL Raymond<br>67300 SCHILTIGHEIM  | Courrier<br>LRAR   | Schiltigheim           | 01/03/2021                 |
| Association Prom'Ober<br>MOSSER Thierry, Président<br>67205 OBERHAUSBERGEN               | Courrier           | EMS                    | 03/03/2021                 |
| HOMISSLE Marie Thérèse<br>67200 STRASBOURG   | Courrier           | Souffelweyersheim      | 04/03/2021                 |
| KLEINDIENST Loïc<br>Owner CrossFit Strasbourg  | Mail               | EMS                    | 07/03/2021                 |

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3.2 ANALYSE THEMATIQUE**

Les observations du public enregistrées au cours de l'enquête publique portent sur les thèmes suivants (annexe 4) :

1. Organisation et moyens de l'enquête publique
2. Dossier d'enquête publique
3. Objectifs du PLU, de la modification n°3 et consommation foncière
4. Environnement, protection et conservation des milieux naturels
5. Air, climat, énergie
6. Economie
7. Habitat/Urbanisation
8. Habitat/Protection du patrimoine
9. Habitat/Nature en ville
10. Déplacements et voiries
11. Règlement écrit
12. Règlement graphique
13. Autres sujets

Selon nécessité, le thème principal a ensuite été découpé par commune.

### **3.3 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, la Commission d'Enquête a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique. Il liste les points soulevés par le public ainsi que les questions que la Commission d'Enquête s'est posée en lisant le dossier (annexe 5).

Une réunion s'est tenue le 5 mars 2021 entre la Commission d'Enquête et Madame Sophie SCHUSTER du service Aménagement du Territoire et Projets Urbains de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle a été l'occasion d'échanger sur le climat de l'enquête publique, les thèmes et points particuliers du procès-verbal de synthèse qui soulèvent des interrogations et nécessitent des réponses précises ainsi que sur les observations arrivées hors délai.

Le procès-verbal a ensuite été finalisé et remis au service Aménagement du Territoire et Projets Urbains de l'Eurométropole de Strasbourg le mardi 16 mars 2021.

### **3.4 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Par courriel en date du 21 mai 2021 (annexe 6), le Maître d'Ouvrage a adressé à la Commission d'Enquête, les réponses au procès-verbal de synthèse.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES

#### 3.5.1 Observations du public

Pour chaque thème identifié dans le procès-verbal, sont repris ci-après :

- l'observation du public,
- la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage,
- l'analyse de la Commission d'Enquête sur l'observation et sur la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage.

Les paragraphes suivants comportent l'intégralité du procès-verbal de synthèse de la Commission d'Enquête et du mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces deux documents, destinés à l'Autorité organisatrice de l'enquête, figurent en pièces jointes du rapport de la Commission.

#### 3.5.1.1 Organisation et moyens de l'enquête publique

##### 3.5.1.1.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg

Préalablement aux réponses faites sur des points particuliers versés à l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite mettre en avant les éléments suivants :

- Une enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur le dossier présenté afin de permettre à la personne publique, dans le cas d'espèce l'Eurométropole, de disposer des éléments nécessaires à son information. Il s'agit là de la phase de consultation du public.
- Un projet de modification du PLU, contrairement à d'autres procédures, n'est pas soumis à concertation préalable d'après la législation en vigueur. Néanmoins, l'Eurométropole de Strasbourg s'attache à élaborer ses projets de modification avec chacune des communes. Élaboré avant les élections municipales de 2020, le dossier a été présenté et validé par les nouvelles équipes municipales, représentantes de leur population.
- A la demande de la commission d'enquête, le dossier complet d'enquête publique a été mis à la disposition du public sur internet dès le 4 janvier 2021, avant le début de l'enquête.
- En lien avec l'Eurométropole de Strasbourg, la commission d'enquête a fixé la durée de l'enquête publique du 18 janvier au 26 février 2021, soit 40 jours consécutifs. Cette durée est supérieure aux exigences réglementaires fixées par le Code de l'environnement et vise à faciliter la participation du public ;
- La commission d'enquête a tenu 14 permanences réparties géographiquement sur le territoire, permettant au public de la rencontrer dans le respect des normes sanitaires en vigueur au regard de la crise sanitaire ;
- L'Eurométropole de Strasbourg a mis en place une campagne de communication en amont et pendant la durée de l'enquête afin d'informer et d'inciter le public à s'exprimer

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

sur le projet de modification n° 3 du PLU, soumis à enquête. Ce dernier point est détaillé ci-après.

La modification n° 3 du PLU s'est accompagnée d'une campagne de communication et d'information inédite pour une telle procédure, dépassant le cadre normatif prévu par le Code de l'environnement.

Ainsi, les mesures suivantes ont été prises :

- Communication institutionnelle :
  - o Parution d'un dossier spécifique à la modification, notamment le volet Air Climat Énergie (ACE) dans le bimensuel « Eurométropole magazine » novembre-décembre 2020
  - o Information quant à l'enquête publique avec les dates et les permanences dans le bimensuel « Eurométropole magazine » janvier-février 2021
- Communication numérique :
  - o Page web dédiée à la procédure sur le site strasbourg.eu
  - o Brève sur le site strasbourg.eu
  - o Campagne numérique sur les réseaux sociaux, notamment Facebook, avec la mise en ligne, plusieurs fois répétées, des informations quant à la tenue d'une enquête publique
  - o Mise en ligne de deux vidéos, appelant d'une part à la participation des habitants, et explicitant de façon didactique le volet ACE de la modification. Elles totalisent 1 200 visionnages.

Entre le 4 janvier et le 31 mars, la page web dédiée à l'enquête publique a reçu 6 557 visiteurs, dont 5 319 spécifiquement sur la période de l'enquête. Un pic à 421 est observé le mercredi 20 janvier, en début d'enquête.

Le temps moyen passé sur la page est très long (5 minutes) en comparaison de l'ensemble du site (1 minute 40 en moyenne). Cela signifie que les internautes ont généralement pris connaissance des éléments sur la page et/ou écrit une observation. Cela témoigne d'un intérêt et d'un engagement pour le contenu de la page.

48,89 % des internautes ont accédé à la page via Google (ou autre moteur de recherche) ; 22,15 % en direct (en tapant directement l'adresse dans leur navigateur) ; 16,83 % via un lien depuis un autre site (DNA, sites des communes) ; 12 % depuis les réseaux sociaux (Facebook) ; 0,12 % via la newsletter.

Les publications sur les réseaux sociaux (Facebook ou twitter) ont touché près de 10 000 personnes à chaque fois. Cela signifie que 10 000 personnes ont vu la publication de la collectivité, relative à l'enquête publique, défiler dans leur fil d'actualité.

- Campagne d'affichage et publicité :
  - o Mise en place d'un affichage dans les lieux publics
  - o Campagne au travers des panneaux publicitaires disséminés sur le territoire (12 m<sup>2</sup> ou abris bus)

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Communication numérique par encart publicitaire sur les sites d'informations locaux (DNA, Rue89 Strasbourg, Pokaa, 20minutes)



- Relai auprès des communes :
  - Transmission d'un kit de communication auprès des communes, afin de les accompagner dans une démarche de communication complémentaire, à l'échelle communale : affichettes, encart pour les réseaux sociaux ou les sites internet, texte pour une brève, etc.



# Enquête publique

## Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

breuschwickersheim.fr/enquete-publique-modification-n-3-du-plan-local-durbanisme-intercommunal-plui-du-lundi-18-janvier-2021-au-vendredi-26-fevrier-2021-inclus/

**Enquête publique modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) : du lundi 18 janvier 2021 au vendredi 26 février 2021 inclus**

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

L'Eurométropole de Strasbourg a initié une troisième modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui est soumise à enquête publique du lundi 18 janvier 2021 au vendredi 26 février 2021 inclus.

Cette enquête permet au public de prendre connaissance du dossier et d'exprimer son avis et ses observations sur celui-ci.

Vous trouverez toutes les modalités liées à cette enquête publique dans l'avis suivant (également affiché à l'emplacement d'affichage municipal devant la Mairie) :

Toutes les pièces de cette procédure sont consultables en Mairie aux horaires habituels d'ouverture et sont téléchargeables en suivant le lien : <https://www.strasbourg.eu/plu-modification-3>

L'Eurométropole de Strasbourg mettra également à disposition un registre en ligne durant l'enquête.

Pour davantage de renseignements, vous pouvez vous rendre sur le site de l'Eurométropole de Strasbourg : <https://www.strasbourg.eu/plu-modification-3>

6 janvier 2021

**HORAIRES D'OUVERTURE DE LA MAIRIE AU PUBLIC**

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| Lundi    | 15h à 19h             |
| Mardi    | Fermé                 |
| Mercredi | 8h à 12h              |
| Jeudi    | Fermé                 |
| Vendredi | 9h à 12h et 14h à 17h |

**CONTACTS MAIRIE**

Adresse 57 rue Principale  
67112 BREUSCHWICKERSHEIM

Email [accueil.mairie@breuschwickersheim.fr](mailto:accueil.mairie@breuschwickersheim.fr)

Téléphone 03 85 96 00 05

**MANIFESTATIONS**

Il n'y a pas d'événements à venir ce moment.

**DERNIÈRES ACTUALITÉS**

À compter du 10 janvier 2021, couvre-feu avancé à 18h00 10 janvier 2021

Recyclage des sapins de Noël 8 janvier 2021

Enquête publique modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) : du lundi 18 janvier 2021 au vendredi 26 février 2021 inclus 8 janvier 2021

Bulletin d'information n° 8/2020 du 18 décembre 2020 21 décembre 2020

**MES DÉMARCHES**

- Titres d'Identité
- Etat Civil
- Elections

- mise à disposition du dossier complet d'enquête publique dès le 4 janvier 2021, avant le début de l'enquête, pour permettre à la population d'en prendre connaissance suffisamment tôt.

Au regard de ces éléments, la communication a été large. La mobilisation au cours de cette enquête a été supérieure à celle que nous avons connu précédemment :

- révision du PLU, enquête publique d'avril à mai 2019 : moins de 70 observations enregistrées ;
- modification n° 2 du PLU, enquête publique d'avril à mai 2019 : 370 observations dont 180 pour un point concernant les communes de Vendenheim et Lampertheim ;
- modification n° 1 du PLU, enquête publique de juin à juillet 2017 : 277 observations.

Les observations concernant le manque d'informations sont à relativiser au regard de cette mobilisation grandissante.

L'Eurométropole de Strasbourg se réjouit de cette bonne participation et espère qu'elle prendra encore de l'ampleur dans le cadre des procédures ultérieures.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.1.2 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation*

- **069 M3 MAIL VEN** : indique que planifier une enquête publique en pleine crise sanitaire avec pour principal vecteur de communication des outils numériques ainsi qu'une permanence en mairie avec des documents « technico-administratifs » complexes, rendent l'exercice clivant entre ceux qui aimeraient donner leur avis et les autres. La dynamique de ce PLU très dense reste bloquée au siècle dernier avec un service public en vacation trop courte.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **255 M3 COUR OBH/361 M3 REGCOM OBH** : exprime son étonnement de ne pas avoir été informée de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU malgré les moyens de communication disponibles.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **008 M3 REGCOM ILG** : indique que l'enquête sur la modification du PLU devrait être explicités dans les bulletins municipaux avec éventuellement un « kit spécial » par commune.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **038 M3 REGINT STG** : propose l'usage de moyens, certes numériques en raison de l'actualité sanitaire, mais également plus participatifs comme Zoom ou des sondages sur Facebook,...

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **224 M3 REGINT EMS** : estime que la modification n°3 du PLU a fait l'objet de communications insuffisantes et mensongères en indiquant que les évolutions allaient être bonnes pour le climat et la planète. Alors à quoi bon participer à l'enquête publique ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant et en tête de chapitre « Dossier d'enquête publique ».

- **081 M3 MAIL REI** : estime que la publicité de l'enquête publique n'est pas suffisante et crains que peu d'habitant de la commune de Reichstett n'en ait eu connaissance. Demande la tenue d'une réelle concertation assortie d'une publicité plus étendue.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **178 M3 MAIL GEI/328 M3 MAIL GEI** : considère que ce document de planification aurait mérité une concertation plus approfondie.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **324 M3 MAIL GEI** : déplore le manque de concertation, même si cette dernière est en amélioration au regard des précédentes modifications.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **275 M3 MAIL EMS** : juge le dossier difficile à exploiter et indique qu'une concertation préalable aurait été la bienvenue.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **106 M3 REGINT STG** : salue cette démarche de concertation.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Prends acte, et voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **109 M3 REGINT STG** : mentionne que la démocratie participative ne peut finalement se manifester que dans les contributions à l'enquête publique, le service minimum.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **262 M3 REGINT STG** : concernant le registre d'enquête publique, estime que « 18 pages de remarques à un jour de sa clôture » est un aveu d'échec pour la « démocratie participative et citoyenne » que prône l'EMS. Pour une métropole de 500 000 habitants cela « témoigne d'un échec réel de la communication de la Ville et de la participation des citoyens ». Pourtant les dénonciations de la ville dense et bétonnée et des disparitions d'espaces libres sont nombreuses.

L'association indique qu'elle a par ailleurs placé une « note explication sur Facebook des points clés » de la modification n°3 du PLU qui a touché près de 1 000 lecteurs et informe qu'une pétition numérique a été mise en place et devrait rassembler plus de 400 signatures, soit plus que le nombre d'avis déposés au registre numérique.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **138 M3 REGINT EMS/143 M3 MAIL EMS** : le CODEV formule plusieurs observations :
  - Être sollicité à chaque procédure de modification ou de révision du PLU,
  - Être informé des suites données à ses propositions. Il rappelle notamment que dans le cadre de la modification n°2, il avait demandé d'accompagner l'enquête publique d'une exposition locale sur la modification pour favoriser la participation du public,
  - D'être considéré en tant que Personnes Publiques Associées (PPA).

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

En complément, il est précisé que le dossier de modification n°3 du PLU a été présenté au Conseil de développement en septembre 2020, en amont de l'enquête publique. Une seconde rencontre s'est déroulée le 13 janvier 2021 pour répondre à ses questions.

Si le Conseil de développement ne relève pas des Personnes publiques associées (PPA) définies par le code de l'urbanisme, l'Eurométropole de Strasbourg s'attache à l'associer en amont des procédures de modification du PLU.

- **006 M3 REGINT ACH** : indique que la commune d'Achenheim ne figure pas dans le menu déroulant du registre dématérialisé.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Aucun point de la présente modification ne porte spécifiquement sur le territoire de la commune d'Achenheim. Le menu déroulant proposait deux items « Eurométropole de Strasbourg » et « Autres » pour permettre la participation du public sur les évolutions concernant l'ensemble du territoire métropolitain.

Le cas échéant, il pourra être envisagé de lister l'ensemble des communes pour les prochaines procédures de modification du PLU, si cela paraît pertinent à la commission d'enquête.

- **030 M3 REGINT OBH** : indique que les commissaires enquêteurs sont dévoués à leurs donateurs d'ordre. Propose qu'une enquête soit réalisée, sur les 20 dernières années, concernant le mode opératoire des maires, du SRES, de l'EMS. L'Eurométropole a ciblé en particulier les personnes âgées.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

La commission d'enquête est désignée par le Tribunal administratif. Elle est indépendante et ne relève ni de l'Eurométropole de Strasbourg, ni des communes.

L'Eurométropole de Strasbourg prend note des propos.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.1.3 Analyse de la Commission d'Enquête

La Commission d'Enquête estime que la publicité de l'enquête publique a dépassé le cadre strictement réglementaire exigé par le Code de l'Environnement. L'EMS s'est fortement impliquée pour toucher un public nombreux. Néanmoins, la Commission d'Enquête est consciente que les personnes ne se déplaçant pas sur Strasbourg ou n'ayant pas accès au numérique peuvent ne pas avoir vu la publicité qui a été faite. Dans certaines communes, il semblerait néanmoins que le bouche à oreille ait aussi fonctionné ; ce qui constitue un relai de terrain très appréciable.

La durée réglementaire de 30 jours d'enquête publique a été dépassée et le dossier avait été mis à la disposition du public sur le site internet dédié avant la date d'ouverture de l'enquête publique. La Commission d'Enquête a apprécié que l'EMS réponde positivement à ces deux propositions formulées compte-tenu de la complexité du dossier et des enjeux du projet. Le public a ainsi eu l'opportunité de télécharger le dossier, d'étudier le projet et de participer à l'enquête tout en bénéficiant de quelques jours supplémentaires.

Pour déposer une observation, le public a bénéficié de plusieurs moyens d'expression. Même si les moyens numériques ont été très utilisés, bon nombre de courriers ont été envoyés à la Commission d'Enquête et le public a été nombreux à se déplacer lors des permanences. La Commission d'Enquête estime ainsi que l'EMS a déployé des outils adaptés pour favoriser la participation.

La Commission d'Enquête tient encore à apporter les compléments suivants :

- Concernant la question relative à l'ajout des communes non concernées par un point de modification dans le menu déroulant du registre dématérialisé, la Commission d'Enquête n'a pas d'avis particulier à formuler,
- Les consultations et notifications aux Personnes Publiques Associées (PPA) répondent à des exigences du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme. Les personnes qui ne sont pas des PPA comme les associations, les collectifs, les collectivités voisines, les citoyens... peuvent participer à l'enquête publique pendant son déroulement en y déposant une observation. La Commission d'Enquête analyse de la même manière toutes les observations qu'elles soient issues de PPA ou non.

En complément des propos précédents, l'EMS invitait relativement fréquemment le public à participer à des consultations et à des enquêtes publiques sur son site internet, ce dernier peut être amené à ne pas différencier les objets et les objectifs de chaque procédure. Ainsi la Commission d'Enquête invite fortement l'EMS à faire très attention au vocable qu'elle utilise et à expliciter de manière pédagogique les différences entre toutes les procédures participatives du public ainsi que leur temporalité dans l'émergence d'un projet.

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.2 Dossier d'enquête publique

#### 3.5.1.2.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg

Le projet de modification comporte 103 points et porte notamment la traduction au sein du PLU des objectifs du Plan Climat.

Le projet de modification n° 3 du PLU vise à :

- renforcer son dispositif réglementaire dans le respect des orientations générales de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- l'adapter aux ambitions portées par l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique ;
- répondre aux besoins d'évolutions plus ponctuelles et locales portées par 24 des 33 communes.

A sa propre échelle, chacune de ces évolutions a son intérêt et participe à la mise en œuvre du PLU, adopté en décembre 2016 et révisé en septembre 2019. Au regard de leur portée juridique, il est nécessaire de pouvoir expliquer et motiver chacun de ces points.

L'Eurométropole de Strasbourg s'attache à présenter et à expliquer chacune des propositions d'évolution proposée, de telle manière à apporter un niveau d'information suffisant pour permettre l'expression du public, sur chacun des points exposés dans le dossier.

La procédure de modification est mise en œuvre dans le respect des orientations générales inscrites au PLU.

La note de présentation, fil conducteur du dossier, expose, en préambule à chaque partie du dossier, le cadre général dans lequel les évolutions s'opèrent. La partie introductive répond à des demandes formulées et reprises par les commissions d'enquête lors de procédures antérieures.

Les autres pièces qui constituent le dossier mettent en évidence les évolutions proposées et répondent au cadre réglementaire fixé par le code de l'urbanisme.

L'organisation et la qualité du dossier sont saluées par plusieurs acteurs et partenaires comme Alsace Nature ou les services de l'État, là où d'autres intervenants jugent que le dossier est trop volumineux, et que cela complexifie sa prise en main.

De par son échelle métropolitaine et de par son « rôle d'ensemblier » des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire, le PLU est un dossier complexe par essence.

L'Eurométropole de Strasbourg entend les remarques formulées quant à la nécessaire « vulgarisation ». Comme elle l'a fait jusqu'à présent, elle s'appuie sur chaque procédure pour améliorer la qualité des pièces produites et faciliter davantage la prise en main du dossier par le public.

Dans cette perspective, il peut être proposé, pour le prochain dossier :

- de fournir une liste des points par commune ;
- de prévoir un document méthodologique précisant le rôle de chacune des pièces qui constituent le dossier. La liste des points, ainsi que le résumé de leur contenu, présents

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

en début de note de présentation (page 6 et suivantes) pourraient être présentés dans cette nouvelle pièce.

Enfin, il est rappelé que le service Aménagement du territoire et projets urbains se tient à la disposition du public, durant toute la durée de l'enquête publique tout comme le reste de l'année pour l'assister dans la compréhension du PLU, de ses objectifs et de sa traduction réglementaire. Un contact téléphonique et électronique est indiqué dans l'avis d'enquête publique pour faciliter l'accès à l'information du public et renseigner les personnes sans qu'elles aient besoin de se déplacer.

### 3.5.1.2.2 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – toutes communes

- **110 M3 REGINT SCH** : indique que les documents sont trop techniques et indigestes pour les non spécialistes.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **008 M3 REGCOM ILG** : indique que le dossier d'enquête publique est trop volumineux et qu'il ne favorise pas la participation du public.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **038 M3 REGINT STG** : indique que la technicité du document ne favorise pas la participation de tous les habitants à cette concertation et propose, en complément, une version alternative beaucoup plus synthétique qui permettrait d'identifier les points clés plus facilement.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **138 M3 REGINT EMS/143 M3 MAIL EMS** : le CODEV indique que le volume du dossier ne favorise pas la participation du public. Le dossier comporte trop de redites, expose des éléments non liés à la modification... Il propose de limiter le dossier « *aux seuls écrits nécessaires et suffisants à une modification* » et rappelle la notion de « simplification administrative ».

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **005 M3 REGCOM EKB** : exprime la difficulté à identifier soi-même les informations relatives à la commune d'Eckbolsheim dans le dossier d'enquête publique qui est volumineux.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **329 M3 MAIL VEN** : apprécie que le PLU place « l'urgence environnementale au cœur du dispositif réglementaire », mais déplore la complexité du dossier jugé incompréhensible pour la majorité des citoyens et les contradictions entre les affichages et la réalité de la modification.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **021 M3 REGCOM EKB** : indique que les documents concernant Eckbolsheim sont noyés dans la masse et que le plan de zonage n'est ni classé par ordre alphabétique ni regroupé par commune.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **248 M3 REGCOM STG** : indique que la période qui a été choisie pour réaliser l'enquête publique leur convient. Signale néanmoins la difficulté à consulter les modifications concernant le quartier de la Robertsau et interroge sur une possibilité de regroupement des modifications par quartier ou par canton.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **097 M3 REGCOM EMS** : estime que la consultation du dossier via le site internet de l'EMS est extrêmement compliquée vu la lourdeur des documents de plus de 300 pages et qu'un document par commune aurait été préférable.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément de la réponse générale, en tête de chapitre, l'Eurométropole de Strasbourg précise que le PLU est un document de portée métropolitaine. Il s'applique à l'échelle intercommunale.

L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de l'observation et veillera à améliorer la lisibilité des points à l'échelle communale.

- **262 M3 REGINT STG** : d'après l'association qui possède une expertise de plus de 35 dossiers administratifs complexes, ce dernier est jugé comme « *particulièrement indigeste* », trop technique et inaccessible à la majorité des citoyens. Il déplore l'absence d'un « *résumé simplifié* » utilisant des « *termes courants* ». Cette technicité ne favorise pas la participation du public et une version simplifiée (à l'exemple de ce que propose Wikipédia) devrait être proposée aux citoyens. Il dénonce également la complexité et un affichage « vert » qui camoufle en réalité la bétonisation à l'œuvre.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **148 M3 REGCOM EMS** : indique plusieurs aspects relatifs à la forme du dossier d'enquête publique :
  - Absence de sommaire présentant les différents points de modification par commune,
  - Carte n°2 sur les coulées boueuses de l'Évaluation Environnementale (page 55) illisible,
  - Dossier d'enquête volumineux et non limité au strict nécessaire et suffisant,
  - Règlement graphique/plan de zonage difficilement exploitable qui aurait mérité une présentation grand format par secteur géographique.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément de la réponse générale, en tête de chapitre, l'Eurométropole de Strasbourg se tient à la disposition de l'intervenant pour fournir les informations et les cartes nécessaires à la bonne compréhension du PLU.

- **178 M3 MAIL GEI/328 M3 MAIL GEI** : considère que le document est complexe et très technique, que des plans de la commune auraient pu être affichés et que les conditions de consultation du dossier pourraient être améliorées.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **324 M3 MAIL GEI** : juge le dossier difficile à exploiter, trop complexe et trop technique.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

#### *3.5.1.2.3 Analyse de la Commission d'Enquête – toutes communes*

**Le dossier d'enquête publique est conforme à l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement.**

**La Commission d'Enquête a apprécié que l'EMS réponde positivement à ses propositions visant à prolonger la disponibilité du dossier auprès du public du fait de sa complexité et des enjeux du projet. Elle reste néanmoins consciente du caractère particulièrement technique du dossier. Ainsi, même si l'EMS propose de fournir des compléments visant à en simplifier la lecture lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU, la Commission d'Enquête l'invite à le faire via un résumé non technique et via une pagination adaptée.**

**En complément, et comme ceci a été fait par certaines communes lors de la présente enquête publique, la Commission d'Enquête suggère à toutes les communes de l'EMS de publier un encart dans leur bulletin municipal (et/ou site internet) comportant une description des différents points impactant son ban et faisant référence au numéro du point concerné dans le dossier de PLU afin que toute personne intéressée puisse les retrouver aisément.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.2.4 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Eckbolsheim*

- **029 M3 REGCOM EKB** : interroge sur la complétude du dossier d'enquête publique.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le dossier de modification n°3 du PLU, qu'il soit numérique, sur internet, ou physique, dans les 33 mairies de l'Eurométropole, est identique et complet.

- **064 M3 REGINT EKB** : mentionne qu'aucun élément ne figure dans le PLU (concernant la commune d'Eckbolsheim ?) quant à la préservation de l'environnement, comme par exemple le respect des arbres existants et l'identification d'espace planté à créer ou à conserver.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Les observations 64, 108, 133, 139 ne remettent pas en cause l'organisation ou le contenu du dossier. Elles sont liées au volet « nature en ville » et « patrimoine » et à leur déclinaison sur le territoire communal d'Eckbolsheim.

L'identification et la sauvegarde du patrimoine, bâti ou paysager, sont des éléments structurants du PLU. Pour ce faire, une identification est mise en œuvre, commune par commune, quartier par quartier. Face à la richesse du territoire de l'Eurométropole, cette identification est progressive et se fait procédure par procédure, une commune après l'autre. À ce jour, la commune d'Eckbolsheim ne fait pas l'objet d'une identification particulière de son patrimoine. Cela étant, les études nécessaires à cette identification seront lancées dès cette année. Cela sera porté par la commune, l'Eurométropole et l'ADEUS, pour une concrétisation dans le cadre d'une procédure ultérieure.

- **108 M3 REGINT EKB/189 M3 COUR EKB** : mentionne des absences dans les documents du projet de modification n°3 du PLU concernant la commune d'Eckbolsheim alors que ceci a été intégré par d'autres communes de l'EMS :
  - Absence d'éléments concernant la préservation et le développement de la nature en ville,
  - Absence d'inscription du bâti de l'entrée de l'Avenue De Gaulle comme ensemble immobilier à protéger,
  - Absence d'éléments d'encadrement de la constructibilité,
  - Absence d'EPCC.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir réponse à l'observation 64\_M3\_REGINT\_EKB.

- **133 M3 COUR EKB** : note l'absence d'éléments concernant la commune d'Eckbolsheim en matière de la préservation et du développement de la nature en ville, d'encadrement de la constructibilité, de protection du patrimoine construit ou d'inscription d'EPCC, contrairement aux communes voisines.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir réponse à l'observation 64\_M3\_REGINT\_EKB.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **139 M3 COUR EKB** : note l'absence d'éléments concernant la commune d'Eckbolsheim en matière de conservation des espaces verts existants, d'encadrement de la constructibilité et de protection du patrimoine construit dont les belles maisons à colombage.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir réponse à l'observation 64\_M3\_REGINT\_EKB.

#### *3.5.1.2.5 Analyse de la Commission d'Enquête – Eckbolsheim*

**Concernant la commune d'Eckbolsheim, le public qui s'est exprimé lors de la présente enquête publique est inquiet pour le maintien de son cadre de vie du fait des projets d'urbanisation qui fleurissent sur le ban communal.**

**La Commission d'Enquête estime également que cette commune présente des enjeux patrimoniaux et environnementaux importants qui doivent être prochainement inventoriés afin d'être protégés et pour qu'un esprit « cœur de village » puisse perdurer. Elle recommande donc à l'EMS et à la commune d'inscrire la protection de ces enjeux lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

#### 3.5.1.3 Objectifs du PLU, de la modification n°3 et consommation foncière

##### *3.5.1.3.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg*

Le PLU intercommunal a été adopté en décembre 2016. Il a été révisé en septembre 2019 pour étendre son champ d'application à cinq communes, après la fusion de la Communauté de communes « Les Châteaux » et l'Eurométropole de Strasbourg.

Les objectifs du PLU, acté en 2016, sont les suivants :

1. Renforcer l'attractivité économique régionale et internationale de l'agglomération ;
2. Développer le territoire en maîtrisant l'étalement urbain et en donnant toute leur place aux espaces naturels (ex : Trame Verte et Bleue) et à l'agriculture ;
3. Viser un aménagement équitable du territoire à travers une politique d'urbanisation répondant aux besoins de proximité, respectueuse de l'identité communale et facilitant l'accès aux équipements et services d'agglomération ;
4. Articuler politique de l'habitat et économique avec le renforcement de l'offre de mobilité aux habitants, notamment grâce aux transports en commun et aux modes de déplacements doux et actifs, dans une perspective de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de maîtrise de l'énergie ;
5. Inscrire le projet de territoire de l'Eurométropole au sein de territoires plus vastes et complémentaires (Région, Département, SCOT, Rhin supérieur, Eurodistrict).

Engagé sous l'impulsion de la loi du 10 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », le PLU, pour répondre aux objectifs précédents, intègre et tient lieu de Programme local de l'habitat (PLH) et de Plan de déplacements urbains (PDU). En résulte un document unique dit « trois en un ».

L'Eurométropole de Strasbourg a ainsi entendu se donner les moyens de parvenir à un développement harmonieux et équilibré, grâce notamment au lien et à la cohérence entre développement de l'habitat et offre de transport sur le territoire.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 1. Les grandes orientations du projet de territoire

Pour demeurer une métropole dynamique, en comparaison des autres métropoles françaises, l'enjeu du développement nécessite pour l'Eurométropole de Strasbourg d'œuvrer au regain de vitalité de sa démographie, accompagnée de son corollaire en matière de création d'emplois.

À l'échelle alsacienne, il s'agit aussi pour l'Eurométropole de Strasbourg de rééquilibrer le développement territorial, après les phénomènes de périurbanisation qui se sont amplifiés dans les années 1990 et 2000. Ces derniers ont eu pour conséquence une augmentation des déplacements pendulaires domicile/travail et des effets néfastes sur la qualité de l'air. Un équilibre doit être trouvé entre développement de la métropole et développement des territoires voisins.

À sa propre échelle, elle se doit de répondre aux besoins de sa population et notamment :

- d'améliorer l'accessibilité à toutes les échelles de territoires, qu'il s'agisse de la « grande accessibilité » à l'échelle nationale et internationale, de l'accessibilité aux équipements métropolitains ou aux grandes zones d'emploi par les transports en commun, l'accès aux équipements et services de proximité à pied et à vélo ;
- de soigner sa qualité résidentielle ;
- d'offrir des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises ;
- de moderniser ou renouveler certains équipements commerciaux ;
- d'œuvrer à la préservation du potentiel agricole de son territoire et d'en favoriser la mutation progressive, tout en veillant à préserver les espaces naturels et la qualité de vie pour ses habitants et en optimisant l'usage du foncier.

Pour atteindre ses objectifs, l'Eurométropole de Strasbourg peut s'appuyer sur ses atouts que sont :

- l'enseignement supérieur ;
- certaines filières économiques d'excellence ;
- les institutions internationales ;
- ses équipements culturels et sportifs ;
- le tourisme ;
- une offre de transports en commun déjà performante ;
- un réseau cyclable bien développé ;
- un territoire au réseau hydrographique très présent, riche de ses milieux naturels et de sa biodiversité ;
- un patrimoine urbain et architectural de grande qualité, qui contribue à constituer un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

L'Eurométropole de Strasbourg s'est donc engagée dans une démarche visant à conforter, renforcer, préserver et valoriser ces atouts.

En matière de développement de l'habitat et de son potentiel économique, l'Eurométropole de Strasbourg a ainsi affiché l'objectif d'environ 3 000 logements par an et, dans le même temps, de créer 27 000 emplois. Deux tiers des logements à produire sont nécessaires pour les seuls besoins de sa population actuelle.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

La diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous les habitants, le rééquilibrage géographique de l'offre de logements, notamment le logement aidé, en fonction des possibilités de chaque commune, ainsi que la qualité et la durabilité du parc de logements existant et futur, font également partie des engagements traduits dans le PLU.

La mixité des fonctions urbaines sera recherchée, dès lors qu'il n'y aura pas d'incompatibilité, du fait de nuisances générées par certaines activités.

La requalification et le développement de zones d'activités économiques devront permettre de répondre à la fois à la croissance d'entreprises locales et à l'accueil de nouvelles entreprises.

L'Eurométropole de Strasbourg s'est également engagée dans la restructuration de certaines grandes entités commerciales.

En matière d'agriculture, en même temps qu'elle fixe à travers le PLU les limites du développement urbain, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage dans la pérennisation à long terme des espaces agricoles, en distinguant deux types de vocations :

- des espaces agricoles à valeur de production reconnue, fondamentaux pour l'économie agricole et agro-alimentaire ;
- des espaces agricoles dont l'activité (prairie, verger, ...) contribue également à la valorisation paysagère et écologique et dont le rôle agro-environnemental est à valoriser.

Pour répondre aux attentes sociétales en forte évolution, l'Eurométropole de Strasbourg encourage également le développement d'une agriculture de proximité, à la volonté exprimée d'une agriculture biologique et au besoin d'un rapprochement entre producteurs et consommateurs.

En matière de déplacements, outre l'objectif de répondre à l'enjeu d'amélioration de l'ensemble des dessertes évoqué ci-dessus, l'Eurométropole de Strasbourg s'attache à :

- poursuivre les politiques engagées, visant notamment à l'amélioration du maillage des réseaux de transports en commun et de vélo structurants, notamment sur les territoires des communes de première et seconde couronnes ;
- travailler, en lien avec ses partenaires institutionnels, à une meilleure complémentarité entre les différents modes de transports publics et à une intégration tarifaire ;
- améliorer l'organisation du transport de marchandises sur son territoire ;
- réduire la pollution et la dépendance à l'automobile ;
- réduire le trafic sur l'autoroute A35 et sur la route du Rhin ;
- promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière ;
- équilibrer le stationnement entre les besoins des pendulaires et des habitants, en adaptant l'espace public en faveur du développement de la proximité et de la pratique des modes actifs de déplacement.

En matière d'environnement, outre les contraintes dites environnementales, liées aux risques naturels et technologiques, que sont l'inondation, les pollutions de l'eau, des sols et atmosphérique, dont la prise en compte et la maîtrise sont incontournables pour la préservation

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

des richesses naturelles et la qualité de vie, l'Eurométropole de Strasbourg traite pleinement la thématique environnementale, qui est transversale à toutes les autres.

Aussi, le PLU traduit la volonté de poursuivre, renforcer ou engager les actions nécessaires pour faire du territoire de l'agglomération un territoire durable :

- en protégeant au maximum, dans toute la mesure du possible, les espaces naturels ;
- en valorisant et en développant la Trame verte et bleue, pour garantir un bon fonctionnement écologique à toutes les échelles ;
- en protégeant et en reconstituant des continuités écologiques le long des cours d'eau et des corridors dits « secs » ;
- en confortant la place de la nature en ville ;
- en mettant en place les conditions pour la protection des espèces patrimoniales ;
- en préservant la dynamique naturelle liée à la présence de l'eau sur le territoire ;
- en améliorant la qualité des interfaces entre l'urbain et les milieux naturels et agricoles ;
- en adaptant progressivement le territoire aux phénomènes climatiques extrêmes ;
- en recherchant l'efficacité énergétique, notamment dans les transports, les déplacements et la construction ;
- en recourant de façon optimale aux énergies renouvelables et aux réseaux de chaleur ;
- en réduisant et en optimisant la consommation foncière.

En matière de consommation foncière, on observe d'ores et déjà un net recul ces dix dernières années. La part des constructions réalisées dans les zones déjà urbanisées (enveloppe urbaine) a augmenté.

A l'issue d'une analyse approfondie, il s'avère que certaines zones urbaines présentent un potentiel de développement intéressant, permettant de contribuer au renouvellement de la ville, à sa « densification » et à la limitation de l'étalement urbain.

Ce sont plus de 60 % des besoins en foncier pour le logement et près de 30 % de ceux nécessaires au développement des activités économiques, à l'horizon de 2030, qui pourront être mobilisés dans le tissu urbain existant.

Le défi pour l'Eurométropole de Strasbourg est donc de prioriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et de trouver le meilleur équilibre entre développement démographique et économique et la pérennisation des espaces naturels et agricoles. Par son zonage, le PLU restitue plus de 800 hectares aux zones naturelles et agricoles, par rapport aux prévisions inscrites dans les POS et PLU antérieurs sur le territoire de l'agglomération.

Les possibilités de construction pour le développement urbain au sein de la Métropole (qu'il s'agisse de développement en extension ou dans l'enveloppe urbaine) sont notamment estimées au regard de densités optimisées, dans le respect de la qualité de vie des habitants.

Dans cette logique, les densités les plus importantes sont attendues dans le cœur de la Métropole. Elles sont progressivement moins importantes dans le reste de l'espace métropolitain et dans les communes périurbaines. Elles sont par ailleurs modulées en fonction de :

- la typologie du tissu urbain existant et le contexte paysager ;
- la proximité d'une offre performante de transports en commun ;
- la facilité de desserte pour les piétons et les cyclistes ;

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- la proximité et l'accessibilité aux espaces de nature en ville ;
- le niveau d'équipement en commerces et services de proximité ;
- la préservation de la biodiversité ;
- les contraintes environnementales ;
- la performance énergétique ;
- la faisabilité technique.

### **2. La modification n° 3 du PLU**

La modification d'un PLU est une procédure dite de droit commun. La modification n° 3 du PLU s'inscrit dans le respect des orientations générales présentées ci-avant et fixées au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Cette procédure n'a pas vocation à refondre le projet de territoire et à modifier les objectifs adoptés lors de son élaboration et de sa révision.

L'objet de la modification n° 3 du PLU est exposé dans la note de présentation (page 6 et suivantes).

Concernant les sujets « Consommation foncière », « préservation des espaces agricoles et naturels et de nature en ville », la modification n° 3 du PLU vise notamment à :

- ouvrir environ 8 ha à l'urbanisation pour répondre aux besoins liés au développement économique, là où initialement le projet de modification n° 3 du PLU prévoyait d'ouvrir à l'urbanisation environ 28 ha. Suite à la consultation des autorités et des personnes publiques associées, l'Eurométropole de Strasbourg a décidé de retirer du dossier, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activité à Plobsheim ; à noter qu'aucune réserve foncière n'est ouverte pour développer l'habitat ;
- reclasser environ 16 ha en zone agricole ; dans le cas de la présente procédure, il n'est pas proposé de questionner d'autres réserves foncières. En l'état actuel du PLU, celles-ci ne peuvent être urbanisées. Leur devenir, quel que soit le choix qui sera fait, sera soumis à enquête publique et donc consultation du public ;
- traduire le Plan Climat 2030 adopté en décembre 2019 au sein du PLU, de manière à faire du PLU un levier d'action pour les collectivités en matière d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique ;
- renforcer la place de la nature, les continuités écologiques qui participent à la qualité du cadre de vie de la population, par l'inscription d'outils visant à préserver la place de la nature en ville (Espaces plantés à conserver ou à créer ou EPCC).

**Il ne peut être donné suite aux interventions visant à remettre en cause le projet de territoire et les orientations générales du PLU, par procédure de modification de PLU.**

**Néanmoins, l'Eurométropole de Strasbourg prend note de leur contenu, dans le cadre du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre du document d'urbanisme. Il pourra être investi au sein des réflexions sur l'engagement d'une révision du PLU.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.3.2 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation*

- **008 M3 REGCOM ILG** : indique que l'objectif de 50 000 logements et 27 000 emplois n'est plus pertinent.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément des éléments apportés ci-avant, il est précisé que cette observation porte sur les orientations du PLU, adopté en décembre 2016.

Le PADD du PLU a été élaboré en collaboration avec les communes de l'Eurométropole de Strasbourg et concerté avec la population.

Il porte un objectif de production de logement à l'horizon 2030-2035, qui ambitionne de maintenir la population existante sur le territoire de l'Eurométropole et permettre d'accueillir de nouvelles populations.

Cette stratégie de développement évite le vieillissement de la population et consolide son dynamisme et assoie l'attractivité du territoire pour de nouvelles entreprises mais également pour ses diverses institutions, notamment européennes, ses facultés ou ses services de haut niveau.

Cet objectif de production de logements et de création d'emplois est traduit dans les diverses pièces du PLU en cohérence avec ces objectifs de développement. Il convient de rappeler que le PLU vise à établir des équilibres entre les fonctions urbaines et rurales, à préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère, à réguler les besoins en matière de mobilité, à assurer la sécurité et la salubrité publiques, à prévenir des risques, des pollutions et des nuisances, dans le respect des objectifs du développement durable et de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

- **148 M3 REGCOM EMS** : s'interroge sur la cohérence générale entre les objectifs affichés dans le PADD du PLU (construction de 3 000 logements par an, création de 27 000 emplois à l'horizon 2030 et 50 000 habitants en plus d'ici 2030) et les objectifs très ambitieux du PCAET en matière de réduction de consommations d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément des éléments apportés dans la réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg, en tête de chapitre, il est précisé que les objectifs du Plan Climat intègrent les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de rééquilibrage du développement à l'échelle alsacienne.

- **076 M3 REGINT STG** : à la lecture des objectifs démographiques et économiques présentés à la section Habitat de la note de présentation (page 103), pose plusieurs questions relatives au terme de « taille critique » :
  - La croissance démographique et recherche de « taille critique » permettra-t-elle 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 ?

et note 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.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément de la réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg, en tête de chapitre. Cette observation porte sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, relatives notamment au volet Habitat, à l'attractivité économique de la Métropole et à l'objectif de création d'emplois.

Elle ne relève pas directement d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle entre dans le champ de la procédure d'élaboration ou de révision, dans la mesure où elle requestionne le PADD.

- **178 M3 MAIL GEI/328 M3 MAIL GEI** : considère que les modifications sont insuffisantes au regard de l'urgence climatique et écologique, de la consommation et de l'artificialisation de l'espace et de la mise en place d'espaces réservés pour protéger et restaurer les trames vertes et bleues.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **219 M3 REGINT EMS/220 M3 REGINT EMS** : interpelle à l'aide de différentes questions quant aux objectifs du PLU et de la modification n°3 en termes de sobriété dans l'utilisation de l'espace, de définition de l'enveloppe urbaine, des objectifs démographiques, du niveau de demandes en logements, du niveau de besoin en activité, de création de "canopée verte" en ville par la multiplication des plantations d'arbres alors que des zones naturelles et agricoles sont encore destinées à être détruites au nom de l'urbanisation, de notion de Zone à Faible Émission étant donné la réalisation de l'A355 (Contournement Ouest de Strasbourg)... Estime donc, au regard des enjeux écologiques, que cette modification n°3 ne change rien par rapport à la précédente, et qu'il est impérieusement nécessaire de faire reclasser en zones naturelles ou agricoles non constructibles le maximum de zones actuellement concernées par l'extension urbaine.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **107 M3 REGINT EMS/220 M3 MAIL EMS** : estime que la modification n°3 du PLU reste trop consommatrice d'espaces naturels et agricoles tant concernant l'habitat que les zones d'activités ou les infrastructures terrestres et que l'EMS devrait encore réfléchir à la manière de répondre aux demandes sociales en termes de logements et de zones d'activités en intégrant la « sobriété foncière ».

Rappelle les données de consommations foncières sur l'Eurométropole qui figure dans le PLU : 650 ha en logements, 855 ha en zones d'activités en comptant les 320 ha près de Reichstett. Illustre ses propos avec plusieurs exemples ayant des impacts écologiques : projet d'extension urbaine à la Robertsau (habitat) près de Pourtalès, le secteur à urbaniser Sainte-Anne à la Robertsau, le projet d'extension de la zone d'activités à Reichstett, le projet d'extension de la zone d'activité d'Eschau vers Plobsheim, le projet d'extension du Parc d'innovation d'Illkirch, l'augmentation des terrains de sport, le projet de VLIO qui prépare un étalement urbain d'environ 100 ha dans le secteur nommé « Arc Ouest », la réalisation du GCO, le projet de zone d'activité près du canal de la Marne au Rhin sur le ban d'Eckwersheim.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

En complément aux éléments apportés, il est précisé que les secteurs cités dans cette observation sont en majeure partie inscrite en réserve foncière et ne peuvent pas être urbanisés en l'état.

Le choix d'ouvrir ou non une zone à l'urbanisation est précédé d'études sur l'opportunité d'engager l'urbanisation et la définition d'un parti d'aménagement.

En cas d'arbitrage favorable pour urbaniser une réserve foncier, l'évolution du PLU sera soumise à enquête publique préalable.

- **137 M3 REGINT EMS/271 M3 REGINT SCH** : estime que le projet n'est pas suffisamment ambitieux en matière de consommation foncière et n'applique pas l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) « mis dans l'agenda politique dans le cadre du plan biodiversité 2018 ». Partant de l'objectif inscrit dans le PADD d'accueillir 50 000 habitants à l'horizon 2030, soit une production d'environ 45 000 logements, le foncier nécessaire sera majoritairement trouvé en intramuros (pour environ 70% du besoin, soit env. 610 ha) et en extension (les 30% restants, soit env. 260 ha). L'association estime que cet objectif est « contraire à l'objectif affiché qui est une gestion économe du foncier ».

En matière économique, elle fait remarquer que le PADD fixe un objectif de création de 27 000 emplois, avec comme ambition de « permettre un rééquilibrage, en augmentant la part de l'EMS dans l'emploi départemental total ». Pour ce faire, les besoins fonciers à vocation d'activité économiques sont évalués à 500 ha de zone à urbaniser.

L'association estime qu'au total « 1 300 ha seront consommés dans les prochaines années », ce qui est loin de l'objectif ZAN.

En se basant sur un article de Mrs Martin Bocquet et Jean Cavailhès intitulé « Conversion urbaine de terres et métropolisation du territoire », elle note que « l'urbanisation consomme des terres surtout dans les très grandes unités urbaines » et qu'elle « opère plus par construction sur de nouvelles parcelles dans les métropoles, donc surtout là où les ressources foncières sont rares, que sur des terrains en périphérie ».

En conclusion, l'association estime que les mesures actuelles sont insuffisantes pour atteindre l'objectif ZAN et qu'il apparaît nécessaire, si l'on ne veut pas que cet objectif reste « un vœu pieux », de réorienter les objectifs du PLU en relation avec la révision du SCoTERS.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément des éléments apportés dans la réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg, en tête de chapitre, il est précisé que le PLU vise à planifier et spatialiser le potentiel de développement sur le territoire.

2/3 des zones à urbaniser sont classés en réserve foncière (2AU) pour permettre d'encadrer et de réguler la consommation foncière. Ces espaces ne sont pas mobilisables dans le PLU en vigueur.

Leur ouverture à l'urbanisation doit être motivée et expliquée à chaque procédure. L'Eurométropole de Strasbourg veille dans le cadre du suivi du PLU à optimiser le foncier et à requalifier des friches au sein des zones urbaines, en priorité.

Cet encadrement par les collectivités s'inscrit dans les principes de gestion économe du foncier, de zéro artificialisation nette (ZAN) et de préservation des espaces agricoles et naturels en tant que ressources à part entière pour la résilience du territoire.

Les évolutions proposées dans la modification n° 3 du PLU respectent cette orientation :



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- en limitant l'ouverture à l'urbanisation à 8 ha pour le développement économique ;
- en reclassant 16 ha de réserve foncière en zone agricole.

- **043 M3 REGINT EMS** : afin de lutter contre les bâtiments existants qui sont inoccupés, questionne sur la possibilité d'inscrire dans le PLU que toute nouvelle construction est proscrite sauf à démontrer l'impossibilité de réutiliser une parcelle déjà viabilisée ou la création d'une taxe visant à compenser la destruction de la nature qui 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.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **227 M3 REGINT VEN** : s'insurge contre le bétonnage des surfaces naturelles sur la commune de Vendenheim (réalisation d'un « soi-disant écoquartier », passage du GCO, agrandissement de la zone commerciale, installation de 450 futurs logements, géothermie) et le grignotage des espaces verts naturels et des jardins privés qui ont jusqu'alors subsisté à la construction massive. Souhaite donc que la municipalité revoit la classification des jardins en zone nature et l'intègre dans la présente modification du PLU ou, à défaut, dans la prochaine.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **028 M3 REGINT EMS/348 M3 REGCOM MIH** : la commune de Mittelhausbergen souhaite faire remarquer que les règles de constructibilité instaurées par le PLU de l'EMS conduit à une surdensification des milieux urbains et à la destruction d'espaces naturels sur propriétés privées et demande que :
  - Les règles de constructibilité, et notamment celles de densification des dents creuses, de constructibilité en fonds de parcelles et de divisions parcellaires, soient moins permissives et plus restrictives concernant la surdensification et ne permettent plus d'étouffer le tissu urbain rural comme cela est aujourd'hui permis,
  - Les règles de protection des espaces naturels soient plus strictes, ou au moins permettent de limiter le remplacement d'espaces naturels par des espaces imperméabilisés.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **203 M3 REGINT SCH** : estime que cette modification n°3 du PLU lui « convient tout à fait » et que ses orientations générales vont dans la bonne direction...

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg prennent bonne note de cette observation favorable aux évolutions du PLU proposées.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **270 M3 REGINT SCH** : « remercie de la cohérence des propositions de modifications du PLUi pour l'ensemble des thématiques ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg prennent bonne note de cette observation favorable aux évolutions du PLU proposées.

- **222 M3 MAIL ILG** : constate que cette modification n° 3 n'est pas très ambitieuse, en particulier sur « la prise en compte de la typologie du tissu urbain existant et du contexte paysager » et se demande si l'OAP Air-climat-énergie répondra aux attentes en matière de réintroduction de la nature en ville.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les règles du PLU sont élaborées en tenant compte du tissu urbain existant et du contexte paysager mais, dans certains secteurs, les droits à construire ont été augmentés, de manière à « construire la ville sur la ville ». Les secteurs à proximité des transports en commun sont parmi les plus pertinents à densifier.

Les orientations de l'OAP Air – Climat – Énergie ont été créées pour apporter plus de qualité aux futurs projets. La réintroduction ou la préservation de la nature en ville en est une des composantes. Le dossier du PLU est en évolution constante. Les PLU sont de plus en plus prescriptifs et protecteurs notamment en matière de protection du patrimoine bâti et de la préservation de la nature en ville.

- **288 M3 REGINT OBH** : déplore « une absence de cœurs de ville dans les communes de la deuxième couronne » de Strasbourg, le fait que les mobilités douces ne soient pas encouragées et que les alternatives à la voiture soient largement insuffisantes. Elle souhaite une « déconcentration des services vers les communes de la seconde couronne » (exemple du distributeur de billet CTS et d'un atelier de réparation vélo qui manquent sur Oberhausbergen) et que l'usage de matériaux durables soit réellement encouragé.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **229 M3 REGINT SCH** (points 15, 62, 69 et 83) : se réjouit de la modification n°3 du PLU qui tient compte de l'urgence climatique et qui réserve des espaces pour renaturer la ville et la rendre vivable, et notamment des points concernant la commune de Schiltigheim :
  - Le projet d'un cheminement piéton entre la route du Général de Gaulle et la rue des malteries (point 39),
  - La création d'EPCC rue Louis Pasteur et rue d'Adelshoffen (point 15),
  - La préservation du patrimoine bâti sur le site Quiri (point 68),
  - Les contraintes posées sur différents sites pour empêcher les constructions immobilières (site Schutzenberger, site Lidl) (points 83 et 62).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg prennent bonne note de cette observation favorable aux évolutions du PLU proposées sur le territoire de Schiltigheim. Cette intervention s'inscrit en cohérence avec les propositions de maintien des différents points de modification du PLU sur cette commune.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **087 M3 REGCOM SOU/215 M3 REGCOM SOU** (points 35 et 55) : indique que depuis une vingtaine d'années, l'exploitation a perdu 20 ha environ de terres agricoles et que les points 35 et 55 de la modification n°3 leur feront aussi perdre, sur Souffelweyersheim, les secteurs « Thomashirsch » (autoroute : 2 ha) et « Klitstucker (rue Fontaine) pour des chemins de traverse. Estime que si les pertes de terres agricoles continuent, les exploitations ne seront plus viables et que le souhait d'une agriculture de proximité implique la nécessité de lui laisser une place sur le territoire. Demande que la superficie qui sera perdue suite à ces projets puisse lui être rendue dans un périmètre proche.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément des éléments apportés dans la « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête du chapitre, ci-avant.

Les terrains localisés au niveau de la « Pointe de la Souffel II » (point n° 35) sont des terrains déjà urbanisables puisque classés en zone urbaine liée aux activités ferroviaires « UXf ». L'exploitation de ces espaces est encadrée par une contractualisation entre l'agriculteur et le propriétaire.

Les terrains localisés à l'arrière de la route de Brumath (point n° 55) sont des terrains classés en zone de réserve foncière « IIAU » dont l'éventuelle ouverture à l'urbanisation n'est pas programmée dans le cadre de la présente procédure, ni d'ailleurs à court terme. Le cas échéant, la question agricole sera appréhendée, dans le cadre des études préalables à toute urbanisation sur ce secteur. Le cas échéant, des compensations surfaciques ou indemnitaires sont mises en place en faveur des agriculteurs impactés par le projet.

Enfin, il faut rappeler que, dans le cadre de l'élaboration du PLU de Souffelweyersheim, puis du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, plus de 100 ha ont été reclassés en zone agricoles ou naturelles, au nord et au sud de la rue de la Fontaine à Souffelweyersheim et à Hoenheim. Cette évolution antérieure pérennise l'activité agricole sur cet espace exploité par une dizaine d'agriculteurs dont l'intervenant.

- **178 M3 MAIL GEI/328 M3 MAIL GEI** : estime qu'une réflexion est à mener sur l'économie du foncier dans les zones artisanales et commerciales et sur leur réhabilitation notamment paysagère.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **178 M3 MAIL GEI/328 M3 MAIL GEI** : considère que l'absence d'indicateur de suivi de la mise en œuvre du PLU ne permet pas de vérifier l'atteinte des objectifs et, par voie de conséquence, d'envisager les régulations ou mesures correctives nécessaires. Mentionne que la conception de « coefficient de biotope par surface » représente un progrès mais est difficilement applicable à l'échelle des 33 communes. Préconise de rechercher des indicateurs plus simples et de mettre en place des équipes de suivi.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant, et réponse de l'Eurométropole de Strasbourg au chapitre relatif au volet Air-Climat-Énergie.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **275 M3 MAIL EMS** : apprécie le recentrage sur les thématiques environnementales mais estime que les ambitions ne soient pas suffisantes et qu'une réévaluation en profondeur des grands enjeux métropolitains est à engager dès à présent car la densification des villes doit s'accompagner « d'une économie plus accentuée du foncier ».

Emet des observations sur les grandes thématiques du dossier :

➤ Sur l'environnement :

L'analyse des espaces naturels préservés ou détruits ne peut pas s'analyser d'un simple point de vue quantitatif (surface) mais également qualitatif : un ha de champs de maïs perdu n'est pas équivalent à 1 ha de forêt.

Les espaces naturels fonctionnels (de plus en plus rares) devraient être systématiquement protégés, une « *gestion à but conservatoire devrait être envisagée* » et un véritable contrôle du respect du PLU devrait être appliqué. L'association suggère que les communes doivent disposer d'une meilleure connaissance des enjeux environnementaux de leurs territoires.

Concernant l'imperméabilisation des sols, elle pose la question du contrôle et du suivi des dispositions. De même, « la multiplication des piscines individuelles » pose question et notamment le « prélèvements d'eau et leur pollution » alors que des équipements collectifs existent.

Concernant la nature en ville, le CBS est vu favorablement, mais elle estime qu'il ne faut pas que les surfaces éco-aménagées ne viennent en remplacement de surfaces de pleine terre qui n'ont clairement pas la même efficacité écologique.

Concernant les « espace contribuant aux continuités écologiques » (ECCE), l'intention est bonne mais il manque encore de mise en pratique. L'exemple des coteaux Ouest (Hausbergen), des canaux de la Marne au Rhin et Rhin-Rhône sont cités en exemple car ils constituent des corridors écologiques dont la protection n'est pas à la mesure des objectifs affichés. Trop de disparités entre les communes sont également à déplorer dans la prise en compte de la nature en ville.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

➤ Sur l'OAP thématique Air-Climat-Energie :

Le commentaire porte sur le « parc lacustre solaire à Illkirch » (*point 2*) dont l'objectif vertueux n'a peut-être pas une incidence aussi neutre que celle indiquée dans l'évaluation environnementale (page 79).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le parc solaire lacustre est une alternative à la production classique d'énergie. Il s'agit d'une expérimentation à grande échelle d'une technique expérimentée sur l'étang du parc Friedel. L'évaluation environnementale du PLU est appréhendée à l'échelle du territoire de l'Eurométropole. Elle ne se substitue pas à l'étude d'impact à laquelle le projet est soumis par ailleurs. Le projet doit à sa proche échelle veiller à évaluer ses incidences positives et négatives, s'inscrire dans la démarche « Éviter, réduire voire le cas échéant compenser ».

L'opportunité de mettre en place et de tester de nouvelles technologies renouvelables sont les bienvenues au regard des enjeux liés à la transition énergétique.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### ➤ Sur l'habitat :

Les objectifs du PADD en la matière restent inchangés : 45 000 logements entre 2015 et 2030 (soit 3 000 logements/an) nécessitant une consommation foncière « *qui se fait au détriment de la biodiversité, du fonctionnement des écosystèmes, et du bien-être des habitants* ».

Un état des lieux et un bilan de l'état d'avancement en matière de production de logement et démographique aurait été apprécié.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

### ➤ Sur le développement économique :

Globalement la consommation foncière destinée à l'économie est très importante et une utilisation plus efficace doit être envisagée.

Si l'annulation de l'ouverture à l'urbanisation de la ZA Nord de Plobsheim est appréciée (NDR : point n°33 qui a été abandonné), il aurait été encore plus judicieux de reclasser cet espace (2AUX) en zone A ou N dans l'objectif d'économiser le foncier agricole en y préservant la végétation existante (étudier la continuité de la trame vers Eschau).

Contrairement à ce qui est indiqué, aucun EPCC n'a été inscrit sur le secteur de la « Pointe de la Souffel » (*point n°35*).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

La présente modification ne vise pas à abandonner le principe de réserve foncière à vocation d'activités économiques à Plobsheim.

Il est proposé de revoir le contenu du dossier pour ce qui concerne la remarque portant sur le projet Pointe de la Souffel, en lien avec la commune de Souffelweyersheim.

### ➤ Sur les déplacements :

Trop d'axes de circulation sont extrêmement pollués (sonores, atmosphériques et paysagères) dans l'EMS. Des mesures sérieuses doivent être prises : murs antibruit, sur-largeurs pour des plantations denses de haies, amélioration du plan des mobilités actives et des circuits tram/train.

Trop de projet « *peu en phase avec les objectifs* » environnementaux restent encore inscrits au PLUi : VLIO, Accès Nord du port, lisière Est. Il conviendrait de réévaluer sérieusement ces projets et de favoriser à la place les corridors écologiques.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant

L'objectif de production de logements est intégré au PLU qui vaut Plan local de l'habitat. Il en est de même pour le Plan de déplacement urbain. Ce PLU prend donc en compte de manière coordonnée les politiques de déplacements et d'habitat, en plus des autres politiques publiques de développement et de préservation de l'environnement. Les orientations et les règles du PLU visent à trouver des équilibres entre préservation et développement, à améliorer la situation actuelle tout en ménageant l'avenir.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **324 M3 MAIL GEI** : estime que la modification n°3 est « *insuffisante au regard de l'urgence climatique et écologique* » et « *ne permet pas de réduire significativement les nuisances liées aux pollutions, notamment atmosphériques* », que la consommation foncière des ZA et ZC est à questionner très sérieusement et que la mise en place d'indicateurs de suivi précis est nécessaire afin de « *vérifier l'atteinte des objectifs* », même si la mise en place du CBS « représente un progrès ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant et réponse de l'Eurométropole de Strasbourg au chapitre relatif au volet Air-Climat-Énergie.

Il est à noter que l'évaluation de la mise en œuvre du PLU est en cours d'engagement, suite à la révision du PLU adopté en septembre 2019.

#### 3.5.1.3.3 Analyse de la Commission d'Enquête

A la lecture des observations du public et des réponses apportées par l'EMS, la Commission d'Enquête considère qu'il y a lieu de dresser un état des lieux en matière de démographie, de production de logements et de zones d'activités et d'analyser en détail les évolutions des différents indicateurs.

Sur la base des résultats obtenus, les objectifs affichés dans le PADD pourraient être ajustés ou modifiés dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Cette révision devra permettre de combiner le double enjeu de sobriété foncière avec zéro artificialisation nette et de maintien de la qualité de vie et notamment de l'identité villageoise des communes de la 1<sup>ère</sup> et de la 2<sup>ème</sup> couronne.

Concernant les zones d'activités et de bureaux, la Commission d'Enquête estime également qu'un débat public doit être organisé sur le thème de la densification en hauteur permettant l'économie de foncier. Il est navrant de voir des bureaux inoccupés consommer chaque année des hectares de terres agricoles et de milieux naturels (par exemple, à Schiltigheim au niveau de l'Espace Européenne de l'Entreprise). Une importante économie de foncier devrait en découler.

Concernant les autres points du projet de modification du PLU spécifiquement mentionnés dans ce thème :

- Point 2 (parc solaire lacustre à Illkirch-Graffenstaden), la Commission d'Enquête prend acte de la volonté de l'EMS de diversifier les sources d'énergies renouvelables sur son territoire et de la nécessité de réalisation d'une étude spécifique au projet de parc solaire lacustre qui permettra d'évaluer en détails les mesures à mettre en place pour Eviter, Réduire et Compenser les impacts,
- Point 35 (pointe de la Souffel à Souffelweyersheim), la Commission d'Enquête prend acte des observations et de la réponse apportée et n'a pas d'avis particulier à formuler concernant l'usage agricole étant donné que le terrain est déjà inscrit en zone UXf (constructible). Elle recommande néanmoins à l'EMS, comme elle s'y est engagée, de clarifier le point relatif à l'EPCC et *a minima* de créer une transition végétale sur les franges comme ceci figure dans l'OAP « Secteur Pointe de la Souffel II »,
- Point 55 (route de Brumath à Souffelweyersheim), la Commission d'Enquête prend acte des observations et de la réponse apportée et n'a pas d'avis particulier à formuler en l'absence de modification du zonage et des mesures qui seront prises, le cas échéant, avec la profession agricole.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.4 Environnement, protection et conservation des milieux naturels

#### 3.5.1.4.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg

En préambule, l'Eurométropole rappelle que pour concevoir un développement équilibré, responsable et durable, le PLU intègre l'environnement dans le projet de territoire comme un élément à part entière, au même titre que l'économie, l'habitat ou les déplacements.

Ainsi, les enjeux environnementaux sont appréhendés au sein du PLU selon les principes suivants :

- permettre la mise en œuvre du projet de territoire en traitant les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement du territoire ;
- inscrire son développement dans une logique de modération de la consommation foncière ;
- identifier et intégrer les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique.

La prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU repose également sur l'articulation d'approches complémentaires à plusieurs échelles : celles du département et de la Région de Strasbourg notamment avec le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS), celle de l'agglomération strasbourgeoise, celle de chacune des communes et enfin, celle de chacun des secteurs de développement urbain.

À ce titre, les dispositions réglementaires du PLU concernant l'environnement sont traduites dans diverses pièces du dossier.

Le règlement écrit et graphique du PLU utilise plusieurs outils en vue d'assurer le développement, la mise en valeur ou la préservation d'espaces repérés à différents titres comme par exemple :

- les espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) ;
- les espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) ;
- les jardins de devant, alignements d'arbres et arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer.

Ces trames permettent, en complément des autres dispositions réglementaires et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de mettre en œuvre les orientations générales du PADD relatives en particulier à la valorisation des espaces naturels du territoire, de préservation et de valorisation du patrimoine paysager et du développement de la nature en ville.

Les OAP thématiques et notamment l'OAP « Trame verte et bleue » (TVB), cartographient les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et y exige le respect de principes d'aménagement pour préserver la biodiversité, perpétuer les services environnementaux rendus et participer à l'amélioration du cadre de vie.

Cette OAP TVB, même si elle porte des exigences supplémentaires sur les secteurs de projet situés à proximité de la TVB, s'applique sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle vise à augmenter la part du végétal en ville, entre autre en faveur de la biodiversité « ordinaire » (et pas uniquement dans les secteurs de « continuités écologiques » qui sont cartographiés).

Ainsi, les enjeux liés au fonctionnement écologique du territoire sont traduits par une combinaison d'outils cumulatifs.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.4.2 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation*

- **008 M3 REGCOM ILG** : propose de bien identifier les trames vertes et bleues et les corridors écologiques et surtout de les protéger.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

- **044 M3 REGINT EMS** : propose de 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, et importants pour la faune et la flore. Indique que la déclassification de l'A35 en « boulevard urbain » ne doit pas donner lieu à leur artificialisation.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant, et réponses formulées aux observations n°162\_M3\_REGINT\_STG et 221\_M3\_REGCOM\_STG ci-après concernant la partie Ceinture-Verte.

- **148 M3 REGCOM EMS** : propose plusieurs points visant à la protection des espaces verts :
  - les éléments de la Trame Verte et Bleue, les corridors écologiques, les espaces contribuant aux continuités écologiques et les espaces plantés à conserver ou à créer devraient être bien identifiés et repérés au règlement graphique sur un fond parcellaire puis être intégrés à une zone N spécifiques fixant les dispositions applicables,
  - les travaux et les interventions humaines pouvant nuire à ces espaces naturels devraient être interdits ou au moins soumis à des conditions particulières (articles 1 et 2 du titre II du Règlement écrit),
  - il faut bien identifier les arbres appartenant aux EPCC pour être certain qu'un arbre supprimé sera compensé,
  - il faudrait préciser s'il y a des règles de compensation relatives aux espaces appartenant à la Trame Verte et Bleue,
  - alors qu'il est écrit dans l'article 13 du Règlement écrit que « l'abattage et le défrichage sont admis... » où est-il précisé que l'abattage et le défrichage dans les espaces contribuant aux continuités écologiques sont interdits ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant et chapitre habitat - nature en ville.

En complément, l'Eurométropole rappelle que l'abattage et le défrichage des arbres dans les ECCE est conditionné à l'article 13 des dispositions applicables à toutes les zones. La rédaction de l'article implique leur interdiction en dehors des cas cités.

- **151 M3 REGINT EMS/220 M3 MAIL EMS/354 M3 REGEMS EMS** : mentionne que l'effet de trame verte le long du canal du Rhône au Rhin s'amenuise d'Illkirch à Eschau au fur et à mesure que les biotopes situés le long, hors emprise du canal, sont détruits pour laisser place aux terrains de sport, aux lotissements, aux zones d'activités, à Plobsheim, l'effet de trame verte s'est déjà amoindri à cause de l'arrachage d'arbres par les agriculteurs sur les terres qui ne sont pas concernées par l'extension urbaine. Indique



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

que s'il est mentionné que le corridor écologique de canal est à conserver, le canal et les arbres ne sont pas la propriété de l'EMS mais de VNF et que, par conséquent, la conservation des arbres ne peut être garantie par l'EMS. Demande que les collectivités riveraines du canal s'engagent à préserver et à recréer des trames vertes, des vergers, des haies... de manière indépendante de VNF sur des terrains hors emprise du canal, en complément de celui-ci, sans que ceci interdise une coopération entre VNF et les collectivités pour la mise en place d'une emprise plus large réservée à la trame verte le long du canal. Et précise que ce raisonnement doit valoir pour toute la longueur du canal jusqu'à l'écluse de Friesenheim en amont de laquelle le canal est désaffecté et en partie repris par la végétation sauvage.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

En complément, l'Eurométropole rappelle que les canaux gérés par VNF sont bien identifiés comme corridors écologiques au niveau du PLU. À ce titre, le dispositif réglementaire porté par le PLU s'applique à tous propriétaires ou gestionnaires, privés ou publics.

- **156 M3 REGINT EMS/220 M3 MAIL EMS** : estime que le PLU ne donne aucunement l'impression d'un engagement sérieux pour tendre vers l'idéal écologique de « zéro consommation foncière » et qu'il faut stopper le processus de destruction des zones naturelles et les potentiels de corridors écologiques. Donne quelques illustrations issues du Tome 5 : Secteur d'Oberschaeffolsheim-Ouest, Secteur de Hangenbieten-canal de la Bruche, Secteur de Plobsheim-Eschau, secteur du canal Rhin-Rhône, Strasbourg Robertsau secteur Mélanie, Strasbourg Robertsau secteur d'OAP Carpe Haute-Quai Jacoutot.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant, et en tête du chapitre « objectifs du PLU, de la modification n°3 et consommation foncière ».

- **166 M3 REGINT EMS/220 M3 MAIL EMS/354 M3 REGEMS EMS** : mentionne la nécessité de renoncer aux projets urbains dans le quartier de la Robertsau (le secteur Carpe Haute-Quai Jacoutot) parce qu'ils compromettent la nature et le potentiel résiduel de la nature qui pourrait bénéficier à la société d'aujourd'hui et de demain. Il évoque la réduction de la ceinture verte, le besoin grandissant en parcelles de jardins familiaux, d'un projet de transport en commun en site propre, conservation d'une « interface » entre ville et nature, activités compatibles avec la conservation de la nature et compatibles avec une fonction de zone-tampon autour de la réserve naturelle toute proche telles que l'arboriculture, le jardinage et la conservation absolue des boisements naturels...

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant et chapitre habitat – nature en ville et air climat énergie.

*Voir la réponse en tous points identiques déjà apportée par l'Eurométropole aux observations 077\_M3\_REGINT\_STG / 220\_M3\_MAIL\_EMS / 354\_M3\_REGEMS\_EMS ci-après concernant le règlement graphique sur la commune de Strasbourg ainsi que 162\_M3\_REGINT\_STG et 221\_M3\_REGCOM\_STG ci-après concernant la partie Ceinture-Verte.*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **192 M3 REGINT EMS/220 M3 MAIL EMS** : estime que le principe de Trame Verte et Bleue (TVB) a depuis longtemps été falsifié pour permettre la poursuite du sabotage de milieux naturels par des chantiers routiers ou de TGV alors que l'amélioration de la continuité des espaces naturels ne s'est pas faite. À présent, on découvre que le PLU de l'EMS détourne le principe des TVB pour autoriser un empiètement de l'espace urbain sur des continuités écologiques existantes. La reconstitution de trames vertes de bonne qualité à la campagne, et les zones naturelles menacées d'être altérées ou détruites par l'extension urbaine doivent être sanctuarisées. Quant aux trames "bleues" (les cours d'eau), elles ne signifient pas grand-chose, si ce n'est pour éviter de construire au bord de l'eau.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole prend acte de cette observation. Cette dernière n'est cependant pas en lien direct avec un des points traités spécifiquement dans le cadre de la présente procédure de modification n°3 du PLU.

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant, et réponse générale apportée en tête du chapitre « habitat – nature en ville ».

En complément, l'Eurométropole rappelle que les grands chantiers ferroviaires et routiers de manière générale font l'objet d'un arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique et emportant mise en compatibilité du PLU.

- **275 M3 MAIL EMS** (point 84) : concernant le secteur Robertsau, l'association apprécie de se laisser du temps pour prévoir « *un projet cohérent et le moins impactant possible pour la TVB* » mais note que l'urbanisation envisagée des zones IAU et IIAU « *reste toujours une menace pour les milieux en présence dans ces secteurs* ». Elle estime que l'opportunité de déclasser ces espaces doit être étudiée lors d'une prochaine modification.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant.

Voir la réponse apportée par l'Eurométropole aux observations 077 M3 REGINT STG / 220 M3 MAIL EMS / 354 M3 REGEMS EMS dans le chapitre « Règlement graphique / Commune de Strasbourg ».

- **162 M3 REGINT STG/221 M3 REGCOM STG** (points 47, 56 et 77) : l'association ZONA estime que « *rien dans cette modification n°3 du PLU ne témoigne d'une prise de conscience de [la] gravité* » de la crise sanitaire et économique que nous traversons et que « *le projet d'urbanisme de Strasbourg continue avec les mêmes « recettes qu'avant* ». Elle estime que la densification de la ville est inadaptée au « *confinement social, à l'isolement en télétravail, et au besoin d'espaces libres, de parcs, de jardins, d'équipements de sport de plein air* ».

L'association estime que les bons terrains sont réservés pour des opérations de prestiges (Wacken, Tivoli consulats...) alors que les terrains pollués sont réservés à « *de l'habitat concentré (Deux Rives)* ». À ce propos, elle estime que la notion de « personnes sensibles » mériterait d'être définie dans le dossier, en considérant que cette notion doit également s'apprécier dans le temps car la sensibilité et la population évolue.

Elle estime également que la Ceinture Verte de Strasbourg, qui correspond globalement aux anciennes zones de servitudes militaires, recouvre des terrains qui devaient d'après la loi, « *apporter sur 80% des surfaces de la nature, des arbres, de l'oxygène, pour constituer un vrai poumon pour notre ville* ». Or aujourd'hui la Ceinture Verte est perçue comme une réserve de foncier et elle se pose la question de l'intérêt de sacrifier ces terrains, acquis

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

dans l'intérêt de « l'hygiène et la salubrité publiques », au bénéfice des constructeurs et des finances de la Ville. Cette urbanisation se faisant « *au détriment de notre santé et de notre environnement* ».

Ainsi l'association demande que :

- la ville de Strasbourg maîtrise mieux son développement urbain (en respectant la loi de 1990) en préservant au moins 80% de la superficie non construite pour des espaces libres, parcs, jardins et terrains de sport ;
- en complément des EPCC, des dispositions réglementaires soient adaptées en matière de constructibilité pour favoriser une meilleure insertion des futurs projets dans leur environnement proche. Elle observe par ailleurs qu'il n'y a pas d'EPCC dans la Ceinture Verte et qu'il serait opportun qu'elle devienne un ensemble privilégié d'EPCC. Elle propose qu'au moins 80% de la superficie non construite en 1990 soit protégée. À ce stade elle estime que le ratio actuel est plutôt de 39% ;
- le Grand Pré à l'entrée de la Montagne Verte soit classé en espace inconstructible naturel afin de constituer un réservoir de biodiversité ;
- la plantation des strates végétales (arbres, arbustes, herbes, grimpantes, fleurs) soit adaptée à l'augmentation prévisionnelle de température et à la faculté à absorber la pollution. Pour ce faire le PLU doit également protéger les arbres existants ;
- le rétablissement de la continuité du chemin de la Caponnière (corridor écologique C104 Fossé du rempart) ;
- toutes les zones IIAU de la Ceinture Verte soient sacralisées et rendues inconstructibles ;
- un indicateur de suivi de l'augmentation de l'autosuffisance alimentaire locale dans la Ceinture Verte soit mis en place ;
- les terrains artificialisés ne soient pas comptabilisés dans les espaces naturels. À ce sujet, l'association note que les données du PLU sont « falsifiées », car de nombreux terrains de la Ceinture Verte sont comptabilisés comme « naturels » alors qu'ils n'ont rien de naturel (emprises routières, ponts, voies de chemin de fer et même l'aérodrome du polygone...);
- les espaces verts existants, jardins familiaux, parcelles récemment cultivées dans la Ceinture Verte soient sacralisées comme inconstructibles ;
- L'aménagement d'un itinéraire de découverte de la Ceinture Verte (parcours balisé, guinguettes...) maîtrisé pour ne pas dégrader les sites, avec « un marquage au sol des limites de la Ceinture Verte ».

L'association fait également remarquer une contradiction entre les intentions affichées dans le projet de modification n°3 du PLU et les faits :

- au contraire de la volonté de préserver les zones présentant un risque naturel élevé (inondation), les projets en cours vont à contre-courant, tel le secteur Wacken Europe qui aboutit à « bétonner au maximum au sol »,
- alors que le PLU indique souhaiter prendre en compte des enjeux de santé liés aux nuisances sonores (marges de recul par rapport aux sources d'émissions sonores), on planifie la densification à proximité de l'A35 et de l'avenue du Rhin.

et demande que :

- tous les espaces inondables de la Ceinture Verte soient classés en zone inconstructible,

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- des marges de recul soient imposées aux constructions dans toutes les zones exposées au bruit tant que la nuisance suivie par des indicateurs à mettre en place perdure.

Elle rappelle que la pollution de l'air est « la première cause de mortalité prématurée dans le monde » et propose d'inscrire les interdictions suivantes :

- l'interdiction de toute nouvelle construction (logement ou établissement sensible) aux abords directs des zones où l'air est le plus pollué,
- l'interdiction de toute construction sur les terrains pollués figurant en zone rouge et orange.

Sur le « Coefficient de biotope par surface » (CBS), elle fait remarquer que cette disposition « signifie moins d'espaces verts obligatoires au sol s'ils sont compensés par un toit ou des murs végétalisés dont l'entretien et le devenir sont aléatoires ». Elle indique que le contrôle de ces dispositions reste flou et cite des exemples de « retour en arrière » ou de non réalisation de végétalisation de toiture. Aussi elle demande que le CBS ne soit pas appliqué dans la Ceinture Verte, « car à l'évidence il est déjà et sera facilement détourné », mais devrait éventuellement être une obligation supplémentaire incluse dans l'OAP « Trame verte et bleue ».

Sur la « nature en ville », elle souhaite que l'EMS aille plus loin et que :

- « les mots « Ceinture Verte législative » figurent en toutes lettres au nombre des continuités à respecter et à protéger, ~~éviter de construire,~~
- « Le P+R Romains soit supprimé dès que la ligne F atteindra le P+R prévu à Wolfisheim » et qu'en remplacement, une vraie liaison verte soit réalisée entre Koenigshoffen et le centre-ville.

L'association conteste le point de modification n°77 « Extension de la zone UYa, route des Romains et avenue du Cimetière », considérant que la localisation souffre de la présence de l'A35 et qu'en l'espèce le projet ne consiste pas à construire « la ville sur la ville » mais construire « la ville sur la Ceinture Verte » et exposer des populations à la pollution aérienne de l'A35, située à moins de 150 m. ZONA estime qu'en 30 ans, 60 ha de terrain ont été « sacrifiés ». À ce titre elle demande au contraire du projet envisagé, que soient sacrifiées en « Nature », les parcelles construites ou non appartenant à la Ville au Sud de la route des Romains pour y planter des centaines d'arbres.

L'association conteste le point de modification n°47 « Commune de Strasbourg - Quartier Port du Rhin - Évolution des restrictions d'usages (RU) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives », qui permet, sur des sites bien localisés, d'identifier les sites adaptés pour y implanter des établissements recevant des publics sensibles, sur la base d'étude respectant la méthodologie de la circulaire ministérielle du 8 février 2007. L'association s'étonne que les restrictions d'usage puissent être restreintes « malgré [la] pollution aux charbons, hydrocarbures... ». Aussi elle demande que :

- les terrains restants du môle Citadelle au Nord, dernier secteur non construit de l'avenue du Rhin à Neudorf, soient rendus inconstructibles afin de constituer un « parc arboré d'aspect forestier naturel », poumon vert pour la santé des nouveaux habitants,
- le site de VNF au môle Citadelle soit conservé avec sa cale de mise à l'eau et requalifié en pôle d'accueil des plaisanciers accompagné de la mise en valeur du patrimoine nautique ;
- les établissements scolaires et d'accueil petite enfance des Deux Rives soient construits sur les sites Coop, Rives du Rhin ou éventuellement Starlette, mais de

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

préférence en bordure du grand parc prévu sur le tracé du Vieux Rhin plutôt que le long de l'eau.

L'association conteste le point de modification n°56 « Commune de Strasbourg – Quartier de la Robertsau – Projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, rue Boecklin/rue Grotius » dont l'objectif est d'accompagner l'émergence d'un projet de pôle culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, sur un terrain d'environ 0,5 ha. Elle estime que « *le projet Apollonia* » est « *un projet privé qui loin de renforcer les espaces naturels va les amputer* » et que la modification n'a pour but que de créer « *une catégorie pour lui* ». Ce projet illustrant le fait que, quand un projet ne s'adapte pas au PLU, c'est le PLU qui est adapté. De plus ce projet s'insère dans la Ceinture Verte. En conséquence, elle demande :

- le déclassement de la zone UF en zone naturelle inconstructible et le classement de la superficie non bâtie de ces parcelles en zone inconstructible,
- que la modification intègre règlementairement la loi climat qui n'autorise « *qu'une imperméabilisation au sol d'une surface moitié moindre que dans la décennie précédente* » et « *la nécessaire compensation de toute imperméabilisation par la création d'espaces de nature perméable de même superficie dans la Ceinture Verte* »,
- que la note de présentation explique, à propos des « droits à construire » dans la Ceinture Verte, « *comment construire 3 fois plus de béton (105 ha de SHOB) qu'il n'y a de terrain disponible (39 ha) et pas toujours constructible aux termes du PLU ?* ».

Sur l'évolution du règlement écrit relative à l'emprise au sol (article 9), l'association demande « *que la superficie non construite en 1990 de la Ceinture Verte citée dans l'état annuel de l'occupation des sols imposé par la Loi de 1990 soit amputée de la partie enterrée de tous les bâtiments construits à cette date, dont le parking souterrain du centre administratif de la Ville...* » et « *que le calcul annuel des « droits à construire » selon la loi de 1990 soit corrigé à la baisse* ».

L'association estime que la définition des « équipements d'intérêt collectif et service public » et « service public » est tellement vaste qu'elle englobe « *tout ce qui a été construit dans la Ceinture Verte* ». Aussi elle demande que cette liste ne s'applique pas aux terrains de la Ceinture Verte et « *qu'une liste spécifique y soit établie respectant les termes de la loi de 1990* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir « réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg » en tête de chapitre, ci-avant, et réponse générale en tête des chapitres « air – climat – énergie » et « règlement écrit ».

Exception faite de trois secteurs de projets (points 47, 56 et 77) et d'une observation relative au volet Air / Climat / Énergie, l'Eurométropole constate que la majorité des points soulevés et des demandes de l'association ZONA ne portent sur aucun des points spécifiquement traités dans le cadre de la présente modification n°3.

Pour autant, la démarche engagée par l'Eurométropole à l'automne 2020, autour de la Ceinture Verte, constitue un élément central de mise en commun des politiques publiques autour de la transition écologique dans toutes ses composantes (biodiversité, citoyenneté, économie, ville-nature, loisirs). Il s'agit de coordonner et fédérer les acteurs de ce territoire et d'en décliner une mise en œuvre opérationnelle.

La première étape de ce projet Ceinture Verte consistera à l'élaboration d'un livre blanc en 2021, suivi d'un schéma directeur en 2022 qui fixera les grands objectifs et orientations de ce projet.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Cette démarche s'appuie sur un ensemble de comités d'acteurs et de forces vives partis prenants du territoire de la Ceinture Verte, dont fait partie intégrante l'association ZONA dans le cadre du comité d'orientation de ce projet.

À ce titre, et tenant compte de cette démarche de projet d'envergure engagée en parallèle, l'Eurométropole ne souhaite pas donner suite aux demandes portées en cours d'enquête publique sur le territoire de la Ceinture Verte et sur les secteurs de projets en cours dans le cadre de la présente modification n°3. Il est en effet prévu que des déclinaisons réglementaires, qui seront élaborées et définies dans le cadre du processus explicité ci-avant, soient notamment traduites dans le PLU à travers une procédure d'évolution ultérieure.

Concernant la demande concernant le site appelé « Grand Pré » à Koenigshoffen, il est rappelé que le site Grand Près fait partie de cette démarche globale et ensemblière, puisque que c'est d'ailleurs la nature même de la ceinture verte d'être un projet d'ensemble

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont prêtes, toutefois à analyser la possibilité dès à présent d'une traduction réglementaire visant à concilier les enjeux de nature en ville et les besoins en équipements publics de proximité.

- **280 M3 MAIL STG** : interpelle sur la bétonisation de la ceinture verte par le biais de 5 supports :
  - 4 pétitions pour l'aménagement en mini-forêts du Grand Pré à la Montagne-Vert ;
  - 2 photos du mur végétalisé d'un immeuble à l'angle des rues de Fouday/rue de Molsheim. On note la suppression du mur végétalisé en 2013 pour un mur classique ;
  - Un article des DNA du 17-02-2021, dont l'interview de Thierry ROOS (ancien membre du conseil municipal de Strasbourg) qui vient appuyer les demandes de ZONA sur la protection de la Ceinture Verte ;
  - Un article des DNA du 24-02-2021 qui estime que le covid s'installe dans la durée ;
  - Une pétition en ligne sur « Change.org » de l'association ZONA dont l'intitulé est « *La Ceinture Verte de Strasbourg, c'est un droit à la santé et à la nature, pas au béton* » qui a obtenu à ce jour 4 682 soutiens dans un délai bref.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

*Cette contribution comporte les pièces-jointes à l'observation principale et n'appelle pas de remarques complémentaires de l'Eurométropole. Voir la réponse déjà apportée par l'Eurométropole aux observations 162\_M3\_REGINT\_STG et 221\_M3\_REGCOM\_STG ci-avant.*

- **295 M3 REGINT STG** : soutient les actions de l'association ZONA et condamne la bétonisation de la ville. Il indique que « le Grand Pré situé à la Montagne Verte pourrait devenir un véritable îlot de biodiversité » et que le dernier terrain non construit de la ceinture verte à Cronembourg va disparaître lui aussi.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

*Voir la réponse déjà apportée par l'Eurométropole aux observations 162\_M3\_REGINT\_STG et 221\_M3\_REGCOM\_STG ci-avant.*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **360 M3 REGEMS STG** : signature d'une pétition (456 signataires) pour que le grand pré de la Montagne Verte soit entièrement classé en espace vert inconstructible. « Les soussigné-e-s habitant-e-s de Strasbourg et de l'Eurométropole, voisin-e-s et/ou utilisatrices du Grand Pré situé dans la Ceinture Verte législative de Strasbourg sur 2,7 hectares entre la route de Schirmeck, le quai du Brulig, la rue de la Tour Verte et la rue du docteur Nessmann
  - pour répondre aux enjeux environnementaux liés à la qualité de l'air et à l'adaptation au changement climatique,
  - compte tenu de l'état d'urgence climatique déclaré par la municipalité et de la nécessité d'agir rapidement contre le réchauffement du climat et la pollution de l'air, notent qu'aucun ERPP n'est créé dans la Ceinture Verte, demandent que ce terrain soit inscrit dès cette 3<sup>ème</sup> modification du PLU comme le seul nouvel ERPP (espace planté à conserver ou à créer) de la Ceinture Verte et classé inconstructible en espace naturel N, sans perdre une année jusqu'à la 4<sup>ème</sup> modification du PLU,
  - que ce terrain soit restauré en réservoir de biodiversité et développe les services écosystémiques rendus par la Nature à la qualité de l'air mais aussi au climat, comme le maintien et le renforcement d'îlots de fraîcheur, la microcirculation de l'air, l'infiltration des eaux pluviales, ou encore l'existence de puits naturels de carbone que constituerait ce réservoir,
  - concernant la place de la nature en ville et la Trame verte et bleue, demandent que ce terrain situé stratégiquement au confluent des corridors écologiques de la Bruche, de l'Ill et du fossé du Rempart (C104) qui sont aujourd'hui insuffisamment reliés entre eux, vienne ainsi renforcer une continuité fonctionnelle efficace,
  - concernant la Ceinture Verte, que ce terrain puisse contribuer à atteindre les objectifs de la loi de 1990 : 80% au moins de la surface non construite en 1990 réservés à des espaces libres, parcs ou jardins, alors que ce pourcentage est déjà inférieur à 70%,
  - que ce terrain aménagé en espace naturel réponde au souhait de « zéro artificialisation nette » comme compensation immédiate des multiples projets de construction pour plusieurs hectares dans la Ceinture Verte en préparation comme « coups partis » aux Deux Rives (Starlette, Citadelle), au Wacken (Archipel 2), à la Robertsau (Apollonia, district et chaufferie), à Cronembourg (Doctrine chrétienne).
  - de par son aménagement en mini-forêts dont le projet a été déposé au budget participatif de la ville de Strasbourg en 2020, qu'il constitue ici un réservoir de biodiversité significatif proche de l'Ill et au cœur du Parc Naturel Urbain Ill-Bruche, il a déjà franchi 2 étapes de la démarche,
  - afin de maintenir le fonctionnement hydrologique et écologique du bassin de l'Ill et de la Bruche, la dynamique actuelle des zones inondables doit être préservée à travers la préservation des zones d'expansion des crues dont fait partie ce terrain qui est inondable et doit être rendu inconstructible ».

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En premier lieu, cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités spécifiquement dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU.

Ce terrain, qui se situe à l'entrée de la Montagne-Verte au sein de la Ceinture Verte, est en totalité propriété de la Ville de Strasbourg. La collectivité en maîtrise donc totalement le devenir et tout éventuel projet, de quelque nature qu'il soit, se ferait en concertation et dans le cadre d'un projet d'intérêt général.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Le projet engagé sur la Ceinture Verte, l'Eurométropole est précisé aux réponses déjà apportées sur ce sujet dans le cadre des observations portées par l'association ZONA. Voir la réponse aux observations 162\_M3\_REGINT\_STG et 221\_M3\_REGCOM\_STG.

Néanmoins, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont attentives à la préservation d'espaces de respiration au sein des milieux urbains. Elles proposent d'étudier les hypothèses envisageables qui allieraient la possibilité de préserver la possibilité de réaliser un équipement public sur cet espace tout en garantissant la préservation en partie de cet espace de respiration (précision dans l'OAP métropolitaine du Parc Naturel Urbain de la Bruche, inscription d'EPCC ou évolution du zonage).

- **294 M3 REGINT STG/333 M3 MAIL STG** : rappelle « l'urgence écologique » qui doit présider à toutes nos décisions actuelles et indique que le réchauffement climatique n'est qu'un des symptômes du dérèglement. La végétalisation est le « leitmotiv » de l'EMS or le projet de modification n°3 n'est que « pure hypocrisie » dans le sens où il poursuit la densification de la ville au détriment des espaces verts existants. La suppression des jardins, vergers, potagers... ne participe en rien à la lutte contre les îlots de chaleur. Le projet est jugé en totale contradiction avec les objectifs environnementaux affichés.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En premier lieu, l'Eurométropole précise que cette observation ne relève pas directement d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3.

Elle rappelle néanmoins qu'une part importante de ce dossier de modification n°3 vise à décliner dans le PLU les enjeux et objectifs du Plan climat, air, énergie territorial (PCAET) de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé en décembre 2019, via le renforcement du dispositif « Air, climat, énergie » du PLU. À ce titre, cette modification permet des avancées qualitatives dans la réglementation portant sur les autorisations d'urbanisme (à travers par exemple le déploiement d'un Coefficient de biotope par surface, d'un zonage relatif à la qualité de l'air etc.).

Les secteurs et les points soumis à modification dans le présent dossier ont été fixés fin 2019, avant l'échéance des élections municipales.

Cependant, le recensement des espaces de nature à préserver encore davantage est en cours d'actualisation, avec pour objectif une prise en compte dans le cadre la prochaine procédure d'évolution. Il en va de même pour la question de l'encadrement de la constructibilité qui relève d'équilibres globaux plus larges, qui seront eux aussi réinterrogés dans une prochaine procédure d'évolution du PLU à venir.

- **062 M3 REGINT GEI** (point 8) : demande si la perte de 26 ares d'espace boisé liées au réaménagement de la vigie sera compensée.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir réponse ci-dessous et le chapitre habitat - nature en ville.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **062 M3 REGINT GEI** (point 9) : indique qu'il faudra être attentif aux espèces plantées lors de la création d'un écran végétal le long de l'A35 et choisir de préférence des espèces locales robustes.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Que ce soit sur la globalité de l'Eurométropole de Strasbourg ou à l'échelle de la commune de Geispolsheim, le bilan des suppression - création d'espaces plantés de la modification n° 3 est positif.

À l'échelle de la procédure, la modification n° 3 propose la création de 49 ha environ d'Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC).

À l'échelle de la commune, cette perte est notamment à apprécier au regard de la création d'un emplacement réservé de 75 ares pour la création d'un boisement le long de l'A35. Aussi, la perte des EPCC pour des projets publics et notamment celui situé sur le rond-point de la Vigie se trouve largement compensée à l'échelle de la procédure.

Concernant les essences qui seront choisies pour ces plantations, l'Eurométropole de Strasbourg précise que l'emplacement réservé GEI85 est au bénéfice de la commune et qu'elle est seule compétente à l'aménagement de ce boisement, incluant le choix des essences. Elle précise que l'OAP thématique TVB définit des principes quant à l'aménagement d'espaces végétalisés. L'Eurométropole de Strasbourg transmet cette observation à la commune afin qu'elle puisse en prendre connaissance.

- **368 M3 REGCOM OSW** (point 45) : indique que la destruction des zones humides dans la ZAC des rives du Bohrie va générer des remontées d'eaux dans les autres secteurs d'Ostwald.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le projet des Rives du Bohrie est réalisé sur une zone présentant des points bas. Le projet limite les espaces urbanisés. Il a été conçu de manière à améliorer le fonctionnement environnemental des espaces de nature dans un objectif de résilience et d'adaptation du projet aux caractéristiques physiques du site.

En effet, sur les 50 hectares du périmètre du projet, seules 30% de la surface seront urbanisées. Le développement des espaces de nature sur le site a comme objectif d'augmenter les emprises des zones humides et d'établir des connexions entre les espaces de nature préexistants. La palette des végétaux mis en œuvre permettra de limiter la gestion (entretien et arrosage) et favorisera la biodiversité dans le quartier.

Le modelé du terrain permet de stocker les eaux dans toute la prairie et sous les bâtiments de l'île, construits sur pilotis. L'ensemble des eaux de pluie de la ZAC est géré au sein du projet à travers les noues et la prairie. Le projet des Rives du Bohrie n'a donc pas d'incidence négative sur les autres secteurs d'Ostwald concernant la gestion des inondations.

L'ensemble de ces principes est défini au sein de l'OAP sectorielle sur le secteur et a fait l'objet d'une autorisation loi sur l'eau délivrée par le Préfet.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.4.3 *Analyse de la Commission d'Enquête*

La Commission d'Enquête a pris connaissance des observations formulées au sujet des Trames Vertes et Bleues et des corridors écologiques ainsi que de la réponse de l'EMS listant les différents outils du PLU qui permettent leur protection au sein du territoire (règlement graphique et écrit et OAP thématique). De ce fait, elle considère que ces enjeux sont correctement pris en compte.

Concernant les observations formulées sur la protection de la Ceinture Verte et la réponse apportée par l'EMS, la Commission d'Enquête prend note qu'une démarche a été engagée à l'automne 2020 par un collectif d'acteurs et de parties prenantes intégrant l'association ZONA. Le travail doit aboutir à un livre blanc en 2021 puis à un schéma directeur en 2022. In fine, les résultats de ce travail seront traduits dans le PLU et intégrés à une prochaine procédure d'évolution. La Commission d'Enquête se réjouit qu'une telle démarche ait été initiée et invite donc l'association à s'y impliquer pour préserver les coins de nature en ville d'une possible dégradation. En particulier pour le site du Grand Pré à la Montagne-Verte situé au sein de la Ceinture Verte, qui tient à cœur à de nombreux strasbourgeois, l'EMS évoquant la réalisation d'un équipement public d'intérêt général garantissant également la préservation de l'espace, la Commission d'Enquête incite les acteurs et parties prenantes à participer activement à la démarche mise en place dans un objectif de co-construction.

Concernant les points 77 (route des Romains-avenue du Cimetière à Strasbourg) et 47 (ZAC Deux-Rives à Strasbourg) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête déplore l'absence de réponse de l'EMS aux observations et propositions du public.

Concernant le point 45 (ZAC des Rives du Bohrie à Ostwald) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête estime que le questionnement du public sur la gestion des eaux pluviales du secteur est pertinent. Néanmoins, l'EMS apporte des réponses précises et la Commission d'Enquête estime que ce sujet a été correctement intégré (réalisation de noues et de prairies définies dans l'OAP de secteur et autorisation loi sur l'Eau délivrée par les Services de l'Etat).

*L'avis de la Commission d'Enquête sur les points 84 (rue Bussière-canal des Français à Strasbourg) et 56 (rue Boecklin-rue Grotius à Strasbourg) figure au § 3.5.1.7.5.*

*L'avis de la Commission d'Enquête sur les points 8 (rond-point de la zone commerciale à Geispolsheim) et 9 (bordure A35 à Geispolsheim) figure au § 3.5.1.9.11.*

### 3.5.1.5 Air, climat, énergie

#### 3.5.1.5.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg

Le renforcement du dispositif Air-Climat-Énergie, porté par la modification n°3 du PLU, résulte d'une stratégie de long terme menée par l'Eurométropole de Strasbourg dès l'élaboration de son premier Plan Climat volontaire engagé en 2009. L'élaboration de la Charte de l'aménagement et de l'habitat durables en 2012 et l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en 2016 traduisent également l'engagement politique de la collectivité sur ces sujets et ont constitué un premier cadre de travail pour la collectivité et ses partenaires.

Dans la lignée de l'engagement de la collectivité, plusieurs projets ont ainsi été lancés ces dernières années, tels que le projet « Strasbourg ville et métropole respirable » (2018) soutenu par le ministère chargé de l'environnement dont les actions portent sur les politiques de

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

mobilité, d'urbanisme et d'habitat, d'agriculture locale, mais également d'optimisation de l'utilisation de l'énergie dans les secteurs industriel et résidentiel, ou encore le projet Eurostr'Air soutenu par l'ADEME.

À la fin de l'année 2016, l'Eurométropole de Strasbourg a relancé une réflexion sur son territoire autour d'une stratégie Air-Climat-Énergie en cohérence avec ses obligations législatives et réglementaires, notamment la loi pour la transition énergétique et la croissance verte du 18 août 2015, la conduisant à réaliser un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). La collectivité a souhaité profiter de cet exercice réglementaire pour réinterroger l'ensemble de ses politiques publiques et mobiliser un maximum d'acteurs.

Le travail mené pour l'approbation en décembre 2019 du Plan Climat 2030 a conduit à la volonté de la collectivité de renforcer le volet Air-Climat-Énergie du PLUi. Parmi les axes de travail figurent notamment :

- la limitation ou l'interdiction possible de nouvelles constructions (logement ou établissement sensible) aux abords directs des zones où l'air est le plus pollué ;
- le développement des espaces végétalisés en lien avec la « Trame verte et bleue » ;
- la prise en compte des changements climatiques dans la conception des bâtiments, en prenant en compte la notion de confort d'été ;
- la possibilité de renforcer les performances énergétiques dans le neuf pour le logement et le tertiaire afin de préparer la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020) ;
- le développement des réseaux de chaleur et le niveau de raccordement envisagé (encourager, inciter au raccordement futur, imposer...) pour les nouveaux dossiers en neuf et en réhabilitation ;
- le développement de la production d'énergie renouvelable : par exemple en proposant un coefficient de production solaire ;
- l'implantation de bornes de recharge électrique sur les places de stationnement.

Le travail de renforcement du volet Air-Climat-Énergie du PLUi part du constat que l'approche énergétique, celle des enjeux liés à la prise en compte de la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique constituent plutôt des variables d'ajustement que de véritables thématiques traitées au moment de la conception des projets.

Ainsi, le principe affirmé en préambule de l'article 15 des dispositions générales du règlement du PLUi, « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales », du règlement du PLUi est le suivant : *Tout projet de construction, travaux, installations et toute opération d'aménagement d'ensemble doit, dès le stade de la première autorisation [...] justifier, dans sa conception et à l'échelle du projet, de la prise en compte des questions énergétiques, d'adaptation au changement climatique, et des enjeux relatifs à la qualité de l'air.*

Le dispositif Air-Climat-Énergie du PLUi a bien vocation à s'appliquer à tous les projets, qu'ils concernent des constructions neuves, des extensions, des rénovations soumises à la Réglementation Thermique Existant globale ou non, ainsi qu'aux opérations d'aménagement d'ensemble.

L'ensemble du dispositif Air-Climat-Énergie du PLUi permet aux communes de décliner le Plan Climat 2030 de façon opérationnelle sur leur territoire en complémentarité avec les actions qu'elles mènent déjà (sur leurs propres compétences et leur propre patrimoine). Ce dispositif est à la fois traduit par le règlement écrit et graphique (plans de vigilance) du PLUi, mais également par une OAP Air-Climat-Énergie, élaborée dans le cadre de la M3 du PLUi.

## Enquête publique

### Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Le dispositif réglementaire (règlement et OAP) s'appuie notamment pour sa partie Énergie sur le Schéma directeur des énergies élaboré en 2019 et sur la stratégie développée autour des réseaux de chaleur et des grands projets d'énergie renouvelable. Il renforce les objectifs de performance énergétique en proposant un niveau RT 2012 -20 % pour le résidentiel et le tertiaire et impose un minimum d'installation de production photovoltaïque ou solaire thermique. L'objectif principal étant d'être en phase avec les objectifs énergétiques du territoire, de préparer les acteurs à cette évolution et d'anticiper les exigences de la réglementation environnementale RE 2020.

En ce qui concerne le volet Air, l'Eurométropole de Strasbourg capitalise les éléments ressortis lors des conférences et forum air / urbanisme menés en 2018/2019, en étant plus exigeant sur les dispositifs constructifs à mettre en place à proximité des secteurs exposés.

Enfin le volet Climat s'attache à traiter la question des îlots de chaleur urbains, le bioclimatisme (protection solaire), la place de l'arbre et de la végétation dans les projets.

L'Eurométropole de Strasbourg note que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Grand Est « *souligne favorablement la prédominance de la prise en compte de l'environnement dans ce projet de modification qui traite à la fois de la qualité de l'air, des sols, de l'adaptation au changement climatique, de la sobriété énergétique, du risque lié aux cavités souterraines ou encore du cadre de vie* ».

La DDT 67 le syndicat mixte pour le SCOTERS et la CCI Alsace Eurométropole rejoignent l'avis de la MRAE sur cet aspect.

#### **Dispositions relatives à la prise en compte de la qualité de l'air**

Une fois le PLU modifié entré en vigueur, le zonage Qualité de l'air sera intégré au plan de vigilance du PLU qui permet de visualiser les données à la parcelle. Les plans vigilance sont mis à disposition sur le site de l'Eurométropole de Strasbourg. Dans l'attente, toute information complémentaire est disponible auprès du service Gestion et Prévention des Risques Environnementaux, compétent en matière de qualité de l'air.

La route du Petit Rhin se situe dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), et les projets de réorganisation des voiries, et notamment le dévoiement de la route du Petit Rhin, sont actés.

Au regard de ces garanties, il est proposé d'intégrer au règlement écrit, une disposition particulière, permettant d'autoriser les établissements sensibles dès lors que les garanties nécessaires seront apportées par le porteur de projet. Cette condition permet d'anticiper une évolution de la situation tout en préservant les enjeux de santé publique.

Par ailleurs, il est proposé d'anticiper le transfert de circulation en inscrivant d'ores-et-déjà une zone tampon sur la rue qui sera support de la nouvelle circulation (rue du Péage).

#### **Dispositions relatives aux performances énergétiques des bâtiments et les surcoûts induits**

Dans l'optique des objectifs de son Plan Climat et du Schéma Directeur des Énergies (SDE), l'Eurométropole de Strasbourg ambitionne de renforcer les exigences en matière de sobriété énergétique concernant les constructions à vocation d'habitat et de bureaux, et ce, sans attendre la future Réglementation Environnementale (RE) 2020. La crise sanitaire a eu des impacts sur le calendrier de la modification n° 3 du PLU, rapprochant l'entrée en vigueur des deux dispositifs, si les calendriers respectifs sont maintenus.

## Enquête publique

### Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

En cas d'entrée en vigueur de la RE 2020 début 2022, la rédaction proposée prévoit l'application de la RE 2020, dès qu'elle sera opérationnelle. Néanmoins, au regard des débats autour de l'évolution des réglementations en la matière et du délai de mise en œuvre des outils permettant leur application, il nous semble pertinent, à ce stade, de maintenir le dispositif et de l'adapter, une fois la RE 2020 effective.

Le renforcement des exigences sur la Réglementation Thermique (RT) 2012 anticipe donc l'entrée en vigueur de la future RE2020 selon le retour d'expérience de la labellisation e+c-. Il ne devrait donc exister aucun surcoût pour les futures constructions que ceux qui seront engendrés par l'application de la future RE2020. Ils existeront ainsi par anticipation sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg qui souhaite renforcer ses ambitions, conformément à sa feuille de route en matière de performances énergétiques des bâtiments.

#### *Développement des réseaux de chaleur et les surcoûts induits*

En ce qui concerne les réseaux de chaleur, l'ensemble des contrats de concession des réseaux de chaleur sur le territoire de l'Eurométropole d'une ancienneté supérieure à 5 ans seront renégociés au plus tard à la mi-2022, dans des conditions économiquement favorables pour les futurs abonnés.

Par ailleurs, si le coût de l'abonnement à un réseau de chaleur peut paraître plus onéreux qu'un simple abonnement à un réseau de gaz ou d'électricité, il convient de le mettre en perspective avec les prestations qui y sont incluses, notamment :

- l'approvisionnement direct en énergie calorifique,
- les coûts d'entretien, de maintenance, de contrôles réglementaires, etc.,
- le coût du renouvellement de matériel et de gros entretien,
- l'amortissement des appareils et le coût du financement des installations de production de chaleur...

#### *Dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et les surcoûts induits*

Lors de l'enquête publique, plusieurs observations ont remis en question les dispositions de l'article 11 relatives à la végétalisation des toitures plates de plus de 100 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, et de celles de l'article 15 relatives à l'installation de dispositifs de production d'électricité solaire renouvelable. Le cumul de ces dispositions a été jugé trop contraignant pour les porteurs de projet, en termes budgétaires, mais également en termes de faisabilité technique.

En effet, la capacité des structures des bâtiments existants à accueillir des toitures végétalisées, voire des panneaux solaires, peut poser des difficultés pour la mise en œuvre des dispositifs proposés. Ce point a été analysé avec attention par l'Eurométropole de Strasbourg et cette analyse a abouti à une évolution de la règle. Ainsi, la végétalisation des toitures existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> d'un seul tenant n'est plus imposée. Seule est demandée pour les travaux de rénovations soumises à la RT Existant globale l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire renouvelable dans les conditions suivantes : 5 Wc solaires photovoltaïques par m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le seuil de 10 Wc solaires photovoltaïques pour les rénovations de bâtiments existants a donc été révisé et baissé à 5 Wc solaires photovoltaïques. Cela permet à la fois de réduire le nombre de panneaux à installer et la surface de toiture à renforcer, et de ce fait, le coût induit par la mise en œuvre de la règle. Les bâtiments existants représentant la majorité du parc immobilier, la transition énergétique ne peut pas se réaliser en les soustrayant du champ d'application du volet Air-Climat-Énergie.

Concernant les constructions neuves, les enjeux liés au changement climatique et à la transition énergétique impliquent une évolution des modes de construire. L'évolution du PLU en la matière vise à fixer un cadre connu et lisible pour tous les professionnels, afin de faire évoluer

## Enquête publique

### Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

les pratiques, les procédés et les coûts de construction. En raison de nombreuses remarques issues de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg a également modifié les règles s'appliquant aux constructions neuves. À l'instar des règles concernant les rénovations, la végétalisation des toitures n'est plus imposée, et le seuil demandé pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques a été revu à la baisse. Toute opération supérieure créant de la surface de plancher devra désormais :

- soit être équipée d'un dispositif de production d'électricité renouvelable dans les conditions suivantes : *a minima* 7 Wc solaires photovoltaïques par m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- soit être dotée d'une surface biosolaire dans les conditions suivantes : *a minima* 5 Wc solaires photovoltaïques par m<sup>2</sup> de surface de plancher et un substrat de 5 cm minimum en ce qui concerne la végétalisation de la toiture.

Bien que la toiture reste la surface privilégiée pour la pose de tels dispositifs, la surface à utiliser pour leur installation n'est pas imposée, à l'exception de la pleine terre qui ne peut pas les accueillir puisqu'elle répond à d'autres objectifs. Ainsi, ces dispositifs peuvent être installés en façade ou sur toute autre surface ne répondant pas à la définition d'une surface de pleine terre.

En outre, afin de permettre la possibilité d'avoir d'autres usages sur les toitures terrasses, la disposition suivante est introduite : *toute nouvelle toiture terrasse doit présenter, sur sa surface n'accueillant pas d'installation solaire photovoltaïque, un usage parmi les suivants : toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage... Cette disposition ne concerne pas les édicules de type local vélo ou local poubelle.*

Ces dispositions révisées pourront permettre une plus grande maîtrise des coûts et donner plus de latitude aux porteurs de projet dans l'aménagement des toitures.

En ce qui concerne l'aspect financier d'une installation photovoltaïque, il convient de préciser qu'une telle installation est rentable puisqu'elle génère un retour sur investissement pour les habitants d'un immeuble. En outre, le développement de ces dispositifs sont aujourd'hui largement permis par des démarches telles que l'autoconsommation individuelle ou collective, ou encore la possibilité de faire installer et gérer les toitures photovoltaïques par un tiers investisseur, par exemple.

#### ***Accompagnement de l'Eurométropole de Strasbourg destinés aux particuliers et aux professionnels***

L'Eurométropole de Strasbourg est consciente des changements que les professionnels de l'urbanisme et la construction s'approprient à expérimenter. Elle accompagne et travaille d'ores-et-déjà avec les bailleurs et les promoteurs sur la question du logement social et du développement du logement abordable à l'échelle du territoire de l'Eurométropole, et entend continuer cette coopération.

En outre, la collectivité a mis en place une instance d'échanges et de coopération, le PACTE (Penser, aménager et construire en transition écologique), réunissant des professionnels de l'urbanisme et de la construction (aménageurs, promoteurs, bailleurs, architectes, associations, entreprises, etc.), et dont l'objectif est de trouver les moyens, les méthodes et les modalités permettant de mettre en œuvre le Plan Climat.

Ce réseau a déjà été mobilisé au moment de l'élaboration du dossier. Il pourra être mobilisé dans le futur pour évaluer la mise en œuvre du dispositif.



## Enquête publique

### Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

La collectivité ne subventionne pas la mise en place de panneaux photovoltaïques mais l'Eurométropole précise que l'électricité issue de panneaux photovoltaïques est subventionnée par ailleurs à travers :

- les tarifs de rachat du réseau (État) ;
- les aides « Climaxion » (Région Grand Est et ADEME) pour les projets en autoconsommation.

La collectivité a néanmoins accompagné la création du premier groupement citoyen du territoire (les Brasseurs d'énergie) et la Ville de Strasbourg mettra à disposition des toitures publiques pour ce type d'installations.

#### **Technologie solaire thermique**

Le Schéma Directeur des Énergies (SDE) a prévu qu'en 2050 l'ensemble des technologies solaires (thermique et photovoltaïque) représentent 20% de l'énergie renouvelable produite localement. Ce besoin de « solarisation » du territoire nécessite d'être complétée par un mécanisme de soutien de la technologie solaire thermique.

Pour cela, les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du règlement écrit, relatives à la production d'électricité solaire renouvelable prévoient une exception à l'application de la règle lorsqu'un dispositif de production d'énergie solaire thermique, en toiture ou en façade, prévoit un taux de couverture d'eau chaude sanitaire au moins égal à 40 % sans considération des pertes de bouclage.

En effet, la collectivité a choisi le mécanisme de promotion du solaire thermique *via* la dérogation à l'obligation d'installer des panneaux solaires photovoltaïques puisqu'en termes d'énergie primaire et en termes de rendement par unité de surface, la technologie thermique est plus intéressante que le photovoltaïque.

Toutefois, l'Eurométropole de Strasbourg a fait le choix de favoriser le développement des réseaux de chaleur dans certains secteurs du territoire (cf. zonage « Réseaux de chaleur »). Il est estimé que les demandes de dérogations par la présence d'une installation solaire thermique dans les périmètres « réseaux de chaleur » seront rares car il s'agit de deux technologies concurrentes.

#### **Compatibilité entre installation solaire et patrimoine historique**

Le patrimoine ancien n'est pas concerné par les dispositions relatives à l'installation de dispositifs de production d'électricité ou chaleur solaire, puisqu'un régime d'exception est prévu pour les bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti au PLU (bâtiments exceptionnels et remarquables). Ce cas dérogatoire n'est toutefois plus valable dans le cas de démolition / reconstruction.

Concernant les secteurs relevant de la compétence de l'État, l'Architecte des bâtiments de France (ABF) reste un acteur de premier ordre dans la phase d'instruction dans les périmètres de monuments historiques. Il lui appartient donc de se prononcer sur ce genre de dispositifs dans ces secteurs. Les discussions engagées entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'ABF se poursuivent toutefois et le dispositif pourra être amené à évoluer sur ce sujet le cas échéant lors de procédures ultérieures.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### *Autres sources de d'énergie sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg*

Conformément à la stratégie du Plan Climat 2030 de l'Eurométropole de Strasbourg, il s'agit pour la collectivité de miser sur les principales sources d'énergies renouvelables et de récupération déjà disponibles tout en massifiant leur présence dans les bâtiments, réseaux, industries et véhicules : chaleur de récupération, solaire, thermique et photovoltaïque, biomasse, géothermie profonde et biogaz.

Le Schéma directeur des Énergies (SDE) propose un scénario de développement en énergies renouvelables du territoire à l'horizon 2050. D'après les conclusions de l'étude, 70 % du gisement de chaleur renouvelable locale reposerait sur trois sources principales, la ressource en bois énergie (30 % avec un approvisionnement au niveau de la Région Grand Est), la géothermie profonde (20 %), et la récupération de chaleur dans l'industrie et les locaux d'habitation (19 %).

Les études scientifiques en cours concernant les phénomènes sismiques induits apparus dans le nord de l'Eurométropole amèneront potentiellement l'Eurométropole de Strasbourg à revoir son Schéma Directeur des Énergies. Dans l'attente de leurs conclusions et de leur validation par le comité de suivi, il est impératif de poursuivre la transition énergétique et permettre la montée en puissance des ENR alternatives à la géothermie profonde.

Le territoire présente un potentiel solaire considérable, largement inexploité aujourd'hui. L'Eurométropole souhaite impulser une dynamique de valorisation des toitures, comme outre-Rhin.

En 2017, l'Eurométropole de Strasbourg avait 40 000 m<sup>2</sup> de puissance photovoltaïque installée. Cela se traduit par une puissance de 12 Wc/habitant, deux fois inférieure à la puissance par habitant en Allemagne et légèrement en dessous à la moyenne française (14 Wc/habitant). Pourtant, l'adaptabilité, la flexibilité et la simplicité de la filière photovoltaïque constituent une pièce clé de la transition énergétique décentralisée, tout en renforçant le volet démocratique et participatif.

L'ambition du PLU s'inscrit donc dans la lignée des objectifs du Plan Climat 2030. Sans pour autant abandonner les autres sources d'énergies renouvelables, le PLU favorise le développement d'énergie solaire aussi bien sur le patrimoine public qu'industriel et privé.

### *Dispositions relatives à l'électromobilité*

Lors de l'enquête publique, plusieurs observations ont remis en question les dispositions de l'article 12 relatives à l'électromobilité, introduites *via* la modification n°3 du PLU. Les personnes qui se sont exprimées sur ce sujet ont avancé un certain nombre d'arguments en défaveur des règles proposées en raison notamment du coût induit par l'installation de points de recharge pour voitures électriques et hybrides rechargeables, et de la sous-utilisation éventuelle de telles installations.

Consciente de la réalité de ces problématiques, l'Eurométropole de Strasbourg a décidé de modifier les dispositions réglementaires relatives à l'électromobilité, afin de rendre l'application des règles plus accessibles pour les administrés tout en développant ces technologies sur le territoire, en cohérence avec ses politiques publiques en matière de mobilité, et notamment en lien avec la mise en place future de la Zone à Faibles Émissions (ZFE) sur son territoire.

Les dispositions réglementaires ont donc été modifiées. Elles généralisent désormais le pré-équipement des places de stationnement dans les mêmes conditions de la loi d'orientation des mobilités (LOM) promulguée le 24 décembre 2019, pour les constructions neuves de plus de



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les parkings en ouvrage supérieurs à 20 places de stationnement. Elles imposent également, pour ces mêmes travaux :

- Soit l'équipement de 5 % des places de stationnement prévues avec un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables nécessitant un connecteur de type 2 pouvant aller jusqu'à 7 kW minimum. Ce seuil de 5% correspond aux prévisions de la part du parc de véhicules électrifiés dans le parc roulant en 2025.
- Soit l'équipement d'1% des places de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques et hybrides rechargeables nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22 kW.

### Dispositions relatives au coefficient de biotope par surface

La modification n°3 du PLUi introduit le coefficient de biotope par surface (CBS) à l'article 13 « Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations » du règlement écrit. L'atteinte d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité environnementale d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux :

- la lutte contre l'érosion de la biodiversité locale ;
- la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- la limitation du ruissellement des eaux de pluie.

Le CBS est un coefficient qui définit la proportion des surfaces favorables à la nature, à l'infiltration de l'eau et à la limitation des îlots de chaleurs (surface dites « éco aménageables ») par rapport à la surface totale de la parcelle considérée. Le CBS est un outil compatible avec la densification d'un espace bâti puisqu'il permet la végétalisation de supports non utilisés (surfaces « éco aménageables »), telles qu'une toiture ou une dalle en béton par exemple, à des fins environnementales. Il s'agit d'améliorer qualitativement mais aussi quantitativement les espaces végétalisés dans les projets d'aménagement compte tenu de la place du végétal dans l'adaptation au changement climatique.

Ce coefficient de biotope par surface ne remplace pas le pourcentage de pleine terre fixé à l'article 13 de chaque zone. Les deux outils se complètent puisque le CBS a été fixé en ajoutant 10 points de pourcentage au pourcentage de pleine terre qui reste imposable pour chaque projet. Ainsi, le CBS peut être atteint en augmentant la part de pleine terre du projet, au-delà de ce qui est imposé dans la zone, ou en remplissant les obligations de pleine terre et en végétalisant une autre surface (cf. liste des surfaces « éco aménageables » à l'article 13 des dispositions générales du règlement écrit).

#### 3.5.1.5.2 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation

##### CONCERNE TOUS LES ASPECTS AIR-CLIMAT-ENERGIE

- **138 M3 REGINT EMS/143 M3 MAIL EMS** : le CODEV se réjouit que le PLU prenne en compte les objectifs de la qualité de l'air, du climat et de l'énergie dans le cadre de la modification n°3. Il estime que la modification devrait contribuer à réduire l'exposition des populations aux risques, limiter les îlots de chaleur et renforcer la part des énergies renouvelables. Par contre, il estime qu'anticiper la réglementation environnementale – RE2020 - prévue à l'été 2021 par une prescription locale de type RT2012-20% semble peut pertinente.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Voir réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative aux dispositions relatives aux performances énergétiques des bâtiments et les surcoûts induits.

Le CODEV émet également des remarques sur différents points :

- Sur la végétalisation des toitures, il fait remarquer le surcoût important lié au renforcement structurel des bâtiments non adaptés à une telle surcharge et auquel devrait se rajouter un cahier de maintenance pour s'assurer de la stabilité de la structure. Il craint aussi que cette disposition ne soit pas acceptée dans le périmètre d'un Monument Historique par les Architectes des Bâtiments de France (ABF) et fait remarquer une incompatibilité avec l'installation de panneaux photovoltaïques ;

Voir réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et les surcoûts induits.

- Sur les énergies renouvelables, il doute de la capacité réelle d'installer 66 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques compte tenu des « périmètres ABF » et du coût engendré ;

Voir réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative à la compatibilité entre installation photovoltaïque et patrimoine historique et aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et les surcoûts induits.

- Sur les bâtiments passifs, il note que le dispositif permet d'appliquer une hausse des loyers et ne supprime pas les « ponts thermiques » des logements anciens. Il estime que si les propriétaires acceptent volontiers d'investir sur 7-8 ans dans la réduction de consommation d'énergie de 40%, ils sont plus réservés sur un investissement à 20 ans pour une réduction de consommation de 10% de plus. Le CODEV est également très réservé sur l'obligation pour les habitants de logements anciens de se raccorder à un réseau de chaleur ;

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'habitat passif est une des possibilités données par le projet de modification n° 3 du PLU, mais pas une règle généralisée. Elle ne s'applique que dans le cadre d'une opération d'aménagement, dès lors qu'il n'est pas fait le choix d'une création ou d'un raccordement à un réseau de chaleur. Cette possibilité se limite à la construction neuve et n'a pas vocation à s'appliquer à l'existant (ni le Haussmanien, ni les bâtiments existants). Ainsi, il est laissé le choix aux porteurs de projet de concevoir soit des bâtiments thermiquement performants ou d'avoir recours aux Énergies renouvelables (ENR).

De la même manière, il n'y a pas d'obligation de raccordement au réseau de chaleur pour les bâtiments anciens. L'obligation porte sur la consultation du délégataire, dans une zone bien définie, pour vérifier si le raccordement est opportun. Cette obligation est exigée pour les projets de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La possibilité de ne pas se raccorder est donnée. Dans ce cas, le recours aux ENR est exigé pour l'approvisionnement en chaleur des futurs bâtiments.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Sur le déclassement de 15 ha de zone AU, il estime que le maintien de l'objectif démographique s'accompagnera d'une nécessaire densification dont la complexification et l'application du CBS risque de réduire la construction en zone urbaine et de la reporter dans les zones IAU ;

Voir réponse de l'Eurométropole de Strasbourg au chapitre « Objectifs du PLU, de la M3 et Consommation foncière ».

- Sur les EPCC, il estime que cette trame doit être bien identifiée et repérée au règlement graphique.

Voir réponse de l'Eurométropole de Strasbourg au chapitre Habitat-Nature en ville.

En parallèle, il apporte d'autres pistes de réflexions :

- Sur la rénovation thermique, et au regard des surcoûts engendrés pour des résultats parfois décevants, il propose de combiner rénovation avec massification de la fabrication d'énergie décentralisée, sur l'exemple allemand ;

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La recommandation du Conseil de développement, qui est celle de combiner les rénovations avec une massification de la fabrication d'énergie décentralisée faible en carbone, avec des techniques numériques d'évitement des émissions de CO<sub>2</sub>, semble s'inscrire dans l'objectif de la future RE 2020 qui ne porterait pas uniquement sur des questions de performances énergétiques des bâtiments, mais aurait également un propos sur la qualité des matériaux de constructions ainsi que sur le bilan carbone des opérations. En attendant de plus amples informations concernant la RE 2020, l'Eurométropole de Strasbourg prend note de cette recommandation, bien qu'elle soit en dehors du champ d'application du PLU.

- Sur les énergies renouvelables, il considère les panneaux photovoltaïques ne pourront pas à eux seuls remplacer la production d'énergie fossile mais qui convient également de promouvoir la géothermie, les moteurs à hydrogène, une meilleure isolation des conduites dans lesquelles circule l'eau chaude, etc.

Voir réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative aux autres sources de d'énergie sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

En effet, l'énergie solaire (thermique et photovoltaïque) fera partie d'un mix énergétique varié qui sera mobilisé à travers différents vecteurs énergétiques comme l'électricité, la chaleur, l'hydrogène ou le biogaz.

- Sur la pollution de l'air, il fait remarquer que le transit est l'un des principaux facteurs de pollution de l'air et l'effet du GCO sur le transit de camions n'est pas encore connu. Aussi il préconise, pour réduire l'exposition d'habitants aux pollutions de l'air, qu'il convient d'augmenter l'élargissement des zones non-constructibles pour l'habitat le long des infrastructures routières à risque et que les mesures « devraient être accompagnées d'un programme de délocalisation des bâtiments et aménagements implantés dans ces zones dangereuses ». Il souhaite que l'EMS aménage des plateformes logistiques reliées aux autres réseaux afin d'éviter ainsi d'encombrer le centre-ville en considérant que « le dernier km étant effectué par des véhicules plus légers et non polluants » ;

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'interdiction de créer des logements dans les zones repérées dans le zonage « Qualité de l'air » pourrait avoir un impact sur les biens immobiliers existants dans cette zone, l'impact social d'une telle règle ne peut être anticipé ni même accompagné. Or, L'Eurométropole de Strasbourg est particulièrement attentive à l'impact social qu'induisent les règles qu'elle met en place. C'est pourquoi, plutôt qu'une interdiction stricte des logements dans ces secteurs, la collectivité a préféré imposer des normes de construction (installation de ventilations double-flux et espaces extérieurs en façade pouvant être fermés) pour tout nouveau bâtiment concerné par le zonage « Qualité de l'air ». Ces normes de construction permettent ainsi de prendre en compte les problématiques relevant de la qualité de l'air intérieur et extérieur dans tout nouveau projet. Parallèlement, d'autres actions visant à améliorer la qualité de l'air, comme l'interdiction du transit des poids lourds et la ZFE sont en cours de réflexion et de mise oeuvre, afin de réduire les sources d'émissions de polluants.

- Sur le PPRI, la modification n°3 prend bien en compte la réduction des surfaces imperméables, notamment grâce à la mise en place du Coefficient de biotope par surfaces ;

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend note de cette remarque.

- Sur le Développement Durable, le CODEV rappelle que le « Développement Durable » comporte également un volet social et économique dont les impacts devraient être davantage explicités dans la modification n°3 du PLU.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le développement durable est un des objectifs fondateurs que poursuit le PLU et qui est rappelé dans le Code de l'urbanisme. L'Eurométropole de Strasbourg est très attentive sur la portée des règles qu'elle édicte et tente au maximum, à chaque évolution de son document d'urbanisme, d'anticiper leurs impacts socio-économiques. C'est pourquoi le travail mené dans le cadre de la modification n° 3 du PLU a fait l'objet d'une concertation transversale tant en interne à la collectivité qu'en externe, en conviant bon nombre de partenaires de la collectivité à travers des groupes de travail (Pacte notamment). Une large consultation a donc eu lieu pour la constitution de chaque point de la modification n° 3.

Toutefois, il est indéniable que tous les impacts des modifications proposées n'ont pu être anticipés, et nous serons attentifs aux retours d'expérience, après l'approbation de la procédure.

Ainsi, les membres du CODEV porteront une attention particulière sur les indicateurs suivants :

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

Le CODEV suggère que soient mieux expliqué le compromis dont résulte le PLU, entre la nécessité de protection de l'environnement et du climat d'une part, et l'économie et l'évolution démographique, d'autre part.

Pour conclure, il admet que la modification n°3 du PLU permettra de contribuer à atteindre certains objectifs du PCAET en matière de qualité de l'air et de préservation du climat, mais

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

s'interroge sur « *la cohérence générale entre les objectifs affichés dans le PADD* » et « *les objectifs très ambitieux du PCAET fixés pour 2030 et 2050 en matière de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre* ».

Voir réponse ci-dessous et le chapitre habitat - nature en ville, le chapitre trame verte et bleue et préservation.

- **274 M3 REGINT EMS/296 M3 REGINT EMS** : estime que la modification n°3 « va dans le bon sens » et que l'intégration du plan climat au PLUi permet de gagner en cohérence. Par contre, il estime qu'il conviendrait aujourd'hui de « revisiter » les objectifs quantitatifs du PLUi en matière de construction de logements. Il conteste une certaine forme de « dédensification » des centres villes et villages au profit de maisons individuelles au nom d'un respect de morphologie urbaine dans des communes qui sont carencées en logements sociaux.

Sur la question de la nature en ville, il indique que la mise en place d'EPCC aurait pu être plus importante, voir même d'y intégrer la création d'ER pour des écrans végétaux et autres dispositifs qui participent à l'image de la commune autant qu'à la création d'îlots de fraîcheur. Il attire l'attention sur le fait qu'il ne faut pas que l'identité du patrimoine végétal soit sacrifiée sans discernement à la mise en place de panneaux photovoltaïques ; point sur lequel il rejoint l'avis des services de l'Etat qui préconise de privilégier leur mise en place sur les éléments les moins visibles depuis l'espace public.

A la demande de l'autorité environnementale de compléter l'évaluation environnementale par des indicateurs chiffrés permettant un meilleur suivi dans le temps il souhaite que cette évaluation se décline au niveau communal. Ainsi ce bilan permettra de « *mieux appréhender les ajustements des politiques publiques face aux enjeux climatiques* » et d'accompagner la population dans ce changement de pratique vis-à-vis de l'environnement.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation concerne l'ensemble des politiques de développement et de préservation de l'environnement au sens large et notamment du chapitre : objectifs du PLU, de la modification n°3 et consommation foncière, du chapitre Environnement, protection et conservation des milieux naturels et du chapitre : habitat - nature en ville.

- **142 M3 REGCOM EMS** : suite à l'analyse des conséquences des règles introduites par cette modification, l'interbailleur a abouti à la conclusion que « *l'application des mesures de cette modification viendra peser sur les coûts de production, à hauteur au minimum de 23 millions d'euros par tranche de 1 000 logements (soit 15% de surcoût) et mobiliserait davantage de fonds propres par les bailleurs* ». Ainsi l'AREAL estime que cette modification aura des conséquences :
  - sur les capacités à maintenir les dynamiques actuelles de production et de réhabilitation,
  - sur les missions d'entretien et de maintenance de parc immobilier social,
  - sur les opérateurs engagés dans le NPNRU (Nouveau programme national de rénovation urbaine) dont la modification « *interroge également leur capacité à respecter leurs engagements à hauteur de ce qui a été contractualisé* ».

L'AREAL fait également remarquer que « *certaines des mesures portées par la modification entraînent l'installation d'équipements générateurs de coûts d'entretien et de*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

*maintenance dont une partie sera imputée à nos locataires dans le cadre de la refacturation de charges, alors que ceux-ci sont à plus de 60% sous le seuil de pauvreté ».*

L'AREAL conclut également que cette modification « appelle une démarche d'accompagnement des bailleurs par la collectivité » d'ordre financier, foncier (allègement du coût de la charge foncière) et en matière de prise en charge de « l'exploitation et de l'entretien de certains équipements (photovoltaïque et IRVE notamment) ».

Voir réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux surcoûts induits, ainsi qu'à l'accompagnement de l'Eurométropole de Strasbourg destinés aux particuliers et aux professionnels en tête de chapitre.

L'AREAL joint un document plus détaillé concernant les modifications liées à l'énergie, l'air et le climat qui pointe également les SMS (Secteurs de Mixité sociale) et notamment « les évolutions de la loi Elan en matière de définition du logement social ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend note de cette remarque.

- **191 M3 MAIL EMS** : en tant que société spécialisée dans l'étanchéité de toiture, la végétalisation de toiture et de façades, la société SOPREMA, via son département « SOPRANATURE », fait part des « commentaires et propositions d'améliorations » suivantes :

- Sur la gestion alternative des eaux pluviales :

Elle note l'évolution de la politique de l'EMS en matière d'assainissement pluvial qui est passée d'une gestion collective à une gestion à la parcelle. À ce titre, les toitures végétalisées sont reconnues comme faisant partie des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Ainsi, « les toitures végétalisées sont dimensionnables pour atteindre une consigne précise d'abattement pluvial journalière ». À ce titre, SOPREMA invite l'EMS à ajouter les toitures végétalisées dans les différents paragraphes citant les techniques alternatives possibles à mettre en œuvre sur le territoire de l'EMS.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Suivant l'argumentaire avancé par la société SOPREMA, l'Eurométropole de Strasbourg propose que soit précisé dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Air-Climat-Énergie que les toitures végétalisées constituent une technique alternative de gestion des eaux pluviales.

De plus, l'entreprise invite à enrichir le PLU « d'une consigne d'abattement pluvial dans sa politique de gestion pluviale à la parcelle » au même titre que d'autres grandes métropoles. Elle fait remarquer qu'une toiture végétalisée extensive « peut absorber et abattre totalement jusqu'à 45% des pluies courantes » qui représente « autant de volumes d'eau qui ne seront pas déplacés vers les stations d'épuration ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La proposition de la société SOPREMA induisant des études, elle pourra être étudiée lors d'une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite néanmoins rappeler que des informations concernant la gestion des eaux pluviales sont à retrouver dans le règlement d'assainissement collectif de la



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

collectivité, ainsi sur son site Web : <https://www.strasbourg.eu/gerer-valoriser-eaux-pluie-jardin>.

➤ Sur la biodiversité :

SOPREMA indique que les toitures végétalisées « *participent aux corridors écologiques d'une ville* ». Certaines études prouvent que la végétalisation en toiture favorise aussi bien la diversité de la flore que de la faune. Toutefois, l'entreprise estime qu'il « *serait dommage de limiter la végétalisation aux toitures combinées avec panneaux photovoltaïques (PV)* ». À ce titre, elle suggère :

- de rendre obligatoire la végétalisation de toute toiture plate ou à faible pente, supérieure à 100 m<sup>2</sup>, bénéficiant ou non d'équipements PV,

Voir réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et aux surcoûts induits (Chapitre Air, Climat, Énergie).

- de recommander une épaisseur minimale de substrat de 10 cm qui favorisera aussi bien le coefficient de biotope de surface que la gestion des eaux pluviales.

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-dessous.

Il est également proposé d'améliorer le tableau « *Surfaces favorables à la nature* » et d'ajouter une bonification pour les toitures dépassant 10 cm de substrat (cf. tableau en page 2 de l'observation).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La société SOPREMA, dans son avis, rappelle l'efficacité des toitures végétalisées présentant au minimum un substrat de 10 cm. Ainsi, afin de favoriser ce type d'installation et la qualité de ces toitures, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'accéder à la demande de SOPREMA et d'intégrer les éléments que la société propose.

➤ Sur l'OAP « Air-Climat-Energie » :

SOPREMA confirme que la végétalisation des toitures offre « *parmi ses nombreux services écosystémiques celui de contribuer à la « ville plus fraîche* » (page « 66g » de l'OAP), sachant que « *les toits représentent 15 à 35% de la surface des villes* ». Il est donc « *judicieux de vouloir les rendre utiles* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend note de ces remarques.

● **235 M3 REGINT STG** : émet plusieurs propositions sur l'item « Air-climat-énergie » :

- Plan canopée : il est question de planter des arbres et de végétaliser des toitures. Aller plus loin dans le verdissement en déployant d'autres strates végétales dans les parties ne pouvant accueillir des arbres, planter des variétés de grimpants afin de verdir des bouts de façades ou d'habiller des pergolas, en offrant un continuum de végétation aux espèces.

Voir réponse ci-dessous et le chapitre habitat - nature en ville.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Déminéraliser la ville : créer un maximum de bandes gazonnées sur les trottoirs et sur les zones pavées inexploitées, possibilité d'utiliser des dalles alvéolées sur les parkings et places de stationnement ?

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ces remarques ne relèvent pas du champ d'application du PLUi. Elles seront néanmoins transmises aux services compétents de l'Eurométropole de Strasbourg et de la Ville de Strasbourg.

- Présence de l'eau en ville : l'association du végétal et de filets d'eau est une technique bien connue dans les pays chauds pour créer de la fraîcheur - créer des fontaines d'eau, aménager des canaux où circulerait un filet d'eau l'été, aménager des bassins de récupération d'eau de pluie pour les alimenter. Souhait que cette ville... devienne une référence mondiale en termes de résilience climatique et de qualité de vie.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend note de ces remarques.

- **299 M3 REGCOM EMS** : fait des remarques et propositions dans le cadre de l'OAP « Air-Climat-Energie » :
  - La région Grand Est a élaboré un SRADDET qui présente les ambitions suivantes : couvrir la consommation par les énergies renouvelables et de récupération de 41 % en 2030 et 100 % en 2050, Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 54 % en 2030 et 77 % en 2050 par rapport à 1990 année de référence et Réduire à la source les émissions de polluants ;

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend note de ces remarques.

- « *d'imposer pour chaque installation de piscine la mise en place de panneaux photovoltaïques et photothermiques* » au regard de leurs multiplications sur le territoire ;

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation fait à la fois référence au chauffage des piscines extérieures à la mi-saison, ainsi qu'à celui des piscines intérieures, utilisées pendant toute l'année. Dans le cas de piscines extérieures, elles peuvent en effet être assorties de panneaux solaires thermiques pour les chauffer, mais leur consommation d'énergie reste assez faible. En ce qui concerne les piscines d'intérieur, celles-ci représentent un trop faible pourcentage des projets pour justifier d'une règle dédiée. Voilà pourquoi l'Eurométropole de Strasbourg décide de ne pas accéder à cette demande, qui pourrait, en outre, obérer les projets de piscines individuelles sur le territoire.

- De « *limiter, dans les projets de construction, le recours à des revêtements minéraux et inciter à ou imposer la plantation d'arbres et d'arbustes* » au regard de la mode de minéralisation des jardins actuelle.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le volet Climat du PLU s'attache notamment à traiter les questions de la place de l'arbre et de la végétation dans les projets. C'est pourquoi chaque zone du PLU comprend, dans le règlement écrit, un pourcentage de pleine terre imposé pour chaque projet. Cette pleine terre, par définition, est inconstructible et doit être plantée, conformément aux dispositions de l'article 13 de chaque règlement de zone. Ce pourcentage de pleine terre s'adosse à un autre outil, introduit dans la modification n°3 du PLU : le coefficient de biotope par surface (CBS). Ce coefficient



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

définit la proportion de surfaces favorables à la nature, à l'infiltration de l'eau et à la limitation des îlots de chaleurs (surfaces dites « éco aménageables ») par rapport à la surface totale de la parcelle considérée. Le CBS est un outil compatible avec la densification d'un espace bâti puisqu'il permet la végétalisation de supports non utilisés, telles qu'une toiture ou une dalle en béton par exemple, à des fins environnementales. Il s'agit d'améliorer qualitativement mais aussi quantitativement les espaces végétalisés dans les projets d'aménagement compte tenu de la place du végétal dans l'adaptation au changement climatique.

À travers la modification n°3 du PLU, l'objectif est également de renforcer le maintien de la végétation existante à travers le document d'urbanisme. Il est ainsi prévu de compléter l'outil « espace planté à conserver ou à créer », promouvant la nature en ville et appliqué pour certains sur les jardins privés, en ajoutant une disposition demandant le remplacement de tout arbre supprimé dans une proportion de 1 pour 1 au sein de ces espaces.

Pour compléter ce dispositif, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Air-Climat-Énergie propose des orientations spécifiques quant à la préservation des îlots de fraîcheur existants en préservant les éléments de nature en ville, la réduction des îlots de chaleur notamment en faisant la promotion des éléments arborés apportant de l'ombre et la création de liens avec la « Trame verte et bleue ». L'utilisation de sols clairs (réfléchissants) permet également de limiter l'accumulation de chaleur au sol, s'ils sont accompagnés de dispositifs d'ombrage pour éviter les phénomènes d'éblouissement.

### CONCERNE L'ASPECT AIR

- **008 M3 REGCOM ILG** : propose d'élargir la zone non-constructible le long du futur boulevard urbain (ex A35).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le zonage « Prise en compte de la qualité de l'air », intégré dans les plans de vigilance du règlement graphique du PLU, comprend deux zones rouge et orange où sont interdits les établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air, ainsi que les aires de jeux, de sport et de loisirs. Leur délimitation a été réalisée sur la base de la Carte stratégique Air (CSA) réalisée par ATMO Grand Est, qui identifie les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels (en rouge et orange) par rapport aux valeurs limites réglementaires de qualité de l'air. Ces données, propriété d'ATMO Grand Est, traduisent la réalité des émissions de polluants pour une période donnée, et ne peuvent être modifiées par l'Eurométropole de Strasbourg. Toutefois, il peut être envisagé de modifier le zonage « Prise en compte de la qualité de l'air » lors d'une procédure d'évolution du PLU ultérieure, sur la base de nouvelles données fournies par ATMO Grand Est.

L'objectif de l'Eurométropole de Strasbourg est bien de réduire l'exposition des populations tout en respectant le principe de développement urbain prévu par le PLU. Si le dispositif s'attache à encadrer les modes d'urbaniser à proximité des axes de transport à fort trafic afin d'assurer une bonne prise en compte des enjeux de qualité de l'air (et de bruit), il n'est pas souhaitable d'y stopper complètement les possibilités de construire. En effet, si les axes principaux du territoire sont de manière générale les plus pollués, ils sont aussi ceux les mieux dotés en transports en commun, commerces et services de proximité. Or, la ville des courtes distances, l'utilisation optimisée des alternatives à la voiture (transports en commun, marche, vélo) et la vie dans la proximité sont des leviers incontournables pour assurer une baisse pérenne des niveaux de pollution urbaine sur le long terme, contrairement à l'étalement urbain par exemple. C'est tout le sens du projet de territoire développé par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU et qui est mis en oeuvre et mis en oeuvre ici (orientations 1.2. Une métropole des proximités ; 1.3. Une métropole durable ; Orientation n° 1 : assurer la mixité des fonctions et renforcer les centralités urbaines et les axes structurants ;

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Orientation n° 4 : favoriser le fonctionnement dans la proximité ; Orientation n° 1 : prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine).

- **008 M3 REGCOM ILG** : indique que le recul (des constructions) de plus de 30 mètres devrait être supérieur le long de la RD468 (par exemple : 75 mètres).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les marges de recul des constructions par rapport aux voies de circulation ont été réduites après qu'une étude sur les entrées de ville ait été réalisée.

- **106 M3 REGINT STG** : s'étonne de l'absence d'information concernant les conséquences de la mise en place de la ZFE pour ceux qui conserveront leur véhicule après les dates butoir. Il estime que le classement Crit'Air est très opaque et ostensiblement discriminatoire à l'égard des véhicules anciens et suggère d'ajouter des facteurs pondérateurs comme le nombre de véhicules par foyer et la cylindrée du moteur pour le rendre plus juste. Il suggère également d'intégrer l'énergie grise dans le calcul de la pollution en tenant aussi compte du CO<sub>2</sub> généré pour produire, acheminer et démolir les véhicules.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU. En outre, elle ne relève pas directement de la mise en oeuvre du PLU. Elle sera néanmoins relayée au service gestionnaire compétent de l'Eurométropole de Strasbourg pour être étudiée.

- **148 M3 REGCOM EMS** : estime que les interdictions et les admissions au titre de la qualité de l'air reprises aux articles 1 (point 8) et 2 (point 20) au titre II du Règlement écrit devraient être accompagnées d'un programme de délocalisation des activités implantées dans les zones dangereuses pour la santé des personnes.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU. En outre, elle ne relève pas directement de la mise en oeuvre du PLU. Elle sera néanmoins relayée au service gestionnaire compétent de l'Eurométropole de Strasbourg pour être étudiée.

- **178 M3 MAIL GEI/328 M3 MAIL GEI** : estime que les modifications ne permettent pas de réduire significativement les nuisances liées aux pollutions notamment atmosphériques étant donné que la commune de Geispolsheim est environnée d'axes routiers à grande circulation, voir totalement enclavé pour Geispolsheim Gare. Souhaite que soient mises en place des emprises foncières permettant de planter des haies de manière suffisamment denses pour isoler le réseau routier, piéger les émissions polluantes et offrir un écran végétal fonctionnel sur l'A35 et la rocade.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir réponse de l'Eurométropole de Strasbourg dans le chapitre Habitat / Nature en ville.

L'Eurométropole rappelle que la procédure de modification n° 3 intègre un point consistant en la création d'un emplacement réservé de 75 ares pour la création d'un boisement le long de l'A35.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### CONCERNE L'ASPECT ENERGIE

- **024 M3 REGINT EMS** : estime qu'il faudrait être plus ambitieux concernant la réglementation thermique que « *tout nouveau bâtiment à vocation d'habitat doit atteindre les normes de performance énergétique de la RT 2012 réduite de 20 % minimum* » afin d'inciter les promoteurs à construire autrement comme prendre de l'avance sur la RT 2020 dont on ne connaît pas encore le détail ou comme fixer un seuil plus exigeant à partir d'un certain nombre de logements ou d'une certaine superficie.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative aux surcoûts induits par la mise en œuvre du volet Air-Climat-Énergie en fin de chapitre.

- **008 M3 REGCOM ILG** : indique qu'il faut récupérer un maximum de chaleurs fatales, que le photovoltaïque ne suffira pas et qu'il faudra y ajouter la géothermie profonde et les pompes à chaleur eau-eau.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative aux autres sources de d'énergie sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

- **017 M3 REGINT STG** : propose de réduire la consommation d'énergie en éteignant la lumière en équipant de détecteurs de mobilité pour l'éclairage des parkings, la révision de l'éclairage de la ville entre minuit et 5 heures (un éclairage de rue par un lampadaire sur deux serait suffisant), la diminution de l'éclairage de tous les bâtiments et points en ville, l'extinction de l'éclairage de parcs à 22 heures à la place de minuit.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'éclairage des voies et espaces publics est destiné à favoriser la sécurité des déplacements, des personnes et des biens ainsi que le confort des usagers sur l'espace public. Sur Strasbourg, certaines activités ont lieu jusque tard le soir et reprennent tôt le matin. Il est rappelé que l'éclairage public relève de la compétence des communes.

La Ville de Strasbourg, consciente des enjeux énergétiques, écologiques, sociétaux et sécuritaires liés à l'éclairage public, a défini une politique d'éclairage visant à intégrer l'ensemble de ces paramètres, et l'actualise régulièrement.

Strasbourg mène un programme d'économie d'énergie qui a permis de diminuer de 22% la consommation d'énergie liée à l'éclairage public entre 2010 et 2020 et entend poursuivre ou amplifier cette démarche. La Ville a également signé en 2015 la charte de l'ANPCE (Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturnes) et veille à réduire l'impact de la lumière artificielle nocturne sur l'environnement à travers notamment la démarche de trame nocturne. Les luminaires les plus énergivores sont renouvelés par des luminaires à technologie LED performants tout en prenant garde à ne pas augmenter la quantité de lumière émise.

L'intensité lumineuse, et donc la consommation d'énergie de l'ensemble des nouveaux luminaires installés est abaissée de 25 à 50% entre 22h et 6h du matin. Cette option permet de conserver l'uniformité de l'éclairage, à l'inverse d'une extinction d'un luminaire sur 2 qui crée des zones sombres, contribuant à un sentiment d'insécurité. L'éclairage sur détection de présence est pour le moment réservé à des sites avec peu de passage (ex pistes cyclables) ou

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

avec des enjeux écologiques forts (espaces de nature), pour des raisons à la fois techniques liées au périmètre de détection, et économiques, liées au retour sur investissement.

L'éclairage des parcs de stationnement annexés à un lieu ou zone d'activité est réglementé par l'arrêté du 27 décembre 2018 : ils sont allumés au plus tôt au coucher du soleil et éteints 2 heures après la cessation de l'activité. Ces éclairages peuvent être rallumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt.

- **020 M3 REGINT EMS** : propose l'extinction ou au moins la réduction des lumières de certaines rues, des parkings, des banques, des magasins et la multiplication des lieux de production d'énergie photovoltaïques comme par exemple :
  - 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),

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Les dispositions de l'article 15 des dispositions générales du règlement écrit, relatives à la production d'électricité solaire renouvelable s'appliquent à toutes les vocations, y compris aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Inciter les particuliers dont les maisons sont bien orientées à installer de tels systèmes de production par des aides substantielles et une simplification des démarches administratives,

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg à l'observation n° 299\_M3\_REGCOM\_EMS, ci-avant.

- Exiger que l'autorisation d'installation de piscines comporte l'obligation d'installer un système de production d'énergie verte pour son fonctionnement,

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg à l'observation n° 299\_M3\_REGCOM\_EMS, ci-avant.

- Ne pas autoriser les nouvelles constructions ou extensions qui feraient de l'ombre aux installations photovoltaïques existantes,

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette remarque fait référence à la notion d'ombre portée qui n'est pas une problématique exclusive à la production d'énergie solaire. L'ensoleillement relevant du Droit Civil, la perte d'ensoleillement ne constitue pas un motif pour refuser ou faire annuler un projet. Pour cette raison, l'Eurométropole de Strasbourg décide de ne pas accéder à cette demande.

- Généraliser l'installation de chauffe-eau thermo solaire,

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative à la technologie thermique ou thermo-solaire en fin de chapitre.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Bannir les aérothermes car ils sont insuffisants pour du chauffage, réchauffent l'atmosphère en été et sont bruyants.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation comprend la demande d'interdire les pompes à chaleur (PAC) Air pour se chauffer. Ces dispositifs vont capter la chaleur dans l'air ambiant, ce qui les rend leur rendement énergétique faible en hiver, particulièrement en Alsace. La technologie "cousine", la PAC géothermique, va quant à elle aller capter la chaleur dans les premiers mètres du sous-sol, qui présente une température assez stable tout le long de l'année et permet un rendement optimal (de 2 à 3 fois supérieur à une PAC Air). Dans les deux cas, un apport énergétique sous forme d'électricité est nécessaire. Ces deux types de PAC présentent toutefois un intérêt pour les constructeurs puisqu'elles peuvent être « réversibles » et produire du froid en été.

- Les PAC Air, le plus souvent mises en place lors de rénovations lorsque le fioul est abandonné, peuvent créer des nuisances en zone urbaine dense (bruit, intensification de l'effet d'îlot de chaleur urbain). Il doit être précisé que le raccordement à un réseau de chaleur évite le recours à ce genre de dispositifs. Les PAC Air peuvent toutefois être adaptées au milieu rural, et présenter une alternative aux chaudières fioul, particulièrement si une partie ou la totalité de leur consommation électrique est d'origine renouvelable.
- Pour les raisons susmentionnées et parce que le PLU ne constitue pas le meilleur outil pour interdire les PAC Air, l'Eurométropole de Strasbourg décide de ne pas accéder à cette demande.
- **027 M3 REGINT EMS** : propose de favoriser l'utilisation de panneaux thermo-solaires (qui n'utilisent pas de métaux rares) sur les bâtiments anciens et de l'imposer sur les nouvelles constructions.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative à la technologie thermique ou thermo-solaire en fin de chapitre.

- **065 M3 REGINT STG** : propose de favoriser les autorisations de pose de panneaux solaires et les toits végétalisés.

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et les surcoûts induits.

- **078 M3 REGINT STG** : propose plusieurs pistes d'amélioration au sujet de l'énergie :
  - En termes de performance énergétique des bâtiments (logements et lieux accueillant du public) : part de chauffe (pièces, eau chaude), éclairage artificiel et naturel,
  - En termes de classes énergétique : il faut agir pour moins consommer et moins gaspiller et il faut que l'infrastructure de production, de transport soit efficace, économe, intelligente, connectée pour tendre à un équilibre national de la distribution électrique.
  - Amélioration de la collecte des bio-déchets afin de générer du biogaz, des engrais solides et liquides.
  - Diminution de la part de production électrique et de chaleur en provenance de la centrale énergie déchets au profit du biogaz et de la biomasse.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Raccordement des logements existants avec chauffage électrique à un réseau de chaleur biomasse si cela est possible.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend note de ces remarques qui n'appellent pas de réponse particulière de sa part.

Elle souhaite néanmoins indiquer qu'elle ambitionne de renforcer, en lien avec ses compétences, ses leviers d'actions en faveur de la transition énergétique, de l'adaptation au changement climatique et de la résilience dans les années à venir.

- **232 M3 REGINT EMS** : indique que l'installation de panneaux photovoltaïques (PPV) n'est en aucun cas une solution aux problèmes climatiques. Cette énergie est plus émettrice de CO<sub>2</sub> que le mix nucléaire/hydroélectricité actuel et la fabrication de ces PPV (le + souvent en Chine) est un désastre environnemental. Il préfère que ses impôts servent à isoler thermiquement des habitations pour réduire la consommation d'énergies fossiles. Cette solution est de loin la plus efficace pour améliorer significativement le bilan carbone (cf. TheShiftProject).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Aujourd'hui, le temps de retour énergétique des systèmes photovoltaïques varie entre 1,36 et 4,7 années selon le pays où est située l'installation photovoltaïque et le type d'intégration utilisé (en toiture terrasse ou en façade). *In fine*, l'empreinte carbone d'un système photovoltaïque complet est évaluée à environ 44g CO<sub>2</sub>-eq/kWh, inférieure au mix électrique français. De plus, ces indicateurs s'améliorent avec l'évolution technologique. Le photovoltaïque sera donc une des sources du mix énergétique à consolider.

- **233 M3 REGINT EMS** : faire part de 2 questions :
  1. La modification n°3 s'appuie sur plusieurs mentions de la RT2012 alors que la RE2020 devrait entrer en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2021 (cf. arrêté du 04/12/2020),

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative aux dispositions relatives aux performances énergétiques des bâtiments et les surcoûts induits.

2. Les définitions de l'énergie renouvelable n'autorisent pas le recours aux pompes à chaleur sur l'air extérieur qui représentent la majorité des machines disponibles sur le marché.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Contrairement à ce qui est avancé dans l'observation, les pompes à chaleur (PAC) Air sont comprises dans la définition des énergies renouvelables intégrée au lexique du règlement du PLU.

- **300 M3 REGEMS STG** : demande de subventionner la mise en place de panneaux photovoltaïques.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

La collectivité ne subventionne pas la mise en place de panneaux photovoltaïques mais l'Eurométropole précise que l'électricité issue de panneaux photovoltaïques est subventionnée par ailleurs à travers :

- les tarifs de rachat du réseau (État) ;
- les aides « Climaxion » (Région Grand Est et ADEME) pour les projets en autoconsommation.

Par ailleurs, la collectivité a accompagné la création du premier groupement citoyen du territoire (les Brasseurs d'énergie) et la ville de Strasbourg mettra à disposition des toitures publiques pour ce type d'installations.

- **110 M3 REGINT SCH** : propose d'isoler les bâtiments publics et privés, de combattre les passoires thermiques entre autre sur la rue de Niederbronn à Schiltigheim, d'imposer des panneaux solaires sur les bâtiments publics et privés et de baisser la luminosité le soir après 23 heures ou d'éteindre un lampadaire sur deux.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le volet Air Climat Énergie proposé dans le cadre de la modification n° 3 du PLU soumis à enquête publique s'attache à fixer des objectifs plus ambitieux en matière de performance énergétique des bâtiments et de développer la production d'énergie renouvelable, notamment le solaire.

Il s'appliquera à toute autorisation de droit des sols (ADS) soumise au dispositif proposé.

L'éclairage public relève de la compétence de chaque commune. Certaines d'entre elles ont choisi de réduire l'éclairage, une partie de la nuit. D'autres se sont engagés dans le renouvellement d'un dispositif moins énergivore.

- **228 M3 MAIL EMS** : estime qu'il est urgent de mettre un terme au projet de géothermie profonde jouxtant le centre sportif d'Oberhausbergen en raison des séismes induits, de l'écologie qui pourrait être mise à mal et du bilan économique qui serait aussi remis en question.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir réponse ci-dessous.*

- **255 M3 COUR OBH/361 M3 REGCOM OBH** : a lu dans le dossier d'enquête publique la phrase suivante « Par ailleurs la modification n° 3 confirme l'usine géothermique sur le terrain à côté du centre sportif en le nommant officiellement : « site potentiel de production d'énergie renouvelable sur le plan de l'opération OAP ARC OUEST » et interroge sur plusieurs points :
  - Comment se fait-il que face à ce projet si controversé, on ne le cite qu'en bas de page et en quelques lignes sans la moindre communication sur l'état des négociations ?
  - Comment entendre le mot « confirme » ?

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*En lien avec la réponse apportée à l'observation 319\_M3\_REGCOM\_OBH.*

La présente modification n°3 du PLU, soumise à enquête publique ne porte pas sur le projet de géothermie profonde envisagé à Eckbolsheim.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Ce projet est identifié à l'OAP Arc Ouest du PLU depuis son adoption, suite aux différentes autorisations délivrées par le Préfet.

Les autorisations en question sont à ce jour suspendues, sur le site d'Eckbolsheim, suite aux phénomènes sismiques induits dans le Nord de l'Eurométropole et dans l'attente des conclusions des études en cours.

En fonction des conclusions, l'Eurométropole de Strasbourg pourrait dans le futur réévaluer et modifier sa stratégie en matière d'énergie. Le PLU sera, le cas échéant, modifié, sur la base des nouvelles orientations prises en la matière, une fois le Schéma Directeur des Énergies revu.

- **266 M3 REGINT EMS** : indique que si l'utilisation des toitures pour participer à l'objectif d'autonomie énergétique est vertueuse, elle n'est pas possible dans les « *secteur relevant de la compétence des Architectes des Bâtiments de France* » (ABF) car « *les projets photovoltaïques sont soit refusés soit assortis de conditions telles qu'ils deviennent infaisables soit sur plan technique, soit sur le plan économique* » et estime qu'il conviendrait de « *faire évoluer les ABF dans leur façon d'aborder ces sujets* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative à la compatibilité entre installation photovoltaïque et patrimoine historique.

#### 3.5.1.5.3 Analyse de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête a pris connaissance de toutes les observations très intéressantes du public, notamment des professionnels de l'immobilier, relatives aux évolutions proposées dans le PLU en lien avec les enjeux Air, Climat et Energie.**

**Elle a aussi pris acte des propositions d'évolution faites par l'EMS consécutivement à l'analyse de ces observations :**

- **Dispositions relatives à la prise en compte de la qualité de l'air,**
- **Dispositions relatives aux performances énergétiques des bâtiments et les surcoûts induits,**
- **Développement des réseaux de chaleur et les surcoûts induits,**
- **Dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et les surcoûts induits,**
- **Accompagnement de l'Eurométropole de Strasbourg destinés aux particuliers et aux professionnels,**
- **Technologie solaire thermique,**
- **Compatibilité entre installation solaire et patrimoine historique,**
- **Autres sources de d'énergie sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg,**
- **Dispositions relatives à l'électromobilité,**
- **Dispositions relatives au coefficient de biotope par surface.**

**La Commission d'Enquête s'interroge néanmoins sur les impacts financiers relatifs aux ambitions développées dans l'OAP « Air-Climat-Energie » qui n'ont pas été détaillés dans le dossier et qui sont susceptibles de peser sur les projets (frais d'investissement et de fonctionnement) et notamment sur les logements sociaux.**

**En outre, le niveau de technicité de ces projets risque de peser sur les « petits » opérateurs, notamment locaux, qui n'auront peut-être pas toute l'expertise requise permettant la prise en compte des nouvelles dispositions réglementaires.**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**La Commission d'Enquête se pose aussi la question de la pertinence d'intégrer, dans la modification n°3 du PLU, les adaptations suggérées par la société SOPREMA au tableau de Surface favorable à la nature (CBS) étant donné qu'elles n'ont pas été portées à la connaissance du public et qu'elles pourraient favoriser certaines entreprises au détriment d'autres.**

**Enfin, la Commission d'Enquête recommande à l'EMS de dresser un bilan biennal de l'application du nouveau dispositif réglementaire sur les enjeux Air, Climat, Energie pour lui permettre d'être évolutif et adapté au contexte.**

### 3.5.1.6 Economie

#### 3.5.1.6.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg

Pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins qui lui incombent, le PLU fixe pour ambition de développer environ 27 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, en lien avec l'évolution de l'emploi attendu pour les quinze prochaines années.

Cela implique à la fois d'agir sur la capacité des entreprises existantes sur le territoire à se développer, mais également d'être en mesure d'en accueillir de nouvelles. Développer l'emploi et accueillir de nouveaux établissements implique de disposer d'une offre foncière et immobilière adaptée, prioritairement au sein des espaces urbanisés, mais également sur du foncier en extension.

Repérées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOTERS, avec lequel le PLU doit être compatible, les zones d'activités remplissent un double objectif de développement économique et de création d'emplois dans le secteur où elles sont implantées.

Les zones de développement ont été inscrites dans une logique de gestion économe du foncier sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ; c'est pourquoi elles se situent en entrée de ville, en continuité avec des zones d'activités existantes, ou encore à proximité d'infrastructures routières et fluviales. Par ailleurs, le PLU les classent en majorité en zone de réserve foncière de manière à :

- maîtriser leur urbanisation et définir les principes d'aménagement qui répondent aux ambitions de l'Eurométropole
- déterminer quand il est opportun de les rendre constructible et le cas échéant de définir leur programmation.

Sauf orientations spécifiques à certaines d'entre elles, l'activité agricole n'a pas vocation à être maintenue sur ces sites, une fois aménagées.

Depuis l'approbation du PLU en 2016, les activités économiques ont été développées sur le territoire en accord avec la stratégie économique de l'Eurométropole de Strasbourg. Les contours de cette politique sont définis dans la feuille de route « Strasbourg Eco 2030 » et traduits en orientations dans le PLU.

Les zones d'activités concentrent 40 % des emplois de l'Eurométropole et la quasi pénurie de foncier (2,5 ha maîtrisés restant) ne permet plus de répondre correctement au développement endogène, ni à l'accueil d'entreprises extérieures.

Depuis 2014, c'est près d'une quarantaine d'hectares de zones d'activités, aménagée par l'Eurométropole, soit environ 7 ha / an, qui ont été commercialisés sur le territoire, traduisant son dynamisme et son attractivité, tout en veillant à la gestion économe du foncier.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Outre l'inscription de zones d'activités dans le PLU, des projets de reconversion et de requalification de sites voient le jour sur le territoire de la collectivité.

Malgré une politique de réhabilitation des friches, l'Eurométropole de Strasbourg doit aménager des zones d'activités situées dans des secteurs déjà fléchés au sein du document d'urbanisme et dédiés à de l'activité, les secteurs en requalification ne suffisant pas à endiguer les demandes d'implantation d'entreprises. L'exemple de la reconversion de l'ancienne raffinerie de Reichstett est parlant puisque les 85 ha aménagés au sein de l'Ecoparc Rhéan sont aujourd'hui intégralement commercialisés.

Parallèlement à cela, certaines zones d'activités existantes réservées aux activités artisanales et industrielles s'essoufflent, et leur dynamisme décline. Éviter leur affaiblissement est un véritable enjeu pour le territoire.

Les points proposés dans le cadre de la modification n°3 du PLU visent à répondre à ces enjeux. Ils portent sur :

- la diversification des zones d'activités : les points concernant la zone d'activités de la Vogelau à Schiltigheim, le Nord du parc des Tanneries à Lingolsheim, la carrière Eqiom à Lingolsheim et le parc solaire lacustre et le parc d'innovation à Illkirch-Graffenstaden entrent dans cette thématique ;
- la création d'un espace dédié au stationnement des véhicules pour améliorer le fonctionnement du Pôle automobile de Bischheim/Hœnheim/Souffelweyersheim – Projet « Pointe de la Souffel II » ;
- le maintien des entreprises déjà présentes dans une zonage d'activité en leur permettant de se développer via l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone IIAUX (zone d'urbanisation future à long terme et à vocation économique) , à l'instar de la zone d'activités du Rammelplatz ;
- le développement des zones d'activités via la création de nouvelles zones d'activités et l'ouverture à l'urbanisation de certains sites identifiés au PLU en zone IIAUX, c'est-à-dire une zone d'urbanisation future à long terme et à vocation économique, comme c'est le cas pour la zone d'activités d'Eckbolsheim.

Il est à noter que, suite à l'avis de l'Autorité environnementale, le point de modification visant l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX en entrée Nord de Plobsheim a été retiré du dossier de modification n°3 du PLU.

### 3.5.1.6.2 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation

- **032 M3 REGINT PLO/057 M3 COUR PLO** : l'association Plobsheim Nature Environnement :
  - soutient et adhère à l'avis de la MRAE n°2020AGE46 concernant les évolutions du PLU 3 et les possibles évolutions futures en particulier le projet MackNeXt. Elle note 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 de modification n° 3 du PLU. Elle s'en félicite et indique que tant que le besoin n'est pas impératif, cette zone devra rester une zone cultivée et naturelle,

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg prend bonne note de l'observation de l'association.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- soutient aussi les remarques préliminaires s'interrogeant sur le projet MackNeXt à l'est de Plobsheim et mentionne qu'un autre avis de la MRAE du 22 octobre 202, non joint au dossier d'enquête de la modification n° 3 du PLU et spécifique à ce projet, recommande d'étudier de nouveau les solutions alternatives qui ne réduiraient pas les zones agricoles. Elle considère que les justifications conduisant à ne pas retenir des solutions hors zone agricole sont peu recevables.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU. Elle concerne le projet MackNeXT qui fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet et d'une enquête publique à part entière.

- **185 M3 REGINT ILG** (point 44) : émet un avis défavorable à l'évolution du règlement de la ZAC Parc d'Innovation à Illkirch pour les raisons suivantes :
  - La modification a pour objectif de répondre à des besoins immédiats d'entreprises sans lien avec la logique initiale de « Parc d'Innovation » ; ce qui revient donc à une véritable fuite en avant en accélérant la consommation d'espaces agricoles en bordure de réserve naturelle sans se soucier des autres enjeux du secteur,
  - Le projet concerne une partie Sud déconnectée du Parc d'innovation actuel ; ce qui nécessiterait la création de nouvelles infrastructures d'accès et notamment la création d'un nième rond-point à l'extérieur des limites actuelles de la ZAC,
  - L'avenir du projet de géothermie profonde qui participe aux objectifs de lutte contre le changement climatique doit bien sûr être préservé.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'ouverture de la zone du parc d'innovation à des activités généralistes concerne une partie très modérée de l'ensemble de la totalité de la zone, ce qui ne remet pas en question sa vocation principale qui est de recevoir des activités innovantes.

Cette ouverture à des activités généralistes a été co-construite entre l'Eurométropole, la commune et l'aménageur en charge de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour répondre à la carence de foncier à usage d'activités de l'Eurométropole, mais également pour donner une nouvelle impulsion à cette zone d'activités.

Le secteur concerné ne réduit pas la zone agricole dans le sens où sa vocation est, depuis sa création, de recevoir de l'activité.

- **199 M3 MAIL ILG** (point 44) : déplore l'artificialisation des espaces naturels depuis 50 ans et considère qu'il faut arrêter absolument ce phénomène en Alsace et sanctuariser « toutes les terres agricoles et naturelles encore existantes ». Il demande que les 80 ha non urbanisés du PII (parc d'innovation d'Illkirch) soient préservés étant donné que la partie Nord est encore « incomplètement occupée » et en privilégiant une densification sur cet espace. Il précise que « la partie Sud constitue la seule vraie lisière forestière avec la Réserve naturelle nationale d'Illkirch-Neuhof ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il convient de rappeler que le PLU vise à établir des équilibres entre les fonctions urbaines et rurales, à préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère, à réguler les besoins en matière de mobilité, à assurer la sécurité et la salubrité publiques, à prévenir des risques, des pollutions et des nuisances, dans le respect des objectifs du développement durable et de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Ce développement tient compte de la protection des milieux naturels et agricoles, mais aussi des paysages, de la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, de la biodiversité, des espaces verts ainsi que la lutte contre le changement climatique, etc.

L'urbanisation de la partie Nord du PII est en voie d'achèvement. Les espaces libres de construction et plantés sont généreux, mais les bienfaits qu'ils génèrent sont nombreux – cf. Chapitre Habitat – Nature en ville. Ces espaces plantés doivent jouer en faveur d'une meilleure transition avec la réserve naturelle. Les marges de recul en vue de la préservation des lisières forestières de la partie Sud de cette zone d'activités figurent sur les plans de zonages.

- **275 M3 MAIL EMS** (*point 44*): concernant le Parc d'Innovation d'Illkirch-Graffenstaden, l'association est défavorable à cette modification considérant qu'elle accélère la consommation foncière prévue, qu'elle est proche de la réserve naturelle et d'un site de géothermie dont les impacts sur les entreprises nouvelles pourraient être dangereux... (et qu'il est donc préférable d'attendre).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg à l'observation 199\_M3\_MAIL\_ILG ci-avant.

- **070 M3 REGCOM ESC-ILG** : sollicite la modification du classement en zone N7 des parcelles n° 36 et n° 37 sur la commune d'Eschau et de la parcelle n°66 sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden, propriétés de la société des Ballastières HELMBACHER, déjà présentes dans l'enceinte de la gravière, et actuellement classées en zone A. Cette modification de classement permettra de les intégrer au projet de réaménagement du site et contribuera à la valorisation de la biodiversité sur le site (zones de hauts fonds, plantations...).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation n'est pas en lien avec un point de la procédure de modification en cours. Toutefois, cette demande pourrait être examinée dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du PLU. Pour ce faire, l'Eurométropole invite le porteur de projet à se rapprocher d'elle et des communes d'Eschau et d'Illkirch-Graffenstaden, pour examiner l'opportunité de cette demande d'évolution du zonage. Par ailleurs, l'évolution du périmètre de la gravière relève des compétences du Préfet.

- **008 M3 REGCOM ILG** : indique qu'il n'existe que le périmètre de la ZAC Baggersee et aucun dossier de réalisation. L'OAP permettrait de poser les grands principes d'aménagement, urbanisation, programmes et gel de terres agricoles. Quel est le projet ?

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les dossiers de réalisation de ZAC ne sont plus annexés au PLU, mais directement traduits dans les diverses pièces du PLU et notamment dans le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement et de programmation. Les ambitions de développement de ce secteur sont traduites dans le PADD du PLU et dans les orientations du SCOTERS. Ces orientations guideront le futur projet qui sera élaboré en concertation avec les habitants et en collaboration avec les communes.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **185 M3 REGINT ILG** : indique attendre avec impatience une évolution de la ZAC du Baggersee non concernée par la modification n° 3. Le renforcement de la ceinture verte dans un axe Est-Ouest est attendu avec une réorientation de ce secteur vers des zones naturelles et agricoles de type maraîchage qui permettrait également de développer des activités de sensibilisation à l'environnement pour les enfants et les jeunes du sud de l'agglomération.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le secteur du Baggersee est un secteur de développement, identifié dans le SCOTERS comme étant un pôle de développement majeur. Le PADD du PLU, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation donnent des directives sur son aménagement futur, sans être trop précis de manière à ce qu'un projet puisse être établi dans le futur. L'orientation d'aménagement et de programmation définit toutefois des mesures en faveur de la préservation de l'environnement.

- **249 M3 REGCOM SCH** (*point 61*) : approuve les dispositions et le souhait d'étendre la zone UE1 permettant la réalisation des projets de l'ESAT « Anne Claire Staubes » et de l'Ecole Européenne de Beauté.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg prennent bonne note du retour favorable concernant l'évolution réglementaire proposée au point n° 61 de la modification n° 3 du PLU, soumis à enquête publique.

- **276 M3 MAIL LIN** (*point 32*) : la société EQIOM avait demandé l'inscription dans le règlement de la zone N7 du PLUi de la possibilité de réaliser une activité de recyclage de matériaux sur les sites d'Holtzheim et de Lingolsheim. Or le dossier de la modification n° 3 ne prend en compte que le site de Lingolsheim et non celui de Holtzheim. Elle demande donc d'intégrer également le site d'Holtzheim à la présente modification.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le projet de modification n° 3 est le fruit d'un travail collaboratif entre les communes de l'Eurométropole et l'Eurométropole de Strasbourg.

Le dossier de modification tient compte des derniers arbitrages qui se sont tenus entre la société EQIOM et la commune de Lingolsheim.

En l'occurrence, l'évolution du zonage et des changements des occupations et des usages ne concernent qu'une partie de la zone de gravière du ban communal de Lingolsheim parce que les nouvelles activités demandées par la société EQIOM, comme le criblage ou le broyage de matériaux, sont source de nuisances pour les riverains. Aussi, ces nouvelles activités n'ont pas été autorisées dans les secteurs les plus proches des habitations du ban communal de Lingolsheim.

Un changement d'usage à plus grande échelle impliquerait de prendre l'attache des communes de Geispolsheim et d'Entzheim, en plus de la commune d'Holtzheim car ce secteur des gravières les concerne également.

Il convient de préciser que dans le cadre de cette procédure de modification n° 3, des espaces plantés à créer ou à conserver ont été instaurés le long de la RM 392, sur la ban communal d'Holtzheim, en accord avec la commune, et en continuité avec ceux instaurés sur le ban de

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Lingolsheim. Le but poursuivi est de préserver la bande arborée, qui fait écran à la zone d'exploitation de la gravière.

### 3.5.1.6.3 *Analyse de la Commission d'Enquête*

**La Commission d'Enquête prend acte de l'observation et des réponses apportées concernant le projet MackNeXT. Le projet faisant l'objet d'une procédure de déclaration de projet et d'une enquête publique à part entière, elle invite l'association Plobsheim Nature Environnement à y réitérer son observation dans ce cadre.**

**Concernant le point 44 (parc d'innovation à Illkirch-Graffenstaden) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête estime qu'il est dommage que la zone ne puisse pas conserver sa vocation initiale de parc d'innovation. Cependant, comme cette zone est déjà classée en future zone d'activités (IAUZ) et que la Commission d'Enquête estime également qu'un effort important doit actuellement être déployé en termes de densification en hauteur et d'économie de foncier en ce qui concerne les zones d'activités et de bureaux, elle estime que l'accueil d'activités économiques plus généralistes est envisageable.**

**Concernant le point 61 (ESAT et école européenne de beauté à Schiltigheim) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête prend acte de l'observation et de la réponse de l'EMS qui convergent en faveur du développement de ces établissements.**

**Concernant le point 32 (EQIOM à Lingolsheim) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête note que la société EQIOM a formulé une demande de complément pour autoriser le transit de matériaux inertes issus d'autres sites sur la gravière d'Holtzheim. Elle justifie cette demande en se basant sur le fait que les activités de recyclage et de stockage de matériaux (naturels ou artificiels) issus d'autres sites sont autorisées par les arrêtés préfectoraux des gravières de Lingolsheim et d'Holtzheim. Néanmoins, en complément de la réponse formulée par l'EMS, la Commission d'Enquête n'a pas trouvé trace, sur le site du Ministère de la Transition écologique et solidaire, d'une autorisation d'exploiter au titre de la rubrique ICPE n°2517 (installation des transit, regroupement ou tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes autres que ceux visés par d'autres rubriques) pour la gravière d'Holtzheim. La Commission d'Enquête invite donc la société EQIOM à vérifier la situation administrative de la gravière d'Holtzheim et à reformuler, le cas échéant, sa demande lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU.**

**Concernant l'observation de la société des Ballastières HELMBACHER, la Commission d'Enquête prend acte de la réponse apportée par l'EMS et invite son directeur à suivre la procédure mentionnée afin que ce point puisse être inscrit à la prochaine procédure d'évolution du PLU.**

**Concernant les observations sur la ZAC du Baggersee, la Commission d'Enquête prend acte de la volonté de l'EMS de réaliser une concertation avec les habitants et les communes pour définir les orientations du futur projet.**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.7 Habitat/Urbanisation

#### 3.5.1.7.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg

En préambule, l'Eurométropole rappelle ici que le PLU tient lieu de Programme local de l'habitat (PLH). Cela renforce son caractère stratégique et confère à la collectivité un outil complet pour mettre en œuvre sa politique en matière de logement.

La politique habitat infuse ainsi dans tout le PLU, du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui fixe le cap général, au règlement qui porte les outils concrets permettant la réalisation d'opérations mixtes et diversifiées, en passant par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le Programme d'orientations et d'actions (POA) qui traduisent toutes les facettes de la politique habitat (formes urbaines, densité, logement des étudiants, des personnes âgées, accueil des gens du voyage, etc.).

Le PLU décline de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire l'offre nouvelle de logements. Il tient également compte de la diversité des communes et de leur rôle dans le territoire. Cependant, chacune participe à l'effort général de production de logements, aussi bien la production générale que celle à vocation sociale.

La déclinaison de la politique générale de l'habitat sur le territoire métropolitain passe également, en cohérence avec les objectifs du PADD, par des projets en renouvellement ou en requalification de sites existants.

Ce volet de la politique de l'habitat se décline dans l'optique de limiter la consommation foncière, de favoriser la mixité fonctionnelle au sein des territoires et d'offrir des logements à proximité des transports en commun.

#### 3.5.1.7.2 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – toutes communes

- **042 M3 REGINT STG** : estime désastreux la mixité entre zones pavillonnaires et implantation d'entreprises.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

Le secteur concerné à l'Elsau correspond à une zone pavillonnaire mixte UCA2. Le règlement du PLU, conformément au code de l'urbanisme et comme l'y encourage la loi, ménage la mixité fonctionnelle. À ce titre en zone pavillonnaire, à condition de ne pas provoquer de nuisances ou de susciter de risques incompatibles avec la vocation résidentielle, l'installation du siège social d'une entreprise est permise par le PLU.

D'éventuelles nuisances qui pourraient être constatées, qu'elles soient sonores ou relatives aux problématiques de stationnement, relèvent de réglementations spécifiques et des pouvoirs de police du Maire, en dehors du champ d'application direct du PLU.

- **025 M3 REGINT EMS** : demande pourquoi il est proposé dans les OAP, des secteurs qui favorisent l'étalement urbain, indique qu'il est dommage de voir des terrains agricoles disparaître au profit de l'habitat et préconise de privilégier les terrains situés en cœur de ville et de favoriser le renouvellement urbain.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas précisément d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Elle prend acte de cette observation et renvoie aux éléments de réponses apportés en préambule du présent chapitre « Habitat / Urbanisation » ci-avant, ainsi que du chapitre « Objectif du PLU, de la modification n°3 et consommation foncière ».

- **078 M3 REGINT STG** : propose d'étudier la possibilité de rajouter en vertical des niveaux de logements sur les bâtiments existants et est favorable au maintien des terres agricoles sur l'EMS.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation. Cette dernière n'est cependant pas en lien direct avec un des points traités spécifiquement dans le cadre de la présente procédure de modification n° 3 du PLU. Elle n'appelle pas de la part de l'Eurométropole de Strasbourg de suite à donner dans ce cadre.

- **110 M3 REGINT SCH** : estime qu'il faut construire en ville dans les dents creuses, qu'il faut arrêter les lotissements, qu'il y a assez de bâtiments construits, qu'il faut arrêter la bétonisation et qu'il faut transformer les bureaux en habitations.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La gestion économe du foncier est une orientation générale portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. Pour réduire l'artificialisation des terres, le PLU a reclassé plus de 800 ha d'espaces dédiés à l'urbanisation dans les POS et PLU communaux. Plus de la moitié du territoire de la métropole est classé en zone agricole ou naturelle inconstructible.

Pour répondre aux besoins de logements, les opérations d'habitat sont privilégiées au sein des zones urbaines et par requalification de friches.

- **120 M3 REGCOM OBH** : une habitante d'Oberhausbergen estime qu'il faut prévoir les routes de dégagement qui vont avec les constructions d'immeubles auxquelles une autorisation de construire est accordée.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'observation ne porte pas sur un point du dossier soumis à enquête publique.

Au travers du volet déplacement, le PLU fixe un principe de hiérarchisation du réseau viaire, qui précise notamment les accès possibles vers les voies structurantes, les vitesses autorisées et les types d'aménagement possibles au regard du statut de la voie.

Ces principes sont mis en œuvre lors des travaux d'aménagement de voirie ainsi qu'à l'échelle de chaque commune par lors des évolutions du plan de circulation, de la mise en place de zone de rencontre ou encore de zone 30.

- **145 M3 MAIL EMS** : demande que le PLU intègre des zones dédiées à l'installation de « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » soit en :
  - Réserve un ou plusieurs terrains constructibles à travers une OAP ou un règlement de zone fléchant ces terrains,
  - Créant un ou plusieurs STECAL permettant leur installation.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation n'est pas en lien avec un des 103 points traités spécifiquement dans le cadre de la présente procédure de modification n° 3 du PLU. Elle n'appelle pas de suite à donner dans



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

ce cadre, mais pourrait faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution, après arbitrage politique. Dans cette perspective, elle invite l'intervenant à se rapprocher de l'Eurométropole de Strasbourg.

- **106 M3 REGINT STG** : demande le gel du montant des loyers en s'inspirant de l'exemple de Berlin.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation. Cette dernière n'est cependant pas en lien avec un des points traités spécifiquement dans le cadre de la présente procédure de modification n° 3 du PLU. Elle n'appelle pas de la part de l'Eurométropole de Strasbourg de suite à donner dans ce cadre.

#### *3.5.1.7.3 Analyse de la Commission d'Enquête – toutes communes*

**Après analyse des observations du public et des réponses apportées par l'EMS, la Commission d'Enquête tient à s'exprimer sur les aspects suivants :**

- Elle considère qu'il y a lieu de dresser un état des lieux en matière de démographie, de production de logements et de zones d'activités et de regarder en détails les évolutions des indicateurs. Sur la base des résultats obtenus, les objectifs affichés dans le PADD pourraient être ajustés ou modifiés dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Cette révision devra permettre de combiner le **double enjeu** de sobriété foncière avec zéro artificialisation nette et de maintien de la qualité de vie et notamment de l'identité villageoise des communes de la 1<sup>ère</sup> et de la 2<sup>ème</sup> couronne,
- Elle demande à l'EMS ou à la mairie de quartier de l'Elsau de se rapprocher de M. Bernard GUSCHING afin d'établir un constat des nuisances qu'il évoque et de prendre les mesures adéquates le cas échéant,
- Elle estime qu'il apparaît difficile de rajouter en vertical des niveaux de logements sur des bâtiments existants si cet aspect n'a pas été prévu dès leur conception (portance des structures),
- Elle invite le collectif pour la création d'un Hameau léger en Alsace à se rapprocher de l'EMS, comme cette dernière le propose, afin d'explicitier leur contribution qui pourrait, après arbitrage politique, faire l'objet d'un point particulier dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.

#### *3.5.1.7.4 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Strasbourg*

- **065 M3 REGINT STG** : propose de ne pas casser les maisons et jardins pour y construire des immeubles et de ne pas construire de bâtiments hauts comme c'est le cas au quartier Malraux (Swans...).

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cf. réponse générale apportée en tête du chapitre « Habitat – Urbanisation ».

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation. Cette dernière n'est cependant pas en lien direct avec un des points traités spécifiquement dans le cadre de la présente procédure de modification n° 3 du PLU. Elle n'appelle pas de la part de l'Eurométropole de Strasbourg de suite à donner dans ce cadre.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **149 M3 MAIL STG/181 M3 COUR STG** (point 1) : dans un souci de respect des caractéristiques patrimoniales du quartier des Quinze, demande le retrait du projet de mention autorisant les toits plats du règlement (article 11 UCA) étant donné que ce quartier est majoritairement constitué de maisons avec des toits en pente.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En premier lieu, l'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3.

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle que les toitures plates sont autorisées en zone UCA depuis l'approbation du PLU en 2016, confirmé par la révision en 2019. Les toitures plates sont autorisées dans l'ensemble des zones UCA couvrant les 33 communes du territoire métropolitain depuis cette date. La modification n° 3 ne vient pas remettre en cause ce principe. Elle vise simplement à clarifier la rédaction de l'article 11-UCA qui était sujet à de possibles interprétations et pouvait laisser croire que les toits plats y étaient interdits, ce qui n'était pas le cas. La règle indiquait simplement que dès lors qu'il y avait toit en pente, ce dernier devait avoir deux pans. Le fait d'écrire que les toits plats sont autorisés vient préciser une règle qui existait déjà mais manquait de clarté dans sa rédaction. À ce titre, l'Eurométropole n'envisage pas de remettre en cause, au sein de ce secteur de zone, les possibilités données à l'article 11 d'autoriser les toitures plates sur l'ensemble de son territoire.

Par ailleurs, l'ensemble de quartier historique du Conseil des XV est couvert par la disposition réglementaire du PLU relative à un « Ensemble d'intérêt urbain et paysager (EIUP) ». Cette trame graphique vise à préserver l'harmonie de groupes de bâtiments dont la qualité réside dans la cohérence ou dans le rapport commun établi entre eux et avec l'espace public. Cette préservation porte notamment sur la volumétrie, la hauteur et les modes d'implantations des constructions. Cette disposition réglementaire exige de se conformer à la morphologie dominante des constructions qui composent l'ensemble en question, de manière à répondre à l'objectif de cohérence d'ensemble. À ce titre, tout projet de nouvelle construction est soumis à cette règle du PLU sans présager d'une forme particulière de toiture a priori. Et tout projet doit également être conforme aux dispositions décrites ci-avant, lorsqu'il y est soumis.

Pour ces raisons l'Eurométropole de Strasbourg n'envisage donc pas d'évolution sur ce point.

- **109 M3 REGINT STG** : est déçu de constater que la course en avant de la densification du quartier de la Robertsau n'a pas été stoppée et se poursuit dans la modification n° 3. Indique que même si une zone naturelle a été préservée et est devenue inconstructible à proximité de la forêt classée de la Robertsau, quatre secteurs sont concernés par l'urbanisation : la cité des chasseurs, le secteur Sainte-Anne, le secteur Mélanie et le secteur sud à proximité du port aux pétroles et des installations Seveso seuil haut.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse en tous points identiques apportée par l'Eurométropole de Strasbourg à l'observation 248\_M3\_REGINT\_STG ci-après.*

- **248 M3 REGINT STG** : l'association indique que « la majorité des remarques qui nous sont parvenues portent sur le développement de l'habitat dans un quartier qui est considéré depuis des décennies comme la réserve foncière de Strasbourg aussi bien par nos élus que par les promoteurs ». Ainsi, au lieu d'accorder à la Robertsau un développement mesuré qui permettrait de lui laisser son rôle de poumon vert de l'EMS..., l'on constate un acharnement à combler toutes les « dents creuses ».

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Secteur Saint-Anne : alors qu'il n'existe aujourd'hui aucun projet de prolongement de la ligne de tram, que ce secteur hospitalier est déjà fortement touché par une importante circulation et des difficultés de stationnement, pourquoi des terres agricoles de grande qualité seraient-elles remplacées par des immeubles à l'heure où l'on nous explique qu'il est bon d'organiser les circuits courts de production maraîchères ?
- Chemin du Gollenfeld : projet de construction, à l'emplacement d'une villa, d'un immeuble de 18 logements alors que le chemin d'accès est trop étroit et qu'il faudra déplacer une conduite d'eaux usées pour l'élargir.
- Cité des chasseurs : située à côté de l'Ill, elle est entourée de terres arables qui devraient être maintenues dans leur vocation originelle et permettraient ainsi de développer une agriculture biologique. Il est temps de retrouver le caractère maraîcher de notre quartier surnommé le Laüch.
- Le Port aux Pétales : occupé par 7 entreprises SEVESO est confirmé dans son emprise. Il serait urgent de le déménager et de consacrer l'espace ainsi dégagé à une véritable gare de tourisme fluvial, à des cafés et des restaurants, à des espaces de promenade.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation porte sur la demande de reclassement d'importantes emprises de zones à urbaniser (IAU) ou de réserves foncières (IIAU), de laisser davantage de place à des cultures maraîchères dans le quartier de la Robertsau à Strasbourg. Elle porte également sur la remise en cause d'orientations issues de la politique de développement économique. De par la nature des sujets qu'elle soulève, cette observation porte sur les orientations générales du PADD du PLU et ne relève d'aucun des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3. La prise en compte d'une telle demande ne saurait par conséquent trouver de réponse dans une procédure de modification. Elle relève du champ de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU dans la mesure où elle peut remettre en question certaines orientations du PADD quant aux politiques de développement urbain, de développement économique, à la production de logements et à la place de l'agriculture urbaine dans la ville.

Ces éléments ne sont pas l'objet de la présente modification n° 3 et à ce titre l'Eurométropole de Strasbourg ne peut y donner suite dans ce cadre. Des réflexions de fond sur ces thématiques et ces orientations pourraient être portées dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU à venir.

- **267 M3 REGINT STG** (points 56 et 84) : estime que la modification reste malheureusement dans la continuité du PLUi et dénonce notamment le « *bétonnage et la densification urbaine dans le quartier de la Robertsau* ». Elle salue certaines initiatives (classement du Cimetière St Louis en zone UE, préservation des couloirs verts le long des cours d'eau) et souhaite que le classement en PAG de la zone située entre la rue de Bussière et le Canal des français (point n° 84) soit l'occasion d'une véritable concertation avec les « *acteurs directement concernés* ». Par contre, elle estime que l'objectif de vouloir "mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager du territoire" n'est pas atteint notamment au point 56 (créer « un lieu culturel et de loisir ») qui cache en réalité la réalisation d'un immeuble de logements collectifs de 15 mètres. Ainsi on vend de l'espace vert mais en fait on bétonne et rien ne garantit l'instauration de « *réserves foncières vertes dans le quartier de la Robertsau* ».

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de l'observation en ce qu'elle concerne les points issus de la présente modification n° 3. Concernant le point n° 56, l'Eurométropole de Strasbourg précise que la nature de la modification et du projet présenté ne correspond pas à la seule « réalisation d'un immeuble de logements collectifs de 15 mètres », mais d'un projet complet à la programmation mixte et co-construit en lien étroit avec des forces vives du tissu associatif culturel de la Robertsau, tel que présenté dans la note de présentation. Sur les autres points l'observation n'appelle pas de remarque spécifique.

Concernant les observations qui ne sont pas liées à des points faisant spécifiquement l'objet de la présente modification n° 3, l'Eurométropole de Strasbourg renvoie aux éléments de réponse déjà apportées à l'observation 248\_M3\_REGINT\_STG ci-avant.

- **320 M3 MAIL STG (point 84)** : émet plusieurs observations concernant sur le quartier de la Robertsau sur le secteur de la rue de Bussière. Il a fait l'objet de nombreuses constructions d'immeubles, que ce soit sur la rte de la Wantzenau - actuellement encore trois importants chantiers en cours - ou sur la rue de Bussière – qui a vu la construction de 2 immeubles d'habitation ces deux dernières années et un permis de construire a été délivré récemment au début de la rue près de la route de la Wantzenau pour un projet immobilier comprenant 4 maisons et un immeuble sur un terrain de 10 ares. Il est plus que temps d'arrêter les nouvelles constructions.

En effet, le secteur de la rue de Bussière traditionnellement vert, riche d'une faune et d'une flore qu'il convient de préserver, jouxte le canal des Français. La faune a pâti d'une programmation immobilière peu respectueuse de l'environnement. Certaines espèces d'oiseaux ont notamment disparu. L'intensification des constructions immobilières dénature le secteur.

Outre la densification immobilière, l'arrivée de nouveaux habitants augmente considérablement la circulation automobile sur des voiries qui ne sont absolument pas adaptées à de tels flux, que ce soit rue de Bussière ou route de la Wantzenau. Le chemin du Gd Beltzwoerth est utilisé chaque jour comme voie de délestage de la rte de la Wantzenau tant celle-ci est encombrée aux heures de pointe. Ces secteurs sont très mal desservis par les transports en commun, le tram s'arrêtant à l'Escale et le bus 72 assurant trop peu de rotations. Trop de constructions ont déjà été réalisées rue de Bussière et dans ses alentours.

Il convient dorénavant de ne plus délivrer de permis de construire de nouvelles habitations et de déclarer inconstructible le foncier non bâti du secteur. Il est fondamental de préserver la qualité de vie des habitants, de réduire la circulation automobile, et de respecter l'environnement du quartier. La sauvegarde des espaces verts qui subsistent contribue aussi à la santé des riverains.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg relève que cette observation met en avant des éléments qui ont pour parti justifié la proposition de mise en place d'une servitude dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAG) dans le cadre de la modification n° 3.

Elle fait l'objet du point de modification n° 84 de la présente modification, justifié dans ce cadre pour répondre en partie aux objectifs soulevés. Cette dernière permettra, comme cela est précisé dans la note de présentation, d'engager sur le secteur de la rue de Bussière une étude permettant de dégager des préconisations et des orientations d'aménagement cohérentes à l'échelle plus large, permettant de tenir compte des multiples problématiques présentes (environnement, paysage, desserte, réseaux etc.).

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **338 M3 MAIL STG** (points 63, 56) : dénonce des « principes d'aménagements prometteurs » mais qui cachent en réalité la bétonisation à l'œuvre, et particulièrement à la Robertsau, dont le secteur « Carpe haute » en est l'illustration. Ainsi l'OAP « Carpe-Haute – Jacoutot » se veut séduisante en évoquant des « transitions végétales », une modulation des hauteurs de construction, des appartements traversant... alors qu'en réalité les objectifs démographiques ne sont pas remis en cause et l'urbanisation continue « à béton forcé ». Ainsi la frange Sud du quartier va se densifier fortement. Le CARSAN estime qu'à ce jour les objectifs de production de logements sont déjà dépassés de 25%, que les objectifs de densité sont maintenus, soit 21 200 hab./km<sup>2</sup>, allant à l'encontre de l'attractivité.

Sont appréciés :

- la régularisation du cimetière St Louis (point 63),
- la proposition d'un « lieu culturel et de loisirs » portée par l'association Apollonia (point 56 en partie),
- le manque d'informations sur le projet « Sainte Anne 2 » qui prévoit plus de 500 logements.

Mais le CARSAN déplore l'absence de réflexion sur le projet du PEX, alors que ce dernier aura des conséquences importantes (augmentation du trafic routier, nuisance pour les riverains de la rue Herrenschildt).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de l'observation en ce qu'elle concerne les points issus de la présente modification n° 3 (points 56 et 63) qui n'appellent pas de remarques spécifiques.

Par ailleurs, l'observation faisant référence à l'OAP « Carpe-Haute Jacoutot » ne correspond à aucun élément modifié dans le cadre de la présente modification n° 3. La modification à la marge de cette OAP vise uniquement à procéder à une précision quant aux orientations programmatiques (mixité / équipements culturels et de loisir) envisagées sur le secteur de projet à l'entrée Sud de la rue Boecklin, en traduction du point de modification n° 56, que le CARSAN évoque d'ailleurs dans son observation comme un projet satisfaisant. Aucune autre évolution de l'OAP n'est proposée dans la présente modification n° 3.

Concernant les autres observations (objectifs démographiques, PEX, St Anne etc), ces dernières ne sont pas liées à des points faisant l'objet de la présente modification n°3. A ce titre, l'Eurométropole renvoie aux éléments de réponse sur les orientations générales du PLU et les portées de la procédure de modification déjà apportées. *Voir pour cela la réponse à l'observation 248\_M3\_REGINT\_STG dans la partie Habitat / Urbanisation concernant la commune de Strasbourg ci-avant.*

- **332 M3 MAIL EMS** : favorable aux principaux objectifs de la modification n° 3 (qualité de l'air, reconversion de friches...) mais constate que des « espaces de verdure sont menacés par le grand nombre de projets immobiliers en cours ». Il souhaite donc que le PLU « limite la délivrance de nouveaux permis de construire sur ces espaces verts ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation. Les éléments relatifs à la nature en ville et au renforcement de la végétalisation à travers le déploiement des politiques publiques et des projets urbains sont détaillés au chapitre : « Habitat - Nature en ville » ci-après. Pour le reste, cette observation n'est pas en lien direct avec un des points de la modification n° 3 du

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

PLU. Elle n'appelle pas de la part de l'Eurométropole de Strasbourg de suite à donner dans le cadre de la présente procédure.

- **167 M3 REGINT EMS** : estime que les constructions neuves continues dans le secteur du Neuhof ne sont plus acceptables car il est transformé en ghetto (il n'y a que du béton dans un quartier où il y avait avant de la végétation entre les immeubles et les maisons) et qu'il n'est pas tenu compte des désagréments liés aux flux des voitures.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Concernant les observations 167\_M3\_REGINT\_EMS et 171\_M3\_MAIL\_STG, voir la réponse commune à l'observation 252\_M3\_REGEMS\_STG ci-dessous.*

- **171 M3 MAIL STG** : déplore la dégradation du cadre de vie du Neuhof et le fait de se retrouver « encerclés par des immeubles » avec des problèmes de stationnement et de circulation, d'ombre portées sur les maisons existantes et demande que des aménagements verts soient réalisés.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Concernant les observations 167\_M3\_REGINT\_EMS et 171\_M3\_MAIL\_STG, voir la réponse commune à l'observation 252\_M3\_REGEMS\_STG ci-dessous.*

- **252 M3 REGEMS STG** : déplore la concentration de logements sociaux dans le quartier du Neuhof et souhaite une meilleure répartition au sein de la commune pour que les problèmes sociaux soient partagés. Il semblerait également que les « promoteurs » sont hors de contrôle et que leurs projets ne préservent pas les espaces verts qui existent encore. Souhaite qu'une part de logements sociaux soit réservée dans les opérations à caractère privé.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En premier lieu, l'Eurométropole de Strasbourg précise que ces observations ne relèvent pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. L'Eurométropole de Strasbourg peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

La collectivité rappelle à ce sujet que de nombreux dispositifs réglementaires sont déjà en vigueur dans le PLU et contribuent à l'encadrement de la constructibilité en préservant certains cœurs d'îlots, en encadrant les formes urbaines, en améliorant la trame verte et bleue ou encore en protégeant certains éléments patrimoniaux par des dispositifs dédiés. Cela se fait tout en poursuivant l'objectif de permettre la construction de logements, notamment sociaux, en limitant l'étalement urbain et la consommation foncière de terres naturelles et agricoles.

L'Eurométropole de Strasbourg précise néanmoins qu'une étude urbaine a été engagée sur le secteur du Neuhof Village. Dans ce cadre, un certain nombre de déclinaisons concrètes, notamment au règlement du PLU, pourront être proposées dans la prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Cette démarche poursuivra notamment comme objectif un certain encadrement de la constructibilité, une préservation du patrimoine bâti et végétal à travers par exemple la protection de plus nombreux cœurs d'îlots existants.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **260 M3 REGINT STG/278 M3 MAIL STG** : dénonce la dégradation du cadre de vie du Neudorf « *dû à une forte urbanisation* » et constate que les règles du PLU ne sont pas respectées (exemple d'une toiture-terrasse théoriquement (cf. PC) végétalisée qui est utilisée comme pièce de vie en terrasse).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

Elle ne concerne par ailleurs pas directement la mise en œuvre du PLU mais le respect de dispositions arrêtés dans le cadre d'un permis de construire délivré. Une éventuelle occupation non conforme à celle autorisée dans un permis de construire relève des pouvoirs du Maire, prérogative dont dispose la Police du bâtiment, le service instructeur des autorisations du droit des sols de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette observation leur est transmise pour information et éventuelle suite à donner à cette fin.

- **263 M3 REGINT STG (point 27)** : regrette la fermeture pour raison « covid » de la « Maison du projet » qui permettait à la Ville d'exposer ces projets aux habitants et émet des observations qui visent le secteur de la Meinau. Il note que les aménagements de « l'îlot Bourgogne » (« *principe de reconstructions en périphérie de l'îlot* » et « *relogement d'au moins deux commerces* ») sur les bâtiments appartenant à l'organisme privé In'li ne figurent pas au PLU et que rien n'est explicité sur les commerces ou le type de logements.

Il propose que le projet distingue les différents types d'habitat : collectif, individuel ou intermédiaire, accession sociale, accession, locatif privé et social. De plus il aimerait que l'EMS y « *encourage un ou des bâtiments en autopromotion* ». Il estime qu'imposer du stationnement en sous-sol n'est pas opportun (et propose de privilégier un « *stationnement en silo* ». Concernant les commerces, il rappelle que la Ville avait privilégié l'implantation de commerces sur l'axe de l'avenue de Normandie et note que le manque de place de stationnement et de signalisation a conduit au fait qu'il « *n'y a pas eu de commerces dans les nouvelles cellules commerciales* ». Il propose que :

- les cellules commerciales soient prévues à des endroits bien visibles et permettant de stationner. À ce titre maintenir leur place actuelle semble pertinent (rue de la Canardière et rue de Provence), avec des mutualisations possibles du stationnement d'autres équipements,
- le projet prévoit l'aménagement d'« espaces de jeux » et des espaces de vie pour les jeunes.

Concernant « l'îlot Baggersee », il conviendrait d'aller plus loin que les prescriptions actuelles de l'OAP et propose :

- d'ajouter des équipements importants oubliés, tels les jardins familiaux (jardins du Kritt), les deux cimetières, l'équipement culturel et culturel d'Eveil-Meinau,
- d'intégrer dans la réflexion le projet de Mosquée porté par l'association Eveil Meinau.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Il fait d'autres propositions concernant la Meinau « *qui pourraient être intégrées dans cette 3<sup>ème</sup> modification* » :

- Envisager une OAP ciblée sur l'avenue de Colmar (création de place ou square, création d'un « poumon vert »),
- Envisager une OAP pour le secteur de la rue des Vanneaux, derrière le stade du Racing,
- Faciliter l'entretien du chemin entre la rue du Berry et l'hypermarché Auchan en étant la propriété d'une seule collectivité et non de trois.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

#### **1. ILOT WEEBER – BOURGOGNE**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que la plupart des points soulevés relève de la mise en œuvre opérationnelle des projets de ce secteur, dont le PLU n'a pas vocation à fixer toutes les conditions. Même si les questions ne portent pas sur les dispositions réglementaires du PLU en tant que tel, les éléments d'information suivants sont apportés en réponse. Pour rappel les services de la Direction de territoire sont par ailleurs à disposition du public pour répondre à toute question relative au projet de renouvellement urbain de la Meinau.

#### **Nature des logements**

Dans le cadre de la recomposition des îlots résidentiels Weeber et Bourgogne, de nouvelles opérations de logements seront développées sur les emprises libérées par les démolitions ou sur des emprises libres d'occupation. L'objectif poursuivi par la métropole, et inscrit dans son plan local d'urbanisme, est de développer un habitat diversifié répondant quantitativement et qualitativement aux besoins de la population. A ce titre, il est recherché sur ces deux îlots une diversité de formes urbaines (collectifs, intermédiaires et individuels) et de produits logements, que ce soit en locatif (social, libre, intermédiaire) ou en accession à la propriété (sociale ou libre). Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, une attention particulière est portée à cette question.

#### **Stationnement**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, le stationnement souterrain est privilégié. Il permet de libérer les espaces extérieurs qui peuvent accueillir d'autres usages : plantations, espaces de rencontres etc. Il permet aussi de réduire l'impact visuel de la voiture. Le stationnement en silo est une réponse qui peut être apportée dans une configuration où ce dernier est mutualisé entre plusieurs opérateurs. Il pose néanmoins des questions de gestion, de commercialité des logements et d'intégration lorsque qu'il s'insère dans une zone déjà urbanisée.

#### **Restructuration des îlots et propriétés foncières**

L'îlot Weeber est aujourd'hui entièrement privé, propriété du bailleur OPHEA. Dans le cadre de la restructuration à venir, le bailleur a programmé la requalification et la résidentialisation du patrimoine qui n'est pas prévu à la démolition et en restera donc propriétaire. Ce dernier réalisera également une opération neuve de logements locatifs sociaux. Toutes les autres opérations de logements seront réalisées sous d'autres maîtrises d'ouvrage. Les voies à vocation publique seront réaménagées par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg et intégrées dans le domaine public.

L'îlot Bourgogne est également aujourd'hui privé, partagé entre le patrimoine de deux bailleurs. Le bailleur In'Li porte un projet de restructuration complète du secteur dont il est propriétaire. Les réflexions partagées jusqu'ici avec le bailleur portent sur la démolition totale du patrimoine, après relogement des ménages, en vue de réaliser un projet urbain d'ensemble proposant une nouvelle offre de logements autour d'une nouvelle trame d'espace public. Le bailleur souhaite



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

à ce stade conserver une emprise pour y développer une opération de logements locatifs intermédiaires. Les autres opérations de logements seront réalisées sous d'autres maîtrises d'ouvrage.

### Proposition pour le commerce

Les études portant sur l'offre commerciale du quartier de la Meinau ont confirmé la présence de points de fragilité de l'offre (offre diffuse, linéaires discontinus, vacance...) et la nécessité de conforter une offre commerciale de proximité autour de la centralité commerciale historique du quartier.

Dans le cadre du projet porté par le bailleur In'Li, la question de l'offre commerciale existante est intégrée à la réflexion du bailleur et les éventuelles relocalisations dépendront des accords à intervenir entre les commerçants locataires et le propriétaire des cellules commerciales existantes.

### Proposition pour les espaces de vie

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la programmation des futurs espaces publics est en cours d'élaboration et sera soumise à la concertation.

Concernant l'îlot Bourgogne, les cheminements et l'espace central seront aménagés par le bailleur. Par ailleurs, compte-tenu de la proximité de l'îlot avec la place de l'Ile-de-France, il n'est pas prévu à ce stade de proposer une offre de jeux.

Les opérations d'aménagement d'espaces publics feront l'objet de concertations avec les habitants du secteur.

## 2. SECTEUR AVENUE DE COLMAR

Les besoins sur ce secteur en termes d'organisation du stationnement et des espaces publics dans leurs différentes fonctions (flux, agréments, etc.) sont effectivement réels et identifiés par la collectivité.

Les solutions d'aménagement qui pourraient être envisagées nécessiteront préalablement des phases diagnostics précis et des études, avant de pouvoir être traduites le cas échéant de façon réglementaire dans le PLU.

La démarche de réflexion qu'engage la collectivité sur le secteur élargi avenue de Colmar – Plaine des bouchers associera prochainement les habitants et usagers du périmètre.

## 3. LIAISON CYCLABLE VANNEAUX – EXTENWOERTHFELD

Les enjeux liés à cet itinéraire cyclable sont bien identifiés et la piste Georges SPEICHER (reliant la rue de l'Extenwoerth à la rue des Vanneaux) sera bien maintenue à l'issue des travaux aux abords du stade de la Meinau et du centre d'entraînement du RCS.

- **170 M3 MAIL STG** : mentionne plusieurs aspects concernant « l'état d'urgence rue Cerf Berr et l'école élémentaire Marcelle Cahn » au quartier des Poteries à Koenigshoffen : trafic routier en augmentation constante, dépassement supposé de la capacité routière de la rue, dépassements des vitesses de circulation sur cette rue (30 km/h), passage piéton devant l'entrée principale de l'école placé sur un dos-d'âne et un rétrécissement de la voie mettant les enfants en danger du fait du comportement des automobilistes, engorgement de la rue aux heures de pointe conduisant à des niveaux sonores qui « *affichent continuellement un niveau sonore de 80 dB avec des pics à 96,6 dB (mesure par sonomètre professionnel depuis une fenêtre sur rue)* » dus aux « *coups de klaxon et accélérations nerveuses* », « *proximité de certains quartiers malfamés qui apportent une contribution* » en matière d'incivilités et de risque pour les écoliers, densification à outrance du quartier qui « *rajoute encore des problématiques de stationnement sauvage* »...

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

De plus, il fait remarquer que « *le seul et unique poumon vert du quartier à savoir le Parc des Poteries n'est végétalisé qu'au tiers de sa surface et laissé à l'abandon* » et devrait faire l'objet d'un réaménagement dans un souci d'amélioration de la qualité de l'air.

Devant l'ensemble de ces points, il demande (à nouveau) de (voir plan joint) :

- Réaliser des comptages routiers sur la rue Cerf Berr,
- Mettre aux normes les dos-d'âne,
- transformer la partie de la rue Cerf Berr aux abords de l'école en sens unique,
- dévier le flux vers la rue Paul Rohmer pour maintenir l'accès aux commerces et hôtel au début de la rue Cerf Berr,
- installer devant l'école Marcelle Cahn un radar de vitesse, un radar sonore et une vidéo-surveillance ou vidéo-verbalisation,
- utiliser l'ancienne gare CTS à l'abandon comme aire de parking.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En premier lieu, l'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas spécifiquement d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

Une précision peut néanmoins être apportée sur la ZAC Jean Monnet évoquée. Cette dernière a été supprimée par délibération du conseil de l'Eurométropole fin 2020. Sur ce secteur, la modification n° 3 a prévu le maintien des terres agricoles au cœur de l'ancien périmètre de la ZAC en les reclassant en zone agricole inconstructible. Seules les franges du quartier sont prévues à l'urbanisation, notamment le long de la rue Jean Monnet.

Sur le reste, l'observation porte sur plusieurs sujets qui ne concernent directement ni le PLU ni la modification n° 3 en particulier.

Il est néanmoins précisé que cette observation est transmise aux services compétents de la collectivité pour être analysée et pour que des solutions soient étudiées dans le cadre adéquat.

- **177 M3 MAIL STG** (point 47) : la SPLS indique que le dossier de modification sur le secteur de la ZAC Deux-Rives soulève quelques observations.

Concernant le « Plan vigilance Air » :

- Indique que la carte ATMO n'est pas suffisamment précise et souhaiterait « *voir les délimitations exactes des secteurs de surveillance et ceux en dépassements réglementaires* »,
- demande le déclassement de la route du Petit Rhin, actuellement classée en rouge sur le Plan de Vigilance, en vue de sa prochaine requalification en voie de desserte (avec ralentissement de la circulation et baisse du trafic lors de la mise en service de la rue du Péage).

Concernant le « Plan de vigilance-sites et sols pollués », elle fait remarquer un décalage du périmètre du bâtiment sur le plan graphique et demande que cette erreur soit rectifiée.

Concernant le règlement écrit de l'article 12 sur le stationnement :

- elle souhaite savoir si les règles générales de cet article s'appliquent également pour les parkings provisoires. Si tel était le cas, elle serait obligée d'équiper les 2 parkings provisoires d'ombrières photovoltaïques accueillant a minima 0,3 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement,
- elle fait remarquer concernant l'obligation suivante « *pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées de points de recharges pour*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

*véhicules électriques ou hybrides rechargeables, (...) »*, que certains opérateurs ont attiré l'attention sur le risque d'incompatibilité entre le matériel des points de recharge et les systèmes de gestion de l'exploitant futur du parking.

Concernant le règlement écrit de l'article 15 en matière de performances énergétiques et environnementales, elle note une éventuelle contradiction entre l'obligation faite à l'article 15 que les nouveaux bâtiments soient équipés d'un dispositif de production d'électricité renouvelable (panneaux photovoltaïques) et les parkings (ombrières) et l'article 13 qui impose à toute toiture plate ou de faible pente de plus de 100 m<sup>2</sup> d'un seul tenant (...) d'être végétalisée.

La SPL indique que « *la grande majorité des opérations de la ZAC DEUX-RIVES prévoient déjà des toitures végétalisées et/ou maraîchères pour répondre à des enjeux environnementaux et sociaux* » mais elle pose néanmoins quelques questions :

- Concernant les opérations mixtes (logements et parking), l'addition des quotas de panneaux photovoltaïques imposés pour les logements et pour le nombre de places de parkings pose question. Ainsi, elle souhaite avoir des réponses à ces questions :
  - Dans le cadre d'un permis commun à plusieurs programmes d'une opération, est-ce que les différentes toitures dans l'îlot peuvent accueillir les panneaux photovoltaïques correspondant aux quotas des autres programmes (cf. exemple Starlette Sud « ST4 ») ?
  - A l'inverse, dans le cas de permis différents sur une même opération, est-il possible d'installer les panneaux photovoltaïques à l'échelle de l'îlot ?
- Concernant les tours, dont la surface de toiture est souvent trop restreinte pour répondre aux exigences du PLU. Le respect des exigences obligerait à positionner les panneaux en façades « *au détriment de la qualité des logements et de la qualité architecturale* » et pourrait obliger à renoncer à réaliser des lieux de vie pour les occupants en toiture.
- Ainsi elle demande s'il n'est pas envisageable « *de plafonner la surface des panneaux photovoltaïques à un ratio d'emprise à la parcelle* » ?

Pour conclure, elle estime que la disposition prévue remet en cause la végétalisation en toitures, la collecte de l'eau pluviale, mais également l'usage de la toiture comme espace collectif, « *support d'une densification douce* » qui puisse offrir « *une nouvelle expérience de la ville* » en accueillant des pratiques de loisirs, sportives ou festives, et qu'il conviendrait de trouver le bon équilibre entre utilisation des toitures pour les usagers et production d'énergie renouvelable.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir réponses rapportées dans le chapitre « Air Climat Energie ».

- **279 M3 REGINT STG :** constatant que la zone SMS1 autour de la rue Jacob Mayer à Cronembourg empêche de faire plus de 25 % de logements sociaux et que de nombreux bureaux au Nord de cette zone se transforment en petits logements, de type « airbnb », propose de transformer le SMS1 en SMS2 avec au moins 35% de logements sociaux). Il estime qu'il « *y a un manque important de logements de ce type à destination des plus précaires* » et qu'il faudrait réaliser « *rapidement une pension de famille en hébergement d'urgence* » qui pourrait être une réponse au squat existant rue des pigeons.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir réponse apportée à l'observation 326\_M3\_MAIL\_STG

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **269 M3 REGINT STG** : adhère « *sans réserve aux excellents principes exprimés dans les différents documents du PLUi* » (développement des « mobilités douces », amélioration de la qualité de l'air, protection des surfaces vertes, ralentissement de l'étalement urbain...) mais constate que le projet reste très loin de ses ambitions et que trop de foncier reste dédié aux pavillonnaire et aux ZA, avec toutes les nuisances et inconvénient que cela suppose. L'association demande :
  - « *la suppression, du moins la forte réduction, de l'ensemble des surfaces encore non bâties réservées aux extensions de l'habitat et de l'activité* ». Dans tous les cas il conviendra de renforcer les liaisons douces entre ces nouveaux quartiers,
  - l'inscription au PLUi, des « zones de rencontre », « voies piétonnes » et « aires piétonnes » qui devront concerner « *la quasi-totalité de ses voies étroites, l'axe prestigieux entre la place de la République et la place de l'Université, et la plupart des quais cernant « l'ellipse insulaire » de Strasbourg* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Tout d'abord, en compatibilité avec le POA « déplacements », les OAP sectorielles du PLU intègrent déjà le raccordement des futures extensions urbaines à l'existant par des cheminements actifs, dans la limite de leur faisabilité.

Par ailleurs, le PLU traduit à travers son OAP thématique « déplacements » les orientations voulues par la collectivité en matière de mobilité. Cette OAP définit notamment des principes comme celui de la hiérarchie du réseau viaire et indique que seules les voies de dessertes peuvent être mises en zone de rencontre ou aire piétonne. Des OAP sectorielles comme celle « Strasbourg Grand Centre » par exemple traitent ensuite du renforcement des modes actifs, notamment dans les secteurs mentionnés (voies étroites strasbourgeoises, quais de l'ellipse insulaire ainsi que l'axe impérial), sans rentrer dans le détail du type de règlement de circulation pour chaque rue. La mise en œuvre de ces grandes orientations se fait ensuite par des outils plus opérationnels comme la Charte d'Aménagement des Espaces Publics (CAEP) ou le plan piéton réactualisé sur la période 2021-2030, qui vont proposer, selon le projet et le contexte du moment, un régime de circulation à mettre en place en accord avec le pouvoir de police du (de la) Maire. Par ailleurs, les emplacements réservés (ER) inscrits au règlement graphique sont un autre outil dont dispose le PLU pour améliorer les mobilités actives.

L'Eurométropole précise qu'il est en outre envisagé de retravailler ces ER spécifiques aux modes actifs suite à une étude qui sera réalisée courant 2021 et aux validations qui en découleront.

#### 3.5.1.7.5 Analyse de la Commission d'Enquête – Strasbourg

**A la lecture des observations du public, il ressort une exaspération générale dans toutes les communes de l'EMS concernant la « bétonisation », les problèmes de stationnement et l'absence de respect du cadre de vie et de l'environnement...**

**Plusieurs exemples sont cités dans certains quartiers de Strasbourg : la Robertsau, Neuhoef et la Meinau. Comme elle l'a déjà mentionné, la Commission d'Enquête considère qu'il y a lieu de dresser un état des lieux en matière de démographie, de production de logements et de zones d'activités et de regarder en détails les évolutions des indicateurs. Sur la base des résultats obtenus, les objectifs affichés dans le PADD pourraient être ajustés ou modifiés dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Cette révision devra permettre de combiner le double enjeu de sobriété foncière avec zéro artificialisation nette et de maintien de la qualité de vie et notamment de l'identité villageoise des communes de la 1<sup>ère</sup> et de la 2<sup>ème</sup> couronne.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

La Commission d'Enquête estime également qu'il est urgent de mener une réelle démarche de préservation de l'environnement en se focalisant avant tout sur la conservation des espaces naturels encore existants (séquence Eviter-Réduire) avant l'instauration d'« espaces de nature » à créer ou à conserver (plutôt assimilables à de la Compensation).

### Quartier de la Robertsau :

- Concernant le point 84 (rue Bussière-canal des Français à Strasbourg) du projet de modification du PLU et notamment les enjeux environnementaux mis en avant par les observations du public, la Commission d'Enquête estime qu'il est nécessaire de prendre le temps de la réflexion pour la réalisation d'un aménagement cohérent. Elle invite donc l'EMS à conduire une concertation avec les associations et les riverains pour l'aménagement de ce secteur.
- Concernant le projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau présenté au point 56 (rue Boecklin-rue Grotius à Strasbourg) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête note que le CARSAN y est favorable mais que l'association ZONA désire rendre inconstructible ce secteur et que l'ASSER évoque la seule volonté de réalisation d'un immeuble de logements collectifs de 15 mètres. L'EMS rappelle néanmoins dans son mémoire en réponse que ce projet est porté et a été co-construit avec les forces vives du tissu associatif culturel. La Commission d'Enquête invite donc l'EMS à préciser les objectifs de la programmation mixte du projet lors d'une réunion de quartier et à être attentive à toute proposition complémentaire.
- Concernant le point 63 (cimetière à Strasbourg) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête prend acte des observations favorables du public.

### Quartier du Neuhof :

La Commission d'Enquête se réjouit qu'une étude urbaine portant notamment sur l'encadrement de la constructibilité et la préservation du patrimoine bâti et végétal ait été engagée sur le secteur du Neuhof Village. Elle prend acte qu'un certain nombre de déclinaisons concrètes, notamment au règlement du PLU, pourront être proposées dans la prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

### Quartier de la Meinau :

Les observations du public portent sur des aspects ciblés du renouvellement urbain de la Meinau (point 27 du projet de modification du PLU). L'EMS précise que « *la plupart des points soulevés relève de la mise en œuvre opérationnelle des projets de ce secteur, dont le PLU n'a pas vocation à fixer toutes les conditions* » et indique que « *les services de la Direction de territoire sont par ailleurs à disposition du public pour répondre à toute question relative au projet de renouvellement urbain de la Meinau* ». La Commission d'Enquête prend acte de ces éléments et ne peut qu'inviter le public à suivre le conseil de l'EMS pour se renseigner sur la mise en œuvre opérationnelle des projets et y faire des propositions.

La Commission d'Enquête note aussi de manière favorable que les habitants et/ou usagers seront associés aux :

- opérations d'aménagement d'espaces publics (concertations),
- réflexions sur le secteur élargi avenue de Colmar – Plaine des bouchers.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**Concernant les sujets de sécurité routière évoqués rue Cerf Berr/école élémentaire Marcelle Cahn au quartier des Poteries à Koenigshoffen, la Commission d'Enquête prend acte de la réponse de l'EMS et de la transmission de cette observation aux services compétents de la collectivité pour analyse.**

**Concernant l'observation relative aux toits plats dans le quartier du Conseil des XV à Strasbourg (zone UCA), la Commission d'Enquête prend acte de la réponse de l'EMS et de la précision apportée.**

*L'avis de la Commission d'Enquête sur le point 47 (ZAC Deux-Rives à Strasbourg) du projet de modification du PLU figure au § 3.5.1.5.3.*

*La Commission d'Enquête intégrera l'observation sur le thème des mobilités douces (association Piétons67) à son avis sur les déplacements (voir § 3.5.1.10.3).*

*L'avis de la Commission d'Enquête sur l'évolution du SMS de la rue Jacob Mayer figure au § 3.5.1.12.2 (Règlement graphique).*

### 3.5.1.7.6 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Illkirch-Graffenstaden

- **007 M3 REGCOM ILG** : indique qu'il faut augmenter les espaces entre les immeubles et les construire en retrait de la limite du terrain comme ceci était fait dans le temps.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PADD du PLU met en avant une utilisation plus rationnelle et efficiente du territoire de manière à limiter l'étalement urbain et préserver les zones naturelles et agricoles.

De nombreux outils sont mis en œuvre pour permettre la réalisation de nouveaux logements, accueillir de nouveaux emplois, gérer les déplacements, etc... tout en préservant le cadre de vie et le bon fonctionnement de la cité.

Les formes urbaines plus anciennes consommaient plus d'espace que celles d'aujourd'hui. La densification de l'espace urbanisé implique d'optimiser les emprises au sol ou jouer sur les hauteurs des constructions, sans quoi il faudrait continuer de consommer des espaces non bâtis. Par ailleurs, le projet de modification n°3 vise bien à l'échelle de la ville d'Illkirch-Graffenstaden et de manière plus élargie à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, la préservation des espaces de nature en ville.

- **008 M3 REGCOM ILG** : demande pourquoi Illkirch ne bénéficie pas de la diminution des zones AU (à urbaniser) au profit de changement de vocation comme la ville phare (près de la réserve naturelle, forêt d'Illkirch).

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il convient de rappeler que le PLU vise à établir des équilibres entre les fonctions urbaines et rurales, à réguler les besoins en matière de mobilité, à assurer la sécurité et la salubrité publiques, à prévenir des risques, des pollutions et des nuisances, dans le respect des objectifs du développement durable et de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

Les zones à urbaniser sont des secteurs identifiés par la ville d'Illkirch-Graffenstaden, en collaboration avec l'Eurométropole de Strasbourg et sous le contrôle de l'ensemble des instances compétentes en matière d'urbanisme supra communales, comme le SCOTERS.

Cette vision prospective partagée est nécessaire pour maintenir les habitants présents sur le territoire mais aussi pour accueillir des populations nouvelles.

A noter que lors de l'élaboration du PLU, plus de 800 hectares, prévus à l'urbanisation, ont été reclassés au bénéfice de l'agriculture, des espaces naturels et des forêts.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **222 M3 MAIL ILG** : note la création de l'OAP communale « *Route Burkel* » dans le but d'anticiper des évolutions sur le secteur mais regrette l'absence d'anticipation « *route du Rhin, avenue de Strasbourg et chemin du Routoir* » et constate aujourd'hui que « *le mal est fait* » sur ces axes. Elle estime que la densification à l'œuvre n'est pas maîtrisée avec une création de logement supérieure à celle programmée d'ici 2030 sur la commune.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse générale apportée en tête du présent chapitre.

Le zonage du PLU notamment appliqué à la route du Rhin, l'avenue de Strasbourg et au chemin du Routoir augmente les droits à construire par rapport aux constructions existantes. L'objectif est d'augmenter le nombre de logements aux abords du tramway et à proximité des services du centre-ville de la commune.

Cette vision prospective entraîne nécessairement une mutation des formes urbaines existantes et est accord avec les objectifs de production de logement de l'OAP et du POA Habitat du PLU, ainsi que des orientations du SCOTERS.

#### *3.5.1.7.7 Analyse de la Commission d'Enquête – Illkirch-Graffenstaden*

**A la lecture des observations du public, il ressort une exaspération générale dans toutes les communes de l'EMS concernant la « bétonisation », les problèmes de stationnement et l'absence de respect du cadre de vie et de l'environnement... La commune d'Illkirch y est précisément ciblée.**

**Comme elle l'a déjà mentionné, la Commission d'Enquête considère qu'il y a lieu de dresser un état des lieux en matière de démographie, de production de logements et de zones d'activités et de regarder en détails les évolutions des indicateurs. Sur la base des résultats obtenus, les objectifs affichés dans le PADD pourraient être ajustés ou modifiés dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Cette révision devra permettre de combiner le double enjeu de sobriété foncière avec zéro artificialisation nette et de maintien de la qualité de vie et notamment de l'identité villageoise des communes de la 1<sup>ère</sup> et de la 2<sup>ème</sup> couronne.**

**La Commission d'Enquête estime également qu'il est urgent de mener une réelle démarche de préservation de l'environnement en se focalisant avant tout sur la conservation des espaces naturels encore existants (séquence Eviter-Réduire) avant l'instauration d'« espaces de nature » à créer ou à conserver (plutôt assimilables à de la Compensation).**

#### *3.5.1.7.8 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Vendenheim*

- **112 M3 MAIL VEN** : estime que le projet de lotissement « Muehlbaechel » sur la commune de Vendenheim, qui a été pensé pour combler une dent creuse, va à l'encontre du bien commun et n'a pas d'intérêt public. Cette zone qui est actuellement un « poumon vert » pour le village car elle apporte beaucoup de fraîcheur en été et est un endroit de quiétude pour les promeneurs et les jardiniers abrite aussi beaucoup d'espèces animales Elle ne peut pas être urbanisée et doit être protégée.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En premier lieu, l'Eurométropole précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3. L'Eurométropole peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Le projet de lotissement du « Muehlbaechel » est porté par la municipalité de Vendenheim. Il s'inscrit en zone IAUA2, urbanisable dans le respect du règlement et des OAP du PLU de l'Eurométropole depuis son approbation en 2016.

Par ailleurs, le projet de lotissement du « Muehlbaechel » doit faire l'objet d'une procédure spécifique de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. Dans le cadre de cette procédure, une nouvelle enquête publique sera réalisée et donnera l'opportunité à l'intervenant de s'exprimer particulièrement sur le projet.

- **174 M3 MAIL VEN** : se révolte contre le projet de zone IIAU le long du canal à Vendenheim qui est actuellement une zone de jardins et de verdure, qui est localisée en zone inondable et possède de nombreuses zones de recul.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse apportée au point 329\_M3\_MAIL\_VEN dans le chapitre « Règlement graphique ».

#### *3.5.1.7.9 Analyse de la Commission d'Enquête – Vendenheim*

**Concernant le lotissement du Muehlbaechel, la Commission d'Enquête est consciente des enjeux environnementaux qui peuvent encore exister dans ce secteur du fait de sa localisation mais également des nombreux impacts que la commune de Vendenheim a dernièrement connus. Elle comprend donc la position de ses habitants quant à la préservation de leur cadre de vie. Cependant, elle ne peut se prononcer sur le projet de lotissement dans la présente enquête publique étant donné que ce secteur est déjà classé en zone IAUA2 et qu'il ne fait pas l'objet d'un point de la modification n°3. Elle invite donc les habitants à participer à l'enquête publique dédiée à la Déclaration d'Utilité Publique du lotissement du « Muehlbaechel » emportant mise en compatibilité du PLU tel qu'indiqué par l'EMS.**

**Concernant la zone IIAU (rue des Fleurs) le long du canal à Vendenheim, l'avis de la Commission d'Enquête figure au § 3.5.1.12.18.**

#### *3.5.1.7.10 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Oswald*

- **287 M3 REGCOM OSW** (point 45) : résident du 17 rue de la Chapelle à Oswald, note le changement des hauteurs prévu sur l'îlot « H » de la ZAC (quartier Point d'eau) dont le plafond passe de 25 à 33 m HT et le fait qu'il conduit à passer de 119 à 307 logements. La partie peu dense à l'Ouest sera alors totalement enclavée par la bétonisation. Elle suggère :
  - Qu'il serait plus judicieux de prévoir au Point d'eau des constructions moins hautes (env. 4 étages) jouxtant la « place festive » plus adaptées aux bâtiments publics prévus (école, crèche...),
  - L'absence d'ascenseur permettrait des charges moins élevées,
  - Certains rez-de-chaussée pourraient être réservés aux PMR.

Elle joint à sa demande des esquisses de plan d'aménagement de l'îlot.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La constructibilité prévue à ce stade au sein du dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté sur l'îlot H est de 15 500m<sup>2</sup>, soit environ 240 logements.

La modification des hauteurs vise à permettre un épannelage diversifié des hauteurs des bâtiments sur l'îlot H avec un point haut équivalent aux immeubles voisins du Wihrel. Cette



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

variation des hauteurs pourra permettre de réaliser quelques constructions hautes (une en R+11 maximum, les autres en R+8 maximum) pour libérer de l'espace au sol pour un maximum de végétation.

Ces modifications permettent d'ouvrir le maximum de possibilités pour trouver la meilleure réponse possible aux enjeux urbains, paysagers et environnementaux.

A ce stade, considérant que le projet n'est pas encore établi, la réflexion va s'engager sur le devenir de cet îlot avec la Ville, l'Eurométropole de Strasbourg et l'Aménageur afin de fixer un cahier des charges qualitatif pour l'organisation d'un concours de promoteurs et d'architectes.

### 3.5.1.7.11 Analyse de la Commission d'Enquête – Ostwald

**Concernant le point 45 (ZAC des Rives du Bohrie à Ostwald) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête prend note des propositions faites par le public et de la réponse de l'EMS. Elle considère néanmoins que les constructions projetées à R+11 et R+8 du projet de l'îlot H, même si elles seraient conformes aux formes urbaines actuelles voisines du Wihrel, présenteraient une différence importante de hauteur par rapport à la hauteur maximale autorisée dans le règlement graphique du PLU pour cette zone du Wihrel (zone UD1 de 20 m HT). Par conséquent, elle estime qu'il est plus pertinent de conserver la hauteur de 25 m HT qui permettrait une transition douce entre les différentes zones quitte à réduire la surface d'espaces verts.**

### 3.5.1.7.12 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Eschau

- **275 M3 MAIL EMS** (point 48) : concernant le secteur « Liberté » à Eschau, au contraire de ce qui est indiqué, l'association considère que « *le phasage en 3 étapes paraissait judicieux et permettait de préserver une cohérence et une permanence de l'exploitation agricole jusqu'à l'achèvement des constructions* ».

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le secteur Liberté est identifié dans le PLU en zone ouverte à l'urbanisation à court ou moyen termes. Le choix des zones à urbaniser dans le document d'urbanisme a été fait au regard des objectifs d'accueil de population et de production de logements sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces objectifs de production de logements sont encadrés par le SCOTERS et par les services de l'État, en ce qui concerne le logement social. Pour ces raisons, l'activité agricole sur ce secteur n'a pas vocation à être pérennisée. Il est néanmoins à noter que la réalisation d'un projet, quel que soit son phasage, impliquera des discussions préalables entre le porteur de projet et les agriculteurs qui exercent leur activité sur ce site.

### 3.5.1.7.13 Analyse de la Commission d'Enquête – Eschau

**Concernant le point 48 (rue de la Liberté à Eschau) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête prend note de l'observation et de la réponse de l'EMS. En l'absence de modification de la surface impactée par le projet, elle considère que la suppression du phasage aura peu d'effet sur l'urbanisation du secteur.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.7.14 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Eckbolsheim

- **095 M3 REGCOM EKB** : propose d'augmenter le pourcentage des espaces verts nécessaires pour tout projet de construction étant donné que l'imperméabilisation des sols est une catastrophe.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse apportée ci-dessous.

- **003 M3 COUR EKB/073 M3 REGCOM EKB** (point 50) : l'ABRAPA a constaté que le périmètre de l'OAP projeté n'inclut que la parcelle n° 301 de la section 33. Or la propriété de l'ABRAPA inclut également les parcelles n° 302 et 317 de la même section. Elle demande donc, dans un souci d'unité foncière cohérente, de modifier le périmètre du projet d'OAP en y incluant la totalité de la propriété de l'ABRAPA.
- **063 M3 REGINT EKB** (points 49 et 50) : estime que les modifications apportées au PLU au niveau du secteur Jean Monnet à Eckbolsheim permettent l'édification de nombreux immeubles hauts le long de la route de Wasselonne, sans espace vert et sans aire de jeu, enserrant un des rares poumons verts du quartier et indique que ce nouveau projet est dans la continuité de la politique d'urbanisation de la ville d'Eckbolsheim : densification impressionnante de l'habitat sans prise en compte de ses habitants et créant ainsi de futurs quartiers à problèmes. Il estime également que la prolongation du tram vers Wolfisheim fait craindre d'autres projets immobiliers sans infrastructure pour ses futurs habitants.
- **094 M3 REGCOM EKB** (points 49 et 50) : estime que le projet de construire des immeubles de très grande hauteur (18 mètres) le long de la route de Wasselonne à Eckbolsheim est démesuré car la route n'est pas assez large et ne respecte pas l'humain (les gens sont les uns sur les autres).
- **095 M3 REGCOM EKB** (points 49 et 50) : propose de construire de manière raisonnable le long de la route de Wasselonne à Eckbolsheim : RDC + 2.
- **101 M3 COUR EKB** (points 49 et 50) : mentionne un désaccord profond avec le projet de réalisation d'un nouveau quartier, dans la partie nord de la route de Wasselonne (actuel site ABRAPA), et en prolongement de celui des Poteries, et notamment le fait de construire autant de logements de manière brutale, sur une hauteur de 15 mètres et avec 50 % de logements sociaux. Elle estime qu'il faut construire des logements mais à des hauteurs raisonnables et avec une proportion de logements sociaux qui permettent une intégration sans souci des nouveaux arrivants sans que ce soient des ghettos.
- **074 M3 REGCOM EKB** (point 49 et 50) : estime que la hauteur de 18 mètres sur la route de Wasselonne est excessive au regard de la largeur de la voie et d'autant que le projet est de favoriser les logements sociaux à hauteur de 50%. Mentionne que l'on se prépare à former des ghettos par une forte densification.
- **108 M3 REGINT EKB/189 M3 COUR EKB** (points 49 et 50) : estime que transformation du secteur Jean Monnet deviendra une poudrière sociale au prétexte que les édiles d'Eckbolsheim n'ont pas pris, depuis 15 ans, la mesure des obligations qui incombaient à leur collectivité en faveur de la réalisation de logements sociaux. Il mentionne que le summum de l'horreur sera atteint sur l'emplacement de l'actuelle ABRAPA où l'ensemble urbain dense sera construit en surplomb d'un carrefour fréquenté.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **103 M3 COUR EKB** (points 49 et 50) : constate qu'il est proposé de construire un quartier sur Eckbolsheim en prolongement de celui des Poteries avec des immeubles qui vont monter à 18 mètres de hauteur, un carrefour de la Rue Jean Monnet avec la Route de Wasselonne transformé en quartier urbain, que surplomberont des immeubles d'habitation qui seront constitués pour moitié de logements sociaux. Il s'interroge sur la façon dont les gens de ces logements pourront s'intégrer, où ils auront les moyens de rencontrer des gens différents, de partager la diversité sociale ou de fréquenter des espaces verts.
- **133 M3 COUR EKB** (points 49 et 50) : fait remarquer que les projets du secteur Jean Monnet et ABRAPA prévoient de concentrer 50 % de logements sociaux dans des immeubles de 15 et 18 mètres de hauteur dans un quartier qui ne compte ni école ni espace de jeux pour enfants ni espace vert et estime que « *la collectivité installe le prochain quartier à problème de l'Eurométropole* ».
- **134 M3 COUR EKB** (points 49 et 50) : estime que le nouveau quartier prévu au projet urbain d'Eckbolsheim va concentrer les populations et créer « *un nouvel Elsau avec encore moins d'espaces verts* ».
- **139 M3 COUR EKB** (points 49 et 50) : note que le projet urbain prévu sur les secteurs Jean Monnet et ABRAPA est « absurde » et estime que la hauteur considérable (15 et 18 mètres) associée à un objectif de 50 % de logements sociaux va concentrer les populations et créer un véritable ghetto.
- **129 M3 REGCOM STG** (points 49 et 50) : s'oppose à la densification sur la route nationale vers l'Abrapa (au carrefour) à Eckbolsheim estimant que le projet prévu sera pire que ce qui s'est fait à Koenigshoffen et aux Poteries. Elle indique que le projet ne fait pas apparaître d'espaces verts, avec des constructions à 18 mètres de hauteur, allant à l'encontre du discours de la municipalité et de l'EMS.
- **163 M3 REGINT EKB** (points 49 et 50) : note qu'une nouvelle zone agricole est créée à l'emplacement de celle sur laquelle un maraîcher a dernièrement été exproprié (zone Jean Monnet à Eckbolsheim) et estime que beaucoup de béton vont empêcher la reprise d'une activité agricole génératrice de nuisances. Il estime également que des immeubles de 18 mètres de hauteur avec 50% de logements sociaux vont anéantir la quiétude de la zone et l'entrée d'Eckbolsheim et que l'on connaît la suite (cf. Poteries ou HautePierre).
- **169 M3 MAIL EKB** (points 49 et 50) : estime que le changement de zonage de IAU en A3 au centre du secteur Jean Monnet favorisera l'étalement urbain : « *Si on veut des transports compétitifs et valables, il faut une densité de population et il ne faut pas des exploitations en plein milieu des cités parce que finalement vous avez la Poterie maintenant qui se termine, vous avez Eckbolsheim complètement urbanisé, vous auriez un îlot vert au milieu de l'urbanisme* ».
- **002 M3 MAIL EKB/021 M3 REGCOM EKB/036 M3 REGINT EKB/040 M3 REGINT EKB/045 M3 REGINT EKB/067 M3 REGINT EKB/072 M3 REGCOM EKB/079 M3 MAIL EKB/091 M3 REGCOM EKB/092 M3 REGCOM EKB** (points 49 et 41) : formule 2 demandes afin de résoudre une situation qui perdure depuis presque 20 ans :
  - Demande le classement de la zone composant les îlots 5 et 6 du point 41 de la modification n°3 en zone agricole constructible A8, y compris la maison de l'exploitant agricole, afin de permettre d'envisager le transfert des activités de l'exploitation agricole de terres maraîchères certifiées bio du 6 route de Wasselonne d'Eckbolsheim et de

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- permettre à la collectivité d'urbaniser le secteur IAUB de la rue Jean Monnet jusqu'à la rue Cerf Berr en un seul tenant,
- Demande le maintien de la zone IAUB (point 49 de la modification n°3) en lieu et place de la zone A3 du secteur Jean Monnet en raison de sa création en dehors de tout cadre d'intérêt général d'optimisation de l'espace foncier et de besoin en logements déficitaires sur la commune d'Eckbolsheim qui fait l'objet d'un « constat de carence » en matière de logements sociaux au titre de la loi SRU.

### **Réponse de l'Eurométropole :**

Les réponses de l'Eurométropole, concernant les points n° 49 et n° 50, portent sur deux volets du projet de modification qui ont suscité des observations, à savoir :

- La justification du projet sur le secteur Jean Monnet autour d'un ilot agricole ;
- Le projet sur l'ancien site de l'ABRAPA.

Il conviendra préalablement d'exposer l'historique du secteur Jean Monnet.

En préambule, il convient de rappeler que le secteur concerné se situe à Eckbolsheim, entre le quartier des Poteries à Strasbourg et la zone d'activités d'Eckbolsheim.

À ce titre, il jouxte des espaces urbains variés :

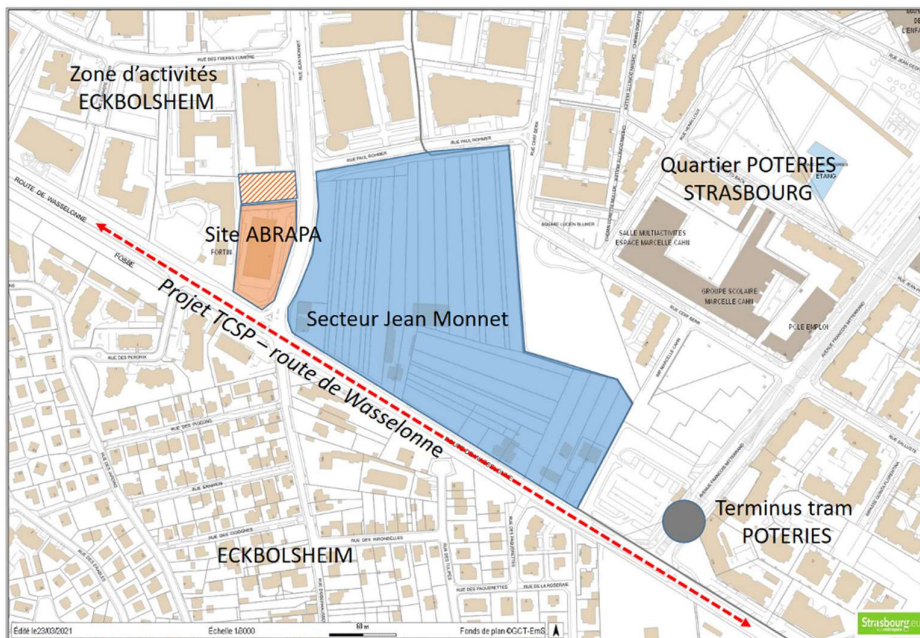
- Un secteur de grands ensembles à l'Est : le quartier des Poteries ;
- Un tissu de faubourg, caractérisé par de grandes maisons de maitres, le long de la route de Wasselonne ;
- Une zone d'activités diversifiées, mêlant artisanat, tertiaire et commerce, au Nord et à l'Ouest.

Au sein de ce secteur, le projet de modification porte sur deux volets distincts mais cohérents entre eux et concomitants :

- Sur le secteur dénommé « Jean Monnet » : Refonte d'un projet ancien, dont la mise en œuvre a été historiquement envisagée dans le cadre d'une procédure de ZAC ;
- Sur le site de l'ABRAPA : Ouverture à l'habitat d'une partie très limitée de la zone d'activités d'Eckbolsheim (0,5 ha sur 41 ha), , dans le cadre de la relocalisation des activités de l'association à Oberhausbergen.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg



### 1. Historique du secteur Jean Monnet et maintien de l'exploitation agricole existante

Le secteur Jean Monnet a été historiquement identifié comme un site de développement pour l'habitat lors de l'élaboration du PLU communal d'Eckbolsheim, approuvé en 2007. À cette époque, les terrains concernés ont vu leur classement agricole (NC au POS antérieur) modifié en zone à urbaniser (IAU). Ils sont ainsi passés d'une zone inconstructible à une zone constructible.

Afin de maîtriser le développement du projet, la Communauté Urbaine de Strasbourg a créé une ZAC en 2013.

De multiples recours ont alors été intentés émanant principalement des consorts Herr :

- contre le PLU d'Eckbolsheim.

L'affaire ayant été portée au Conseil d'État, celui-ci a confirmé la légalité du PLU d'Eckbolsheim. Le choix d'urbaniser le secteur n'a donc pas été remis en cause par cette juridiction ;

- contre la délibération de création de ZAC du 25 octobre 2013.

Le Tribunal administratif de Strasbourg a rejeté ce recours par un jugement du 9 juin 2016. Ce jugement a été confirmé par la CAA de Nancy par un arrêt du 29 mars 2018.

- contre la DUP édictée par arrêté préfectoral du 28 avril 2016.

Dans cette affaire, le Conseil d'État a annulé la DUP par arrêt du 5 avril 2019.

Cependant, l'utilité publique du projet et la nécessité d'exproprier ont été reconnues par les décisions de justice. Le motif exclusif de l'annulation de la DUP a résidé dans l'absence d'une mention formelle dans les visas de l'arrêté préfectoral.

En parallèle, dès 2007, l'Eurométropole a entrepris un dialogue avec l'exploitant, en vue notamment de relocaliser son activité agricole. Aucun accord n'a cependant pu être obtenu.

## Enquête publique

### Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

La commune d'Eckbolsheim, en lien avec la Chambre d'Agriculture, a également tenté d'ouvrir une discussion avec M. Jean-Marc Herr, entre 2008 et 2014. Celle-ci n'a pas non plus abouti.

Suite à la création de la ZAC Jean Monnet en octobre 2013, un dialogue a toutefois été renoué pour identifier une solution de relocalisation de l'exploitation. Après que plusieurs sites - Strasbourg, Wolfisheim, Oberschaeffolsheim - ont été jugés non satisfaisants par les conjoints HERR, la collectivité a, sur proposition de M. Herr, remis à l'étude une relocalisation sur un terrain de 2 ha situé à l'Ouest d'Eckbolsheim. Cette hypothèse se trouve aujourd'hui indisponible, étant situé dans le périmètre d'extension de la ZA, porté par la présente procédure de modification.

Un terrain de 2 ha situé dans ce secteur a été proposé à M. Herr le 16 août 2016 et a fait l'objet d'un refus de sa part le 30 septembre 2016, considérant que la proposition n'était pas conforme au cahier des charges de son activité ?

Malgré une relance par courrier du 26 octobre 2016, la collectivité n'a pas eu de retour de sa part, probablement du fait de l'annulation de la DUP par le TA de Strasbourg le 23 novembre 2016.

En 2018, M. Herr a interpellé à nouveau le Président de l'Eurométropole au sujet de sa relocalisation. Par courrier du 19 décembre 2018, il lui a été indiqué que suite à son refus en 2016, les terrains qu'il envisageait faisaient désormais l'objet d'études pour permettre leur aménagement dans le cadre de l'extension de la zone d'activités d'Eckbolsheim.

Nonobstant ses demandes de relocalisation, portées dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de l'Eurométropole, M. HERR a, en 2016, déposé plusieurs permis de construire portant sur la réalisation de serres sur les terrains de la ZAC Jean Monnet.

Conscient de l'échec probable des discussions engagées, M. HERR est intervenu à deux reprises lors de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU. Par deux fois, il a sollicité l'Eurométropole en vue de la suppression la zone IAUB pour lui permettre de développer ses activités horticole et maraichère. Aucune suite n'avait été donnée à ces demandes ; en effet, aucun point de la procédure de modification engagée ne concernait le secteur en cause.

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, l'Eurométropole et la commune ont décidé de reconsidérer leur vision du secteur. Afin de réaliser les logements sociaux dont la commune a grandement besoin, les collectivités ont opté pour une urbanisation en périphérie des terrains agricoles exploités par les établissements Herr, dont la vocation est par ailleurs préservée.

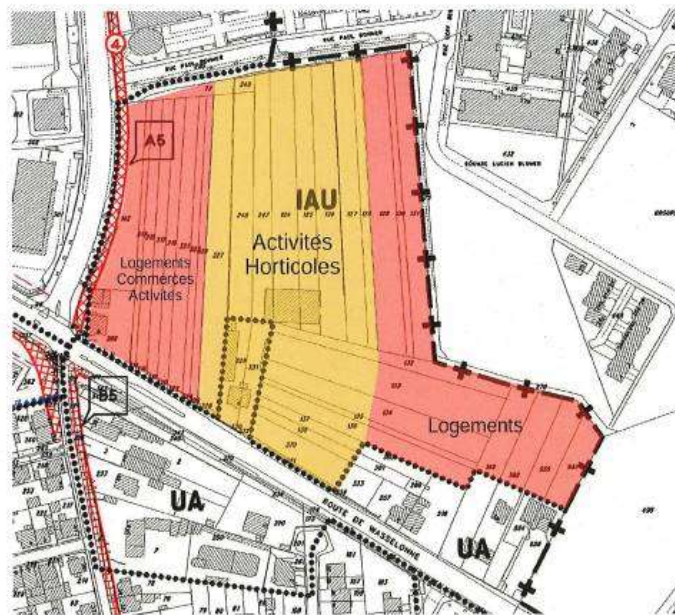
Cette urbanisation pouvant se réaliser sur des terrains dont la collectivité a la maîtrise, la ZAC a été abrogée par délibération du 20 novembre 2020.

Afin de répondre aux demandes maintes fois réitérées de M. Herr, les terrains centraux et cultivés par ses soins, sont reclassés en zone agricole. De cette manière, la collectivité répond à ses projets de création de serres maraichères et de point de vente direct. À ce titre, le projet de modification répond parfaitement à sa demande tel que figurant dans son observation à la présente enquête publique.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg



*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.*

*Extrait de l'observation 002\_M3\_MAIL\_EKB*

### 2. La justification du projet sur le secteur Jean Monnet

Un second volet du projet de modification n°3 consiste à maintenir un potentiel constructible permettant par ailleurs de répondre à la situation de carence de la commune.

Il maintient ainsi une zone classée en IAUB dont le règlement fixe la hauteur à 18 m hors tout, telle qu'elle existe déjà dans le PLU en vigueur. Toutefois, la superficie des terrains constructibles est réduite puisque sur les 4,4 ha de la zone IAUB préexistante, 2 ha sont dédiés à l'activité agricole de maraichage et d'horticulture.

Le potentiel de logement est réduit de moitié, portant la programmation à 170 logements environ au regard de la réduction de la surface dédiée à l'habitat. La densité sur ce secteur sera bien inférieure à celle du secteur des Poteries.

Par ailleurs, le projet de modification s'attache à renforcer la qualité urbaine du projet et son insertion paysagère.

À ce titre, outre un cœur de quartier agricole non-bâti, l'OAP sectorielle proposée vise au maintien des espaces plantés existants, à savoir :

- Les arbres situés le long de la rue Jean Monnet ;
- Les boisements perpendiculaires à la route de Wasselonne, à l'arrière des maisons d'habitation

Comme le suggèrent certains intervenants, ces espaces verts pourront en outre être valorisés par des cheminements piétons, des lieux de rencontres, des espaces de jeux pour enfants, etc.

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

À ce titre, il pourrait être donné suite aux observations déposées à l'enquête publique, en complétant l'OAP sectorielle sur les aspects qualitatifs du projet sous la forme notamment de précisions

- sur la qualité du bâti, les formes urbaines et les implantations des constructions ;
- et sur la hauteur, en proposant par exemple une gradation des hauteurs : plus haute vers le Nord, à proximité des activités économiques de la rue Paul Rohmer.

Concernant le volet social, il est nécessaire de rappeler la situation de la commune d'Eckbolsheim au regard des obligations résultant de la loi SRU.

À ce jour, Eckbolsheim compte 10,56 % de logements locatifs sociaux, alors qu'elle devrait en compter 25 % à l'horizon 2025.

Toutefois, il est à noter que la situation de la commune d'Eckbolsheim résulte de la circonstance que depuis 2007 et l'approbation du PLU communal, elle n'a jamais pu mettre en œuvre le projet urbain programmé sur le secteur Jean Monnet. Et quelques opérations réalisées dans le tissu urbain constitué n'ont pas pu combler le déficit.

Aussi, il est nécessaire de répondre aux obligations légales en matière de logement social. La proportion de 50 % de logements locatifs sociaux proposés dans le cadre de la modification n° 3 vise cet objectif.

Considérant la proportion de logements sociaux (50%), les observations allant dans le sens d'une « ghettoïsation » ne peuvent être raisonnablement retenues. En effet, il n'est pas question de constituer un quartier au sein duquel la totalité des logements seraient dévolues au logement aidé. L'objectif de mixité sociale est donc bien recherché.

Par ailleurs, le projet de modification tend à établir un équilibre

- entre les injonctions contradictoires qui se font jour dans les observations du public, plus précisément entre les observations allant dans le sens de sur-bâtir totalement le secteur Jean Monnet, y compris les espaces cultivés, et celles relevant la nécessité de conserver des espaces verts pour éviter une densification trop importante.
- entre la réponse à une obligation légale et le maintien d'un cadre de vie agréable pour les riverains et les futurs habitants.

Les propositions d'amélioration de l'OAP, mentionnées ci-avant, devraient aller dans le sens de cette recherche de l'équilibre.

Enfin, il convient de noter que les projets à venir sur le secteur Jean Monnet seront instruits à l'aune de la modification n°3 et notamment de son volet air-climat-énergie.

Ainsi, une proportion supplémentaire d'espaces verts sera exigée en application de l'article 13 du règlement de la zone et du coefficient de biotope par surface qui y est applicable. Des exigences seront également formulées en termes de production d'énergie, de traitement des façades au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air.

### **3. Le projet sur l'ancien site de l'ABRAPA**

L'ABRAPA, qui exerce des missions d'intérêt collectif à destination des personnes âgées et vulnérables du territoire, porte un projet de relocalisation de l'ensemble de ses activités, aujourd'hui dispersées sur le territoire de l'Eurométropole, sur un seul et même site, à OBERHAUSBERGEN.

Cette relocalisation libère une emprise permettant de mettre en œuvre un projet urbain à vocation d'habitat.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

L'ABRAPA indique toutefois que le périmètre retenu ne couvre pas la totalité de l'unité foncière. L'observation est pertinente. Aussi, afin d'éviter une friche au sein de la zone d'activités, il est proposé d'y donner suite et d'étendre le périmètre vers le Nord.

Les réserves formulées sur les modalités de l'urbanisation du secteur peuvent cependant être prises en compte. Aussi, l'OAP sectorielle peut être amendée pour renforcer l'aspect qualitatif du projet.

En outre, le projet de modification pourrait aller dans le sens d'un classement alternatif sur le site de l'ABRAPA, sous la forme d'un classement en IAUA en lieu et place de IAUB, dont il résulterait que la proportion d'espaces verts en pleine terre exigée pour une opération serait augmentée de 10 %.

Il convient également de rappeler que, comme sur le secteur Jean Monnet, l'Eurométropole s'est attachée à la préservation du cadre de vie en inscrivant dans l'OAP sectorielle, la préservation des éléments arborés existants, notamment au carrefour route de Wasselonne / rue Jean Monnet.

De plus, considérant sa position charnière entre la zone d'activités et le secteur Jean Monnet, il est proposé une hauteur fixée à 15 m hors tout. Le but est de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement, par une gradation des hauteurs par rapport à celles dans les zones voisines.

Les arguments concernant le volet logement social sont identiques à ceux exprimés ci-avant.

En conclusion, il convient de retenir que ces trois projets : Jean Monnet, ABRAPA et maintien de l'activité agricole - répondent aux orientations du PLU.

Ils visent à réaliser un équilibre entre :

- La création d'une offre en logements adapté ;
- La valorisation des terrains au droit des transports en commun performants existant ou à venir : tram Poteries et prolongement vers Wolfisheim ;
- La préservation d'ilots de fraîcheur au sein du tissu bâti ;
- La préservation d'une agriculture urbaine répondant aux besoins locaux de la population.

### *3.5.1.7.15 Analyse de la Commission d'Enquête – Eckbolsheim*

**A la lecture des observations relatives à l'urbanisation du secteur Jean-Monnet et du site de l'ABRAPA, des éléments de réponses apportés par l'EMS et constatant une carence en logements sociaux à Eckbolsheim, une offre de transport en commun existante et projetée, la proximité d'un quartier très urbanisé (Poteries), la préservation des éléments arborés existants dans l'OAP sectorielle, la Commission d'Enquête formule les avis ci-dessous.**

**Concernant le point 50 (site de l'ABRAPA) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête estime que :**

- **l'ajout des parcelles n° 302 et 317 de la section 33 au périmètre concerné n'est pas de nature à remettre en question les enjeux du projet et permettra d'éviter un délaissé et l'apparition d'une friche,**
- **l'ajout de compléments à l'OAP « Secteur Jean Monnet » sous la forme de précisions sur la hauteur, avec une gradation progressive pour atteindre celle de 15 mètres HT au Nord, et sur la qualité du bâti, les formes urbaines et les**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**implantations des constructions sera de nature à répondre aux inquiétudes des riverains,**

- **la proposition de l'EMS de modification du zonage en IAUA en lieu et place de IAUB permettrait d'augmenter de 10% la part d'espaces verts en pleine terre.**

**Concernant le point 49 (secteur Jean Monnet) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête constate qu'un historique complexe perdure dans ce secteur depuis de nombreuses années et qu'il semble qu'un dialogue de sourds se soit installé entre la famille HERR et les collectivités. Sur la base de ce constat et après lecture des premières observations envoyées par Monsieur HERR, la Commission d'Enquête lui a suggéré, lors de sa présence à la permanence à la mairie d'Eckbolsheim le 4 février 2021, d'exprimer clairement ses attentes sur le sujet. C'est ce qui a été fait lors du dépôt de deux nouvelles observations de Messieurs HERR fils et père en date du 5 février (observation 079) et du 9 février 2021 (observation 091). La Commission d'Enquête a également pris connaissance de la réponse apportée par l'EMS sur les souhaits formulés par la famille HERR.**

**La Commission d'Enquête considère donc que :**

- **le changement de zonage d'une partie de la zone IAUB en A3 n'est pas opportun étant donné qu'une exploitation agricole aura du mal à prospérer dès lors qu'elle sera entourée d'immeubles de 18 mètres de hauteur HT,**
- **l'ajout de compléments à l'OAP « Secteur Jean Monnet » sous la forme de précisions sur la hauteur, avec une gradation progressive pour atteindre celle de 18 mètres HT au Nord, et sur la qualité du bâti, les formes urbaines et les implantations des constructions sera de nature à répondre aux inquiétudes des riverains,**
- **la valorisation des espaces plantés existants (les arbres situés le long de la rue Jean Monnet et les boisements perpendiculaires à la route de Wasselonne, à l'arrière des maisons d'habitation) par des cheminements piétons, des lieux de rencontres, des espaces de jeux pour enfants... contribuera à améliorer le cadre de vie de ce nouveau quartier,**
- **il y a nécessité d'aboutir rapidement à une solution de transfert des activités agricoles de M. HERR avec la collectivité. A cet effet, soit la collectivité accède à la demande de M. HERR de classement en secteur agricole des îlots 5 et 6 de la zone IAUXb2 sise entre la VLIO et la rue Emile Mathis (point 41 à Eckbolsheim), soit elle lui fait une autre proposition acceptée par M. HERR. A défaut, la Commission d'Enquête propose de faire appel à une médiation menée sous l'égide d'une tierce personne.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.7.16 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – secteur Arc Ouest

- **306 M3 REGCOM EMS** (points 42 et 43) : émet plusieurs observations qui concernent essentiellement l'Arc Ouest :
  - Le maillage structurant de continuité paysagère et écologique... est inscrit sur le schéma de l'OAP de l'Arc Ouest. Il comprend 3 coulées vertes. Demande que ce maillage vert soit aussi reporté sur le plan de zonage afin que la non-constructibilité de ces coulées vertes soit bien matérialisée sur le parcellaire.
  - Le corridor écologique C 101 doit être également inscrit à l'OAP Arc Ouest et au plan de zonage.
  - Déploie la suppression des tracés de principes parallèle et perpendiculaire à la RM63 qui permettraient la déviation d'une partie du trafic excessif de la rue de Wolfisheim.
  - Demande que la réduction de la zone IIAU de 13 ha à l'ouest de la RD 63 soit accompagnée de la réduction de 520 unités d'objectif de logements assigné à la commune.
  - Demande la suppression de l'inscription dans l'OAP d'un site potentiel de production d'énergie renouvelable (zonage IIAUxb1) qui correspond de fait à un projet de géothermie profonde. Fait également remarquer que les installations correspondantes seraient à 20 m de futurs immeubles.
  - Demande que l'intégralité de l'emprise réservée pour la VLIO soit reportée (branche Nord et branche Sud).
- **307 M3 REGCOM EMS** (points 41, 42 et 43) : émet plusieurs observations qui concernent essentiellement l'Arc Ouest et ses environs proches :
  - Demande une étude détaillée ayant pour objet le positionnement et le fonctionnement du Pôle Multimodal Ouest avant la décision d'aménagement de l'extension de la ZA d'Eckbolsheim.
  - Note que l'argumentaire justifiant de l'extension de la ZA d'Eckbolsheim serait transposable au Valparc d'Oberhausbergen classé en zone Ux. Le Valparc souffre de son exiguïté alors que des terrains sont disponibles (en zone IIAU) au sud et parfaitement accessibles via l'A351 et le GCO, terrains dont 5 à 6 ha pourraient être classés en zone IAUX.
  - Indique que l'accessibilité des secteurs Ouest et Nord-Est d'Oberhausbergen, de l'Espace Européen de l'Entreprise et l'urbanisation en cours (Kappelle links et Osmose) nécessitent la création de 5 Emplacements Réservés (ER).
  - En corollaire de la création de l'ER OBH 63 permettant l'extension du centre sportif, demande la création d'un ER au nord du même centre sportif permettant une extension de l'espace sportif et l'implantation d'un parking.
  - Demande que la réduction de la IIAU de 13 ha à l'ouest de la RD 63 à Oberhausbergen soit accompagnée de la réduction de 520 unités d'objectif de logements assigné à la commune.
- **308 M3 REGCOM EMS/314 M3 REGCOM OGH** (points 41, 42 et 43) : émet plusieurs observations qui concernent essentiellement l'Arc Ouest et ses environs proches :
  1. Maillage des infrastructures routières et de transport
    - Le tracé de l'infrastructure multimodale VLIO est bien défini sur le ban des communes d'Oberhausbergen, Mittelhausbergen et Schiltigheim via un ER de 50 m de largeur. En revanche, la VLIO n'est définie que par un tracé de principe de part et d'autre de l'A351, puis plus au sud par une emprise de 30 m de largeur, insuffisante

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

pour garder son caractère multimodal. Demande donc que l'emprise de la VLIO soit de 50 m sur le ban de la commune d'Eckbolsheim, permettant d'implanter, notamment, un transport collectif « de couronne », un bus à haut niveau de service, à l'instar de la partie nord.

- Propose de geler le projet d'extension de la ZA d'Eckbolsheim, le projet étant potentiellement en « superposition d'assiette » avec le projet du pôle d'échange multimodal Ouest (et son parking) jusqu'à ce qu'une étude permette d'avoir une vision globale sur le devenir de ce secteur.
  - Le projet de modification n°3 du PLUi propose de retirer le tracé d'une voie de contournement permettant de décongestionner la rue de Wolfisheim, sans justification, ni solution alternative. Demande donc de réinscrire le tracé du contournement sur les plans du PLUi en étant raccordé à la VLIO.
  - Le raccordement de la rue de Zagreb à la Rte de Strasbourg et au nouveau Kappelle Links (en cours de construction) étant prévu par l'OAP Porte des Hausbergen, il convient d'inscrire d'ores et déjà l'Emplacement Réservé correspondant.
  - La question du transfert de la ligne n°17 sur l'axe « rue de la Paix – Rue Hardouin Mansart » n'est toujours pas réglée alors que l'urbanisation dans la zone d'influence de cet axe est en cours (opération Jardin des sources et secteur stade). Demande l'inscription au plan de zonage du tracé de la ligne de bus 17 (éventuellement en site propre) au moyen d'un « tracé de principe » ou d'un Emplacement Réservé, comme préalable aux travaux.
2. Orientations s'inscrivant dans la transition écologique, climatique et énergétique (OAP Air-Climat-Energie)
- Déception eu égard à la relative inconsistance de l'OAP dont les recommandations constructives auraient trouvé leur place dans le programme local de l'habitat (PLH).
  - Satisfaction quant à l'inscription d'EPCC à Oberhausbergen sur un certain nombre de parcelles, demande la création d'EPCC le long de la piste des Forts. Déploie toutefois que les propriétaires concernés n'aient pas été informés des conséquences des contraintes correspondantes.
  - Regrette que les coulées vertes (qui sont tracées sur le schéma de l'OAP Arc Ouest, non opposables) ne figurent toujours pas au plan de zonage. De même le corridor écologique C101 ne figure pas sur le schéma de l'OAP ni dans le plan de zonage. Demande à la commission d'enquête (à l'instar de la CE de 2016) d'utiliser tous les moyens dont elle dispose pour amener l'EMS à inscrire les coulées vertes et le corridor C101 sur les plans du PLU.
  - Concernant le périmètre de protection rapproché du captage d'eau d'Oberhausbergen, demande que la modification n° 3 du PLUi soit l'occasion de faire évoluer les pratiques agricoles vers un processus d'affectation des sols mieux en adéquation avec le concept de développement urbain durable. Demande également un engagement fort de l'EMS pour protéger l'environnement de ces pratiques agricoles industrielles (cultures de rente à visée industrielle) désormais inadaptées.
  - Le reclassement de la zone IIAU en A1 (ouest de la RM63), quoique vertueux pose 3 questions :
    - ✓ y-a-il quelques conditionnalités comme par exemple renoncer aux cultures industrielles pour passer au maraichage bio et à l'agroforesterie ?
    - ✓ la réduction de la part urbanisable ne devrait-il pas faire baisser le potentiel de construction de 1300 habitants à l'horizon 2030 ?

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ✓ Pourquoi ne pas appliquer ce concept de réduction de limitation de l'urbanisation au secteur sud de la commune d'Eckbolsheim classé en 1AUXb1 ?
- 3. Demande la suppression dans le schéma de l'OAP secteur Ouest d'un site potentiel de production d'énergie renouvelable (zonage IIAUxb1) qui correspond de fait à un projet de géothermie profonde.
- **309 M3 REGCOM EMS** (points 42 et 43) : émet plusieurs observations qui concernent essentiellement l'Arc Ouest :
  - Demande l'inscription des « larges coulées vertes » du corridor écologique entre les coteaux de Hausbergen et la Bruche.
  - Considère comme essentielle la construction de la VLIO (associée à un transport collectif efficace, une piste cyclable...). Néanmoins la largeur du tracé reporté sur le plan de zonage n'est pas suffisante pour la partie sud (Eckbolsheim).
  - Trouve intolérable que les parcelles agricoles de l'EMS soient cultivées avec des pesticides pour du maïs, betteraves..., productions symboles de l'industrie agroalimentaire. Les cultivateurs pulvérisent leurs produits... même dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable.
  - Demande la suppression dans le schéma de l'OAP secteur Ouest d'un site potentiel de production d'énergie renouvelable (zonage IIAUxb1) qui correspond de fait à un projet de géothermie profonde.
- **310 M3 REGCOM EMS/311 M3 REGCOM EMS** (points 42 et 43) : émet plusieurs observations qui concernent essentiellement l'Arc Ouest :
  - Le projet de modification n° 3 du PLUi propose de retirer le tracé d'une voie de contournement permettant de décongestionner la rue de Wolfisheim, sans justification, ni solution alternative. Demande donc de réinscrire le tracé du contournement sur les plans du PLUi.
  - Le corridor écologique C101 ne figure toujours pas dans l'OAP « secteur Arc Ouest », ni dans le plan de zonage.
  - Demande que les coulées vertes soient inscrites dans le plan de zonage.
  - L'EMS a inscrit un grand nombre d'EPCC (8 ha) sur le ban de la commune d'Oberhausbergen sans en préciser le nombre. Un tableau récapitulatif serait le bienvenu. En outre, il semble que les propriétaires des parcelles concernées n'aient pas été informés de la proposition de nouvelles affectations et demande que cette information soit faite. Demande que la partie de la parcelle 609 (classée AUXb1) située Rue des Champs enclavée dans un îlot d'habitation relève d'un EPCC. Même demande pour la création d'EPCC le long de la piste des Forts.
  - Note que l'argumentaire justifiant de l'extension de la ZA d'Eckbolsheim serait transposable au Valparc d'Oberhausbergen classé en zone Ux. Le Valparc souffre de son exiguïté alors que des terrains sont disponibles (en zone IIAU) au sud parfaitement accessible via l'A351 et le GCO, terrains dont 5 à 6 ha pourraient être classés en zone IAUX.
  - Demande la suppression (dans le schéma de l'OAP secteur Ouest) d'un site potentiel de production d'énergie renouvelable (zonage IIAUxb1) qui correspond de fait à un projet de géothermie profonde.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **312 M3 REGCOM EMS/311 M3 REGCOM EMS** (points 42 et 43) : émet plusieurs observations qui concernent essentiellement l'Arc Ouest :
  - Demande l'inscription de « l'armature verte » dans le plan de zonage.
  - Demande la réinscription du projet de voie de contournement permettant de décongestionner la Rue de Wolfisheim.
  - Demande l'inscription du corridor écologique C101 sur le schéma de l'OAP « secteur Arc Ouest » et dans le plan de zonage.
  - Demande le classement en A1 de la zone classée IIAUXb1 et le retrait du schéma de l'OAP de la pastille « site potentiel de production d'énergie renouvelable qui correspond de fait à un projet de géothermie profonde.
- **313 M3 REGCOM EMS/311 M3 REGCOM EMS** (points 42 et 43) : déplore que le corridor écologique C101 ne soit pas inscrit sur le schéma de l'OAP secteur Arc Ouest ni sur le plan de zonage.
- **330 M3 MAIL OBH** : dénonce la suppression du tracé de principe de la VLIO (arc Ouest) qui figure sur les plans graphiques et qui reste la « *seule solution pour dévier le trafic hors de la rue de Wolfisheim* ». Il demande :
  - que soit inscrit au plan de zonage les coulées vertes (40 m) afin qu'elles soient clairement identifiées,
  - que la zone de captage d'eau potable d'Oberhausbergen soit protégée et qu'un réel « aménagement écologique » soit réalisé dans la zone via un reboisement qui aurait de nombreux avantages (filtration et aération souterraine, îlots de fraîcheur...). Cette mesure pourrait être une mesure compensatoire à la VLIO.

Par ailleurs il indique être en accord avec les observations de l'APEHA (observation 308\_M3\_REGCOM\_EMS).

- **317 M3 REGCOM OBH** : en juin 2019, 2 cadres de l'EMS ont présenté en mairie d'Oberhausbergen le dispositif à mettre en place pour assurer une desserte optimale du quartier Osrose/Marignan/Kappelle Links (Nord Est d'Oberhausbergen) et 3 phases ont alors été envisagées :
  - Aménagement du Carrefour Allée de l'Euro/Rte de Strasbourg,
  - Aménagement du Carrefour Rue A. Camus/Rte de Strasbourg,
  - Aménagement du Carrefour Chemin de la Chapelle/Rte de Strasbourg/Rue de Zagreb.

Concernant les transports en commun, la ligne 29 serait à prolonger dans l'Espace Européen et à faire revenir dans le futur prolongement de la rue de Zagreb vers la RD31... À noter que l'EMS a fait remarquer qu'elle ne s'engagerait pas sur ces investissements avant les élections municipales.

S'étonne que les aménagements évoqués ne figurent pas dans le projet de modification n°3 du PLUI, objet de l'enquête publique.

Autres points :

- Demande la création d'un emplacement réservé permettant de préserver la possibilité de relier par un cheminement piéton l'Allée St Sauveur le Vicomte à la Rte de Strasbourg,
- Le périmètre rapproché du point de captage d'eau potable est actuellement dédié à la culture de maïs (avec intrants chimiques). L'usage de produits chimiques a des effets néfastes (pollution des sols, pollution de l'air lors des épandages). Ce périmètre est enclavé dans un tissu urbain dense. Aussi, afin de régénérer le périmètre et de constituer

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

un îlot de fraîcheur, demande le classement du périmètre en zone N4 pour son aménagement progressif en grand parc urbain et la création d'un EPCC le long de la voie verte reliant les rue M. Pagnol et de la Victoire.

- **316 M3 REGCOM EMS** (point 41) : fait part d'un certain nombre d'observations sur le projet de prolongement de la ligne de tram F et estime que l'EMS mène parallèlement, pendant la même période (janvier-février 2021) 2 procédures distinctes prévoyant des usages différents d'un même site du fait de 2 délibérations votées lors du conseil de l'EMS du 14 avril 2020 :
  - Délibération n° 8 : approuve l'urbanisation en vue de l'accueil d'activités économiques du site compris entre le parc d'activité d'Eckbolsheim et la future VLIO, en reclassant en IIAUX une zone actuellement classée en IIAU. Cette modification est proposée dans le projet de modification n° 3 du PLUi objet de l'enquête publique,
  - Délibération n°21 : approuve l'aménagement en régie, sous forme d'un permis d'aménager, d'un lotissement de cette extension de 7,5 ha du parc d'activités d'Eckbolsheim et l'engagement des procédures y afférentes,et ce sans attendre les conclusions de ladite enquête publique.
- **352 M3 REGEMS EMS** (point 41) : dans le cadre du projet de prolongement de la ligne F du tramway :
  - Demande la création d'un ER au droit des parcelles 4 et 6 de la route des Romains pour en permettre l'acquisition foncière nécessaire à l'alignement de cette portion,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette demande ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. En l'absence de présentation et de justification portée à l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas y donner suite dans la mesure où il n'a pu y avoir d'information suffisante des propriétaires concernés par une telle modification et ses impacts. L'inscription d'un tel emplacement réservé pourra néanmoins être étudiée dans une prochaine procédure.

- Demande la suspension du projet d'agrandissement de la zone d'activité à Eckbolsheim eu égard au conflit d'usage entre cet agrandissement et le parking relais (et les équipements d'intermodalité entre les différentes lignes de transport dont le pôle d'échange multimodal) (point 41),
- Demande l'inscription d'un ER (14 m) pour la réalisation d'une voirie vers le nord de l'avenue du cimetière jusqu'à son raccordement avec le carrefour Charmille/Geroldseck.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette demande ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. En l'absence de présentation et de justification portée à l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas y donner suite dans la mesure où il n'a pu y avoir d'information suffisante des propriétaires concernés par une telle modification et ses impacts. L'inscription d'un tel emplacement réservé pourra néanmoins être étudiée dans une prochaine procédure.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **035 M3 REGINT EKB** (point 41) : l'extension de la ZA d'Eckbolsheim pose problème du fait d'une densité d'occupation des sols bien plus faible que pour du logement et de sa localisation dans une zone où l'offre en logements est amenée à se développer du fait de la proximité du terminus du tram. Ainsi ne serait-il pas plus judicieux de réserver cet espace à du logement, commerces, activités collectives... et 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'activités (espaces verts, parking en surface...).
- **318 M3 REGCOM EMS** (points 41 et 42) : le groupe Ober. Ecologique et Citoyenne du conseil municipal d'Oberhausbergen a fait part à l'EMS, par courrier du 16 février 2021, d'un certain nombre d'observations sur la conception du réseau routier et des transports entre Wolfisheim, Eckbolsheim et Oberhausbergen, dans le cadre de la procédure de concertation publique relative à l'extension de la ligne F du tram. Les problématiques exposées recouvrent diverses composantes du dossier de modification du PLUi au niveau de l'Arc Ouest. En conséquence nous demandons que :
  - La VLIO soit définie, sur sa branche Sud à Eckbolsheim, par un ER de 50 m comme c'est le cas pour la branche Nord. Ceci pour pouvoir réaliser jusqu'au sud de Wolfisheim la plateforme du transport collectif en site propre (TCSP) accolée à la VLIO qui est prévue au SCOTERS et dans l'OAP Arc Ouest.
  - Le rayon de courbure du tracé de la VLIO soit augmenté (étudier la possibilité d'un rapprochement de celle-ci vers le site du Zénith) afin de permettre une urbanisation de plus grande qualité sur le ban d'Oberhausbergen (densité maîtrisée, squares, coulées vertes telles que prévues dans l'OAP ARC-Ouest) sans qu'Eckbolsheim ne soit négativement impactée.
  - Le principe d'une voie de contournement par le Sud et l'Ouest du centre sportif d'Oberhausbergen qui figure depuis 2016 sur le schéma de l'OAP Arc Ouest et sur le plan de zonage soit maintenu sur les documents graphiques. Ce contournement est indispensable pour délester la rue de Wolfisheim du trafic de transit important qui y circule entre l'échangeur autoroutier et la RD 41 vers le Kochersberg.
  - Dans le même esprit et de manière alternative, un contournement plus large partant grosso modo de la coopérative "Hop'la" (et compatible avec la présence du corridor écologique C101 inscrit au SRCE) pourra éventuellement être étudié si nécessaire.
  - Au niveau de son intersection avec la VLIO, cette voie de contournement soit connectée à la 3<sup>ème</sup> sortie du parking du Zénith qui avait été prescrite lors de l'enquête publique sur cet équipement. Cette articulation des infrastructures routières à un caractère structurant pour l'organisation des circulations à l'entrée Sud d'Oberhausbergen.

Nous souhaitons également attirer l'attention sur les bouchons très importants provoqués par la simple installation en 2019, d'un ralentisseur provisoire Rue des Tourterelles à Oberhausbergen.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Une autre composante de ce dossier qui nous interpelle est le projet d'aménagement d'une extension de la Z.A. d'Eckbolsheim, sur sa face Ouest jusqu'à la VLIO. Dans notre contribution à la concertation publique du projet tram F, nous avons souligné la nécessité d'étudier le Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et son parking relais. Cette étude devra concevoir des équipements et des aménagements permettant notamment :

- d'implanter de façon optimale les points d'arrêt des lignes de transport collectif qui se croisent et d'organiser efficacement les cheminements de correspondances entre ces différentes lignes : TSPO (sur l'A351), TCSP associé à la VLIO, Tram F sur la Rte de Wasselonne,
- de définir les accès au parking-relais à partir de l'A351 et de la VLIO et prévoir les services à offrir aux usagers de ce pôle d'intermodalité.

Aussi longtemps que les besoins en foncier d'un tel équipement d'intermodalité, la localisation optimale des installations et les conditions de leur fonctionnement n'auront pas été clairement définis, il paraît prématuré d'autoriser l'implantation du lotissement artisanal présenté par l'EMS sur le même site du pôle urbain Ouest. Il nous paraît donc nécessaire d'opposer un sursis à statuer à ce projet d'autant plus que son plan d'aménagement empiète sensiblement sur le périmètre de travaux défini par la DUP (2015) de la branche Sud de la VLIO au niveau de l'échangeur A351/VLIO.

Sur le schéma de l'OAP Arc Ouest, nous découvrons une étoile légendée : « site potentiel de production d'énergies renouvelables ». Dans le contexte actuel de la géothermie profonde sur l'agglomération, ceci est proprement inconcevable. Cette indication doit être retirée de ce schéma.

- **319 M3 REGCOM OBH** (points 42 et 43) : émet plusieurs observations qui concernent essentiellement l'Arc Ouest :
  - La déviation du trafic très élevé de la rue de Wolfisheim à l'arrière du centre sportif (CS) est jugée nécessaire par le plus grand nombre et par les associations utilisatrices : alors pourquoi retirer sans explication le tracé de contournement à l'occasion du projet de modification n° 3 du PLUi ?
  - L'aménagement d'une trame verte qui donnera une ossature à la commune... a toujours été reconnue nécessaire. Il en est de même du corridor écologique C101 reconnu d'intérêt national dans le SRCE. Pourquoi ne retrouve-t-on pas ces tracés sur les plans du PLUi, alors que sa politique officielle est de s'inscrire dans un mouvement de transition écologique et de plan climat ?
  - En corollaire de la création de l'ER OBH 63 permettant l'extension du centre sportif, demande la création d'un ER au nord du même centre sportif permettant une extension de l'espace sportif et l'implantation d'un parking.
  - L'inscription sur l'OAP Secteur Ouest d'un emplacement d'un ER "site potentiel de production d'énergies renouvelables" est plus qu'insupportable.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

*Les observations 035, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 316, 317, 319, 330, 334 appellent les réponses suivantes de la part de l'Eurométropole.*

#### **1. VLIO**

L'emprise de la VLIO est inscrite en emplacement réservé du Nord au Sud, à l'exception d'un tronçon circonscrit autour de l'A351, sur le ban d'Eckbolsheim. Ici, elle apparaît au PLU sous la forme d'un « tracé de principe ».

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Cela est justifié par :

- la large maîtrise foncière de l'Eurométropole, ne nécessitant pas d'acquisition au travers d'emplacements réservés ;
- et par le classement en IIAUX qui gèle quoiqu'il arrive la constructibilité.

Le tronçon entre Eckbolsheim et Wolfisheim, emplacement réservé EKB55, tient compte de voies réservées aux transports en commun. Il s'agit en outre d'un secteur où la VLIO accompagne une urbanisation. Elle y est conçue comme un boulevard urbain. Ainsi, elle ne saurait être dimensionnée selon des normes plus autoroutières.

En tout état de cause, il est rappelé le lancement d'une « étude flash », en mars 2021, à la demande de l'exécutif, pour définir clairement les contours et finalités de la VLIO. Selon le résultat de l'étude, le PLU sera adapté.

### **2. Articulation entre les projets de transports et le projet d'extension de la zone d'activités d'Eckbolsheim**

Le projet d'extension de la zone d'activités (ZA) d'Eckbolsheim, point n° 41 de la présente procédure de modification n°3, est indépendant du projet de parking relais projeté autour du nœud multimodal A351/TSPO/VLIO. L'Eurométropole, pilotant les projets d'extension de ZA et de mobilité, s'est bien assuré que les deux projets pouvaient se réaliser et ne s'obéraient pas l'un l'autre.

Les documents présentés par l'association APEK sont issus d'un fascicule de communication, vulgarisé pour le grand public dans le cadre de la concertation sur l'extension du tram F vers Wolfisheim. Ils ne sont pas des plans d'études.

En l'espèce, le projet de parking relai est programmé à l'Ouest de la future VLIO, ne faisant ainsi pas obstacle à l'extension de la ZA, située à l'Est de la VLIO.

Quant au projet d'extension du tram F, vers Wolfisheim, celui-ci en est au stade des études. La concertation sur le tracé s'est déroulée entre février et mars 2021. Une fois le tracé définitif retenu, les éventuelles adaptations du PLU, en matière de réservations d'emprises, seront intégrées dans une procédure ad hoc.

Concernant la localisation du projet de ZA, il est fait le choix de poursuivre une urbanisation à vocation d'activités dans la continuité immédiate et fonctionnelle de la ZA existante. Cela apparaît cohérent en terme de desserte.

Au nord de l'A351 demeurent des zones dédiées au développement économique à long terme. Elles ne peuvent pas être mobilisées dès maintenant. L'ouverture à l'urbanisation nécessite préalablement une procédure d'évolution du PLU, soumise à enquête publique.

### **3. Tracé de principe de contournement des équipements sportifs**

Concomitamment à la suppression des zones IIAU situées à l'Ouest de la RD 63 (point n° 42), les tracés de principes inscrits pour relier cette dernière à la RM41 sont supprimés.

Les tracés de principes s'entendaient non pas comme des voiries de contournement et de report du transit, mais comme des voies support d'une urbanisation. En ce sens, la suppression des zones d'urbanisation futures entraîne de fait la suppression des voies puisqu'aucune urbanisation ne se fera in fine.

Le maintien des tracés de principe aurait été incompatible avec les orientations du SCOTERS nonobstant les affirmations des intervenants. De nouvelles voies créées en dehors des espaces agglomérés, sans être accompagnées d'urbanisation et destinées au report de la circulation sont

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

à considérer comme « augmentant la capacité radiale vers Strasbourg » et sont à ce titre incompatibles avec le document supérieur du SCOTERS.

Il peut également être rappelé que la réalisation de ces voiries aurait conduit à une artificialisation des terrains et à une consommation foncière importante, au droit même d'un corridor écologique que les mêmes observations cherchent à renforcer.

### **4. Prolongement de la rue de Zagreb et projets de voirie autour d'E3**

Comme le mentionne les observations, le prolongement de la rue de Zagreb est inscrit à l'OAP « Porte des Hausbergen ». Il n'y a donc pas lieu de l'inscrire au règlement graphique via un emplacement réservé puisqu'il s'agit d'une part d'une zone IIAU de réserve foncière, et d'autre part, qu'à ce stade, l'emprise et le tracé exacts de ce prolongement ne sont pas définis.

Les aménagements de voirie se feront dès lors que des projets seront suffisamment avancés pour justifier d'une ouverture à l'urbanisation, et ainsi une modification du PLU.

### **5. Prolongement de la ligne 17**

Indépendamment des outils disponibles au sein du PLU, les discussions se poursuivent entre les services de l'Eurométropole compétents (mobilité, affaires foncières), les communes concernées de Mittelhausbergen et Oberhausbergen et les propriétaires, pour la mise en œuvre de ce projet de transport en commun.

À ce stade du projet, il n'est pas nécessaire d'intervenir sur le PLU, d'autant qu'il n'y a pas d'obstacle à la mise en œuvre d'une voirie dédiée aux transports en commun sur ces espaces.

### **6. Volet ACE**

Le volet air-climat-énergie proposé dans le cadre de la modification n°3 soumise à enquête publique vise à traduire les objectifs du Plan Climat 2030 au sein du PLU. Il s'agit là pour les collectivités d'intégrer les enjeux liés à la transition énergétique et à l'adaptation du changement climatique dans les projets d'aménagement et de constructions.

La traduction réglementaire se décline au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique et du règlement écrit et graphique. Les observations portées par les professionnels de l'aménagement et de la promotion immobilière illustrent l'importance des évolutions proposées. L'Eurométropole de Strasbourg ambitionne d'atteindre un équilibre entre « répondre aux défis du territoire sur ces enjeux » et la faisabilité technique et financière à laquelle les porteurs de projet pourraient être confrontés.

Les réponses apportées sur ces thématiques sont détaillées dans la partie « Air Climat Energie » du présent mémoire en réponse, ainsi que dans la note de présentation mis à disposition du public.

### **7. Inscription d'EPCC**

Il est noté l'avis favorable émis par l'association APEHA quant à l'inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer à Oberhausbergen.

Concernant l'information relative à ces propositions d'inscription, il est à noter la large campagne de communication autour de la modification n°3, sur tout le territoire de l'Eurométropole, ainsi que la mobilisation du public à l'enquête publique, témoigne de la bonne diffusion de l'information.

Les modalités d'information et de communication sont détaillées dans la partie « Organisation et moyens de l'enquête publique », au début du présent mémoire.

### **8. Corridor C101 du Schéma Régional de continuités écologiques (SRCE)**

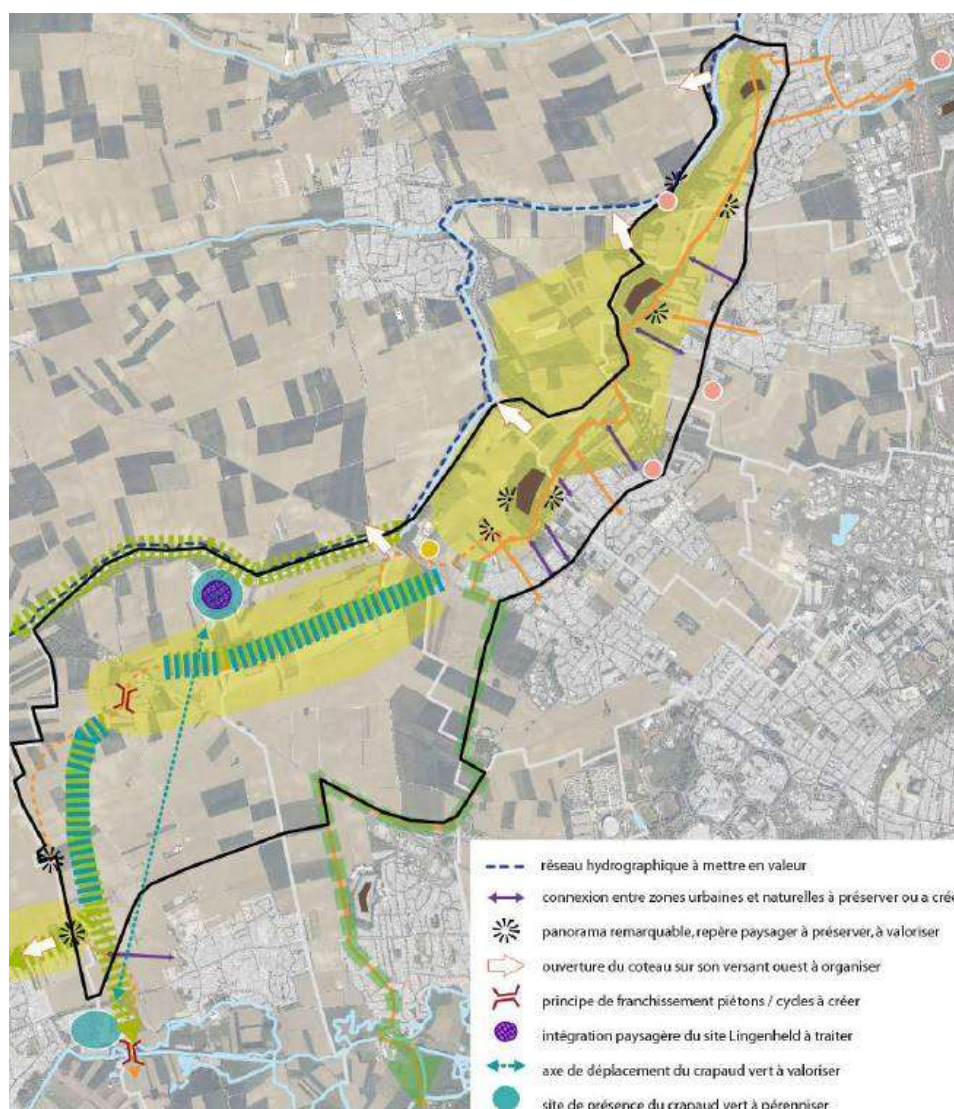
## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Le corridor C101 du SRCE vise à restaurer une continuité écologique entre les Coteaux d'Hausbergen et la Vallée de la Bruche. Il convient de rappeler qu'il ne s'appuie sur aucune réalité physique, traversant, entre ces deux entités, un espace agricole ouvert, comportant majoritairement des cultures céréalières intensives.

Cependant, il est retranscrit de multiples manières au sein du PLU :

- Premièrement, le corridor est entièrement situé en zone agricole ou naturelle inconstructible. À ce titre, il est pleinement préservé de toute urbanisation.
- Deuxièmement, il est inscrit durablement au travers de l'OAP trame verte et bleue du PLU. Ainsi, pour les projets qui s'implanteraient à proximité, des prescriptions environnementales et qualitatives sont prévues.
- Troisièmement, une OAP métropolitaine « Coteaux d'Hausbergen » existe également au sein du PLU. Elle reprend les contours du corridor et permet sa valorisation. De même, les OAP sectorielles « Wolfisheim – Scheidweg » et « Oberschaeffolsheim – secteur Ouest » retranscrivent le tracé du corridor écologique et le sanctuarisent.



- Quatrièmement, les éléments naturels ponctuels (boisements, haies, arbres) présents dans la plaine agricole Ouest sont inscrits en EPCC ou ECCE. Ils sont autant de pas japonais constitutifs de ce corridor.



## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Enfin, dernièrement, les nombreux EPCC inscrits sur le secteur UCA6 des Coteaux d'Hausbergen, dans le cadre de la modification n°3 du PLU, viennent renforcer davantage ce corridor, y compris dans les espaces urbanisés. À ce titre, le corridor s'en retrouve élargi et consolidé.

### **9. Devenir du captage d'eau potable**

Le captage d'eau potable situé à Oberhausbergen est un espace enserré dans le tissu urbain. De par son absence d'urbanisation, il est d'ores et déjà un espace de respiration et un îlot de fraîcheur.

Le PLU classe ce secteur en zone A1, dédié aux activités agricoles, sans possibilité de construction. Il recense également deux zones N4 et N6, au Sud-est. Ces secteurs permettent l'émergence de projets de loisirs et de jardins familiaux.

Cependant, il n'est pas de la compétence du PLU que d'agir sur les pratiques culturelles ou l'usage de types de produits phytosanitaires. Aussi, les classements ou reclassement en zone A ne peuvent s'accompagner, juridiquement, d'une injonction à modifier l'usage des terres.

L'usage des terres et les règles applicables dans les périmètres de protection liés au captage d'eau potable sont fixées par arrêté préfectoral.

### **10. Objectifs habitat**

Par le biais des zones de réserve foncière IIAU, le développement urbain est projeté à long terme. En l'état les terrains ne sont pas constructibles. Le PLU est donc dans une logique planificatrice et non pré-opérationnelle.

Des études, en concertation, sont nécessaires pour affiner les éléments de programme et intégrer la production de logements à l'échelle communale, avant toute ouverture à l'urbanisation. Le cas échéant, les évolutions du PLU seront soumises à enquête publique et consultation des autorités et des personnes publiques associées.

Les surfaces identifiées pour le développement urbain, souhaité avec une mixité fonctionnelle sont cohérentes à la fois avec l'objectif de production de logements affiché par le PLU (1300 logements) et avec l'objectif de modération de la consommation foncière.

Elles seront mobilisées si nécessaire, après analyse, en collaboration avec la commune, de l'opportunité au regard du rythme de l'évolution démographique, des besoins de la population, des équipements et infrastructures nécessaires.

Ainsi, il n'y a pas lieu, à ce stade de revoir les objectifs en matière d'habitat, sujet qui relève davantage du suivi, de l'évaluation de la mise en œuvre du PLU que d'une procédure de modification.

### **11. Géothermie**

Le point n°42 qui prévoit la suppression de zones IIAU à Oberhausbergen a nécessité la modification de l'OAP Arc Ouest, dans laquelle le projet de géothermie est identifié.

Le projet de modification soumis à enquête publique vise exclusivement à modifier le reclassement des zones IIAU en zone agricole A.

Par ailleurs, il convient de rappeler que la géothermie profonde est encadrée par l'État au travers du Code minier. Après mise en concurrence, la Préfecture octroie des « Périmètres exclusifs de Recherche » (PER) à un opérateur pour effectuer études et travaux préalables.

Sur le territoire de l'Eurométropole, deux permis ont été validés en 2015 :

- le PER Strasbourg (Fonroche) : projets de Vendenheim, Eckbolsheim, Hurtigheim ;

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- le PER Illkirch-Erstein (ES-Géothermie) : projet d'Illkirch.

Dans un PER, l'exploitant a besoin de deux autres autorisations afin de construire une centrale:

- une « ouverture des travaux miniers », afin de forer et tester les puits ;
- une « concession haute température », afin d'exploiter la centrale pendant 20 ans (renouvelables).

Les 4 projets présents sur le territoire de l'Eurométropole ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral « ouverture des travaux miniers » qui les autorisait à forer, tester et construire la centrale avant une demande de « concession » pour 20 ans (renouvelables).

Suite aux phénomènes sismiques induits en 2020 et en 2021 sur le nord de l'agglomération, la Préfète a prononcé l'arrêt définitif du projet à Vendenheim et a suspendu les autres projets.

La décision de leur reprise éventuelle est conditionnée aux conclusions des études en cours.

En fonction des conclusions, l'Eurométropole de Strasbourg pourrait dans le futur réévaluer et modifier sa stratégie en matière d'énergie. Le PLU sera, le cas échéant, modifié, sur la base des nouvelles orientations prises en la matière, une fois le Schéma Directeur Energie revu.

### 12. VALPARC

Il est pris acte des demandes d'extension du Valparc. À ce jour, il n'y a pas de projets ni d'études suffisantes justifiant un agrandissement de cette zone économique tertiaire.

Cela étant, le PLU en vigueur n'obère pas l'extension de cette zone. En effet, le classement IIAU présent autour du Valparc, pourra faire l'objet d'une évolution et tendre vers une vocation économique.

Dans ce cas, l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à enquête publique et à la consultation des autorités et personnes publiques associées.

- **334 M3 REGCOM EMS** : émet plusieurs observations qui concernent essentiellement l'Arc Ouest :
  - Rappelle que toute urbanisation nouvelle doit faire l'objet d'études préalables dans le domaine des infrastructures de transport et des capacités d'assainissement et qu'elles doivent prendre en compte la stratégie territoriale du plan climat de l'EMS voté en décembre 2019.
  - Indique que le développement de l'Arc Ouest devra veiller à limiter l'artificialisation des sols et à préserver les terres agricoles et naturelles et que les constructions tiendront compte de l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050...
  - Rappelle son opposition au site de géothermie profonde.
  - Précise que si le type de production d'énergies renouvelables devait être modifié, il devra recueillir l'assentiment des habitants.
  - Les élus rappellent que la mise en place des infrastructures de l'Arc Ouest de tous types ne pourrait se faire sans être travaillées en concertation avec l'ensemble des communes de ce secteur.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

*Les observations 035, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 316, 317, 319, 330, 334 appellent les réponses suivantes de la part de l'Eurométropole.*

#### **1. VLIO**

L'emprise de la VLIO est inscrite en emplacement réservé du Nord au Sud, à l'exception d'un tronçon circonscrit autour de l'A351, sur le ban d'Eckbolsheim. Ici, elle apparaît au PLU sous la forme d'un « tracé de principe ».

Cela est justifié par :

- la large maîtrise foncière de l'Eurométropole, ne nécessitant pas d'acquisition au travers d'emplacements réservés,
- et par le classement en IIAUX qui gèle quoiqu'il arrive la constructibilité.

Le tronçon entre Eckbolsheim et Wolfisheim, emplacement réservé EKB55, tient compte de voies réservées aux transports en commun. Il s'agit en outre d'un secteur où la VLIO accompagne une urbanisation. Elle y est conçue comme un boulevard urbain. Ainsi, elle ne saurait être dimensionnée selon des normes plus autoroutières.

En tout état de cause, il est rappelé le lancement d'une « étude flash », en mars 2021, à la demande de l'exécutif, pour définir clairement les contours et finalités de la VLIO. Selon le résultat de l'étude, le PLU sera adapté.

#### **2. Articulation entre les projets de transports et le projet d'extension de la zone d'activités d'Eckbolsheim**

Le projet d'extension de la zone d'activités (ZA) d'Eckbolsheim, point n° 41 de la présente procédure de modification n°3, est indépendant du projet de parking relais projeté autour du nœud multimodal A351/TSP0/VLIO. L'Eurométropole, pilotant les projets d'extension de ZA et de mobilité, s'est bien assuré que les deux projets pouvaient se réaliser et ne s'obéraient pas l'un l'autre.

Les documents présentés par l'association APEK sont issus d'un fascicule de communication, vulgarisé pour le grand public dans le cadre de la concertation sur l'extension du tram F vers Wolfisheim. Ils ne sont pas des plans d'études.

En l'espèce, le projet de parking relai est programmé à l'Ouest de la future VLIO, ne faisant ainsi pas obstacle à l'extension de la ZA, située à l'Est de la VLIO.

Quant au projet d'extension du tram F, vers Wolfisheim, celui-ci en est au stade des études. La concertation sur le tracé s'est déroulée entre février et mars 2021. Une fois le tracé définitif retenu, les éventuelles adaptations du PLU, en matière de réservations d'emprises, seront intégrées dans une procédure ad hoc.

Concernant la localisation du projet de ZA, il est fait le choix de poursuivre une urbanisation à vocation d'activités dans la continuité immédiate et fonctionnelle de la ZA existante. Cela apparaît cohérent en terme de desserte.

Au nord de l'A351 demeurent des zones dédiées au développement économique à long terme. Elles ne peuvent pas être mobilisées dès maintenant. L'ouverture à l'urbanisation nécessite préalablement une procédure d'évolution du PLU, soumise à enquête publique.

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3. Tracé de principe de contournement des équipements sportifs**

Concomitamment à la suppression des zones IIAU situées à l'Ouest de la RD 63 (point n° 42), les tracés de principes inscrits pour relier cette dernière à la RM41 sont supprimés.

Les tracés de principes s'entendaient non pas comme des voiries de contournement et de report du transit, mais comme des voies support d'une urbanisation. En ce sens, la suppression des zones d'urbanisation futures entraîne de fait la suppression des voies puisqu'aucune urbanisation ne se fera in fine.

Le maintien des tracés de principe aurait été incompatible avec les orientations du SCOTERS nonobstant les affirmations des intervenants. De nouvelles voies créées en dehors des espaces agglomérés, sans être accompagnées d'urbanisation et destinées au report de la circulation sont à considérer comme « augmentant la capacité radiale vers Strasbourg » et sont à ce titre incompatibles avec le document supérieur du SCOTERS.

Il peut également être rappelé que la réalisation de ces voiries aurait conduit à une artificialisation des terrains et à une consommation foncière importante, au droit même d'un corridor écologique que les mêmes observations cherchent à renforcer.

### **4. Prolongement de la rue de Zagreb et projets de voirie autour d'E3**

Comme le mentionne les observations, le prolongement de la rue de Zagreb est inscrit à l'OAP « Porte des Hausbergen ». Il n'y a donc pas lieu de l'inscrire au règlement graphique via un emplacement réservé puisqu'il s'agit d'une part d'une zone IIAU de réserve foncière, et d'autre part, qu'à ce stade, l'emprise et le tracé exacts de ce prolongement ne sont pas définis.

Les aménagements de voirie se feront dès lors que des projets seront suffisamment avancés pour justifier d'une ouverture à l'urbanisation, et ainsi une modification du PLU.

### **5. Prolongement de la ligne 17**

Indépendamment des outils disponibles au sein du PLU, les discussions se poursuivent entre les services de l'Eurométropole compétents (mobilité, affaires foncières), les communes concernées de Mittelhausbergen et Oberhausbergen et les propriétaires, pour la mise en œuvre de ce projet de transport en commun.

À ce stade du projet, il n'est pas nécessaire d'intervenir sur le PLU, d'autant qu'il n'y a pas d'obstacle à la mise en œuvre d'une voirie dédiée aux transports en commun sur ces espaces.

### **6. Volet ACE**

Le volet air-climat-énergie proposé dans le cadre de la modification n°3 soumise à enquête publique vise à traduire les objectifs du Plan Climat 2030 au sein du PLU. Il s'agit là pour les collectivités d'intégrer les enjeux liés à la transition énergétique et à l'adaptation du changement climatique dans les projets d'aménagement et de constructions.

La traduction réglementaire se décline au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique et du règlement écrit et graphique. Les observations portées par les professionnels de l'aménagement et de la promotion immobilière illustrent l'importance des évolutions proposées. L'Eurométropole de Strasbourg ambitionne d'atteindre un équilibre entre « répondre aux défis du territoire sur ces enjeux » et la faisabilité technique et financière à laquelle les porteurs de projet pourraient être confrontés.



## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Les réponses apportées sur ces thématiques sont détaillées dans la partie « Air Climat Energie » du présent mémoire en réponse, ainsi que dans la note de présentation mis à disposition du public.

### **7. Inscription d'EPCC**

Il est noté l'avis favorable émis par l'association APEHA quant à l'inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer à Oberhausbergen.

Concernant l'information relative à ces propositions d'inscription, il est à noter la large campagne de communication autour de la modification n°3, sur tout le territoire de l'Eurométropole, ainsi que la mobilisation du public à l'enquête publique, témoigne de la bonne diffusion de l'information.

Les modalités d'information et de communication sont détaillées dans la partie « Organisation et moyens de l'enquête publique », au début du présent mémoire.

### **8. Corridor C101 du Schéma Régional de continuités écologiques (SRCE)**

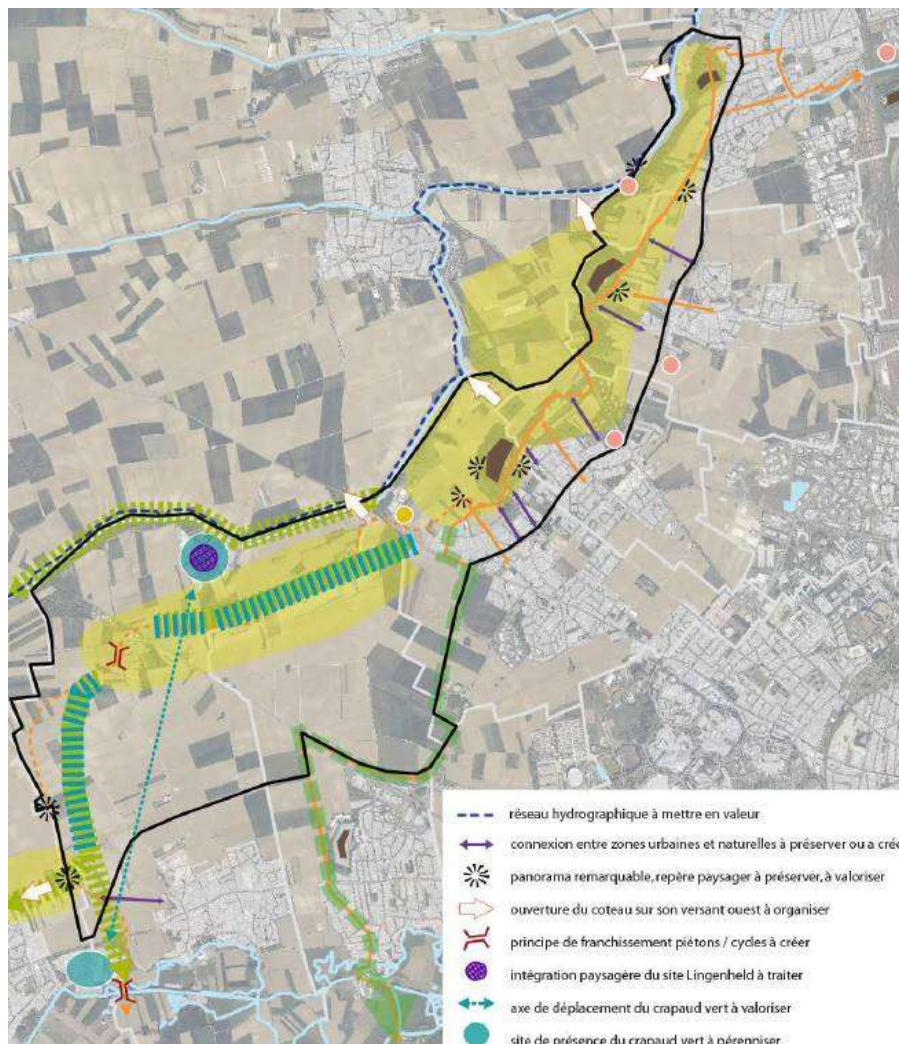
Le corridor C101 du SRCE vise à restaurer une continuité écologique entre les Coteaux d'Hausbergen et la Vallée de la Bruche. Il convient de rappeler qu'il ne s'appuie sur aucune réalité physique, traversant, entre ces deux entités, un espace agricole ouvert, comportant majoritairement des cultures céréalières intensives.

Cependant, il est retranscrit de multiples manières au sein du PLU :

- Premièrement, le corridor est entièrement situé en zone agricole ou naturelle inconstructible. À ce titre, il est pleinement préservé de toute urbanisation.
- Deuxièmement, il est inscrit durablement au travers de l'OAP trame verte et bleue du PLU. Ainsi, pour les projets qui s'implanteraient à proximité, des prescriptions environnementales et qualitatives sont prévues.
- Troisièmement, une OAP métropolitaine « Coteaux d'Hausbergen » existe également au sein du PLU. Elle reprend les contours du corridor et permet sa valorisation. De même, les OAP sectorielles « Wolfisheim – Scheidweg » et « Oberschaeffolsheim – secteur Ouest » retranscrivent le tracé du corridor écologique et le sanctuarisent.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg



- Quatrièmement, les éléments naturels ponctuels (boisements, haies, arbres) présents dans la plaine agricole Ouest sont inscrits en EPCC ou ECCE. Ils sont autant de pas japonais constitutifs de ce corridor.
- Enfin, dernièrement, les nombreux EPCC inscrits sur le secteur UCA6 des Coteaux d'Hausbergen, dans le cadre de la modification n°3 du PLU, viennent renforcer davantage ce corridor, y compris dans les espaces urbanisés. À ce titre, le corridor s'en retrouve élargi et consolidé.

### 9. Devenir du captage d'eau potable

Le captage d'eau potable situé à Oberhausbergen est un espace enserré dans le tissu urbain. De par son absence d'urbanisation, il est d'ores et déjà un espace de respiration et un îlot de fraîcheur.

Le PLU classe ce secteur en zone A1, dédié aux activités agricoles, sans possibilité de construction. Il recense également deux zones N4 et N6, au Sud-est. Ces secteurs permettent l'émergence de projets de loisirs et de jardins familiaux.

Cependant, il n'est pas de la compétence du PLU que d'agir sur les pratiques culturelles ou l'usage de types de produits phytosanitaires. Aussi, les classements ou reclassement en zone A ne peuvent s'accompagner, juridiquement, d'une injonction à modifier l'usage des terres.

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

L'usage des terres et les règles applicables dans les périmètres de protection liés au captage d'eau potable sont fixées par arrêté préfectoral.

### **10. Objectifs habitat**

Par le biais des zones de réserve foncière IIAU, le développement urbain est projeté à long terme. En l'état les terrains ne sont pas constructibles. Le PLU est donc dans une logique planificatrice et non pré-opérationnelle.

Des études, en concertation, sont nécessaires pour affiner les éléments de programme et intégrer la production de logements à l'échelle communale, avant toute ouverture à l'urbanisation. Le cas échéant, les évolutions du PLU seront soumises à enquête publique et consultation des autorités et des personnes publiques associées.

Les surfaces identifiées pour le développement urbain, souhaité avec une mixité fonctionnelle sont cohérentes à la fois avec l'objectif de production de logements affiché par le PLU (1300 logements) et avec l'objectif de modération de la consommation foncière.

Elles seront mobilisées si nécessaire, après analyse, en collaboration avec la commune, de l'opportunité au regard du rythme de l'évolution démographique, des besoins de la population, des équipements et infrastructures nécessaires.

Ainsi, il n'y a pas lieu, à ce stade de revoir les objectifs en matière d'habitat, sujet qui relève davantage du suivi, de l'évaluation de la mise en œuvre du PLU que d'une procédure de modification.

### **11. Géothermie**

Le point n°42 qui prévoit la suppression de zones IIAU à Oberhausbergen a nécessité la modification de l'OAP Arc Ouest, dans laquelle le projet de géothermie est identifié.

Le projet de modification soumis à enquête publique vise exclusivement à modifier le reclassement des zones IIAU en zone agricole A.

Par ailleurs, il convient de rappeler que la géothermie profonde est encadrée par l'État au travers du Code minier. Après mise en concurrence, la Préfecture octroie des « Périmètres exclusifs de Recherche » (PER) à un opérateur pour effectuer études et travaux préalables.

Sur le territoire de l'Eurométropole, deux permis ont été validés en 2015 :

- le PER Strasbourg (Fonroche) : projets de Vendenheim, Eckbolsheim, Hurtigheim
- le PER Illkirch-Erstein (ES-Géothermie) : projet d'Illkirch

Dans un PER, l'exploitant a besoin de deux autres autorisations afin de construire une centrale:

- une « ouverture des travaux miniers », afin de forer et tester les puits ;
- une « concession haute température », afin d'exploiter la centrale pendant 20 ans (renouvelables).

Les 4 projets présents sur le territoire de l'Eurométropole ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral « ouverture des travaux miniers » qui les autorisait à forer, tester et construire la centrale avant une demande de « concession » pour 20 ans (renouvelables).

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### *3.5.1.7.17 Analyse de la Commission d'Enquête – secteur Arc Ouest*

**Le public s'est fortement mobilisé concernant l'Arc Ouest et les projets sur la commune d'Oberhausbergen. Les questions ont été pertinentes et la Commission d'Enquête estime que l'EMS a répondu avec précision à une grande partie des observations déposées.**

**Concernant le point 41 (zone IAUXb2 entre le projet de VLIO et la rue Emile Mathis à Eckbolsheim) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête estime pertinent d'étendre la zone d'activités dans le prolongement de celle existante. Elle prend note de sa localisation qui diffère de celle du projet de Pôle d'Echanges Multimodal et de son parking relais. En revanche, elle estime qu'une réflexion doit être menée pour la densifier en hauteur.**

**Concernant le point 42 (A1 à l'Ouest de la RM41 à Oberhausbergen) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête prend acte de la justification apportée par l'EMS sur l'existence des tracés de principe comme supports d'une urbanisation future et de l'incompatibilité de leur maintien avec les orientations du SCOTERS du fait du reclassement de la zone IIAU en A1.**

**Concernant le point 43 (centre sportif à Oberhausbergen) du projet de modification du PLU, la Commission d'Enquête prend acte de l'observation du public relative à l'inscription d'un autre ER pour une extension de l'espace sportif et l'implantation d'un parking. Elle estime néanmoins que cette proposition n'est pas justifiée en l'état étant donné que l'ER OBH 63 est déjà destiné à l'extension des équipements sportifs et de loisirs, que le parking existant est de taille correcte et que le site est desservi par une piste cyclable.**

**La Commission d'Enquête a pris connaissance des observations formulées au sujet des coulées vertes et des corridors écologiques ainsi que de la réponse de l'EMS listant les différents outils du PLU qui permettent leur protection au sein du territoire (règlement graphique et écrit et OAP thématique). De ce fait, elle considère que ces enjeux sont correctement pris en compte.**

**L'avis de la Commission d'Enquête sur l'inscription d'EPCC sur la commune d'Oberhausbergen figure dans le § 3.5.1.9.9. Elle regrette que l'EMS ne se soit pas prononcée sur l'inscription d'EPCC le long de la piste des Forts.**

**Concernant les pratiques agricoles au sein du périmètre du captage d'alimentation en eau potable d'Oberhausbergen, classé en zones A et N, la Commission d'Enquête invite les personnes à se rapprocher des services de la Préfecture du Bas-Rhin qui fixent les règles à respecter à l'intérieur des périmètres de protection.**

**Concernant le projet de géothermie profonde sur le ban d'Eckbolsheim et à proximité immédiate du centre sportif d'Oberhausbergen, la Commission d'Enquête a pris connaissance de la forte réticence qui a été exprimée par le public. Néanmoins, ces projets étant encadrés par l'Etat, il n'appartient pas à ce stade à l'EMS de supprimer le zonage IAUXb1 de ce projet.**

**A réception des conclusions des études commanditées par la Préfecture du Bas-Rhin qui font suite aux séismes induits survenus en 2020 et en 2021 sur le territoire de l'EMS et au-delà, la Commission d'Enquête recommande donc à l'EMS de réévaluer la stratégie en**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**matière d'énergie en y associant le public pour qu'il puisse participer aux orientations qui seront prises sur son territoire.**

Concernant les observations relatives à la VLIO, la Commission d'Enquête n'a pas d'avis particulier étant donné que son emprise apparaît sur les plans de zonage soit comme ER, soit comme un « tracé de principe » autour de l'A351 sur le ban d'Eckbolsheim (sur des terrains appartenant à la collectivité comme indiqué dans la réponse apportée par l'EMS). En outre, une « étude flash » ayant été initiée en mars 2021, à la demande de l'EMS, pour définir clairement les contours et les finalités de la VLIO, la Commission d'Enquête préconise d'attendre les résultats de cette étude.

La Commission d'Enquête a aussi pris connaissance des observations relatives aux emplacements réservés à inscrire pour des prolongements d'infrastructures au niveau des zones d'urbanisation en cours à Oberhausbergen (Kappelle Links et Osmose) et à l'Espace Européen de l'Entreprise ainsi qu'au prolongement des lignes de bus 17 et 29. L'EMS, qui est en charge de ces sujets et qui a élaboré les schémas de principe figurant dans les observations et repris par le public, indique qu'il n'y a pas lieu d'inscrire d'ER et, qu'en l'absence de projet clairement défini, le PLU pourrait être modifié au cours d'une prochaine procédure. La Commission d'Enquête en prend acte.

D'autres demandes d'inscription d'emplacements réservés ont également été formulées par rapport au projet de prolongement de la ligne F du tram vers Wolfisheim qui est en cours d'études et qui a fait l'objet d'une concertation en février et mars 2021. L'EMS y répond en indiquant qu'une fois les études terminées et le tracé définitif retenu, les ER seront inscrits, le cas échéant, lors d'une prochaine évolution du PLU. La Commission d'Enquête en prend également acte.

La Commission d'Enquête estime que la réduction des objectifs en logements sur la commune d'Oberhausbergen en lien avec le reclassement de 13 ha de zone IIAU en zone A1 doit être étudiée sur l'ensemble du périmètre de l'EMS. Ainsi, comme déjà exprimé précédemment, la Commission d'Enquête considère qu'il y a lieu de dresser un état des lieux en termes de démographie, de production de logements et de zones d'activités et de suivre en détail l'évolution des indicateurs.

Sur la base des résultats obtenus, les objectifs affichés dans le PADD pourraient être ajustés ou modifiés dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Cette révision devra permettre de combiner le double enjeu de sobriété foncière avec zéro artificialisation nette et de maintien de la qualité de vie et notamment de l'identité villageoise des communes de la 1<sup>ère</sup> et de la 2<sup>ème</sup> couronne.

La Commission d'Enquête prend acte des demandes d'extension de la zone d'activités du Valparc à Oberhausbergen et de la réponse apportée par l'EMS. Elle estime néanmoins qu'un effort important doit être déployé en terme de densification en hauteur et d'économie de foncier en ce qui concerne les zones d'activités et de bureaux et qu'un projet d'extension de cette zone d'activités devra être étudié dans ce sens même si une réserve IIAU est présente à proximité.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.8 Habitat/Protection du patrimoine

#### 3.5.1.8.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg

Le paysage architectural et urbain des territoires participe à la mise en œuvre des orientations générales du PLU. La préservation du patrimoine, qu'il soit bâti ou végétalisé, concourt à la qualité du cadre vie, à l'identité du territoire et des communes, ainsi qu'au dynamisme culturel, touristique et culturel de l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg a ainsi mis en place un dispositif en faveur de la préservation du patrimoine urbain. Celui se décline en plusieurs outils qui sont présentés dans le tome 4 du rapport de présentation du PLU – 1.6. Motivations du règlement – B. Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du territoire - IV. Dispositions réglementaires liées au patrimoine architectural et urbain.

Ces outils ont été mis en place sur Strasbourg et les communes qui disposaient d'ores et déjà d'un volet patrimonial dans leur document d'urbanisme antérieur, dès le PLU approuvé en 2016.

L'identification de l'ensemble des objets à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale implique un travail d'analyse et de terrain long et minutieux. C'est pourquoi, dès sa conception, le PLU a entendu que ce processus était amené à se poursuivre, voire à se généraliser, au fur et à mesure des procédures d'évolutions du PLU.

La présente modification n°3 du PLU vise à appliquer le dispositif actuellement en vigueur, sur des secteurs / bâtiments non repérés jusqu'à présent, en cohérence avec l'engagement pris lors de l'approbation du PLU en décembre 2016.

Les dispositions règlementaires relatives à ces outils sont présentées et précisées dans le règlement écrit du PLU – II Dispositions applicables à toutes les zones – Articles n° 1, 6, 7, 11 et 13.

Les différents outils proposés sont présentés dans la note de présentation de la présente procédure, à la page n°261 du dossier d'enquête publique, afin de garantir la bonne information du public.

#### 3.5.1.8.2 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – toutes communes

- **056 M3 REGINT EMS** : souhaite que les nombreux bâtiments et maisons qui donnent du charme aux quartiers de l'EMS soient protégés de la démolition.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse générale apportée en début du présent chapitre.

#### 3.5.1.8.3 Analyse de la Commission d'Enquête – toutes communes

**La Commission d'Enquête prend acte de l'observation et de la réponse apportée.**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.8.4 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Strasbourg*

- **252 M3 REGEMS STG** (point 27) : s'interroge sur l'intérêt du déplacement du collège quant à une meilleure réussite scolaire, qui à ses yeux, ne dépend pas de la localisation mais plutôt de la composition des classes.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise qu'il s'agit d'un projet porté par la Collectivité européenne d'Alsace. Elle peut cependant indiquer les éléments suivants concernant ce projet d'intérêt général :

- la création du nouveau collège du Neuhof s'inscrit en cohérence avec la dynamique de renouvellement urbain du quartier et contribuera à la reconversion de l'ancien hôpital militaire ;
  - la construction d'un nouvel équipement adapté s'accompagnera d'un projet pédagogique innovant autour des sciences et visera à favoriser la réussite éducative des élèves accueillis.
- **290 M3 MAIL STG** : résidents au 4 rue Saint Erhard à Strasbourg Neudorf, s'inquiètent de la dégradation très préoccupante des bâtiments du 5 rue Saint Erhard « situés exactement en face » de leur maison. Depuis le départ des derniers locataires, les lieux servent de « squat », une des dépendances était en feu le 1<sup>er</sup> février et un des squatteurs semble extrêmement dangereux. Ils indiquent que ce bâtiment est identifié au PLU comme « bâtiment intéressant » mais qu'il est très dégradé et régulièrement vandalisé (photo à l'appui) et s'interrogent donc sur la pertinence du classement. Ils estiment qu'il y a un risque de « sécurité publique » avec un bâtiment qui va tomber en ruine, qu'il convient d'agir rapidement avant qu'un drame ne survienne et demandent donc de « retirer les deux bâtiments du classement compte tenu de la situation afin qu'ils soient démolis ».

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En premier lieu, l'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente procédure de modification n° 3.

Cet ensemble de plusieurs bâtiments, constitué d'un ancien corps de ferme donnant sur rue est un élément en mauvais état mais constitutif de l'histoire du quartier. C'est un ensemble patrimonial qui fait état du passé paysan de Neudorf. À ce titre, et en lien avec les orientations du PLU en matière de préservation du patrimoine bâti, il fait l'objet d'un repérage spécifique dans le PLU, qui se traduit par l'inscription sur les n° 5 et 7 rue St Erhard d'une trame graphique « bâtiment intéressant » au plan de zonage.

Par l'implantation actuelle de ces bâtiments anciens et la configuration urbaine du site en lien avec un cœur d'îlot végétalisé, les dispositions actuelles du PLU permettent en outre la préservation d'un espace de respiration végétalisé dans un secteur aujourd'hui faiblement pourvu en espaces verts.

Tenant néanmoins compte de l'état de dégradation avancé du site, des enjeux de salubrité et de sécurité publique, la collectivité souhaite au contraire encourager et accompagner conjointement par plusieurs moyens administratifs et juridiques un projet concerté dans le cadre d'une participation citoyenne avec les riverains.

À ce titre, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite ne pas donner suite à cette observation et conserver au zonage la trame graphique « bâtiments intéressants » de ces deux maisons.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **338 M3 MAIL STG** : le CARSAN déplore l'absence de « *mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti de la Robertsau* » ne soit envisagée alors qu'il existe de nombreux bâtiment qui mériteraient une protection (cf proposition en pièce jointe 1).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente procédure de modification n° 3. Des telles évolutions pourraient être envisagées dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

#### 3.5.1.8.5 Analyse de la Commission d'Enquête – Strasbourg

Après analyse des observations du public et des réponses apportées par l'EMS, la Commission d'Enquête tient à s'exprimer sur les aspects suivants :

- **Il est important de préserver autant que possible les bâtiments de l'ancien hôpital militaire Lyautey qui retracent une partie de l'histoire du quartier du Neuhof (point 27 du projet de modification du PLU). Elle recommande donc à l'EMS de réfléchir à la préservation des façades donnant rue des Canonnières et de Sarlat en les inscrivant comme ensemble de façades remarquables,**
- **Elle prend acte de la volonté de l'EMS de conserver les bâtiments intéressants inscrits aux n°5 et 7 rue Erhard, malgré leur dégradation, compte tenu du passé paysan du quartier du Neudorf et de la proposition de concertation avec les riverains dans le cadre d'un projet global,**
- **Elle prend note que l'identification du patrimoine urbain et paysager, dont la protection est importante pour de nombreux habitants, est un travail de longue haleine qui viendra compléter les prochaines procédures d'évolution du PLU.**

#### 3.5.1.8.6 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Reichstett

- **086 M3 REGCOM REI/198 M3 REGCOM REI (point 67)** : demande d'exclure les anciens bâtiments agricoles du classement « bâtiment intéressant » ou de modifier le règlement du PLU afin que les propriétaires puissent, s'ils le désirent, ne pas les conserver en l'état.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément des éléments de réponse apportés en introduction du présent chapitre, l'Eurométropole rappelle que les propositions réglementaires faites dans le cadre de la présente modification résultent d'une collaboration avec la commune de Reichstett, sur la base d'une analyse réalisée par l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg (ADEUS). Elle se fonde sur des critères techniques préalablement définis et un cadre réglementaire fixé au PLU.

Les critères sont les suivants :

- L'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- L'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- L'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

La méthodologie ainsi que le tableau d'analyse et de justification des classements proposés dans le cadre de l'étude menée sur Reichstett sont joints en annexe du présent document (cf. respectivement annexe n°1 et annexe n°2).

C'est sur cette base qu'il est proposé dans le cadre de la présente modification d'identifier les constructions mentionnées par le pétitionnaire comme « bâtiment intéressant ».

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Le règlement du PLU (cf. article n° 6 alinéa n° 1.4 des dispositions applicables à toutes les zones) précise : « Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants ».

Ainsi le règlement du PLU permet de démolir les anciens bâtiments agricoles identifiés comme « bâtiment intéressant » à condition reconstruire un bâtiment en conservant le même volume et la même emprise au sol que les constructions avant démolition. Un bâtiment, même repéré, peut être transformé à condition de s'inscrire dans le respect de l'organisation spatiale « historique ». Pour toutes ces raisons, l'Eurométropole propose de ne pas donner une suite favorable à la demande du pétitionnaire.

- **081 M3 MAIL REI** (point 67) : estime que dans la commune de Reichstett :
  - la procédure d'instruction du patrimoine bâti est incomplète, partielle et bâclée et que l'enquête de terrain doit être revue et complétée en utilisant une méthodologie précise réalisée en concertation avec les habitants et associations locales et une véritable expertise,
  - que les règles d'urbanisme spécifiques aux bâtiments classés doivent être mieux précisées sans pour autant interdire tous les travaux,
  - qu'il convient, 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.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse ci-dessous.

- **234 M3 MAIL REI** (point 67) : fait les constatations suivantes concernant l'inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine sur la commune de Reichstett :
  - absence d'implication des élus et de communication pour expliquer et présenter le projet au public et aux élus membres des collectivités,
  - absence d'implication des élus du conseil municipal dans le projet et son instruction,
  - absence de notification des catégorisations/classifications des bâtiments et de ses conséquences pour les propriétaires des bâtiments désignés à qui on va limiter un certain nombre de droits,
  - rapport de l'ADEUS sur lequel repose le classement qui comporte de faux éléments,
  - Critères de classification qui sont flous voire inexistantes et ne répondent à aucune définition claire sur la nature des bâtiments et du patrimoine que l'on souhaite protéger
  - Analyse qui repose sur des recherches peu étayées ou donnant un caractère occulte et caché à cette décision d'inscription au patrimoine bâti,
  - Absence de mesure de protection des préjudices causés par les aménagements publics sur les bâtiments privés inscrits au titre du patrimoine bâti dans le PLUi
  - Absence d'adhésion par la commune à ce projet de préservation du patrimoine.

En conclusion, toutes ces raisons conduisent à demander de surseoir à la mise en délibéré et adoption de cette modification du PLUi. Par la suite, il faudrait procéder à un plan de remédiation démontrant une réelle volonté d'implication des élus dans l'élaboration du

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

projet de mise en valeur du patrimoine. Et enfin, expliquer et élaborer ce projet d'inscription de manière professionnelle et en collaboration avec les habitants concernés.

Les observations n°81 et 234 appellent la réponse suivante.

### Réponse de l'Eurométropole :

En complément des éléments de réponse apportés en introduction du présent chapitre, l'Eurométropole rappelle que les propositions réglementaires faites dans le cadre de la présente modification résultent d'une collaboration avec la commune de Reichstett, sur la base d'une analyse réalisée par l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg (ADEUS). Elle se fonde sur des critères préalablement définis et un cadre réglementaire fixé au PLU.

Les critères sont les suivants :

- L'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- L'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- L'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

La méthodologie ainsi que le tableau d'analyse et de justification des classements proposés dans le cadre de l'étude menée sur Reichstett sont joints en annexe du présent document (cf. respectivement annexe n°1 et annexe n°2).

Enfin, la commune de Reichstett a informé l'ensemble des propriétaires concernés par la mise en place de ces outils, par courrier. Le courrier précisait la tenue de l'enquête publique et les coordonnées du service pour obtenir des informations complémentaires.

- **034 M3 REGCOM REI** (*point 67*) : Mme et M. Wintz, résidant 20 rue de la Wantzenau à Reichstett :
  - contestent le qualificatif de « bâtiment intéressant » attribué à leur grange ainsi que le qualificatif de « bâtiment exceptionnel » attribué à leur maison,
  - sont également surpris que des maisons, dans leur rue ou dans les rues voisines, n'aient pas reçu le qualificatif de « bâtiment exceptionnel » alors que leur colombage est complet et qu'elles sont en excellent état de conservation,
  - s'interrogent sur la volonté de vouloir absolument figer les 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.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément des éléments de réponse apportés en introduction du présent chapitre, l'Eurométropole rappelle que les propositions réglementaires faites dans le cadre de la présente modification résultent d'une collaboration avec la commune de Reichstett, sur la base d'une analyse réalisée par l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg (ADEUS). Elle se fonde sur des critères techniques préalablement définis et un cadre réglementaire fixé au PLU.

Les critères sont les suivants :

- L'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- L'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- L'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

La méthodologie ainsi que le tableau d'analyse et de justification des classements proposés dans le cadre de l'étude menée sur Reichstett sont joints en annexe du présent document (cf. respectivement annexe n°1 et annexe n°2).

C'est sur cette base qu'il est proposé dans le cadre de la présente modification d'identifier les constructions mentionnées par le pétitionnaire comme « bâtiment exceptionnel » et « bâtiment intéressant ».

Le règlement du PLU (cf. article n° 6 alinéa n° 1.4 des dispositions applicables à toutes les zones) précise : « Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants ».

Ainsi le règlement du PLU permet de démolir la grange repérée comme « bâtiment intéressant » à condition de reconstruire un bâtiment conservant le même volume et la même emprise au sol que la construction avant démolition. Un bâtiment, même repéré, peut être transformé à condition de s'inscrire dans le respect de l'organisation spatiale « historique ».

Pour toutes ces raisons, l'Eurométropole propose de ne pas donner une suite favorable à la demande du pétitionnaire.

Enfin, concernant le coût de réalisation des travaux, des aides sont mises en place par l'Eurométropole de Strasbourg et d'autres partenaires, en lien avec le conventionnement ANAH des logements ou encore le renouvellement des modes de chauffage.

- **088 M3 REGCOM REI** (*point 67*) : les propriétaires de la maison d'habitation et des granges, sises 4 rue de l'Eglise à Reichstett, demandent que l'inscription au titre de bâtiment intéressant ne concerne que la maison d'habitation et exclue les granges qui ne présentent aucun intérêt tant au niveau de leur architecture qu'au niveau du patrimoine et qui constituent un réel danger du fait de leur grande vétusté. Ils indiquent également qu'un compromis de vente du terrain a été régularisé le 11 février 2020 au profit de la société ALSACE LOTISSEMENT et que la modification n° 3 remettrait en cause le projet de l'acquéreur qui projetait de conserver la maison ancienne et de démolir les granges.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément des éléments de réponse apportés en introduction du présent chapitre, l'Eurométropole rappelle que les propositions réglementaires faites dans le cadre de la présente modification résultent d'une collaboration avec la commune de Reichstett, sur la base d'une analyse réalisée par l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg (ADEUS). Elle se fonde sur des critères préalablement définis et un cadre réglementaire fixé au PLU.

Les critères sont les suivants :

- L'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- L'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- L'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

La méthodologie ainsi que le tableau d'analyse et de justification des classements proposés dans le cadre de l'étude menée sur Reichstett sont joints en annexe du présent document (cf. respectivement annexe n°1 et annexe n°2).

C'est sur cette base qu'il est proposé dans le cadre de la présente modification d'identifier les constructions mentionnées par le pétitionnaire comme « bâtiment intéressant ».

Le règlement du PLU (cf. article n° 6 alinéa n° 1.4 des dispositions applicables à toutes les zones) précise : « Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants ».

Ainsi le règlement du PLU permet de démolir les granges repérées comme « bâtiment intéressant » à condition de reconstruire un bâtiment conservant le même volume et la même emprise au sol que les constructions avant démolition, ne remettant pas en cause le projet mentionné par le pétitionnaire. Un bâtiment, même repéré, peut être transformé à condition de s'inscrire dans le respect de l'organisation spatiale « historique ».

Pour toutes ces raisons, l'Eurométropole propose de ne pas donner une suite favorable à la demande du pétitionnaire.

- **349 M3 REGCOM REI** (point 67) : Emettent 3 propositions concernant la commune de Reichstett :
  - Classer en « bâtiments exceptionnels » l'ensemble des bâtiments de l'écomusée, de même que d'autres non référencés,
  - Modifier les emprises des bâtiments intéressants sis au 14 et 14a Rue de la Wantzenau afin d'intégrer l'ensemble de la grange transformée et d'exclure une construction à toit plat ayant servie de buanderie dans la perspective de l'amélioration du « schopf » (appentis) attenant,
  - Estime nécessaire de préciser les conséquences du classement des bâtiments.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément des éléments de réponse apportés en introduction du présent chapitre, l'Eurométropole rappelle que les propositions réglementaires faites dans le cadre de la présente modification résultent d'une collaboration avec la commune de Reichstett, sur la base d'une analyse réalisée par l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg (ADEUS). Elle se fonde sur des critères préalablement définis et un cadre réglementaire fixé au PLU.

Les critères sont les suivants :

- L'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- L'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- L'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

La méthodologie ainsi que le tableau d'analyse et de justification des classements proposés dans le cadre de l'étude menée sur Reichstett sont joints en annexe du présent document (cf. respectivement annexe n°1 et annexe n°2).

Concernant les bâtiments de l'écomusée, le choix de ne pas les intégrer dans la démarche d'identification du patrimoine bâti sur Reichstett résulte de plusieurs faits :

- Les bâtiments ne répondent pas au deuxième critère mentionné ci-avant ;
- Les bâtiments sont localisés dans un secteur classé au PLU en zone à vocation d'équipements « UE » ;
- Le foncier et les bâtiments appartiennent à la commune, garantissant leur pérennité.

Concernant l'extension de la trame graphique « bâtiment intéressant » sur l'ensemble de la grange, il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée dans le cadre de la présente procédure. Concernant le retrait de la trame graphique « bâtiment intéressant » sur la buanderie, l'ajustement proposé par l'intervenant semble opportun car son architecture diffère du reste du bâtiment, et ne rentre pas dans les critères énoncés ci-avant. Ainsi, l'Eurométropole propose également d'y donner suite dans le cadre de la présente procédure.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.8.7 *Analyse de la Commission d'Enquête – Reichstett*

La protection du patrimoine bâti à Reichstett a fait l'objet de nombreuses observations du public. En réponse, l'EMS a produit une note descriptive de la méthodologie utilisée pour l'inventaire des bâtiments et leur évaluation patrimoniale. L'exclusion des bâtiments de l'écomusée y est expliquée et le classement d'autres bâtiments y est explicité.

Ainsi selon les éléments fournis :

- au 20 rue de la Wantzenau, l'annexe 2 classe les bâtiments existants dans la catégorie « grande valeur patrimoniale ». Ils font donc partie d'une catégorie qui a vocation à être protégée au PLU. La Commission d'Enquête se rallie à l'avis de l'EMS et estime donc qu'il n'y a pas lieu de modifier le classement de bâtiment exceptionnel pour la maison. Cependant, étant donné que M. Wintz a obtenu un permis de démolir PD 67 389 21 V0001 en date du 12 février 2021 pour la grange identifiée, la Commission d'Enquête considère qu'il n'y a plus lieu de la classer en tant que bâtiment intéressant,
- au 4 rue de l'Eglise, l'annexe 2 classe les bâtiments existants dans la catégorie « valeur patrimoniale modeste ». Ils font donc partie d'une catégorie qui n'a pas vocation à être protégée au PLU. L'annexe 1 précise, en outre, que les granges très dégradées de cette adresse relèvent du bâti en « mauvais état » et ne font pas partie des bâtiments à protéger,
- au 14 rue de la Wantzenau, l'annexe 2 classe les bâtiments existants dans la catégorie « valeur patrimoniale modeste ». Ils font donc partie d'une catégorie qui n'a pas vocation à être protégée au PLU. L'EMS précise en outre qu'elle a fait une erreur de classement et que le bâtiment (la grange) n'a pas à être classé. La Commission d'Enquête n'a pas d'objection à cette modification,
- au 14A rue de la Wantzenau, l'EMS juge opportun la proposition de retrait de la buanderie de la trame graphique « bâtiment intéressant ». Elle indique qu'elle procédera à l'ajustement du périmètre sur le bâtiment. La Commission d'Enquête n'a pas d'objection à cette modification.

### 3.5.1.8.8 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Schiltigheim*

- **053 M3 REGCOM SCH/061 M3 COUR SCH** (point 68) : étonnement sur l'absence de concertation et même d'information du propriétaire du terrain sur le projet de classement des bâtiments de l'ancienne malterie et de la passerelle en bâtiments exceptionnels. Le propriétaire émet des doutes sur l'intérêt patrimonial d'une telle demande et estime qu'une telle décision semble avoir été prise sans avoir étudié sérieusement les possibilités de leur conservation et consulté tous les documents techniques en possession de la société QUIRI. Il indique que ce classement nuirait potentiellement à tout projet de réaménagement de l'entrée sud de Schiltigheim. Ainsi la société QUIRI s'oppose donc vivement à cette demande 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 à l'identique. Elle demande de reporter ce point à la modification n° 4 du PLU après discussion et concertation sur un projet d'avenir du terrain.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément des éléments de réponse apportés en tête du présent chapitre :

Les bâtiments et la passerelle repérés font partie de l'histoire industrielle et urbaine de la commune de Schiltigheim.

Cet ensemble datant de la fin du XIXe siècle est identifié par l'inventaire du patrimoine alsacien de la Région Grand Est. Sa situation entre le site Fischer et le site Schutzenberger, à forte valeur patrimoniale, renforce l'intérêt de préserver ce patrimoine dans une logique de valorisation de l'entrée de ville Sud de Schiltigheim.

La Ville est favorable à la requalification de ses friches, mais elle souhaite que le futur projet soit conçu en intégrant le caractère patrimonial bâti. Elle est opposée à la proposition de démolition/reconstruction proposée par le propriétaire. Par ailleurs, ce dernier a déjà pu valoriser une partie de son foncier par une opération d'habitat, réalisée sur la moitié Est du foncier de l'ancienne industrie.

Les outils proposés dans le cadre de la modification n° 3 du PLU permettent de préserver l'enveloppe des bâtiments ainsi que la passerelle et leur caractère patrimonial, tout en laissant la possibilité de concevoir un autre usage.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Schiltigheim proposent de ne pas donner suite à la demande.

Enfin, les collectivités indiquent qu'elles sont à la disposition du propriétaire et du porteur de projet pour poursuivre le dialogue déjà engagé sur le devenir de ce secteur et qui prend en compte la préservation des bâtiments.

#### 3.5.1.8.9 Analyse de la Commission d'Enquête – Schiltigheim

**La Commission d'Enquête estime que les bâtiments de l'ancienne malterie et la passerelle repérés font en effet partie de l'histoire industrielle et urbaine de la commune de Schiltigheim et qu'ils doivent être préservés (point 68 du projet de modification du PLU). Elle est donc favorable à leur classement en tant que bâtiments exceptionnels. Néanmoins, s'il s'avère que les documents techniques que possède la société QUIRI remettaient en cause leur état de conservation, la Commission d'Enquête est d'avis d'inscrire leur évolution vers le statut de bâtiments intéressants, permettant leur démolition et reconstruction, parmi les points d'une prochaine évolution du PLU.**

#### 3.5.1.8.10 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Lingolsheim

- **096 M3 REGCOM LIN/098 M3 REGCOM LIN (point 69a)** : les propriétaires de la maison alsacienne et de ses dépendances sises au n° 46 de la rue du Molkenbronn à Lingolsheim indique que le classement de sa ferme en tant que bâtiment exceptionnel interdisant de la démolir lui convient et que les espaces verts peuvent également être classés en zone verte.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de l'accord du propriétaire concernant l'instauration de cette mesure de protection de son bâtiment et salue le fait que le propriétaire est conscient de la valeur patrimoniale de sa construction.

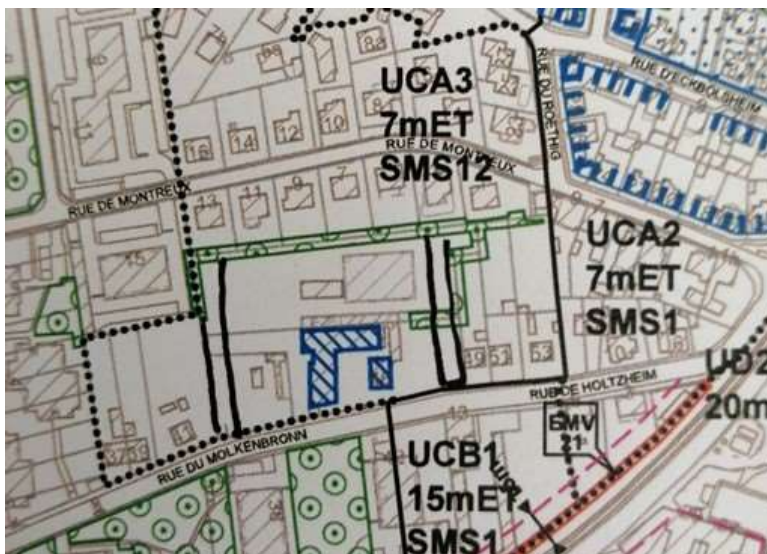
A noter que d'autres constructions présentant une valeur patrimoniale au sein de la commune seront identifiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

L'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la commune de Lingolsheim, propose de compléter la trame EPCC sur les franges Est et Ouest de cette unité foncière.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg



### 3.5.1.8.11 Analyse de la Commission d'Enquête – Lingolsheim

La Commission d'Enquête prend note de la volonté commune du propriétaire et de la collectivité de protéger le patrimoine bâti et paysager de cette construction et propose de compléter le point 69a de la modification du PLU en y intégrant les nouvelles emprises d'EPCC identifiées sur le terrain.

### 3.5.1.8.12 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Fegersheim

- **080 M3 REGCOM FEG** (point 69b) : souhaite que le manoir du Schloessel, sis à Fegersheim, soit classé en tant que bâtiment exceptionnel afin d'être protégé.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation comprend une demande de classement au titre du patrimoine bâti d'un bâtiment, le manoir du Schloessel, situé au 12 rue du Moulin à Fegersheim. Elle concerne directement une évolution du PLU qui vise précisément au classement de ce bâtiment au PLU en tant que bâtiment exceptionnel, au titre du patrimoine bâti. Il s'agit de l'évolution n° 69b dans la note de présentation de la modification n° 3 du PLU.

- **014 M3 REGINT FEG** (point 69b) : propose de protéger la belle maison en plan de bois sise 2 rue du Moulin à Fegersheim, inoccupée depuis de nombreuses années et qui est en train de se dégrader.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elle identifie un bâtiment intéressant d'un point de vue patrimonial et propose son classement au PLU. En l'absence de présentation et de justification portée à l'enquête publique, l'Eurométropole ne souhaite pas y donner suite dans la mesure où il n'a pu y avoir d'information suffisante des propriétaires concernés par une telle modification et ses impacts. Le classement du bâtiment, pour des raisons patrimoniales, pourra néanmoins être étudié dans une prochaine procédure.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **113 M3 MAIL FEG/105 M3 REGINT FEG** (point 69b) : propose d'intégrer, dans la modification n° 3 du PLU, le classement de l'ancien corps de ferme Spehner, dans la rue du Moulin de Fegersheim, aux bâtiments remarquables.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse ci-dessus.

- **113 M3 MAIL FEG/105 M3 REGINT FEG** (point 69b) : indique que le classement du manoir du Schloessel, sis à Fegersheim, en bâtiment remarquable ainsi que sa localisation en secteur relevant des compétences des ABF apportent de bonnes garanties de protection tout en précisant que son inscription au titre des monuments historiques serait un plus car elle permettrait au propriétaire de bénéficier des aides prévues pour la rénovation.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ces observations concernent directement une évolution du PLU qui vise le classement, au titre du patrimoine bâti, du manoir du Schloessel, situé au 12 rue du Moulin à Fegersheim, en tant que bâtiment exceptionnel.

Elles comprennent toutefois une autre demande ayant pour objectif une protection supplémentaire de ce bâtiment *via* son inscription au titre des monuments historiques. Cette inscription ne relevant pas de la compétence de l'Eurométropole de Strasbourg mais bien de celle de l'Architecte des Bâtiments de France, l'Eurométropole ne peut y donner suite.

- **113 M3 MAIL FEG/105 M3 REGINT FEG** (point 69b) : indique que l'enjeu du site (manoir du Schloessel à Fegersheim) dépasse la seule préservation d'un bâti remarquable et doit intégrer le devenir des abords immédiats. Ainsi, il est proposé de modifier les 2 points suivants concernant les parcelles n°99 et 100 de la section 4 :
  - Etendre à la parcelle du manoir la zone EIUP (Ensemble d'Intérêt Urbain et Paysager) qui la jouxte actuellement à quelques dizaines de mètres de l'autre côté du chemin. Cette extension serait parfaitement justifiée au regard de la qualité spécifique des bâtis et des particularités du site qui s'inscrivent bien dans la définition d'une EIUP. Un tel classement donnerait davantage de moyens à la commune pour « encadrer » les aménagements futurs,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ces observations ne portent sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elles comprennent une demande d'instauration d'outil, à savoir l'EIUP (ensemble d'intérêt urbain et paysager), sur le secteur de la rue du Moulin à Fegersheim. Ce secteur fait l'objet d'une multitude de formes urbaines, allant d'un manoir du 18<sup>e</sup> siècle, au patrimoine agricole traditionnel (fermes alsaciennes) et aux maisons plus contemporaines. Il ne répond donc pas à la définition des EIUP qui sont des groupes de bâtiments dont la qualité réside dans la cohérence ou dans le rapport commun établi avec l'espace public.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg propose de ne pas donner suite à ces demandes.

- Reclassez le secteur actuellement en UCA4 vers une inscription en UCA6. Ce reclassement se justifie du fait de la situation actuelle du secteur très faiblement urbanisé par des maisons individuelles peu élevées et entourées de verdure ; ce qui le différencie des autres zones UCA4 de la commune.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ces observations ne portent sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU.

Elles comprennent une demande de changement de zonage du secteur de la rue du Moulin à Fegersheim, d'un zonage UCA4 vers un zonage UCA6. Le zonage UCA6, bien qu'il poursuive les mêmes objectifs que le zonage UCA4, à savoir limiter les possibilités constructibles et maintenir le caractère aéré du tissu urbain, est tout de même plus contraignant que le zonage UCA4. Les propriétaires des habitations du secteur n'ayant pas eu l'occasion de s'exprimer pendant l'enquête publique de la modification n° 3 sur l'opportunité d'un tel changement de zonage, l'Eurométropole de Strasbourg ne donne pas suite à de telles demandes intervenant après l'enquête publique si elles ne sont pas formulées par les propriétaires eux-mêmes, par souci d'équité entre les administrés. Ces demandes pourront néanmoins être étudiées dans le cadre d'une procédure ultérieure.

- **250 M3 REGEMS FEG** (*point 69b*) : 16 signataires soutiennent l'inscription du bâtiment « Schloessel » en tant que bâtiment exceptionnel. Demande le changement de zonage suivant :
  - Extension de la zone EUIP (Ensemble d'Intérêt Urbain et Paysager) aux parcelles 99 et 100 de la section 4,
  - Reclassement de ces parcelles actuellement UCA4 en UCA6.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponses précédentes.

- **226 M3 REGCOM FEG** (*point 69b*) : est satisfait de la protection du « Schloessel » mais demande également d'intégrer son environnement : limitation des constructions sur le terrain et création d'une certaine perspective sur l'élégante façade et le bel escalier. Demande un classement pressant de l'ancien corps de ferme Spehner du 18<sup>ème</sup> siècle (2 rue du Moulin) comme bâtiment remarquable afin de le préserver car son état se dégrade. Sollicite également l'extension de cette protection à d'autres bâtiments à valeur patrimoniale dont l'Association pour la sauvegarde du patrimoine avait établi un inventaire complet et l'ADEUS avait fait des propositions : les quatre bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH, la maison Scheyder (68 rue de Lyon), la maison Heini (Hamann) (4 rue du Général de Gaulle), la maison Heino (Helfer) (8 rue de l'Ill à Ohnheim), la maison Herrenberger (130 rue du Gal de Gaulle à Ohnheim), l'école d'Ohnheim, l'arrondi 2a rue du Moulin, la maison des Docteurs (37 rue de Lyon).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ces observations ne portent sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elles identifient plusieurs bâtiments intéressants d'un point de vue patrimonial et proposent leur classement au PLU. En l'absence de présentation et de justification portée à l'enquête publique, l'Eurométropole ne souhaite pas y donner suite dans la mesure où il n'a pu y avoir d'information suffisante des propriétaires concernés par une telle modification et ses impacts.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.8.13 Analyse de la Commission d'Enquête – Fegersheim

Après analyse des observations du public et des réponses apportées par l'EMS, la Commission d'Enquête tient à s'exprimer sur les aspects suivants :

- La proposition de classement du manoir du Schloessel (point 69b de la modification du PLU) comme bâtiment exceptionnel semble satisfaire bon nombre de personnes. Les éléments ne sont cependant pas réunis pour un classement du secteur en tant qu'Ensemble d'Intérêt Urbain et Paysager (EIUP),
- Les propositions de reclassement de la partie Sud de la rue du Moulin de UCA4 vers UCA6 pourraient être étudiées par l'EMS et faire l'objet d'une inscription lors d'une prochaine évolution du PLU,
- L'EMS n'étant pas compétente pour le classement des Monuments Historiques, la Commission d'Enquête invite le public qui souhaiterait cette inscription pour le manoir du Schloessel de se rapprocher des services de Direction Régionale des Affaires Culturelles pour en faire la demande,
- Les propositions de classement au titre du patrimoine bâti de l'ancien corps de ferme « Spehner » sis au 2 rue du Moulin et des constructions mentionnées dans l'observation n°226 sont à étudier par l'EMS. Le cas échéant, elles pourraient faire l'objet d'une inscription lors d'une prochaine évolution du PLU.

### 3.5.1.8.14 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Eckbolsheim

- **063 M3 REGINT EKB** : indique que l'entrée de ville côté Strasbourg sur l'avenue du Général de Gaulle à Eckbolsheim 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) dont tout le monde peut profiter grâce aux clôtures transparentes et estime qu'il est impératif de prendre des mesures pour permettre sa préservation comme d'autres communes le font à l'occasion de cette modification.
- **074 M3 REGCOM EKB** : indique qu'il manque des mesures de protection d'un bâti remarquable (maisons alsaciennes en particulier).
- **103 M3 COUR EKB** : constate que rien n'est prescrit pour protéger l'habitat ancien de qualité et les maisons à colombage sur Eckbolsheim.
- **071 M3 REGCOM EKB** : indique qu'il est impératif de conserver les constructions anciennes des maisons alsaciennes au centre du village d'Eckbolsheim et d'imposer la restauration ou la reconstruction à l'identique.
- **095 M3 REGCOM EKB** : propose de réduire dans le centre d'Eckbolsheim l'emprise au sol des constructions ainsi que leur hauteur afin que les nouvelles constructions ne viennent pas éliminer les maisons anciennes.
- **093 M3 REGCOM EKB** : indique son mécontentement à la suite de la découverte d'un panneau de démolition d'une maison alsacienne située Hänselplatz (Eckbolsheim ?) et de la construction en lieu et place d'un bâtiment de logements neufs.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les observations précédentes (63, 71, 74, 93, 95, 103) rejoignent les observations précédemment citées pour Eckbolsheim, classées sous la thématique « organisation du dossier » (64, 108, 133, 139).

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

L'identification et la sauvegarde du patrimoine, bâti ou paysager, sont des éléments structurants du PLU. Pour ce faire, une identification est mise en œuvre, commune par commune, quartier par quartier.

Considérant la richesse du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, cette identification est progressive et se fait par procédure, une commune après l'autre, et cela depuis l'approbation première du PLU en 2016. À ce jour, la commune d'Eckbolsheim ne fait pas l'objet d'une identification particulière de son patrimoine.

Cela étant, le sujet est connu et les études nécessaires à cette identification seront lancées dès cette année. Cela sera porté par la commune, l'Eurométropole et l'ADEUS, pour une concrétisation dans le cadre d'une prochaine modification du PLU.

### 3.5.1.8.15 Analyse de la Commission d'Enquête – Eckbolsheim

**La Commission d'Enquête estime que la commune d'Eckbolsheim présente des enjeux patrimoniaux importants qui doivent être inventoriés afin d'être protégés et pour qu'un esprit « cœur de village » puisse perdurer. Elle recommande donc à l'EMS et à la commune d'inscrire la protection de ces enjeux lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

### 3.5.1.8.16 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Breuschwickersheim

- **168 M3 REGINT BRE** (point 64) : questionne sur le fait de savoir si les suppressions de bâtiments intéressants sur la commune de Breuschwickersheim ont pour but des demandes de permis de construire futurs, et indique que dans ce cas de figure, « *il conviendra d'être très vigilant aux projets envisagés* ».

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Pour Breuschwickersheim, l'identification du patrimoine s'est faite durant la procédure de révision du PLU, adoptée en septembre 2019. Elle s'est basée sur des travaux de la municipalité, sur la base d'un recensement du bâti à l'échelle des parcelles. Ainsi, dès lors qu'un bâtiment présentait un intérêt, la totalité des bâtiments de la parcelle concernée a été identifiée au PLU. Aussi, il est proposé de supprimer de l'identification des constructions sans valeur et notamment les appendices ou structures agricoles (ex : hangar). Les suppressions ne concernent pas des bâtiments traditionnels dont le caractère patrimonial est incontestable.

De manière générale, les dispositions du PLU (zone UAA spécifique aux centres anciens des communes et les outils d'identification des bâtiments) visent à encadrer la constructibilité et à préserver les spécificités des centres anciens historiques.

### 3.5.1.8.17 Analyse de la Commission d'Enquête – Breuschwickersheim

**La Commission d'Enquête prend acte de l'observation et de la réponse apportée au sujet de la suppression des constructions qui ne concernent pas de bâtiments traditionnels ayant un caractère patrimonial.**

### 3.5.1.8.18 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Eschau

- **275 M3 MAIL EMS** (point 66) : concernant l'inscription de nouveaux bâtiments patrimoniaux à Eschau, l'association y est totalement favorable.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de l'avis de l'association Alsace Nature sur ce point.

### 3.5.1.8.19 Analyse de la Commission d'Enquête – Eschau

**La Commission d'Enquête prend acte de l'observation et de la réponse apportée.**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.9 Habitat/Nature en ville

#### 3.5.1.9.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg

Il convient de rappeler que le PLU vise à établir des équilibres entre les fonctions urbaines et rurales, à préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère, à réguler les besoins en matière de mobilité, à assurer la sécurité et la salubrité publiques, à prévenir des risques, des pollutions et des nuisances, dans le respect des objectifs du développement durable et de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

Le développement urbain tient notamment compte de la protection des milieux naturels, des paysages, de la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, de la biodiversité, des espaces verts ainsi que la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à celui-ci.

L'outil graphique Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) permettant de repérer sur les plans de zonage des espaces de nature en ville, est un outil du PLU qui contribue au développement raisonné du territoire métropolitain.

Au PLU en vigueur, les EPCC représentent une superficie d'environ 300 ha sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ils s'inscrivent dans un dispositif réglementaire global constitué de plusieurs leviers :

- Les zonages N1 / N2 / A1 / A2, couvrant 53% du territoire et globalement inconstructibles, permettent de préserver de l'urbanisation des réservoirs de biodiversité et certains corridors écologiques.
- Le PLU intègre une OAP Trame Verte et Bleue (TVB) qui traduit des principes d'aménagement contribuant à la valorisation de la nature au sein des projets.
- De plus, l'OAP Air-Climat-Énergie portée par la présente procédure de modification vient renforcer ces principes.
- Les OAP sectorielles définissent les actions et opérations nécessaires, en fonction du contexte de chaque site, pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine.
- Les articles 13 du règlement écrit permettent de valoriser la nature en ville en prescrivant des superficies pour des aménagements paysagers végétalisés en pleine terre, en toiture ou façade végétalisée. L'introduction du coefficient de biotope par surface (CBS) vise à renforcer le dispositif réglementaire en matière de végétalisation.
- La trame « espace contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) qui constitue un des outils du règlement graphique pour préserver et développer la trame verte et bleue de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces ECCE correspondent espaces végétalisés constitutifs des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés à par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Grand Est.
- D'autres outils réglementaires viennent compléter ce dispositif, comme les jardins de devant, les marges recul le long des lisières forestières, des cours d'eau et des fossés ou encore les outils d'identification d'arbres isolés ou d'alignement.

Les EPCC, qui repèrent des espaces de nature en ville dits plus « ordinaires », plus ponctuels viennent compléter et prolonger la trame verte et bleue régionale, à l'échelle locale, au sein de chaque commune ou quartier.

## **Enquête publique**

### Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Ils sont indifféremment institués sur des terrains publics ou privés car ce qui importe c'est l'intérêt collectif de préserver ou de créer un espace planté en milieu urbain.

Ces espaces repérés en EPCC contribuent de manière globale à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Ils ont pour but d'améliorer le cadre de vie, le paysage urbain, d'atténuer les fortes chaleurs et les pics de pollution, d'améliorer la gestion des eaux pluviales, de compenser le manque d'humidité dans l'air et de renforcer la nature en ville.

Il s'agit principalement d'espaces végétalisés, ponctuels ou linéaires, comme des parcs, des cœurs d'îlots et fonds de parcelles. Ils sont constitués d'espaces généralement peu ou non bâtis et de jardins situés en milieu urbain. On peut toutefois y retrouver des circulations réservées aux piétons, des accès aux constructions, des gloriottes de jardin ou encore des piscines non couvertes, en lien avec leur vocation de jardin.

A la différence de la proportion d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations, défini à l'article 13 des diverses zones du règlement écrit, le dimensionnement des EPCC n'est pas corrélée à la superficie des unités foncières qu'ils recouvrent. En outre, la modification n°3 vient préciser l'article 13 des dispositions applicables à toutes les zones : il conditionne l'abattage des arbres dans les EPCC à la plantation de nouveaux individus dans le même espace.

Cette démarche permet de localiser précisément les espaces plantés ou à planter intéressants. La proportion d'espace en pleine terre ne permet pas cette localisation fine des espaces plantés sur les unités foncières.

Dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'Eurométropole de Strasbourg souhaite renforcer les outils mis en œuvre au travers de modification de son document d'urbanisme.

La gestion économe du foncier, les besoins en logements induisent une pression foncière plus forte que par le passé sur les milieux urbains. La construction de la ville sur la ville, en limitant les extensions urbaines est un préalable pour préserver les espaces agricoles et naturels. Néanmoins, l'Eurométropole de Strasbourg et les communes souhaitent encadrer ce développement et préserver l'équilibre entre urbanisation et nature au sein des espaces bâtis. Les EPCC proposés au sein de la modification n°3 du PLU participent à traduire cette ambition.

Certaines communes, sur lesquelles ces outils n'ont pas été mis en œuvre jusqu'ici souhaitent étudier leur mobilisation éventuelle dans le cadre de procédures à venir.

### Informations et communication

La publicité légale mise en œuvre dans le cadre de cette procédure de modification est encadrée par le code de l'environnement. Soucieuse de la participation citoyenne, l'Eurométropole a mis en œuvre une campagne de communication complémentaire au dispositif exigé par la loi en vue d'inviter la population et les forces du territoire à s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique. L'ensemble des mesures est détaillé dans la réponse générale apportée au chapitre « organisation et moyens de l'enquête publique » du présent document.

L'objectif de l'enquête publique est bien de consulter la population et les propriétaires concernés par les modifications proposées dans le dossier de modification n°3 et de recueillir leur avis et remarques. L'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec les communes,



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

propose des ajustements de certains EPCC créés suite aux observations formulées dans la présente enquête, dès lors que les demandes s'inscrivent dans le respect de l'objectif recherché.

Il convient de préciser que la procédure de modification du PLU permet d'instaurer des EPCC sur les plans de zonage. Cette même procédure permet d'instaurer d'autres dispositifs réglementaires qui encadrent les droits à construire, comme l'inscription d'emplacement réservé pour la réalisation d'une opération relevant de l'intérêt général, l'identification d'un bâtiment parce qu'il présente un intérêt patrimonial, ou le reclassement d'une zone à urbaniser en une zone agricole.

### La méthodologie employée pour identifier les EPCC

Les EPCC ont généralement été instaurés sur des espaces libres de construction et sur des espaces verts situés dans l'agglomération.

Cela ne veut pas dire que ces espaces sont nécessairement plantés ou qu'ils sont exempts de constructions, de chemin, de voies d'accès ou que la végétation soit remarquable.

Ces espaces sont repérés car ils contribuent au bien être des habitants tout en étant compatible avec les autres politiques de la ville. Il s'agit de trouver un équilibre entre la préservation de ces espaces non bâtis et le développement de la ville. C'est pourquoi, ils sont instaurés en léger recul par rapport aux bâtiments afin de permettre d'éventuelles extensions mesurées.

0

La préservation des cœurs d'îlot illustre bien l'intérêt de cet outil car ces espaces libres de construction, jardinés et / ou arborés, sont source de bien-être. La superficie des cœurs d'îlot, leur forme et le nombre de parcelles qui les composent sont rarement identique. Pourtant, l'impact d'une seule construction dans ce cœur d'îlot pourrait remettre en question le bien qu'il procure à tous.

Malheureusement, dès lors qu'une construction en cœur d'îlot compromet l'intérêt de cet espace non bâti, d'autres constructions s'y développent jusqu'à l'artificialisation quasi-totale de l'îlot.

Les formes urbaines sont toutefois disparates. Certaines zones urbaines contiennent plus d'espaces libres de construction et / ou d'espaces verts que d'autres.

Les EPCC permettent aussi de préserver des formes urbaines et paysagères issues d'un découpage parcellaire spécifique, d'une histoire urbaine, d'une conception d'ensemble ou d'un tissu urbain dont la qualité réside dans la cohérence, dans le sens où ils sont un élément de composition du patrimoine urbain ou dans le rapport commun établi avec l'espace public.

### 3.5.1.9.2 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – toutes communes

- **056 M3 REGINT EMS** : encourage à préserver autant que possible les espaces verts existants de l'EMS et à ralentir la course effrénée à la construction.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément des éléments de réponses apportés en tête du présent chapitre et du chapitre « Objectif du PLU, de la modification n°3 et consommation foncière », l'Eurométropole prend acte de la remarque et analysera les propositions faites dans le cadre des futures évolutions du PLU.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **293 M3 MAIL ILG** : demande « de préserver les îlots verts proposés ».

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg en tête du présent chapitre.

- **224 M3 REGINT EMS** : estime que la modification n° 3 du PLU accorde de nouveaux droits aux promoteurs en contrepartie d'une fausse végétalisation de façade ou de toitures alors que l'on sait que la vie de ces végétaux suspendus sur des immeubles se passe essentiellement sous terre.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'intervenant fait référence à l'introduction du coefficient de biotope par surface à l'article 13 des dispositions générales du règlement écrit. Cet outil est complémentaire au pourcentage de pleine terre fixé par zone. Il a vocation à augmenter la part des surfaces végétalisées dans un projet.

Le porteur de projet n'est toutefois pas exempté de réaliser les obligations de pleine terre et ne bénéficie pas de droits à construire supplémentaire via le coefficient de biotope par surface.

- **104 M3 REGINT SCH** : estime qu'au lieu de vouloir construire des espaces verts, il serait peut-être plus judicieux de ne pas démolir ceux existants pour y construire des nouveaux bâtiments.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Voir réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg en tête du présent chapitre.

- **110 M3 REGCOM SCH** : propose de préserver les terrains pour des espaces verts contre le réchauffement, de garder les jardins ouvriers, de garder ce qu'il reste de la zone verte, de continuer à planter des arbres, de végétaliser les toitures de bâtiments publics, des toits de garage et de replanter les cimetières.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément de la réponse générale apportée ci-avant, en introduction du présent chapitre : les terrains occupés par des jardins familiaux font l'objet de classement en zones « UE » ou « N6 » qui n'ont pas vocation à y développer l'habitat. Ces zonages visent donc à pérenniser les jardins familiaux au sein du document de planification.

Les évolutions réglementaires proposées dans le cadre de la modification n° 3 du PLU ont pour objectif d'augmenter la végétalisation des espaces au sein du milieu urbain et vont dans le sens des demandes formulées.

- **126 M3 REGINT EMS** : souhait de végétaliser sa toiture terrasse (env. 100 m<sup>2</sup>) dont le projet a été refusé par l'ABF et estime qu'il convient de « revoir la priorité » dans l'intérêt de tous et de l'environnement.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le droit de l'urbanisme se compose de différents outils règlementaires, le PLU en est un. Le site patrimonial remarquable qui peut aboutir à un plan de sauvegarde (PSMV) ou à plan de mise en valeur (PVAP) se substituent au PLU sur le territoire sur lequel il a été adopté. Les

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

servitudes d'utilité publique (SUP) dont les périmètres autour des Monuments Historiques, s'imposent au PLU.

L'ensemble de ces outils visent à préserver la qualité architecturale dans des secteurs à valeur patrimoniale, en cohérence par ailleurs, avec le PADD du PLU.

En raison de la hiérarchie des normes, l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations de droit des sols, à savoir le maire, se doit de tenir compte de l'avis conforme de l'ABF, au sein d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques.

- **008 M3 REGCOM ILG** : propose que chaque arbre soit remplacé mais pas forcément par la même essence.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le dispositif réglementaire proposé dans le cadre de la modification n°3 oblige à replanter un arbre abattu au sein d'un EPCC. Cette obligation porte sur la nature arborée (remplacement d'un arbre par un arbre, et pas par un arbuste) et non pas sur l'essence.

- **153 M3 REGCOM VEN** : interroge sur les contraintes d'urbanisme liées à la création d'un EPCC sur une propriété privée :
  - est-il possible de construire sur cet espace ?
  - si oui, dans quelles conditions (nouvelles contraintes, mesures compensatoires...)?
  - y aura-t-il discussion ou négociation entre la collectivité et le propriétaire ?
  - comment le propriétaire a-t-il été informé/impliqué en amont ?

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

L'Eurométropole peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Sur la question de l'information des propriétaires, le pétitionnaire trouvera des éléments de réponse dans le chapeau introductif de la partie intitulée « Habitat – Nature en ville » du présent mémoire en réponse.

Sur la question de la constructibilité dans l'emprise d'un EPCC :

Le règlement écrit du PLU (cf. Dispositions applicables à toutes les zones – Article n° 2 Alinéa n° 12) précise que sont autorisés dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « Espaces plantés à conserver ou à créer » :

- les espaces d'agrément et circulations réservés aux piétons ;
- les accès aux constructions ;
- les gloriettes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
- les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'unité foncière concernée ;
- les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public ;
- les opérations inscrites en emplacement réservé.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.9.3 *Analyse de la Commission d'Enquête – toutes communes*

Après analyse des observations du public et des réponses apportées par l'EMS, la Commission d'Enquête tient à s'exprimer sur les aspects suivants :

- Les espaces naturels encore existants sont à protéger en priorité même si l'EMS procède à l'inscription d'EPCC dans le PLU,
- L'EMS instaure, par le biais de cette modification et dans un nouvel article 13 du règlement écrit, un nouvel outil qui est le Coefficient de Biotope par Surface. Il a vocation à être complémentaire à celui déjà existant de pourcentage de pleine terre fixé par zone. Ces 2 outils contribueront à augmenter la part des surfaces végétalisées dans les projets,
- Dans les secteurs où il existe un patrimoine particulièrement remarquable et où un Plan de Sauvegarde ou de Mise en Valeur (PSMV) ou un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) a été adopté, celui-ci s'impose au PLU,
- L'information des propriétaires concernés par la mise en place d'EPCC sur leurs parcelles privées est restreinte à la durée de l'enquête publique. Ainsi, pour de multiples raisons, certains propriétaires peuvent ne pas avoir été informés. En outre, ceux qui ont bénéficié du bouche à oreille et qui ont été informés estiment, à juste titre, l'avoir été au dernier moment et se sentent « spoliés » d'une partie de leur propriété privée. A l'avenir, comme les EPCC sont destinés à participer à la conservation de la qualité de vie des riverains et permettre de renforcer la place de la nature en ville en favorisant les îlots de fraîcheur urbains, la Commission d'Enquête recommande à l'EMS et aux communes inscrivant des EPCC sur leur ban de faire preuve de pédagogie et de compréhension en organisant des réunions d'informations et en informant les propriétaires du projet d'inscription et des conséquences sur leur patrimoine.

### 3.5.1.9.4 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Strasbourg*

- **179 M3 REGINT STG** : demande qu'il y ait plus de poumon vert, de zones sur lesquelles les projets citoyens puissent voir le jour afin de créer du lien et de garder des coins de nature.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

Sur la question relative à la thématique de l'environnement et de la nature en ville, notamment l'intérêt d'identifier des EPCC sur le territoire et la méthode employée pour les repérer, l'Eurométropole de Strasbourg renvoie aux réponses de portée générale détaillées dans le chapitre « Habitat / Nature en ville » ci avant.

- **065 M3 REGINT STG** : propose de :
  - préserver les espaces plantés et les arbres, d'empêcher la bétonisation des jardins et d'empêcher la transformation des jardins en cours pavées ou en jardin de pierres,
  - transformer en boulevard urbain de l'A35 en gardant une ceinture verte autour et en évitant les constructions,
  - préservation du PNU,
  - planter des arbres dans les rues, végétaliser les axes tram avec des arbres et mettre de l'herbe, poursuivre « Strasbourg ça pousse », maintenir le parc de Creps

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

(Koenigshoffen), préserver les jardins ouvriers, enlever le béton des cours d'écoles et y planter des arbres.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation.

Les éléments relatifs à la nature en ville et au renforcement de la végétalisation dans le PLU sont précisés dans les réponses de portée générale du chapitre « Habitat / Nature en ville » ci-avant, notamment l'intérêt d'identifier des EPCC sur le territoire et la méthode employée pour les repérer.

L'intervention dépasse le champ de la présente procédure de modification n° 3 du PLU. Elle n'appelle pas de la part de l'Eurométropole de Strasbourg de suite à donner dans ce cadre.

Elle rappelle que le PNU de la Bruche fait l'objet d'une OAP métropolitaine qui traduit les objectifs en matière d'aménagement de ces espaces.

L'Eurométropole de Strasbourg précise, par ailleurs, que la Ville de Strasbourg engage plusieurs actions en faveur de la végétalisation : plan canopée, végétalisation des cours d'école, animation et actions spécifiques à l'échelle des PNU etc.

- **058 M3 REGCOM STG** : propose de remplacer le parking de la place Henri Dunant, qui engendre pollutions, bruits et maintien la chaleur en été, par un jardin arboré et verdoyant.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

Elle porte sur la demande de réaménagement d'un espace public actuellement aménagé en parking d'une trentaine de places déjà partiellement végétalisé en un jardin arboré. De façon générale, le PLU prévoit de renforcer les exigences en matière de végétalisation et notamment la plantation d'arbres sur les parkings. Sur le parking public objet de la présente observation, le PLU ne porte pas d'orientation spécifique à ce stade. Par ailleurs, il s'agirait d'un réaménagement conséquent pour lequel aucune étude préliminaire relative à un tel changement d'usage n'a été engagée par la collectivité à ce jour en lien avec la modification n° 3.

Il est néanmoins précisé que cette observation est relayée aux services compétents de la collectivité pour être étudiée.

- **147 M3 REGINT EMS** : propose d'enlever tout le béton qui est Strasbourg pour y mettre des plantes de manière durable et d'arrêter de couper le plus grand sapin trouvé dans la forêt pour Noël et de le placer sur une place très minérale de Strasbourg.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation. Cette dernière n'est cependant pas en lien direct avec un des points traités spécifiquement dans le cadre de la présente procédure de modification n° 3 du PLU. Elle n'appelle pas de la part de l'Eurométropole de Strasbourg de suite à donner dans ce cadre.

- **161 M3 REGEMS STG** : demande que les jardins, cœurs d'îlot et vergers des particuliers du quartier du Neuhof-Stockfeld soient préservés en cas de démolition-reconstruction d'une maison ou d'un immeuble afin de préserver le caractère villageois et presque campagnard de cette partie de Strasbourg et de préserver une transition équilibrée vers la forêt réserve naturelle (Neuhof-Illkirch) sans rupture paysagère brutale. Demande

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

aussi de planter des arbres sur les espaces publics, de sanctuariser ceux des espaces privés, d'empêcher la prolifération du béton sur les jardins, d'obliger à leur maintien intégral.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg (réponse identique aux observations 171\_M3\_MAIL\_STG et 252\_M3\_REGEMS\_STG) :**

En complément, voir réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg en tête du présent chapitre.

L'Eurométropole de Strasbourg précise que ces observations ne relèvent pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. L'Eurométropole de Strasbourg peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

La collectivité rappelle à ce sujet que de nombreux dispositifs réglementaires sont déjà en vigueur dans le PLU et contribuent à l'encadrement de la constructibilité en préservant certains cœurs d'îlots (trames Espaces Plantés à Conserver ou à Créer - EPCC), en encadrant les formes urbaines (zonage, OAP etc.) protections patrimoniales etc.), en visant l'amélioration de la trame verte et bleue (OAP, trames Espaces Contribuant aux Continuités Écologiques - ECCE) ou encore en protégeant certains éléments patrimoniaux par des dispositifs dédiés. Cela se fait tout en poursuivant l'objectif de permettre la construction de logements, notamment sociaux, en limitant l'étalement urbain et la consommation foncière de terres naturelles et agricoles.

L'Eurométropole de Strasbourg précise néanmoins qu'une étude urbaine a été engagée sur le secteur du Neuhof Village. Dans ce cadre, un certain nombre de déclinaisons concrètes, notamment au règlement du PLU, pourront être proposées dans la prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Cette démarche poursuivra notamment comme objectif un certain encadrement de la constructibilité, une préservation du patrimoine bâti et végétal à travers par exemple la préservation de cœurs d'îlots supplémentaires.

- **114 M3 MAIL\_STG** : indique que l'arrière de la parcelle 309, située au 24 rue Jean Jacques Rousseau à Strasbourg, qui a été identifiée comme EPCC sur une surface d'environ 4 ares est notamment occupée par un bâti de 120 m<sup>2</sup> surmonté d'une végétation luxuriante. Elle demande donc de corriger le règlement graphique en excluant ce bâti de l'EPCC.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités spécifiquement dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. L'inscription d'EPCC sur ce secteur a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2016.

Concernant la situation objet de la présente observation, la partie du terrain en cœur d'îlot est en partie occupé par une ancienne grange, partiellement couverte par la trame EPCC. Tenant compte de l'existant et de la configuration du terrain, l'objectif poursuivi par le PLU de préserver un cœur d'îlot végétalisé et non sur-densifié en cas de démolition / reconstruction reste d'actualité. La présence de constructions couvertes par des EPCC existe à plusieurs endroits du territoire, sur lequel le PLU a souhaité mettre en avant prioritairement l'objectif de végétalisation (en permettant le maintien, voire la rénovation dans les volumes existants), en lieu et place de constructions neuves.

Cela s'est fait en cohérence avec les orientations du PLU sur la préservation des cœurs d'îlots et le maintien de la nature en ville. L'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite par conséquent pas donner suite à cette demande et maintient sur cette parcelle le règlement graphique du PLU existant.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **077 M3 REGINT STG/220 M3 MAIL EMS/354 M3 REGEMS EMS** : recommande de protéger les jardins familiaux et l'enclave agricole Rue de la Fourmi à Strasbourg-Robertsau.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités spécifiquement dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. L'objet de la présente observation n'est pas remis en question dans cette procédure et aucune modification n'est apportée. Les jardins familiaux de la rue de la Fourmi sont classés en zone naturelle N6, secteur de zone dédié aux seules vocations liées aux jardins familiaux et au maraîchage.

- **275 M3 MAIL EMS** : concernant le « secteur Carpe-Haute – Jacoutot », considère qu'il serait préférable de conserver « *le champ enclavé rue de la Fourmi* » afin d'y permettre un verger attenant aux jardins familiaux. Pourtant l'OAP prévoit de "renforcer le jardinage", ce qui en l'état est jugé impossible. Les espaces verts protégés « *ne suffiront peut-être pas à maintenir la qualité des lieux* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne correspond à aucun élément modifié dans le cadre de la présente modification n° 3. La modification à la marge de l'OAP « Carpe Haute Jacoutot » vise uniquement à procéder à une précision quant aux orientations programmatiques (mixité / équipements culturels et de loisir) envisagées sur le secteur de projet à l'entrée Sud de la rue Boecklin, en traduction du point de modification n° 56. Aucune autre évolution de l'OAP quant aux orientations programmatiques n'est faite dans la présente modification n° 3.

L'Eurométropole propose néanmoins de se rapprocher de l'association pour bien définir les contours de la demande.

- **059 M3 MAIL STG** : un collectif de riverains sollicite l'inscription d'un EPCC sur les parcelles n°343, 393, 392, 338, 424 et 425 (d'une surface totale de 13,27 ares) à l'angle des rues de Cernay et de Ribeauvillé à Strasbourg-Neudorf. Cette inscription préserverait cet espace d'une bétonisation préjudiciable aux objectifs de développement durable affichés dans le Plan Climat de l'Eurométropole. A défaut de cette inscription, le collectif réaffirme sa revendication première qui consiste à aligner les règles de hauteur d'un bout à l'autre de la rue avec une limitation à 5 mètres comme sur la zone UB4 adjacente au Nord.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points dont l'évolution est proposée dans le cadre de la présente modification n° 3. La demande porte sur l'inscription d'une trame EPCC, ou à défaut sur un changement de secteur de zone par la baisse de la densité et de la hauteur maximale autorisée.

A l'appui de la typo-morphologie et des objectifs poursuivis par le PADD, comme explicité dans le rapport de présentation où sont exposées les motivations des choix retenus pour établir le règlement, le PLU a inscrit différents secteurs de zones. Ces derniers correspondent chacun à la poursuite d'objectifs spécifiques, tenant compte à la fois du contexte urbain et paysager, du tissu bâti existant et du potentiel d'évolution. Ainsi la partie Sud et Est de la rue de Cernay est incluse dans un secteur de zone UB2 15mET, secteur au caractère urbain affirmé et en cohérence avec les potentiels de développement axés en priorité le long des axes de transport en commun structurants, tels que définis dans les orientations du PLU. La partie Nord de la rue de Cernay, moins dense, à l'organisation viaire et urbaine moins structurante, est incluse dans un secteur de zone UB4 5mET.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Cependant, au regard de la volonté des collectivités de garantir un équilibre entre espace de respiration et densification, il est proposé d'inscrire une trame EPCC sur la partie centrale des parcelles, en cœur d'îlot, en tenant compte du PC délivré.

Cette hypothèse permettrait de ménager des possibilités constructibles en front de rue, côté rue de Cernay et côté rue de Ribeauvillé, à proximité immédiate d'un arrêt de tram, tout en préservant le cœur d'îlot.

Ainsi, au regard des explications ci-avant, il est proposé de répondre à la demande du collectif d'habitants selon la proposition suivante :



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **277 M3 MAIL STG/358 M3 REGEMS STG** : propriétaire du 9 rue du Neufeld à Strasbourg-Neudorf, souhaite construire « *une petite maison de plein pied de 90 m<sup>2</sup>* » dans l'arrière-cour, à l'image de nombreux voisins. Or, la partie non bâtie de parcelle est identifiée comme un EPCC au règlement graphique, empêchant tout projet. De plus, il note que :
  - ce cœur d'îlot ne profite en aucun cas aux habitants du quartier, étant totalement invisible de l'extérieur de l'îlot,
  - qu'il n'a jamais été consulté sur la mise en place de cette contrainte.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. L'inscription d'un EPCC sur plusieurs parcelles de cet îlot a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2016.

Par ailleurs cette demande de suppression a déjà été portée à plusieurs reprises par le propriétaire de ce terrain auprès de la collectivité. Une rencontre en présence des services et des élus s'est tenue en mai 2019. Il a été précisé à cette occasion que le PLU n'avait pas vocation à évoluer sur la préservation d'un cœur d'îlot couvert partiellement d'une trame EPCC pour permettre la construction d'une maison individuelle. Cette position, en cohérence avec les orientations du PLU sur la préservation des cœurs d'îlots et le maintien de la nature en ville, et au regard des dispositions réglementaires du PLU, a été réaffirmée par courrier en mars 2020. À ce jour la position de la collectivité reste la même. L'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas donner suite à cette demande et maintient sur cette parcelle le règlement graphique du PLU existant.

- **300 M3 REGEMS STG** : fait part de préconisations pour le secteur « Neudorf » :
  - Espace vert de la place de l'Etoile à protéger et créer un véritable parc,
  - Préserver les cœurs d'îlots, nombreux au Neudorf, en interdisant toute nouvelle construction, remplacement à l'identique, pas de création de parking, veiller à ce qu'ils soient en pleine terre,
  - Veiller à positionner les réseaux pour permettre la plantation des hautes tiges (en cas de rénovation de rue),
  - Projet construction rue A. Kastler : veiller à ce que l'espace vert soit de taille conséquente.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément de la réponse générale apportée en tête du présent chapitre, l'Eurométropole de Strasbourg souligne que cette observation ne porte précisément sur aucun des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle porte sur des sujets qui pour certains ne sont pas non plus directement relatifs à la mise en œuvre du PLU. Néanmoins l'Eurométropole de Strasbourg peut apporter des précisions sur plusieurs aspects.

Certains éléments sont déjà mis en œuvre par la collectivité dans le cadre de ses politiques publiques pour porter une attention particulière à la qualité des espaces publics (plantation viable des arbres de haute tige, largeur des trottoirs, aménagement de zones 30...).

Un certain nombre de sujets mentionnés renvoient à des stratégies de la collectivité qui sont portées en respect des orientations du PLU, mais dans un autre cadre (stationnement, positionnement des réseaux, création de zones de rencontre, plan piéton etc.).

Concernant les cœurs d'îlots, un recensement et une protection de nombreux cœurs d'îlots avait fait l'objet d'un premier travail lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2016. Un travail

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

complémentaire pourrait être engagé afin d'approfondir la déclinaison réglementaire, dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Concernant le devenir du parc de l'Etoile, la grande majorité est déjà protégée puisque l'EPCC au règlement graphique du PLU préserve la partie sud. Des projets sur la partie Nord restent à ce stade à l'étude par les services de l'Eurométropole de Strasbourg.

Enfin, concernant l'espace vert à proximité du Vaisseau, ce dernier sera en partie urbanisé dans le cadre de la ZAC Danube. Toutefois, l'organisation de la parcelle a été revue, avec une baisse de la constructibilité de 4.500 à 3.500 m<sup>2</sup> environ et la création de deux bâtiments au lieu d'un seul. Ainsi, l'accès piéton est maintenu, ainsi qu'une partie de la végétation actuelle le long du Vaisseau.

- **356 M3 REGEMS STG** : demande la suppression des EPCC grevant les parcelles n°171, 143 et 131 (clos des Vanneaux) à Strasbourg-Meinau.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En complément de la réponse générale apportée en tête du présent chapitre, l'Eurométropole de Strasbourg souligne que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

L'Eurométropole de Strasbourg précise également que cette observation a déjà été faite en tous points identiques concernant les parcelles 131 et 143 dans le cadre de l'enquête publique de la révision du PLU en 2019. Le rappel de ces éléments dans réponse suivante, qui vaut également pour la parcelle 171, constitue la position de la collectivité et reste d'actualité.

Les parcelles en question sont actuellement en tout ou parties boisées. Sur ce foncier, le dispositif réglementaire du PLU vise à atteindre un équilibre entre les différentes orientations générales qu'il porte à savoir :

- développer l'offre de logements au sein de l'enveloppe urbaine ;
- favoriser le cadre de vie des habitants et la nature en ville.

Aussi, le zonage du PLU préserve en partie ces boisements en EPCC, en cohérence avec la réalité du terrain, tout en permettant certaines possibilités constructibles sur le reste du foncier. Le règlement graphique du PLU est donc en phase avec ses objectifs généraux, quant à la protection d'espaces de nature dans le tissu urbain et la prise en compte d'espaces végétalisés par ailleurs situés dans la trame verte et bleue.

L'Eurométropole de Strasbourg propose par conséquent de ne pas donner suite à la demande et de maintenir les trames EPCC existantes dans les dispositions réglementaires actuelles.

- **355 M3 REGEMS STG** : demande le reclassement en N1 des parcelles HC 108, 115, 116, 118, 119, 129, 131, 142, 143, 144, 145, 146, actuellement en UCB (parcelles situées sur la berge droite du Rhin Tortu entre la rue du Gal Offenstein et la rue des Ciriers à Strasbourg-Meinau en raison des arguments suivants :
  - Préservation de la zone d'expansion des crues du Rhin Tortu,
  - Préservation du corridor écologique majeur régional C112,
  - Préservation de la zone humide de la nappe affleurante,
  - Préservation de la ceinture verte, séquence « les abords du Rhin Tortu »,
  - Préservation des dispositifs de protection du Clos des Vanneaux contre les crues.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En premier lieu, l'Eurométropole de Strasbourg souligne que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Les motifs et principes de délimitation des zones au règlement graphique sont exposés dans le rapport de présentation du PLU. Une zone ne se résume pas à son seul classement en famille de zone (U, A, N ou AU), mais le règlement graphique se compose d'un ensemble de dispositions superposées qui se complètent. Aussi, le seul classement en zone UCB1 ne prévaut pas nécessairement d'un secteur totalement constructible ou non, mais doit s'apprécier au regard des dispositifs réglementaires dans leur ensemble. C'est ainsi que sur le secteur mentionné, des dispositions telles que des marges de recul, des espaces contribuant aux continuités écologiques ou des espaces plantés à conserver ou à créer viennent compléter le seul secteur de zone UCB1 et encadrer les possibilités constructibles. Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg rappelle également que les documents réglementaires supra qui s'imposent comme le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) viennent également donner des précisions quant à l'encadrement de la constructibilité sur un secteur.

De plus, certaines parcelles (131 et 143) concernées par la présente demande font également l'objet de l'observation précédente *356\_M3\_REGEMS\_STG* mais pour des motifs strictement inverses.

Par ailleurs, l'Eurométropole rappelle que cette demande de reclassement de parcelles en zonage N ne porte pas sur un point présenté dans le dossier d'enquête publique. Or la prise en compte d'une telle demande ne saurait par conséquent trouver de réponse dans une procédure de modification sans présentation préalable et sans information à minima du public concerné. À ce titre, en l'absence de présentation et de justification portée à l'enquête publique au sujet des changements demandés, l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas y donner suite.

- **275 M3 MAIL EMS** (point 27) : concernant le secteur « Weber-Bourgogne-Baggersee », l'association fait remarquer que « *ce projet d'aménagement s'inscrit dans un espace actuellement peu densifié* » et demande que cette densification soit acceptable et que les éléments de nature en ville soient « *conservés au maximum* ».

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le projet de renouvellement urbain de la Meinau dans lequel s'inscrit l'évolution de ce secteur a été étudié et conçu à partir des richesses existantes du territoire dont notamment le patrimoine végétal. Celui-ci sera majoritairement conservé et étoffé comme le précise justement l'OAP intégré au PLU sur l'îlot Languedoc-Bourgogne.

L'OAP portant sur ce secteur et introduite dans la présente modification précise et oriente par ailleurs les implantations et volumes bâtis, ce qui contribuera à garantir la bonne maîtrise de la densité de ce secteur en renouvellement urbain.

Dans leur mise en œuvre les projets de construction veilleront également à ménager des espaces de pleine terre importants, avec un principe d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle qui contribuera aussi à la présence des éléments de nature en ville.

- **026 M3 MAIL STG/149 M3 MAIL STG/181 M3 COUR STG** : émet deux propositions de modification qui permettraient de conserver les espaces verts existants avec des zones de respiration, de la fraîcheur, de la circulation de la vie sauvage et qui seraient en accord avec l'esprit du quartier cité-jardin du Conseil des Quinze (zone UCA4) à Strasbourg :
  - Augmenter les distances d'implantation des nouvelles constructions à 6 mètres à la place des 3 mètres exigés dans le PLU,
  - 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

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

des Quinze en incluant le lot 757 étant donné que toutes les autres zones vertes du 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.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En premier lieu, l'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle constitue une observation reprise à l'identique, déjà portée dans le cadre de l'enquête publique de la modification n° 2 du PLU en 2019. La réponse alors avancée par la collectivité reste d'actualité, et se fonde sur les éléments suivants.

Sur le premier point, la distance minimale d'implantation des constructions est identique dans toutes les zones UCA qui couvrent l'ensemble des communes de l'Eurométropole. La distance de 3 mètres est un minimum correspondant aux implantations dominantes et n'excluant pas la possibilité d'une distance plus importante. La distance à respecter est proportionnelle à la hauteur de la construction. Dans le quartier du Conseil des Quinze plus particulièrement, 3 mètres correspondent à une distance de recul moyenne qui reprend l'ordonnancement de fait de la majorité des constructions historiques du quartier.

Sur le second point reprenant les principes de la cité-jardin, cette parcelle du quartier du Conseil des Quinze ne fait pas exception aux principes de protection des cœurs d'îlots fixés par le PLU sur ce secteur. En effet, environ 100 m<sup>2</sup> sur une parcelle d'une superficie d'environ 400 m<sup>2</sup> sont déjà inscrits au règlement graphique au titre de la trame « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC), soit environ un quart du terrain. La disposition réglementaire actuelle est donc cohérente avec les orientations du PLU qui visent à la fois à la protection de la nature en ville, à travers notamment la protection des cœurs d'îlots ; et la construction de nouveaux logements dans le tissu urbain existant. Par ailleurs, l'emprise au sol de la zone UCA4 est dans tous les cas limitée à une superficie maximale de 30 % de l'unité foncière, avec 40 % du terrain devant être aménagé en pleine terre. Cette disposition réglementaire est donc tout à fait cohérente avec l'actuelle trame graphique « EPCC » telle qu'elle est inscrite sur la parcelle AD/757.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'Eurométropole de Strasbourg n'envisage pas d'apporter d'éléments complémentaires au règlement écrit ou graphique déjà applicable au droit de la parcelle AD/757.

#### *3.5.1.9.5 Analyse de la Commission d'Enquête – Strasbourg*

**Après analyse des observations du public et des réponses apportées par l'EMS, la Commission d'Enquête tient à s'exprimer sur les aspects suivants :**

- **Elle prend note que les suggestions d'aménagement de la place Henri Dunant seront transmises aux services compétents de la collectivité pour étude,**
- **De même, elle prend note du fait que l'EMS va contacter l'association Alsace Nature afin de se faire préciser les contours de la proposition de verger à proximité de la rue de la Fourmi (Strasbourg La Robertsau),**
- **Concernant le point 27 de la modification du PLU, en réponse à une remarque du public, l'EMS indique que le patrimoine végétal sera majoritairement conservé et étoffé et qu'une bonne maîtrise de la densité de ce secteur en renouvellement urbain sera garantie via l'OAP de l'îlot Languedoc-Bourgogne. La Commission d'Enquête s'en réjouit,**
- **Elle se réjouit des propositions qui ont été faites par le public concernant des espaces verts et des cœurs d'îlots sur certains secteurs de Strasbourg (Neudorf, place de l'Etoile, Vaisseau...) et des réflexions que l'EMS se doit de poursuivre,**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Elle considère que la demande du public d'inscription d'un EPCC à l'angle des rues de Cernay et de Ribeauvillé à Strasbourg-Neudorf est judicieuse étant donné la densification du secteur. Même si l'EMS ne répond pas favorablement à l'inscription de l'EPCC sur l'ensemble des parcelles proposées, mais uniquement sur leur partie centrale, en cœur d'îlot, en tenant compte du permis de construire délivré, elle considère que cette solution est satisfaisante,
- Elle prend acte des arguments évoqués par l'EMS d'inscription d'EPCC dans un objectif de végétalisation des cœurs d'îlots en lieu et place de constructions neuves et n'a pas d'objection au maintien de l'EPCC sur la parcelle 309, située au 24 rue Jean Jacques Rousseau à Strasbourg,
- Elle considère recevable la demande faite par M. DUBUC concernant la réduction d'EPCC sur son terrain, au 9 rue du Neufeld à Strasbourg-Neudorf, pour lui permettre de construire une habitation de 90 m<sup>2</sup> en cohérence avec le concept de « construire la ville sur la ville » étant donné que cet EPCC ne présente pas d'intérêt environnemental majeur,
- Elle prend acte des arguments évoqués par l'EMS pour le maintien des trames d'EPCC sur le secteur du clos des Vanneaux à Strasbourg-Meinau et celui du zonage UCB1 et considère qu'ils sont pertinents,
- Concernant l'observation relative au quartier cité-jardin du Conseil des Quinze, il n'est effectivement pas cohérent de modifier la distance de recul comme explicité par l'EMS. Par contre, conformément à l'article 13 de la zone UCA4, le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre est de 40%. Or, il apparaît que seule une superficie de 25% de la parcelle est inscrite au règlement graphique au titre de la trame EPCC. L'extension de la zone verte en direction de la Place du Conseil des Quinze au sein du lot 757 semblerait donc possible.

*Concernant la demande de protection de jardins, de cœurs d'îlot et de vergers dans le quartier de Neudorf, l'avis de la Commission d'Enquête figure dans le § 3.5.1.7.5 (Habitat/Urbanisation - Strasbourg).*

### 3.5.1.9.6 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Ostwald

- 172 M3 MAIL OSW/183 M3 COUR OSW/208 M3 COUR OSW/190 M3 COUR OSW/286 M3 REGCOM OSW/369 M3 REGCOM OSW/372 M3 REGCOM OSW/373 M3 REGCOM OSW : proposent de créer 3 EPCC dans le quartier de la rue des Vosges à Ostwald définis en tenant compte des espaces arborés :
  - EPCC 1 : à cheval sur les parcelles n°134, 289, 291 et 299 (îlot de verdure),
  - EPCC 2 : au nord des parcelles n°143, 266 et 222 (vergers privés et mare),
  - EPCC 3 : le long des parcelles 279, 280, 249, 251, 250 et 228 (bande arborée d'arbres et de bosquets).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Suites aux observations des riverains, l'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune d'Ostwald, propose de d'inscrire deux EPCC supplémentaires, avec des périmètres légèrement adaptés par rapport à ceux proposés lors de l'enquête publique, sur ce secteur.

## Enquête publique

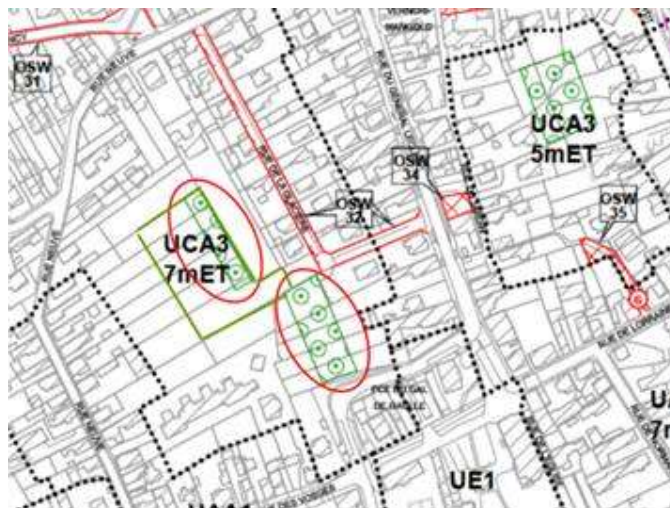
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg



- **367 M3 REGCOM OSW** : souhaite le maintien d'un espace vert en limite de sa propriété (22 rue Neuve à Ostwald) afin de favoriser l'auto-fertilité de son jardin potager et demande donc l'inscription d'un EPCC sur les parcelles ou parties de parcelles 1049, 1050 et 599 (voir plan joint).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune d'Ostwald, propose d'élargir le périmètre de l'EPCC situé entre la rue neuve et la rue des Vosges, selon le périmètre vert représenté sur l'extrait du plan de zonage ci-dessous. Ce nouvel EPCC est plus en adéquation avec la taille du cœur d'îlot.



Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

A noter, que le périmètre de la zone UAA, à l'arrière de la pharmacie notamment, sera étudié lors de la prochaine procédure de modification du PLU, pour apporter une cohérence à la forme urbaine de ce secteur.

- **047 M3 REGCOM OSW (point 14)** : après une analyse d'autres emprises d'EPCC en fond de parcelle sur Ostwald, mais tout en étant conscient de l'importance de préserver des espaces verts et des îlots de fraîcheur, propose la réduction de la surface de l'EPCC dans le secteur du Schlossacker qui est occupé par 4 arbres fruitiers (selon plan de proposition



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

joint). Cette solution permettrait la conservation pérenne d'un espace vert conséquent et de conserver un terrain constructible pour une maison individuelle à proximité de la sienne (au 67 rue du Général Leclerc à Ostwald).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Suite aux observations faites lors de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune propose de réduire le périmètre de l'EPCC situé rue du Général Leclerc, sans que cela ne remette en question les bienfaits attendus de cet EPCC au sein de ce cœur d'îlot.



Pour plus d'information concernant l'instauration des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

- **046 M3 REGCOM OSW/050 M3 REGCOM OSW** (point 14) : les propriétaires de la parcelle 589 (20 rue Neuve à Ostwald) sont opposés au projet de classement en zone verte qui déprécie leur propriété et s'interrogent sur :
  - Le fait que la parcelle 959 adjacente à cette zone verte ne soit pas concernée, en dépit de toute équité,
  - L'utilité publique générale du projet étant donné qu'il est à l'écart de tout accès public.

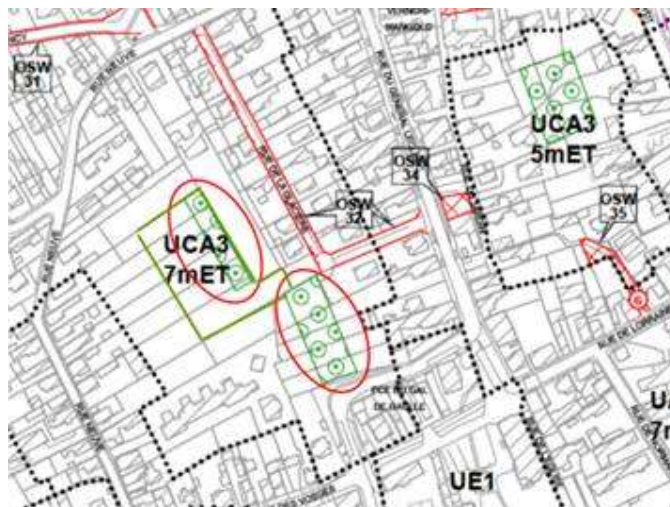
### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. point 367 ci avant

L'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune d'Ostwald, propose d'élargir le périmètre de l'EPCC situé entre la rue Neuve et la rue des Vosges, selon le périmètre « vert » représenté sur l'extrait du plan de zonage ci-dessous.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg



Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

- **371 M3 REGCOM OSW** (point 14) : habitant au 17 rue Neuve, interroge sur le fait que la parcelle 589 n'est pas traitée comme ses voisines et demande que l'EPCC soit prolongé jusqu'au bout de cette parcelle en mentionnant les problèmes d'accès et de stationnement dans la rue Neuve ainsi que la pression foncière qui pourrait engendrer une densification notoire.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. point 367 ci avant

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

- **048 M3 REGCOM OSW** (point 14) : les propriétaires des parcelles 43/768 et 769 (8 et 10 rue Neuve à Ostwald) précisent que l'arbre présent a été coupé car il menaçait de tomber chez le voisin. Ils estiment que la présence d'un EPCC ne ferait que limiter la surface constructible et les empêcherait de construire des maisons individuelles sur leur terrain. Ils indiquent que l'important est d'imposer un taux important de pleine terre et approuvent pleinement la remontée du taux à 50 %.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. point 367 ci avant

L'augmentation du taux de pleine terre à 50 % est de nature à limiter la constructibilité dans les secteurs pavillonnaires d'Ostwald, où les unités foncières sont généralement de petites tailles. En revanche, l'instauration d'EPCC permet de cibler précisément les endroits où, pour le bien commun, il convient de préserver ou de créer des espaces plantés.

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **051 M3 REGCOM OSW** (point 14) : les propriétaires des parcelles 239 et 40 de la section 17 (12 et 14 rue Neuve à Ostwald) estiment qu'implanter une zone verte à cet endroit, alors qu'il s'agit à ce jour de terrains constructibles, implique un préjudice financier notoire et que l'implantation sur une seule partie des parcelles de l'îlot, de manière arbitraire, crée une inégalité forte sur la valeur des propriétés pourtant adjacentes. Ils indiquent également qu'un projet immobilier est en cours depuis 3 ans sur ces parcelles, qu'il est impacté par le projet d'EPCC, et demandent donc de revoir l'emplacement des espaces verts dans une autre zone.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

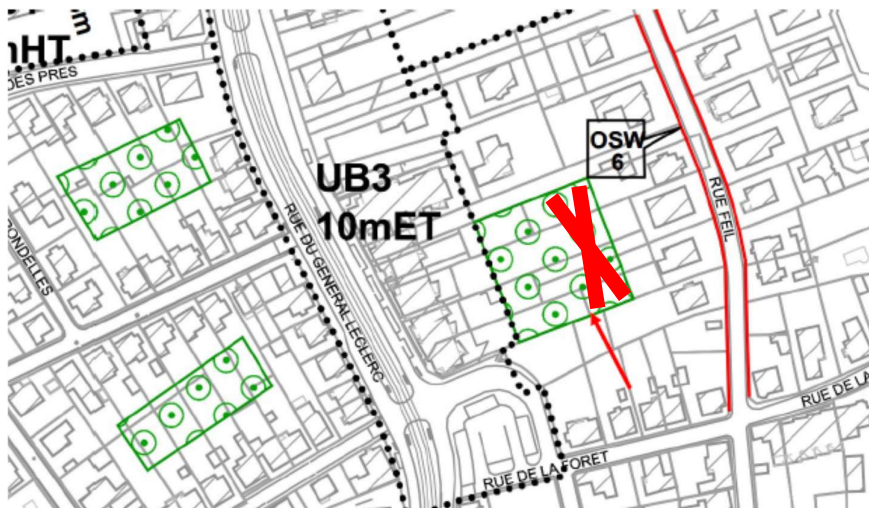
Cf. point 367 ci avant

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

- **049 M3 REGCOM OSW/282 M3 REGCOM OSW/366 M3 REGCOM OSW** (point 14) : les résidents du 25, 27 et 29 rue Feil à Ostwald contestent l'inscription d'un EPCC en cœur d'îlot qui occupe plus de 50 % de leurs parcelles et qui rend de fait inconstructible leur propriété. Ils estiment « *cette situation inadmissible* » et demandent une réduction de l'EPCC d'environ moitié (cf. plan joint au dossier).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Suite aux observations faites lors de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune propose de réduire le périmètre de l'EPCC situé rue Feil, sans remettre totalement en question les attendus de cet EPCC au sein de ce cœur d'îlot.



L'emprise de cet EPCC pourrait toutefois être agrandie sur sa partie Sud. Cette extension pourrait être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUi.

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **323 M3 MAIL OSW/370 M3 REGCOM OSW** (point 14) : les résidents du 3 rue du Général Leclerc à Ostwald ont eu communication d'un plan marqué par des EPCC zonés de façon un peu approximative et toujours intrusifs. Ils estiment que l'EPCC concernant leur propriété ainsi que les 3 jardins contigus paraît illogique car tous les autres EPCC de la commune d'Ostwald portés sur le plan sont :

- Soit bien isolés en cœur d'îlot,
- Soit en fond de parcelle,
- Soit en 2ème rang,

contrairement à ce dernier débouchant sur 2 voies de circulation, au nord de la rue de la Glacière et au sud de la rue des Vosges.

Ils ont rencontré le Service de l'Urbanisme d'Ostwald qui leur a expliqué plus en détails ces EPCC. En complément d'être illogiques comme mentionné précédemment, ces zones leur apparaissent également :

- Iniques puisque la portion de terrain ainsi « gelée » varie fortement selon les parcelles concernées,
- Inutiles, puisque, en ce qui les concerne, la part de terrain qui serait réservée à des espaces verts seraient, pour un éventuel projet immobilier, de 40 % selon la réglementation en vigueur, soit plus que les 33% estimés pour leur EPCC.
- Également et surtout, cela donnerait à la puissance publique un droit de regard accentué sur le terrain, dont on pourrait craindre d'autres développements également intrusifs.

Pour toutes ces raisons, ils sont fermement opposés à ces EPCC, comme d'ailleurs tous les voisins concernés (cf. plan signé annexe 3), et en sollicitent la suppression.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. point 47 ci avant

L'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune propose de maintenir le périmètre de l'EPCC situé rue du Général Leclerc, tel qu'il a été présenté lors de l'enquête publique car la construction d'une maison au sein de ce cœur d'îlot remettrait en cause une partie des attendus de cet EPCC pour l'ensemble des riverains.

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

- **374 M3 REGCOM OSW** (point 14) : demande le retrait d'un EPCC (210 m<sup>2</sup> environ) affectant la parcelle 267 section 2 au 7 Rue du Gal Leclerc à Oswald (810 m<sup>2</sup>) en zone UCA3 aux motifs suivants :

- L'implantation de l'EPCC traverse la parcelle en son centre, ce qui la fragmente en 3 parties. La partie isolée à l'ouest de l'EPCC ne ferait plus que 120 m<sup>2</sup>. Sa faible largeur (8 m) et les contraintes imposées en zone UCA3 rendent de fait cette partie de terrain inconstructible : le projet en l'état a pour conséquence de dévaloriser le bien, sans compensation,
- Le zonage UCA3 impose déjà de conserver un minimum de 40 % du terrain en aménagement en pleine terre en cas de construction, soit 325 m<sup>2</sup>. L'EPCC proposé est inférieur en termes de surface sur le terrain par rapport à ce qui est déjà

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

obligatoire : il n'apporte donc rien à la collectivité, mais soumet uniquement une contrainte d'implantation en cas de travaux de construction.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. point 47 ci avant

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

#### *3.5.1.9.7 Analyse de la Commission d'Enquête – Ostwald*

**Le public s'est fortement mobilisé sur l'inscription d'EPCC complémentaires sur la commune d'Ostwald. Trois secteurs ont particulièrement mobilisé les riverains :**

- Secteur « rue Neuve/rue du Gal Leclerc/rue des Vosges » (2 EPCC distincts),
- Secteur « rue Feil »,
- Secteur « 67 rue du Gal Leclerc ».

#### Secteur « rue Neuve/rue du Gal Leclerc/rue des Vosges »

Suite aux observations du public, l'EMS en accord avec la commune, propose de modifier les périmètres des 2 EPCC afin qu'ils n'en fassent plus qu'un seul et en les agrandissant. Après analyse de cette réponse, la Commission d'Enquête s'étonne que les parcelles 599 au Nord, 769 au Sud et 959 à l'Est ne figurent pas dans le périmètre du projet des EPCC. Par conséquent, elle émet un avis défavorable à l'inscription de ces 2 EPCC au motif que la détermination de leur périmètre n'est pas cohérente. Elle demande à l'EMS de proposer un projet cohérent au niveau du cœur d'îlot, en concertation avec les propriétaires concernés, et de porter son inscription à une évolution ultérieure du PLU étant donné que le règlement de la zone UCA3 préserve une part d'espaces végétalisés.

#### Secteur « rue Feil »

Suite à l'observation déposée sur cet EPCC par plusieurs riverains, l'EMS en accord avec la commune, propose de réduire le périmètre de l'EPCC. La Commission d'Enquête considère que, même si la réduction proposée n'atteint pas celle demandée, elle permettra de conserver un cœur d'îlot satisfaisant.

#### Secteur « 67 rue du Gal Leclerc »

Suite à l'observation déposée sur cet EPCC, l'EMS en accord avec la commune, propose de réduire le périmètre de l'EPCC. La Commission d'Enquête considère que, même si la réduction proposée n'atteint pas celle demandée par M. JAEGLER, elle permettra de conserver un cœur d'îlot satisfaisant ainsi qu'un terrain constructible pour une maison individuelle à proximité de la sienne.

En outre, le public s'est aussi emparé de l'enquête publique pour proposer l'inscription de nouveaux EPCC dans le quartier de la rue des Vosges (n°50 à 62). Ainsi, suite aux observations des riverains, l'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune d'Ostwald, propose d'inscrire deux EPCC supplémentaires, avec des périmètres légèrement adaptés par rapport à ceux proposés lors de l'enquête publique, sur ce secteur. La Commission d'Enquête y est favorable sous réserve que les propriétaires aient bien été informés étant donné que cette modification n'a pas été portée à l'enquête publique.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.9.8 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Oberhausbergen

- **228 M3 MAIL EMS** : estime que, vu la forte densification liée aux nouvelles constructions à Mittelhausbergen et à Oberhausbergen, il est urgent de définir et de protéger de larges coulées vertes sur le plan de zonage de ces 2 communes afin d'apporter une régulation thermique cruciale en été de faciliter des modes de transports propres comme le vélo. Propose des localisations : entre les coteaux et le bois d'Ober, entre le bois d'Ober et la piscine de Hautepierre, autour de puits de captage d'eau potable, autour de la future VLIO d'Eckbolsheim à Niederhausbergen, côté Wolfisheim/Eckbolsheim jusqu'à la Bruche où se serait l'occasion de construire un corridor écologique.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'inscription d'espaces plantés au sein du tissu urbain, existant au PLU, répond à l'observation du pétitionnaire. Le maintien de ces espaces participe à la régulation de l'urbanisation, à la préservation du cadre de vie et à l'atténuation des îlots de chaleur urbain.

En complément, voir réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg en tête du présent chapitre.

La réponse apportée à l'observation 319\_M3\_REGCOM\_OBH et précédentes, quant au corridor écologie C101 et au périmètre de captage, peuvent s'appliquer à la présente observation.

- **115 M3 REGCOM OBH (point 12)** : indique son ravissement sur la création d'EPCC sur la colline d'Oberhausbergen et sur le maintien de zones écologiques.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole prend acte du satisfecit.

- **255 M3 COUR OBH/361 M3 REGCOM OBH (point 12)** : indique 2 points concernant sa propriété sise au 36 rue des Vignes à Oberhausbergen :

- Certifie que la trame des espaces plantés du PLU est en totale conformité avec celle du terrain,
- Signale que le plan du PLU omet d'autres espaces plantés,

S'interroge sur plusieurs autres points :

- Qui va payer le coût de ces nouvelles contraintes ?
- Les taxes foncières seront-elles revues à la baisse ?
- Pourquoi les terrains ne sont pas tous impactés de la même façon ?
- Pourquoi les communes avoisinantes ne sont-elles pas impliquées alors que nous sommes tous égaux devant la loi ?

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole prend acte de l'observation quant à l'implantation de l'EPCC.

Concernant les observations génériques sur les EPCC, il convient de se référer à la réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg en début de chapitre « Habitat/Nature en ville ».

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **194 M3 REGCOM OBH** (point 12) : résident au 40b rue des Vignes à Oberhausbergen, il fait remarquer que, suivant les parcelles concernées on peut passer de 12% de la surface en EPCC, à plus de 40 % et juge de tels écarts « *incompréhensibles* ». De plus, il fait remarquer que :
  - « *aucune concertation locale préalable avec les propriétaires directement impactés* » par les nouvelles mesures relatives aux EPCC sur les coteaux de Hausbergen n'a été réalisée,
  - aucun outil de recherche pratique n'est mis à disposition « *pour arriver à comprendre quelles seront les conséquences précises des modifications apportées* »,
  - cette inscription fige la végétalisation des parcelles et ne laisse « *aucune possibilité de modifier la situation des plantations sur les parcelles concernées* », même de les déplacer à surface équivalente,
  - la « *forte présence du végétal sur les coteaux de Hausbergen est le fait des habitants* » alors qu'il s'agissait de champs sans arbres. Cela démontre qu'il n'est pas nécessaire « *d'imposer des contraintes* », au moins dans ce secteur,
  - il n'y a pas de raisons d'imposer de telles contraintes dans un secteur qui accorde déjà une place importante à la nature en ville et qu'il serait plus efficace d'en envisager au centre des agglomérations, favorisant « *un meilleur équilibre entre nature et activités humaines* »,
  - « *de façon paradoxale, aucune obligation similaire ne pèse sur les espaces occupés par des établissements d'enseignement scolaire (cf. zone UE1)* », ce qui apparaît comme une « *inégalité de traitement entre les espaces privés et les espaces publics* ».

En conclusion, il estime que :

- Les EPCC ont été dessinés de façon arbitraire et approximative, sachant que d'autres secteurs environnant sont laissés « *libres de contraintes de ce type alors que leur configuration n'est en rien différente* »,
- Les arguments développés dans la note de présentation ne justifient en rien cette inscription et méritent des explications plus précises,
- Au cas où la mise en place de ces EPCC se justifierait réellement, ce qui n'est pas le cas actuellement, « *une répartition équitable entre tous les propriétaires de la commune, et, d'ailleurs, de l'Eurométropole* ». Dans cette hypothèse, concernant leur parcelle, il souhaite que l'EPCC soit limité à la partie actuellement matérialisée à l'Est et que la contrainte soit supprimée du côté Ouest.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Concernant les observations génériques sur les EPCC, il convient de se référer à la réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg, en début de partie « Habitat/Nature en ville ».

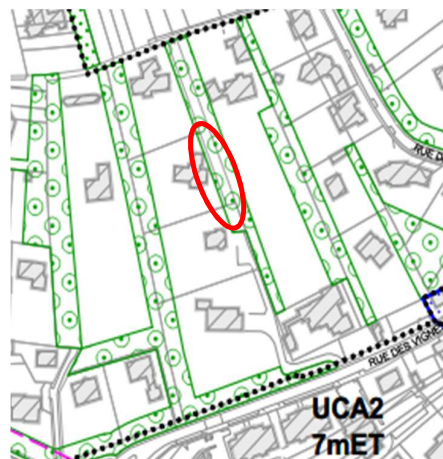
Afin de répondre à l'observation de l'intervenant, il est proposé de supprimer l'espace planté inscrit sur la façade Est de sa propriété. En effet, cette partie de son terrain est une voie d'accès à la construction. Quand bien même les cheminements sont autorisés au sein des EPCC, ce repérage n'identifie pas de plantations.

À l'inverse, la partie Ouest présente le plus grand intérêt paysager et planté de la propriété. Y sont présents des arbres et arbustes à grand développement. À ce titre, l'EPCC doit être maintenu.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg



Il est précisé à l'intervenant que les droits à construire sont par ailleurs, encadrés par les dispositions de la zone UCA6. Les surfaces inscrites en EPCC peuvent être comprises dans le calcul des espaces de pleine terre exigés à l'article 13 de la zone UCA6.

- **197 M3 REGCOM OBH** (point 12) : résident au 40c rue des Vignes à Oberhausbergen, conteste la mise en place d'EPCC qui « *impacteraient fortement et avec une iniquité certaine la zone UCA6 sur Oberhausbergen* » et fait remarquer que les terrains étant déjà classés en zone UCA6 « *supportent déjà beaucoup de contraintes destinées à limiter la constructibilité et à préserver l'environnement* » (emprise au sol des constructions limitée à 20% de la surface, plafond de construction à 250 m<sup>2</sup>, part d'EV à 60 %). Ainsi avec les règles écrites de la zone UCA6, le « *capital nature est déjà largement préservé et légalement protégé* ». De plus, il indique que la marge de recul de 3 m vis-à-vis des constructions n'est pas respectée dans leur cas, l'EPCC étant dessiné en limite de leur maison.

Il demande :

- « de supprimer les EPCC » dans leur quartier, au moins tant qu'une répartition plus juste n'est pas opérée,
- De présenter aux riverains le projet de protection prévu,
- D'appliquer une vraie marge de recul autour des constructions « *afin d'obérer la capacité à restructurer un bâtiment* »,
- A minima que la part d'EPCC sur leur propriété (43%) soit fortement réduite et supprimée en partie Ouest.

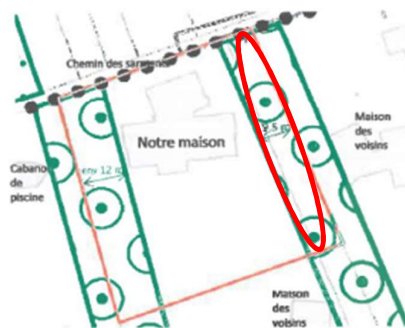
### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Afin de répondre à l'observation de l'intervenant, il est proposé de supprimer l'espace planté inscrit sur la façade Est de sa propriété. En effet, cette partie de son terrain est une voie d'accès à la construction. Quand bien même les cheminements sont autorisés au sein des EPCC, ce repérage n'identifie pas de plantations.

À l'inverse, la partie Ouest présente le plus grand intérêt paysager et planté de la propriété. Y sont présents des arbres et arbustes à grand développement. À ce titre, il est proposé de maintenir l'EPCC situé à l'ouest.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg



Notre terrain est délimité en rouge

Il est précisé à l'intervenant que les droits à construire sont par ailleurs, encadrés par les dispositions de la zone UCA6. Les surfaces inscrites en EPCC peuvent être comprises dans le calcul des espaces de pleine terre exigés à l'article 13 de la zone UCA6.

- **116 M3 REGCOM OBH** (point 12) : souhaite que l'EPCC sis sur la parcelle 281 (rue des Tourterelles à Oberhausbergen) soit aligné sur la marge de recul et n'englobe pas toute la surface de cette parcelle. Indique qu'il désire procéder à l'arrachage des thuyas qui sont morts et à leur remplacement par un mur anti-bruit.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il est proposé de donner suite à la demande de l'intervenant et de caler l'EPCC sur la marge de recul inconstructible liée à la RM63.

Il est rappelé que la réalisation d'un mur anti-bruit devra respecter les dispositions réglementaires en matière de clôture (hauteur et forme) du règlement écrit.

En complément, voir réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg en tête du présent chapitre.

- **160 M3 REGCOM OBH/175 M3 REGCOM OBH** (point 12) : demande l'alignement de l'EPCC localisé sur sa parcelle (19 rue des Tourterelles à Oberhausbergen) sur celui des parcelles voisines afin d'avoir une égalité de traitement entre citoyens.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il est proposé de donner suite à l'observation de l'intervenant et de réduire l'EPCC afin que sa largeur soit identique sur toute la façade Ouest de la zone UCA6, sur une même épaisseur que sur les parcelles voisines, au Nord et au Sud.

- **117 M3 REGCOM OBH** (point 12) : indique que la création d'un EPCC entre le 6 et le 18 rue de la Schlitte à Oberhausbergen n'est pas réalisable pour de multiples raisons d'aménagement et propose une solution plus intéressante d'un point de vue environnemental constituée de la parcelle 527 et d'une bande enherbée créée pour lutter contre les coulées de boues (voir le couloir vert sur le plan joint). Indique également que l'alignement des grands arbres à hautes tiges le long de la rue de la Schlitte (voir en bleu sur le plan joint) pourrait être intégré dans les EPCC de la commune.

Précise que la maison n°18 n'est plus sur le plan modifié, alors que le n°18 est urbanisé.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il est proposé de donner suite à l'observation de l'intervenant, tenant compte de la réalisation d'une maison, n'apparaissant pas sur les plans. L'EPCC peut être repositionné.

Concernant la parcelle située en zone N1, elle peut également être repérée, appartenant à la commune. Cela étant, le risque de voir les plantations disparaître est minime, s'agissant d'une parcelle classée en zone inconstructible et la commune souhaitant préserver le boisement dont elle est propriétaire.

- **254 M3 COUR OBH** (point 12) : propose de modifier l'emplacement de l'EPCC projeté au 4a rue du Château à Oberhausbergen afin de protéger les espèces d'arbres remarquables existants (un séquoia de 30 mètres, un tilleul argenté de près de 30 mètres, un cèdre du Liban et un cerisier du Japon) et propose, afin de conserver la surface totale de l'EPP du projet, d'y inclure la vaste terrasse de la propriété sur lequel quatre jeunes séquoias liquidambar ont été plantés il y a un an (voir plan joint).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il est proposé de donner suite à l'observation de l'intervenant, tenant compte de l'inventaire floristique fourni. La préservation des arbres remarquables sera ainsi assurée.

- **305 M3 REGCOM OBH** (point 12) : conteste la création d'un EPCC sur une partie de la parcelle dont il est propriétaire au 1 rue de Mittelhausbergen et où est implantée sa piscine. Considère qu'il s'agit d'une spoliation qui conduit à une dépréciation de son patrimoine, la zone considérée devenant de fait inconstructible.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il est proposé de réduire l'EPCC inscrit et de le limiter à une bande de 10 mètres comptée depuis la limite parcellaire Nord.

Une large partie du terrain demeure constructible. Par ailleurs, le repérage paysager et environnemental proposé garantit l'écrin végétalisé qui contribue également à la valorisation du bien et à la qualité du cadre de vie qu'il génère.

- **313 M3 REGCOM EMS** (point 12) : relate 2 points concernant la nature en ville :
  - S'interroge sur les critères qui ont présidé aux choix des parcelles privées inscrites comme EPCC et déplore que les propriétaires n'aient pas été informés de cette mesure qui de fait obère le droit à construire.
  - Propose de créer un EPCC sur les parcelles constituant le périmètre rapproché du captage d'eau potable ou sur les terrains situés de part et d'autre des RD63 et 41.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'identification des EPCC se base avant tout sur la qualité paysagère et environnementale des parcelles et des plantations qui y sont. Ainsi, sur les Coteaux principalement, les EPCC mettent en valeur des espaces de nature pénétrant au cœur du tissu urbain, notamment le long des limites séparatives. Ils viennent ici prolonger et épaissir le corridor écologique C101 dont de nombreuses observations se font l'écho.

Pour plus de détail, il convient de se référer à la réponse générale du l'Eurométropole de Strasbourg, en début de partie « Habitat/Nature en ville ». Les questions relatives au périmètre de captage, aux réserves foncières supprimées et au corridor écologique C101 sont précisées précédemment (cf. réponse à l'observation 319).

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **123 M3 REGCOM OBH** : indique être mis devant le fait accompli d'un reclassement du terrain acheté constructible (section 5, parcelle 410/17 secteur stade à Oberhausbergen de 62 ares) en EPCC. Ceci les empêche de poursuivre l'extension de la Maison de Santé.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La parcelle mentionnée est identifiée en tant qu'EPCC depuis l'approbation première du PLU de l'Eurométropole en décembre 2016. Les procédures et enquêtes publiques successives ne l'ont pas modifié.

L'EPCC couvre un jardin et un parc dédiés aux résidents. Il remplit ainsi un rôle social important pour ce type d'établissement, en complément de son intérêt d'un point de vue environnemental, au cœur de la commune. Il est ainsi souhaité le conserver en l'état, considérant la part de l'unité foncière déjà artificialisée.

En outre, pour information, un projet d'extension a été accordé, à l'avant de la parcelle, le long de la rue de la Victoire.

- **312 M3 REGCOM EMS (point 82)** : demande le classement en EPCC des parcelles constituant l'annexe de l'ancien site « Caddie ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le site Caddie est inscrit à la présente modification puisqu'il est proposé d'y inscrire un périmètre de projet d'aménagement global (PAG). Cette servitude gèle la constructibilité le temps que des études urbaines précisent les contours d'un projet urbain.

Ainsi, les études définiront les espaces qui méritent d'être identifiés et préservés au travers d'EPCC. À ce stade, il est prématuré de définir de leur localisation.

Les dispositions adaptées pourront être mises en œuvre lors de la procédure qui proposera la suppression du PAG, sur la base d'un projet d'aménagement validé par la commune et l'Eurométropole de Strasbourg.

#### *3.5.1.9.9 Analyse de la Commission d'Enquête – Oberhausbergen*

**Le public s'est fortement mobilisé sur l'inscription d'EPCC complémentaires sur la commune d'Oberhausbergen. La Commission d'Enquête a pris connaissance des réponses de précisions apportées par l'EMS sur les conséquences liées à la présence d'EPCC sur les parcelles privatives et le lien avec la notion d'espaces de pleine terre.**

**En complément, elle prend note que le public qui est venu déposer une observation a été écouté et que des ajustements des contours d'EPCC sont proposés par l'EMS et la commune pour la plupart des requérants. Ces ajustements qui concernent notamment des EPCC au niveau des rues des Vignes, des Tourterelles, de la Schlitte, du Château et de Mittelhausbergen lui semblent pertinents car plus en adéquation avec la réalité du terrain.**

**La Commission d'Enquête estime que l'alignement des grands arbres à hautes tiges le long de la rue de la Schlitte, sur une parcelle N1 appartenant à la commune est à inscrire en EPCC comme proposé par le public.**

**Elle se rallie à l'avis de l'EMS et estime qu'il est fondamental que le jardin et le parc dédiés aux résidents de la Maison de santé soient inscrits en tant qu'EPCC du fait de leur fonction d'îlot de fraîcheur et de leur rôle social pour les personnes sensibles.**

**Enfin, l'inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global sur l'ancien site « Caddie » (point 82 de la modification du PLU)**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

permettra de prendre le temps nécessaire à la réflexion de son aménagement et d'identifier le moment venu les EPCC à y inscrire. La Commission d'Enquête y est favorable.

### 3.5.1.9.10 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Geispolsheim*

- **178 M3 MAIL GEI/275 M3 MAIL EMS/328 M3 MAIL GEI** (point 08) : estime qu'il n'y a pas d'explication dans le dossier sur la possibilité d'évitement et de solutions alternatives au projet de suppression de l'EPCC sur le rond-point de la zone commerciale Sud à Geispolsheim. Demande que les espaces nouvellement plantés soient *a minima* classés en EPCC, en ER ou via tout autre statut visant la pérennité du statut arboré (par exemple en Espace Bois Classé). Demande aussi une surcompensation permettant de pallier de manière effective (en quantité et qualité) aux pertes de biodiversité et d'aménités liées au remplacement de bosquets anciens par de jeunes arbres, que le choix des emplacements intègre l'importance « d'une mise en cohérence » avec d'autres ensembles naturels présentant les mêmes fonctionnalités et que la replantation soit effectuée avec des espèces autochtones adaptées aux conditions climatiques et non allergènes. Signale la présence probable d'espèces cavernicoles protégées au titre de la loi du 10 juillet 1976 dans le bunker situé au milieu du rond-point.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

*Voir réponse ci-dessous à l'observation 324\_M3\_MAIL\_GEI.*

- **324 M3 MAIL GEI** (point 08) : est favorable à fluidifier le trafic mais demande une prise en compte accrue des modes doux ainsi que leur sécurisation. La démonstration de la pertinence de détruire cet EPCC n'est pas faite et aucune possibilité alternative n'est présentée. L'association rappelle que l'EPCC recouvre un boisement ancien (40 ans ou plus) dont l'efficacité climatique est plus importante qu'un boisement jeune, sans compter la présence très probable de chauves-souris dans le bunker situé au centre du giratoire. A ce titre ANRG demande une « surcompensation » de cette destruction et de s'assurer d'une même fonctionnalité.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

*Voir réponse ci-dessous à l'observation 324\_M3\_MAIL\_GEI.*

- **291 M3 REGINT GEI** (point 08) : s'interroge sur la pertinence de la suppression de l'EPCC afin de réaliser un carrefour à feux tricolores et craint, à l'image de la situation au Baggersee, qu'un carrefour à feux tricolores provoque « *une file de voiture qui commence sur la bande d'arrêt d'urgence* ». Il demande si la création de nouveaux accès à la voie rapide au Nord de cette zone ne serait pas plus judicieuse. D'un point de vue environnemental, il conteste la suppression d'« *un giratoire avec beaucoup de végétation* » et indique qu'il conviendrait, au contraire, de végétaliser cette zone.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

*Voir réponse ci-dessous à l'observation 324\_M3\_MAIL\_GEI.*

- **178 M3 MAIL GEI/275 M3 MAIL EMS/328 M3 MAIL GEI** (point 09) : estime que le projet de mise en place d'ER aura des effets bénéfiques sur le cadre de vie des habitants à proximité de l'A35 mais qu'il n'y aura pas d'effet sur les nuisances sonores. Demande que la plantation soit garantie par l'inscription d'un statut de type EPCC ou

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Espace Bois Classé, qu'elle soit effectuée avec des espèces d'essences locales non allergènes constituées d'un mélange d'espèces à croissance rapide à haute tige et des essences à croissance lente et bois dur. Demande également que cette mesure soit complétée afin de réduire le bruit de l'infrastructure routière.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir réponse ci-dessous à l'observation 324\_M3\_MAIL\_GEI.*

- **324 M3 MAIL GEI (point 09)** : l'association demande que cet espace soit pérennisé dans le temps via inscription d'un EPCC ou EBC et que le PLUi intègre le principe d'implantation d'essences locales non allergènes. De plus, elle demande « *que cette mesure soit complétée par des mesures aptes à réduire le bruit de l'infrastructure routière* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Concernant la suppression de l'EPCC :

Le projet de requalification de la Zone commerciale Sud (ZCS) a fait l'objet d'études, notamment de circulation par un bureau d'études spécialisé en 2018. Le scénario qui a été retenu pour la requalification de cette intersection, implique la suppression de l'EPCC.

Cette requalification s'inscrit par ailleurs dans un projet dépassant le cadre de la ZCS. Le rond-point de la vigie représente en effet un nœud routier structurant. Outre l'accès à la ZCS, il assure la desserte de quartiers d'habitation, à Illkirch-Graffenstaden, Geispolsheim, Lingolsheim et Ostwald. Les enjeux de fluidification du trafic y sont donc doubles.

À la suite de ces études, la ZCS a fait l'objet d'une délibération cadre de la part de la collectivité, définissant les enjeux de la requalification du secteur. Parmi les objectifs clairement identifiés par la délibération, figurent l'amélioration de la desserte de la zone pour les modes doux et transports en commun, ainsi que la valorisation de l'environnement, des espaces publics et paysagers. Ainsi, la requalification globale de la ZCS intégrera des plantations, permettant de compenser la nécessaire disparition de ce boisement sur le rond-point de la Vigie.

Lors de la phase projet, une évaluation des incidences du projet sur l'environnement sera également menée, et permettra de définir les éventuelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation à mettre en œuvre, notamment concernant ce boisement. Une étude faune-flore sera à réaliser et permettra également de mettre en place les éventuelles mesures nécessaires selon la séquence éviter-réduire-compenser s'il y a lieu.

La fluidification du trafic et la diminution des temps de parcours engendrée par les diverses requalifications routières du secteur, permettraient par ailleurs une réduction des nuisances et des émissions de pollutions, bénéfiques à l'environnement et à la qualité de vie.

Concernant la traversée cycliste du pont d'accès au Forlen :

L'Eurométropole de Strasbourg confirme l'approche des intervenants et a bien identifié ce point d'amélioration. Il pourra intervenir dans le cadre du projet de Pôle d'échange multimodal, équipement également envisagé au Nord du pont pour renforcer l'accessibilité de la gare de la Vigie - Graffenstaden adjacente.

Concernant la création d'un boisement le long de l'A35 (M35) :

Par ailleurs, concernant la demande des observations 178 et 324 et le point consistant en la création d'un emplacement réservé GEI85 de 75 ares pour la création d'un boisement le long de l'A35, vise à acquérir le foncier nécessaire à l'aménagement végétalisé. Une fois l'acquisition réalisée et le boisement planté, un EPCC pourrait être créé, même si la maîtrise publique du site assure en soi son bon maintien en l'état.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Concernant les essences qui seront choisies pour ces plantations, l'Eurométropole de Strasbourg rappelle que l'emplacement réservé GEI85 est au bénéfice de la commune et qu'elle est seule compétente à l'aménagement de ce boisement, incluant le choix des essences. Comme mentionné précédemment, l'Eurométropole de Strasbourg a transmis cette observation à la commune afin qu'elle puisse prendre connaissance de la volonté des associations locales.

### 3.5.1.9.11 Analyse de la Commission d'Enquête – Geispolsheim

**La Commission d'Enquête considère que le projet de requalification de la Zone commerciale Sud est pertinent vu les enjeux de fluidification du trafic au niveau du rond-point qui la dessert mais qui permet aussi d'accéder aux quartiers d'habitations d'Illkirch-Graffenstaden, de Geispolsheim, de Lingolsheim et d'Ostwald. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, qui sera réalisée ultérieurement, permettra de définir les éventuelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation à mettre en œuvre, notamment concernant ce boisement et les espèces présentes (chiroptères ?). Elle note qu'à l'échelle de la commune, la perte de 2,6 ares liée à la suppression de l'EPCC du rond-point (point 8) sera compensée par la création d'un emplacement réservé de 75 ares pour la création d'un boisement le long de l'A35 (point 9).**

Elle considère également qu'un EPCC pourra être inscrit sur l'ER GEI 87 (point 9) et prend acte de la transmission de l'observation à la commune de Geispolsheim afin qu'elle puisse se rapprocher des associations locales et recueillir leur souhait en termes de choix des essences.

*L'avis de la Commission d'Enquête sur la traversée cycliste du pont d'accès au Forlen figure au § 3.5.1.10.13 (Déplacements et voiries – Geispolsheim).*

### 3.5.1.9.12 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Fegersheim

- **113 M3 MAIL FEG/105 M3 REGINT FEG** : propose d'intégrer en tant qu'EPCC les 3 à 4 îlots d'espaces de jardins et vergers à l'arrière des corps de fermes, représentant au total moins de 3 ha de surface, qui avaient été identifiés par l'association de sauvegarde du patrimoine sur la commune de Fegersheim-Ohnheim.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Ces observations ne portent sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elles identifient 3 à 4 îlots d'espaces de jardins et vergers à l'arrière de corps de ferme (environ 3 hectares concernés) et proposent, sur ces espaces, l'instauration au PLU d'un outil de préservation des espaces contribuant au cadre de vie, l'EPCC (espace planté à conserver ou à créer). En l'absence de présentation et de justification portée à l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas y donner suite dans la mesure où il n'a pu y avoir d'information suffisante des propriétaires concernés par une telle modification et ses impacts. L'instauration d'un tel outil pourra néanmoins être étudiée dans une prochaine procédure.

### 3.5.1.9.13 Analyse de la Commission d'Enquête – Fegersheim

**La Commission d'Enquête prend acte du fait que l'inscription d'un EPCC sur les parcelles proposées pourra faire l'objet d'un point dédié dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.9.14 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Illkirch-Graffenstaden

- **259 M3 REGINT ILG** (point 10) : apprécie la protection des « îlots verts » à Illkirch-Graffenstaden car « *la division des parcelles est le plus souvent motivée par la spéculation* ». Cette protection est nécessaire afin de « préparer la ville à des étés de plus en plus chaud ».

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'inscription d'EPCC, en faveur de la préservation des îlots verts, limite l'intérêt de diviser des parcelles pour faire de la spéculation foncière.

Cette démarche illustre tout l'intérêt de préserver une partie des espaces non bâti, plantés ou non, avec des arbres ou non, pour préparer la ville à des étés de plus en plus chaud, préserver le cadre de vie et nombre de bienfaits listés en introduction du chapitre : « habitat – Nature en ville » et montre la nécessité de protéger les voisins contre des propriétaires plus soucieux de rentabiliser leur foncier que de ménager le bien-être de l'ensemble des riverains.

Considérant que le zonage du PLU et les règles qui lui sont associées, ne peuvent pas localiser et préserver des secteurs relativement restreint, les EPCC peuvent localiser ces espaces avec finesse.

- **321 M3 MAIL ILG** (point 10) : affirme qu'il faut stopper la logique foncière ou de modération de la consommation foncière pour un équilibre de production de logements sur le département et que la création et la préservation d'espaces verts purs semble d'un intérêt général primordial. Dans le contexte actuel climatique (été chaud, pollution) et médical (la covid19, maladies liées à la pollution), le besoin d'espace et de verdure devient essentiel. La bétonisation extrême de ces dernières années fait oublier l'important, la nature doit reprendre ses droits dans les villes pour permettre de vivre mieux et en bonne santé. Le moindre espace et îlot de verdure doit être préservé tout comme le patrimoine animalier des berges de l'Ill, canards, oies sauvages... L'harmonie du bien vivre à Illkirch doit passer par cette préservation.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La préservation absolue des espaces verts remettrait en cause le développement de la ville et impliquerait de consommer des terres agricoles et naturelles.

Le développement de l'agglomération est nécessaire, ne serait-ce que pour maintenir la population qui y habite déjà, enfants, décohabitation, jeunes ménages, etc... L'accueil de nouvelles populations, le développement des activités, des services, des équipements, etc... doit également être possible. Le rôle du PLU est de réguler les occupations et les usages des sols en tenant compte, de manière équilibrée, de l'ensemble des politiques de développement de l'agglomération.

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

*Voir chapeau introductif du présent chapitre et celui concernant la consommation foncière.*

- **322 M3 MAIL ILG** (point 10) : s'exprime favorable à la conservation et la création d'espaces verts sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation est aussi à comptabiliser parmi celles en faveur de l'instauration d'espaces plantés à créer ou à conserver à Illkirch-Graffenstaden.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

- **009 M3 REGCOM ILG** (*point 10*) : dans un souci de cohérence, souhaite que la création des EPCC sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden puisse profiter à l'environnement proche de son activité professionnelle d'horticulteur implantée au 22 rue de la Ceinture.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'aménagement de ce secteur est encadré par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, une lecture attentive de cette OAP pose diverses interrogations concernant notamment la desserte de cet îlot et la préservation d'espaces plantés. L'instauration d'un EPCC sur le secteur d'activité horticole limitrophe, ou tout autre évolution du zonage si nécessaire, sera étudiée lorsque cette OAP de la rue de la Ceinture sera réexaminée. Cette évolution réglementaire de ce secteur pourrait être réalisée lors d'une prochaine procédure de modification du PLU.

- **176 M3 MAIL ILG** (*point 10*) : dans le cadre du projet de requalification de la résidence Beaulieu, (actuellement 6 bâtiments de 134 logements) sise rue Beaulieu à Illkirch-Graffenstaden qui soit cohérent à l'échelle du quartier, demande de suppression de l'EPCC envisagé sur la parcelle.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Habitat de l'Ill souhaite mener, en parallèle de la rénovation urbaine du quartier Libermann, une requalification de son secteur "Beaulieu" qui passerait par une transformation et une ouverture du quartier sur l'agglomération.

Des études urbaines sont en cours. Elles ambitionnent de désimperméabiliser les sols et de donner une place encore plus importante aux espaces verts de pleine terre que cela n'est le cas actuellement. En revanche, la localisation précise de ces espaces plantés n'est pas arrêtée pour le moment.

En conséquence, l'Eurométropole, en collaboration avec la commune d'Illkirch – Graffenstaden, propose de ne pas instaurer un EPCC tout de suite mais seulement lorsque les études et les travaux de restructuration auront été réalisés.

**275 M3 MAIL EMS** (*point 10*) : concernant les nouveaux EPCC à Illkirch-Graffenstaden, l'association y est largement favorable mais note une trop forte disparité entre communes et une perte de cohérence.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'instauration de la trame graphique visant la préservation et/ou la création des espaces plantés ne se fait pas de manière uniforme sur la totalité des espaces agglomérés de l'Eurométropole.

Les raisons sont multiples car les enjeux de préservation sont vécus, perçus et abordés différemment selon les territoires et à des temporalités différentes.

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **327 M3 MAIL ILG (point 10)** : approuvent sans réserve l'inscription d'un EPCC sur leur terrain à Illkirch-Graffenstaden, y compris sur les espaces verts de leurs voisins (NDR localisation non précisée). Face à la bétonisation de la commune, ils estiment que cette protection est nécessaire et empêchera « *nos descendants d'être tentés par une juteuse revente à la découpe à des promoteurs* » et espèrent que cela freinera l'urbanisation abusive observée ces dernières années.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'inscription d'EPCC, en faveur de la préservation des îlots verts, limite l'intérêt de diviser des parcelles pour faire de la spéculation foncière.

Cette démarche illustre tout l'intérêt de préserver une partie des espaces non bâtis, plantés ou non, avec des arbres ou non, pour préparer la ville à des étés de plus en plus chauds, préserver le cadre de vie et nombre de bienfaits listés en introduction du chapitre : « Habitat – Nature en ville ».

La préservation de ces espaces plantés, lorsqu'il s'agit de cœur d'îlot notamment, profite à l'ensemble des personnes qui habitent autour. Ces espaces contribuent au bien-être de l'ensemble des riverains mais ce fragile équilibre est de plus en plus remis en cause vu la pression foncière actuelle.

Aussi, considérant que le zonage du PLU et les règles qui lui sont associées, ne permettent pas de localiser et préserver des secteurs qui sont intéressants à préserver, les EPCC sont instaurés pour localiser ces espaces intéressants à préserver.

- **119 M3 REGCOM ILG/204 M3 COUR ILG/364 M3 REGCOM ILG** : estime que le classement en EPCC de 10 ares de son terrain non bâti, sis 3 rue Schanzmatt (parcelles 8 et 112 de la section 12) à Illkirch-Graffenstaden, en terrain inconstructible, réservé pour une future construction destinée aux petits-enfants, dévalorise leur patrimoine et que l'effort environnemental devrait être collectif et non reposer sur quelques-uns. Indique qu'aucune information et concertation n'a eu lieu.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'EPCC situé sur ce cœur d'îlot a été instauré lors de la procédure de modification n° 2 du PLU. Cet EPCC vise à préserver un cœur d'îlot du cœur historique de Graffenstaden. Le tissu urbain est particulièrement dense. Les espaces libres de constructions sont rares et donc d'autant plus intéressants à préserver pour réduire les îlots de chaleur, favoriser l'infiltration des eaux pluviales ou conserver le cadre de vie de ce secteur d'agglomération. En outre, les espaces non bâtis participent à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune.

Toutefois, en accord avec la commune, l'Eurométropole de Strasbourg propose de reconsidérer le périmètre de cet EPCC de manière à ce que des adaptations mesurées des constructions existantes soient possibles.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg



- **256 M3 COUR ILG/363 M3 REGCOM ILG** : demande de réduire de 20 % l'EPCC inscrit sur les parcelles n°143 et 153 de la section 12 à Illkirch-Graffenstaden (5 rue Schanzmatt) en reportant la totalité de la surface de l'EPCC de la parcelle 143 sur la parcelle 153 située en fond de propriété afin que ceci soit en cohérence avec la méthodologie de délimitation des EPCC énoncée dans le PLU.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'EPCC situé sur ce cœur d'îlot a été instauré lors de la procédure de modification n° 2 du PLU. Cet EPCC vise à préserver un cœur d'îlot du cœur historique de Graffenstaden. Le tissu urbain est particulièrement dense. Les espaces libres de constructions sont rares et donc d'autant plus intéressants à préserver pour réduire les îlots de chaleur, favoriser l'infiltration des eaux pluviales ou conserver le cadre de vie de ce secteur d'agglomération. En outre, les espaces non bâtis participent à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune.

Toutefois, le périmètre de cet EPCC a été mal calibré, sa surface peut être ajusté à la réalité de son terrain sans que ses attendus susmentionnés ne soient remis en cause.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **011 M3 REGCOM ILG/141 M3 COUR ILG/365 M3 REGCOM ILG :**

- les propriétaires des parcelles sises aux 21 et 23, faubourg de la Paix à Illkirch se sentent lésés par le classement en EPCC de leur jardin d'autant qu'ils n'ont pas été contactés à ce sujet.
- leur avocat, ayant eu connaissance du projet de déclassement en zone N des vergers leur appartenant (générant une moins-value substantielle), actuellement classés en zones UAA et UB4, en raison de leur considération en îlot de verdure, demande la conservation de leur classement actuel en zones UAA et UB4. En outre, le classement de ce verger en zone N, non constructible, ne correspond pas à la définition de classement d'une telle zone.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'EPCC situé sur ce cœur d'îlot a été instauré lors de la procédure de modification n° 2 du PLU. Cet EPCC vise à préserver un cœur d'îlot du cœur historique de Graffenstaden. Le tissu urbain est particulièrement dense. Les espaces libres de constructions sont rares et donc d'autant plus intéressants à préserver pour réduire les îlots de chaleur, favoriser l'infiltration des eaux pluviales ou conserver le cadre de vie de ce secteur d'agglomération. En outre, les espaces non bâtis participent à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune. Les procédures de mise à dispositions du dossier d'EP sont encadrées par le Code de l'environnement et ont été suivies.

Cf. Chapitre introductif Habitat – Nature en ville.

- **060 M3 REGINT ILG :** le propriétaire de la parcelle sise au 19, faubourg de la Paix à Illkirch, impactée par 1,5 are de classement en EPCC, se sent lésé et estime qu'une compensation financière devrait être accordée d'autant plus qu'il n'a pas été contacté à ce sujet. Il indique que ceci aura un impact financier en cas de revente du terrain qu'il a acheté au prix du terrain constructible.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document et observation n° 60 ci avant.

- **217 M3 MAIL ILG :** les propriétaires de la parcelle sise au 34, faubourg de la Paix à Illkirch se sentent lésés par le classement en EPCC d'une partie de leur terrain d'autant qu'ils n'ont pas été contactés à ce sujet et qu'ils viennent de faire une dotation à leur fils.

**Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Pour plus d'information sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document et observation n° 60 ci avant.

- **222 M3 MAIL ILG (point 10) :** estime que concernant la « nature en ville » et plus particulièrement l'inscription d'EPCC, l'effort est majoritairement reporté sur les propriétaires des « zones résidentielles à dominante d'habitat individuel ». Si elle salue l'inscription des parcs et squares publics, elle doute de l'efficacité d'inscrire ces « petites parcelles dans le rôle de régulateur climatique sous les divers aspects énumérés dans la note de présentation » et note « la difficulté grandissante à construire « la ville sur la ville » tout en ayant le souci de conserver des espaces plantés en pleine terre ».

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Pour plus d'informations sur les attendus des EPCC, se référer à l'introduction du chapitre : « Habitat et nature en ville » du présent document.

#### *3.5.1.9.15 Analyse de la Commission d'Enquête – Illkirch-Graffenstaden*

**Le public a déposé plusieurs observations sur l'inscription de nouveaux EPCC sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden et sur des EPCC existants. Trois secteurs sont concernés :**

- Secteur « rue Beaulieu »,
- Secteur « rue Schanzmatt »,
- Secteur « Faubourg de la Paix ».

#### **Secteur « rue Beaulieu » (inscription d'un nouvel EPCC) (point 10)**

A la suite de l'observation déposée par Habitat de l'Ill qui mène une requalification du secteur "Beaulieu" pour lequel les études sont en cours, l'EMS en accord avec la commune, propose de supprimer le projet d'EPCC de la modification n°3. La Commission d'Enquête prend acte de cet élément en considérant que le règlement écrit de la zone UD2 impose un minimum de 20% réservé à des aménagements paysagers en pleine terre, soit plus que la part actuellement inscrite en EPCC.

#### **Secteur « rue Schanzmatt » (EPCC déjà inscrit)**

Suite à l'observation déposée sur cet EPCC par plusieurs riverains, l'EMS en accord avec la commune, propose de le conserver tout en reconsidérant son périmètre en périphérie Nord-Est de manière à ce que des adaptations mesurées des constructions existantes soient possibles. La Commission d'Enquête considère que, vue l'urbanisation consécutive de ce secteur d'Illkirch-Graffenstaden, la proposition faite par l'EMS est pertinente pour lutter contre les îlots de chaleur et préserver le cadre de vie.

#### **Secteur « Faubourg de la Paix » (EPCC déjà inscrit)**

Suite à l'observation déposée sur cet EPCC par plusieurs riverains, l'EMS en accord avec la commune, propose de le conserver. La Commission d'Enquête y est favorable sous réserve que la partie sise en zone UAA1 en soit exclue en cohérence avec les propriétés adjacentes.

**En outre, le public s'est aussi emparé de l'enquête publique pour proposer l'inscription d'un nouvel EPCC dans le quartier de la rue de la Ceinture. La Commission d'Enquête prend acte de la réponse de l'EMS sur son étude dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

#### *3.5.1.9.16 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Souffelweyersheim*

- **039 M3 REGINT SOU/084 M3 REGCOM SOU** (point 55) : le propriétaire de la parcelle 519 située 54C route de Brumath à Souffelweyersheim indique qu'il a déposé un permis de construire pour sa résidence principale en date du 26/09/2018, que ce permis lui a été accordé le 08/11/2018 par la mairie de Souffelweyersheim et que la déclaration d'achèvement de sa maison devrait avoir lieu au mois d'avril 2021. Il indique également qu'une fois l'achèvement validé, il déposera un second permis pour construire son garage.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Il demande donc de supprimer le zonage vert (trame EPCC) de son terrain afin de pouvoir finir la construction de sa maison.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de la délivrance du permis de construire au lieu sis 54C route de Brumath à Souffelweyersheim.

Par souci de cohérence entre le règlement graphique du PLU et la réalité du terrain, elle propose de répondre favorablement à la demande du pétitionnaire et d'ajuster l'emprise de l'Espace planté à créer ou à conserver (EPCC) au niveau de la parcelle du pétitionnaire pour permettre la finalisation de son projet en cours de construction.

- **344 M3 REGCOM SOU** (point 55) : conteste formellement l'implantation d'un EPCC sur son terrain situé 56a Route de Brumath à Souffelweyersheim en considérant que :
  - Les règles d'urbanisme ne peuvent être modifiées de manière arbitraire en pénalisant un propriétaire avec de nouvelles mesures qui ne s'appliquent pas à tous les concitoyens d'une même zone d'urbanisme.
  - La volonté de matérialiser des règles graphiques à certains terrains plutôt qu'à d'autres n'est pas justifiée et ce d'autant que les documents support sont erronés. (signalé au service de l'urbanisme de Souffelweyersheim le 8 juin 2021( ?)...).
  - Le terrain situé en zone constructible devient brutalement inconstructible sur plus de la moitié de sa superficie ; un summum d'abus de biens privés et même d'atteinte au droit de propriété...

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Espace planté à créer ou à conserver (EPCC) mentionné par le pétitionnaire grève plusieurs parcelles. Cette trame graphique est indifféremment instituée sur des terrains publics ou privés car c'est l'intérêt collectif de préserver ou de créer un espace planté en milieu urbain qui prime. L'intérêt de ces EPCC contribue de manière globale à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Ils ont pour but d'améliorer le cadre de vie, le paysage urbain, d'atténuer les fortes chaleurs et les pics de pollution, d'améliorer la gestion des eaux pluviales, de compenser le manque d'humidité dans l'air et de renforcer la nature en ville.

L'inscription de cet EPCC résulte de la volonté de préserver un cœur d'îlot végétalisé existant entre la route de Brumath et la rue des Tuileries. Cette logique a été mise en œuvre sur l'ensemble du secteur de la route de Brumath à Souffelweyersheim. Ce sont ainsi 11 EPCC qu'il est proposé d'inscrire sur ce secteur dans le cadre de la présente modification.

Le pétitionnaire est invité à consulter la partie introductive du chapitre « Habitat – Nature en ville » du présent document concernant ses observations relatives au droit de propriété. Par ailleurs, l'Eurométropole précise qu'elle est encline à ajuster l'emprise de l'EPCC sur la parcelle mentionnée par le pétitionnaire pour répondre en partie à sa demande sans compromettre les enjeux décrits ci-avant.

- **127 M3 MAIL SOU/182 M3 COUR SOU** (point 55) : sollicite la réduction de l'EPCC prévu sur les parcelles 140 et 141 au 50 rue de Brumath à Souffelweyersheim afin de pouvoir réaliser le projet immobilier dont le dépôt du permis de construire intégrant la révision future du PLU a été déposé le 25/11/2020 en accord avec la commune.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Des discussions et un travail ont été menés en amont de la modification n° 3 du PLU, entre la commune de Souffelweyersheim, le porteur de projet et l'Eurométropole de Strasbourg.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Ce travail préalable dès la conception du projet a permis d'améliorer le projet et de travailler son insertion dans l'environnement et la qualité des espaces végétalisés.

Dans ce cadre, les collectivités proposent de répondre favorablement à la demande du pétitionnaire et d'ajuster l'emprise de l'EPCC.

Il est précisé que l'ajustement demandé par le porteur de projet est mineur et ne remet pas en question la logique de préservation des espaces de pleine terre végétalisés, impulsée par la présente modification, sur le secteur de la route de Brumath à Souffelweyersheim.

- **225 M3 MAIL SOU** (point 55) : la société « Trianon Résidences » est en promesse de vente, depuis janvier 2020, avec le propriétaire des parcelles cadastrées section 14 n°497, 495, 493 et une partie de la parcelle n°491 pour la réalisation d'un projet immobilier « *sain et durable* ». Ce projet a été présenté à la commune de Souffelweyersheim le 3 février 2020 et a fait l'objet d'ajustements conformément à la réglementation en vigueur et aux souhaits de la collectivité. Le nouveau projet présenté le 22 juin 2020 a reçu un avis favorable de la part de la commune. Or les dispositions de la modification n°3, et particulièrement l'inscription d'un EPCC, rend aujourd'hui le projet irréalisable, et ce malgré la prise en compte de l'ensemble des autres dispositions. Elle note également que la surface d'EPCC inscrite est supérieure de « +15% à la surface d'espace vert pleine terre demandé dans les zones UB » et que le projet (divers plans joints) respecte une trame verte sur plus de 9 m à l'arrière de l'unité foncière et une part très importante d'espaces verts. Elle demande donc que l'EPCC grevant les parcelles n° 497, 495, 493 et 491 soit adapté en passant à 9 m de largeur à compter du fond des parcelles.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Des discussions et un travail ont été menés en amont de la modification n° 3 du PLU, entre la commune de Souffelweyersheim, le porteur de projet et l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce travail préalable dès la conception du projet a permis d'améliorer le projet et de travailler son insertion dans l'environnement et la qualité des espaces végétalisés.

Dans ce cadre, les collectivités proposent de répondre favorablement à la demande du pétitionnaire et de redéfinir la configuration de l'EPCC tout en gardant une surface équivalente.

Il est précisé que l'ajustement demandé par le porteur de projet ne remet pas en question la logique de préservation des espaces de pleine terre végétalisés, impulsée par la présente modification, sur le secteur de la route de Brumath à Souffelweyersheim.

- **082 M3 REGCOM SOU** (point 55) : suite à la visualisation du projet d'EPCC au niveau du 1 rue de la Fontaine à Souffelweyersheim, signale que son fils souhaite construire un immeuble de 4 étages style écolo, bois.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Un permis de construire a été délivré sur les parcelles situées au Nord de celles du pétitionnaire et également concernées par le projet d'Espace planté à créer ou à conserver (EPCC) inscrit dans le cadre de la présente procédure.

Afin de tenir compte de l'antériorité de cette autorisation d'urbanisme, il est proposé de réajuster l'EPCC pour tenir compte du projet accordé.

Par ailleurs, les collectivités proposent de réduire l'EPCC pour permettre le futur projet mentionné par le pétitionnaire.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### *3.5.1.9.17 Analyse de la Commission d'Enquête – Souffelweyersheim*

Le public a déposé plusieurs observations sur l'inscription de nouveaux EPCC sur la commune de Souffelweyersheim (point 55 de la modification du PLU). La Commission d'Enquête note que la route de Brumath est particulièrement prisée par les promoteurs qui portent des projets, de taille conséquente sur des emplacements projetés d'EPCC.

#### Secteur « 54 route de Brumath »

Trois observations ont été déposées au 54C, 56A et 50 route de Brumath. La Commission d'Enquête prend acte des réponses de l'EMS en accord avec la commune :

- Ajustement de l'EPCC à la réalité du terrain au n°54C,
- Ajustement de l'EPCC au Permis de Construire déposé le 25/11/2020 par la société Bartholdi Groupe au n°50 étant donné qu'il est jugé « mineur » et qu'il ne remet pas en question la logique de préservation des espaces de pleine terre végétalisés,
- Proposition d'ajustement en collaboration avec le propriétaire de l'EPCC au n°56A. Sur ce point, la Commission d'Enquête considère qu'un compromis est à rechercher en fonction des emprises des EPCC des parcelles adjacentes mais qu'une réduction doit être accordée en cohérence avec celle qui a été faite à la société Bartholdi Groupe.

#### Secteur « 14 route de Brumath »

La Commission d'Enquête prend acte de la réponse de l'EMS de redéfinition de la configuration de l'EPCC tout en conservant une surface équivalente. Elle estime que cette proposition est cohérente compte-tenu du nombre de projets immobiliers aux alentours et de l'objectif de lutte contre les îlots de chaleur et de préservation du cadre de vie.

#### Secteur « 1 rue de la Fontaine »

La Commission d'Enquête prend acte de la réponse de l'EMS :

- d'ajustement de l'EPCC au Permis de Construire déposé sur les parcelles situées au Nord de celles du pétitionnaire afin de tenir compte du projet accordé,
- d'ajustement de l'EPCC du pétitionnaire pour lui permettre de réaliser son projet. Sur ce point, la Commission d'Enquête recommande à l'EMS de réaliser un ajustement qui soit cohérent avec celui des parcelles situées au Nord.

### *3.5.1.9.18 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Schiltigheim*

- **055 M3 REGCOM SCH** : demande de créer un EPCC de verger et de jardins partagés au niveau de la partie arrière du garage Renault (17 rue des Lentilles/rue du Barrage) à Schiltigheim.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le projet de modification n° 3 du PLU soumis à enquête publique ne porte pas sur ce point particulier. L'inscription d'un EPCC pour préserver le verger en question n'a pas été portée à la connaissance du public.

Néanmoins, les collectivités prennent bonne note de cette proposition, en vue d'une instruction dans le cadre d'une procédure ultérieure.

Ce terrain vient de faire l'objet d'une demande de permis de construire et de démolir de l'ancien garage automobile. Ce projet prévoit la construction d'un bâtiment collectif, et la conservation de la maison existante située rue du Barrage ainsi que celle du cœur d'îlot naturel conformément

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

aux attentes de la Ville de Schiltigheim : le projet préserve ainsi le cadre de vie des riverains et n'obère pas une inscription future d'un EPCC sur l'espace vert existant.

- **159 M3 REGCOM SCH** : alors que la Commission d'Enquête a émis une réserve pour la suppression de l'ER SCH 143 (verger communal) localisé sur les parcelles 13 et 14 au 21 rue la Patrie à Schiltigheim, le conseil de l'EMS du 27/09/2019 a retiré cet ER et l'a remplacé par un EPCC sur demande de la Commune. Le propriétaire des parcelles indique que cet EPCC n'a pas été soumis à enquête publique alors que les autres terrains privés visés par des EPCC l'ont été dans la modification n° 2 ou le sont dans la modification n° 3 et que les propriétaires peuvent s'exprimer à ce sujet. Il précise également que la superficie des friches de la Ville de Schiltigheim aurait permis de faire entrer la nature en ville de manière remarquable. Mis devant le fait accompli, il demande le retrait de cet EPCC.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette intervention ne porte pas sur le projet de modification n° 3 du PLU soumis à enquête publique.

L'inscription de l'EPCC fait suite à l'intervention du propriétaire dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 2 du PLU.

La proposition d'inscrire un emplacement réservé pour la création d'un verger communal a été retirée suite à l'intervention du propriétaire dans le cadre de l'enquête publique en 2019 et pour tenir compte de l'avis de la commission d'enquête.

Afin de préserver le verger existant, qui constitue un espace favorable à la biodiversité, il a été inscrit un EPCC.

Le propriétaire précise qu'il n'a pas l'intention de bâtir cet espace. L'outil mis en place est en cohérence avec les ambitions de la Ville, de l'Eurométropole de Strasbourg et n'apparaît pas incompatible avec les objectifs du propriétaire.

Ce dernier a été informé de cette évolution suite à son intervention dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n° 2 du PLU, par courrier de la Ville de Schiltigheim du 25 octobre 2019.

Au regard de ces éléments, la Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg proposent de ne pas donner suite à cette demande.

- **013 M3 REGINT SCH** (*point 62*) : souhaite que l'emplacement réservé dédié au stationnement au 111 Route du Général de Gaulle à Schiltigheim puisse être pourvu d'arbres étant donné que plusieurs grands arbres ont été abattus il y a quelques années au carrefour des Trois Epis pour laisser le passage du bus et que, depuis cette date, 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 aidera à mieux respirer et pourra aussi inciter les gens à laisser leur véhicule en plein été pour se déplacer à pied (ou prendre le bus à proximité).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le projet de modification n° 3 du PLU prévoit de renforcer les exigences en matière de végétalisation, notamment la plantation d'arbres sur le domaine privé.

Les collectivités veillent également à végétaliser davantage les espaces publics, dès la conception des projets d'aménagement d'espaces publics, dont les futurs parkings publics.

Concernant le projet précis au 111 route du Gal De Gaulle, le PLU vise à ce stade à inscrire une réserve foncière, en vue de la création à terme d'un parking. La phase de conception du projet

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

intégrera les objectifs de végétalisation portés par la Ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg, en la matière.

- **251 M3 REGEMS SCH** (point 15) : demande la modification d'un EPCC projeté au droit de la parcelle située au 101 rue d'Adelshoffen à Schiltigheim du fait d'une demande de permis de construire (en cours d'instruction) d'un projet de 24 logement. Cette demande est faite en accord des services de l'urbanisme de la commune. Le promoteur assure que globalement l'espace planté du secteur concerné verra sa superficie augmentée.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La demande porte sur la réduction d'un EPCC situé entre la rue d'Adelshoffen et la rue de la Moder. Après avis de la Ville de Schiltigheim et analyse de la demande, il est proposé de donner suite à cette demande.

Le principe de préservation d'un espace végétalisé, favorable à la biodiversité en milieu urbain (pas japonais) et constituant un espace de respiration, est intégré dans le projet présenté. Par ailleurs, son projet permet de répondre aux objectifs métropolitains en matière d'habitat.

Afin de maintenir une proportion équivalente d'espace végétalisé inscrite en EPCC, il est proposé de redéployer une partie de l'EPCC proposé en bordures Nord et Est du projet.

### 3.5.1.9.19 Analyse de la Commission d'Enquête – Schiltigheim

**La Commission d'Enquête prend acte des observations du public et des réponses apportées par l'EMS. Elle considère que le projet de construction au 101 rue d'Adelshoffen permettra de conserver une surface acceptable d'espaces plantés et est donc en accord avec le redéploiement de l'emprise de l'EPCC projeté (point 15) sous réserve du maintien *a minima* de sa surface.**

**La Commission d'Enquête, après avoir pris connaissance des conclusions de l'enquête sur la modification n°2 du PLU, estime que l'inscription d'un EPCC sur les parcelles 13 et 14 de la section 24 (21 rue de la Patrie) n'a pas fait l'objet d'une enquête publique et que son propriétaire n'a pas pu s'exprimer sur ce sujet. En conséquence, elle demande le retrait de cet EPCC et son inscription dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

Elle prend également acte de :

- **L'engagement de l'EMS d'intégrer les objectifs de végétalisation lors de la phase de conception du projet de parking au 111 Route du Général de Gaulle concerné par l'ER SCH 149 (point 62),**
- **l'étude de l'inscription d'un EPCC sur l'espace vert qui sera conservé après la construction de l'immeuble collectif en lieu et place du garage Renault (17 rue des Lentilles/rue du Barrage) dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

### 3.5.1.9.20 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Bischheim

- **022 M3 REGINT BIS** : demande pourquoi les emplacements réservés BIS73 et BIS20 n'évoluent pas alors que les aménagements sont actuellement réalisés et s'il ne serait pas nécessaire de les remplacer par l'objet de la réservation à savoir « espaces plantés à conserver ou à créer » voire des « espaces contribuant aux continuités écologiques ».

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'emplacement réservé BIS20 a pour destination la réalisation de jardins familiaux au Sud du pôle automobile. L'opération est en partie réalisée, mais l'intégralité des parcelles n'est pas encore propriété de la commune. Cet emplacement réservé BIS20 a donc encore un intérêt pour acquérir les parcelles manquantes.

En ce qui concerne le secteur libre de constructions, situé au niveau de la sortie n° 50 de l'autoroute, l'emplacement réservé BIS73 a pour destination l'aménagement d'un espace vert. Ce secteur appartient à l'Eurométropole de Strasbourg. L'urbanisation de ce secteur n'est donc pas prévue. Toutefois, l'instauration d'un espace planté à créer ou à conserver à cet endroit pourra être étudiée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

#### *3.5.1.9.21 Analyse de la Commission d'Enquête – Bischheim*

**La Commission d'Enquête prend acte des réponses apportées par l'EMS sur le maintien des deux ER et de l'étude de l'inscription d'un EPCC sur l'ER BIS73 dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

#### *3.5.1.9.22 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Lingolsheim*

- **253 M3 REGEMS LIN** (point 11) : prend bonne note de la volonté de la commune de créer de nombreux EPCC et demande l'ajout de 4 nouveaux EPCC (plans à l'appui).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La commune et l'Eurométropole de Strasbourg enregistrent cette proposition d'instaurer de nouveaux EPCC. Elles proposent de l'étudier plus en détails dans le cadre d'une prochaine procédure, afin de soumettre ces propositions à enquête publique.

- **304 M3 REGCOM LIN** (point 11) : demande la suppression de la « zone verte » sur une bande de terrain située rue des Fleurs à Lingolsheim car c'est en fait le chemin d'accès à leur parcelle.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les accès aux propriétés, en l'occurrence à une zone agricole, sont autorisés dans les secteurs recouverts de la trame graphique représentant les EPCC.

L'accès à cette zone agricole n'est pas remis en cause par l'EPCC. Il n'est donc pas nécessaire de supprimer ou de réduire l'emprise de cette trame graphique.

- **275 M3 MAIL EMS** (point 81) : concernant l'instauration de trois PAG sur le secteur de zone UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes à Lingolsheim, l'association précise que « la zone se compose de milieux favorables à l'accueil et au déplacement de la faune dans un contexte urbain » et qu'à ce titre, il serait opportun d'inscrire certains éléments en EPCC et de fixer des principes simples afin favoriser la circulation des espèces (clôtures perméables).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La commune prend en considération cette information et propose d'en tenir compte lors de la définition des projets d'aménagement sur ce secteur.

Des EPCC pourront être instaurés sur ce secteur de manière concomitante.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.9.23 Analyse de la Commission d'Enquête – Lingolsheim

**La Commission d'Enquête prend acte de la proposition d'inscription de plusieurs EPCC faite par le public et de la réponse de l'EMS sur leur étude dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

L'inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente des trois Projets d'Aménagement Global sur le secteur de zone UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes (point 81 de la modification du PLU) permettra de prendre le temps nécessaire à la réflexion des aménagements et d'identifier le moment venu l'emplacement des EPCC à inscrire. La Commission d'Enquête y est favorable.

Enfin, elle note que l'inscription d'un EPCC autorisera M. WURTZ à poser du macadam sur le chemin d'accès à sa parcelle agricole.

### 3.5.1.9.24 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Hœnheim

- **302 M3 REGINT HOE** : propose de classer en espace contribuant au corridor écologique et à la convivialité les parcelles 75, 74, 73, 269, 209, 208 (parcelles derrière le vieux cimetière de Hœnheim) du secteur UAA3 qui illustrent la nature en plein centre-ville.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

L'Eurométropole peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Les parcelles indiquées par le pétitionnaire correspondent effectivement à des espaces plantés et boisés au sein de la commune. Leur identification paraît opportune.

Cependant, l'information des propriétaires des parcelles identifiées par le pétitionnaire n'étant pas assurée, l'Eurométropole propose d'étudier la demande du pétitionnaire dans le cadre d'une prochaine modification.

### 3.5.1.9.25 Analyse de la Commission d'Enquête – Hœnheim

**La Commission d'Enquête prend acte de la proposition du public et de la réponse de l'EMS sur son étude dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

### 3.5.1.9.26 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Plobsheim

- **275 M3 MAIL EMS** : demande l'inscription d'un EPCC « en périmètre de la ferme de la Thumenau ».

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elle identifie un espace vert aux abords de la ferme de la Thumenau à Plobsheim et propose l'instauration au PLU d'un outil de préservation des espaces contribuant au cadre de vie, l'EPCC (espace planté à conserver ou à créer), sur ce secteur. En l'absence de présentation et de justification portée à l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas donner suite dans la mesure où il n'a pu y avoir d'information suffisante des propriétaires concernés par une telle modification et ses impacts. L'instauration d'un tel outil pourra néanmoins être étudiée dans une prochaine procédure.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.9.27 Analyse de la Commission d'Enquête – Plobsheim

**La Commission d'Enquête prend acte de la proposition du public et de la réponse de l'EMS sur son étude dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

### 3.5.1.9.28 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Eschau

- **275 M3 MAIL EMS** (point 7) : concernant l'inscription d'EPCC à Eschau, l'association apprécie l'initiative et propose d'y ajouter la végétation située « à côté de la médiathèque » et l'espace « dans son prolongement » afin de créer un îlot de fraîcheur.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne concerne pas une évolution du PLU proposée dans le cadre de la modification n° 3. Elle identifie un espace boisé jouxtant la bibliothèque municipale à Eschau, et propose l'instauration au PLU d'un outil de préservation des espaces contribuant au cadre de vie, l'EPCC (espace planté à conserver ou à créer), sur ce secteur. En l'absence de présentation et de justification portée à l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas y donner suite dans la mesure où il n'a pu y avoir d'information suffisante des propriétaires concernés par une telle modification et ses impacts. L'instauration d'un tel outil pourra néanmoins être étudiée dans une prochaine procédure.

### 3.5.1.9.29 Analyse de la Commission d'Enquête – Eschau

**La Commission d'Enquête prend acte de la proposition du public et de la réponse de l'EMS sur son étude dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

### 3.5.1.9.30 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Reichstett

- **349 M3 REGCOM REI** : saluent la prise en compte des préoccupations environnementales et la volonté de préservation des espaces verts au sein de l'ancien village via l'outil « EPCC ». Demande la création d'un EPCC sur les parcelles des propriétés sises au 10 et 12 Rue de la Wantzenau qui font partie d'un îlot d'espace végétalisé.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. L'Eurométropole peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Les parcelles indiquées par le pétitionnaire correspondent effectivement à des espaces plantés et boisés au sein des espaces urbanisés de la commune. Leur identification paraît opportune. Cependant, l'information des propriétaires des parcelles identifiées par le pétitionnaire n'étant pas assurée, l'Eurométropole ne peut pas donner suite à la demande du pétitionnaire dans le cadre de la présente modification. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure.

### 3.5.1.9.31 Analyse de la Commission d'Enquête – Reichstett

**La Commission d'Enquête prend acte de la proposition du public et de la réponse de l'EMS sur son étude dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.10 Déplacements et voiries

#### 3.5.1.10.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg

Pour demeurer une métropole attractive, l'Eurométropole de Strasbourg se doit veiller à son accessibilité à toutes les échelles de territoires, qu'il s'agisse de la « grande accessibilité » à l'échelle nationale et internationale, de l'accessibilité aux équipements métropolitains ou aux grandes zones d'emplois par les transports en commun, l'accès aux équipements et services de proximité à pied et à vélo.

En matière de déplacement, l'Eurométropole de Strasbourg s'attache donc à :

- poursuivre les politiques engagées, visant notamment à l'amélioration du maillage des réseaux de transports en commun et de vélo structurants, notamment sur les territoires des communes de 1<sup>ère</sup> et seconde couronnes ;
- travailler, en lien avec ses partenaires institutionnels, à une meilleure complémentarité entre les différents modes de transports publics et à une intégration tarifaire ;
- améliorer l'organisation du transport de marchandises sur son territoire ;
- réduire la pollution et la dépendance à l'automobile ;
- réduire le trafic sur l'autoroute A35 et sur la route du Rhin ;
- promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière ;
- équilibrer le stationnement entre les besoins des pendulaires et des habitants, en adaptant l'espace public en faveur du développement de la proximité et de la pratique des modes actifs de déplacement.

Il s'agit d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants et la protection de l'environnement et de leur santé. La recherche de cet équilibre a amené à proposer des solutions adaptées aux besoins des territoires :

- **pour les communes périphériques** : une combinaison de solutions en matière de mobilité. Le principe reste de favoriser les déplacements en transports en commun, notamment vers le cœur de métropole, en lien avec l'urbanisation et le potentiel de déplacements qu'elle génère, mais également de permettre d'aller facilement de communes périphériques à communes périphériques. Le maillage routier, support de tous les modes de transports, est complété là où cela est nécessaire. Les déplacements à vélo sont également favorisés, tant dans la proximité immédiate (à l'échelle de la commune) qu'en envisageant l'usage de ce mode (ou des vélos à assistance électrique) sur des distances plus longues (à l'instar des politiques néerlandaises qui tablent dorénavant sur un usage du vélo pour des déplacements allant à plus de 10 kilomètres) ;
- **dans l'espace métropolitain (hors du cœur de métropole)** : le premier objectif est de favoriser l'usage des transports en commun. Ce développement, historiquement radial (en direction du cœur de métropole), est complété par un maillage permettant de ne plus rendre obligatoire le passage par le centre. A l'instar des plus petites communes, les infrastructures routières seront complétées, si nécessaire. Dans le cadre de l'orientation du PADD « Métropole des proximités », le vélo comme la marche à pieds sont amenés à devenir des modes de transport centraux ;
- **dans le cœur de métropole** : le premier objectif est de trouver un équilibre entre pression sur le stationnement, nécessaire pour garantir un cadre de vie de qualité (notamment en maîtrisant son occupation de l'espace public et en limitant les émissions de polluants), maintien des familles, et dynamisme économique.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.10.2 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – toutes communes

- **148 M3 REGCOM EMS** : propose de réaliser aux entrées du territoire de l'EMS l'aménagement de plateformes logistiques reliées aux réseaux ferroviaires, fluviaux et routiers où les PL d'approvisionnement déchargeraient leurs marchandises. Le « dernier kilomètre » serait effectué par des véhicules plus légers et non polluants, en complément à la future ZFE.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation, qui ne relève pas de la modification n°3 du PLU, a été transmise aux services compétents. Par ailleurs, elle rappelle que l'Eurométropole de Strasbourg engage une concertation sur la ZFE courant du mois de mai. Elle invite l'intervenant à y participer.

- **228 M3 MAIL EMS** : estime que la VLIO est un besoin pour protéger les habitants des communes de Mittelhausbergen et d'Oberhausbergen des nuisances routières (bruits, pollution, danger) mais que cette voirie doit proposer des aménagements tels qu'une piste cyclable en site propre protégée, une voie bus, des trottoirs larges et une végétalisation importante. L'emprise au sol serait suffisante à Oberhausbergen, Mittelhausbergen et Schiltigheim mais visiblement pas à Eckbolsheim. Mentionne que la VLIO serait aussi l'occasion de revoir l'offre de la CTS sur Mittelhausbergen et Oberhausbergen tout en préservant la sécurité et le calme autour de la rue Mansart et de la rue de la Paix et que le tram serait un atout s'il arrivait comme initialement prévue au ValParc d'Oberhausbergen.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir réponse apportée à l'observation 319\_M3\_REGCOM\_OBH*

- **083 M3 REGCOM EMS/099 M3 MAIL EMS** : propose de faire une ceinture verte à l'ouest de Strasbourg en lieu et place du tracé de la VLIO privilégiant les modes de déplacements doux, reliant les communes du Sud à Nord en passant par l'Ouest (Pôle européen de l'entreprise de Schiltigheim, Zénith, gare de Tram d'Hœnheim...) et se connectant aux pistes cyclables existantes. Cette ceinture permettrait aux habitants d'avoir à proximité des secteurs ombragés et des zones de fraîcheur et pourrait favoriser la biodiversité.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir réponse apportée à l'observation 319\_M3\_REGCOM\_OBH*

- **230 M3 REGINT OBH** : s'inquiète du projet de VLIO et de ses conséquences négatives possibles sur la commune d'Oberhausbergen et émet quelques recommandations :
  - Éviter un carrefour au niveau de la route de Saverne par une mise en souterrain de la voie,
  - Éviter de « mettre des montées ou des sorties de la VLIO directement à Oberhausbergen »,
  - Limiter la vitesse dans les zones proches des habitations,
  - Interdire strictement les camions type PL pour les nuisances sonores et le danger vis-à-vis des modes doux...

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir réponse apportée à l'observation 319\_M3\_REGCOM\_OBH*

- **110 M3 REGINT SCH** : propose la gratuité des transports en commun pour limiter le trafic de voitures.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La politique menée par l'Eurométropole de Strasbourg vise à développer le réseau de transports en commun et à inciter la population à utiliser davantage les modes de déplacements collectifs et actifs, au détriment de l'usage de la voiture individuelle.

Lors des pics de pollution, la gratuité des transports en commun est mise en œuvre sur le territoire de l'Eurométropole.

Par délibération du conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en mars 2021, la gratuité des transports en commun a été actée pour les moins de 18 ans. Ce principe sera mis en place à partir de septembre 2021.

- **027 M3 REGINT EMS** : propose de construire des silos à voitures afin d'empêcher que l'espace public soit occupé par des véhicules privés et de proposer un abonnement parking avantageux pour les riverains.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La politique de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de développement du réseau de transports en commun et des modes actifs, mais aussi en matière de stationnement constitue un levier d'action pour réguler la place de la voiture individuelle sur le territoire et ainsi améliorer la qualité de l'air.

Les plans de circulation, la régulation des carrefours et du stationnement ont permis de limiter l'augmentation du trafic automobile sur les principaux axes (et même ponctuellement de les réduire). Ceci impose de chercher toujours un équilibre entre d'une part les contraintes sur les usages "excessifs" de la voiture, et d'autre part le maintien d'une attractivité urbaine et d'un bon fonctionnement de la métropole.

Cette recherche impose de penser toutes les actions "ensemble", en dépassant les politiques sectorielles ou modales. La réduction importante de l'usage de la voiture mesurée dans l'Eurométropole entre 1997 et 2009 (de 53 % à 46 % du total des déplacements) est partiellement le fruit de cet effort.

L'offre de stationnement se répartit entre offre sur l'espace public, parkings publics concédés et stationnements réalisés au sein des opérations privées. La qualité des espaces extérieurs dépend en partie de la manière dont le stationnement est géré. L'offre en ouvrage est une solution pour améliorer la qualité des espaces publics et collectifs.

#### 3.5.1.10.3 Analyse de la Commission d'Enquête – toutes communes

**La Commission d'Enquête prend note de :**

- **l'engagement de l'EMS de la transmission aux services compétentes des propositions du public quant à l'aménagement de plateformes logistiques aux entrées du territoire de l'EMS permettant d'effectuer le « dernier kilomètre » avec des véhicules plus légers et non polluants,**
- **des réponses apportées sur les observations relatives aux stationnements,**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **des propositions faites par l'association Piétons67 et des éléments communiqués par l'EMS pour répondre au renforcement des modes actifs via les outils du PLU. Elle encourage l'EMS à faire participer les associations au travail de reprise des ER spécifiques aux modes actifs qui sera engagé courant 2021.**

*L'avis de la Commission d'Enquête sur les observations relatives à l'Arc Ouest figure au § 3.5.1.7.17 (Habitat/Urbanisme – secteur Arc Ouest).*

### 3.5.1.10.4 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Strasbourg

- **008 M3 REGCOM ILG** : indique que l'accès par le nord du Port autonome doit être réalisé.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation n'est pas en lien avec la procédure de modification en cours. La question de l'accès par le nord du Port autonome relève de politique de déplacements de l'Eurométropole de Strasbourg. L'Eurométropole de Strasbourg précise que ce principe est inscrit au PLU actuellement en vigueur.

- **065 M3 REGINT STG** : propose de créer des pistes cyclables sécurisées.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas précisément d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

Elle prend acte de cette observation et renvoie aux éléments de réponses apportés en préambule du présent chapitre « Déplacements et voiries » ci-avant.

- **078 M3 REGINT STG** : demande s'il est 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.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU. En outre, elle ne relève pas directement de la mise en œuvre du PLU. Elle sera néanmoins relayée au service gestionnaire compétent de l'Eurométropole de Strasbourg pour être étudiée.

- **016 M3 REGINT STG** : indique que l'avenue du Rhin à Strasbourg (notamment secteur Winston Churchill), très fréquentée par les véhicules motorisés, est difficilement traversable (délais d'attente très longs) et constitue donc une « barrière » importants entre de Neudorf et le centre-ville / Esplanade. En l'absence de mesure identifiée dans le dossier visant à améliorer les conditions de franchissement de cette avenue pour les cyclistes et les piétons, il est proposé la mise en place de boutons « appel piétons » pour faire passer le feu piétons au vert, ou si ceci n'est pas possible à cause du flux de voitures, de construire une passerelle, un tunnel ou toute autre infrastructure de traversée.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification. Cette observation porte sur les conditions de franchissement de l'Avenue du Rhin pour les piétons et les cyclistes, qui ne relève pas directement de la mise en œuvre du PLU.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Tout au moins, le POA Déplacements du PLU identifie l'Avenue du Rhin comme un axe hyper structurant (partie Ouest) et structurant d'agglomération (partie Est) du territoire métropolitain. Cette observation est relayée au service gestionnaire compétent de la collectivité pour être étudiée, ainsi qu'à la Direction de Territoire dans le cadre de la gestion urbaine de proximité.

- **161 M3 REGEMS STG** : demande que la continuité du cheminement piétons, vélos, poussettes le long du Rhin Tortu soit assurée au niveau du Pont d'Aquitaine en aménageant un passage sous le pont et d'y restaurer les berges (continuité de la trame verte et bleue). Indique que c'est aussi un enjeu de sécurité qui permettrait d'éviter à avoir à traverser la circulation plutôt rapide sur le pont avant de redescendre sur les berges et poursuivre vers le parc Schulmeister.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

Elle peut néanmoins indiquer que la possibilité d'aménagement d'un passage pour les modes actifs sous le pont d'Aquitaine serait *a priori* très contrainte pas les conditions physiques (hauteur sous le tablier du pont) et écologiques du site (impact sur le cours d'eau) mais sera néanmoins étudiée techniquement.

- **300 M3 REGEMS STG** : fait part de préconisations pour le secteur « Neudorf » :
  - Création de zones de rencontre dans les rues étroites,
  - Trottoirs larges et pistes cyclables de taille réglementaire,
  - Construire ou mettre en place des parkings de proximité dans les sous quartiers (parkings en silo : rue de Saint-Dié (parking Heppner), Rue Fix (parking Monoprix), rue Guerber (parking du centre des impôts)).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La réponse apportée par l'Eurométropole de Strasbourg à l'observation de l'ARAN se trouve regroupée à la suite de l'observation 300\_M3\_REGEMS\_STG dans la partie Habitat / Nature en ville qui concerne la commune de Strasbourg.

#### 3.5.1.10.5 Analyse de la Commission d'Enquête – Strasbourg

**La Commission d'Enquête prend acte des différentes observations du public sur des sujets variés tels que la réalisation de l'accès par le nord du Port Autonome, la sécurisation des pistes cyclables, la mise en place d'un système « d'onde verte » sur certains axes, le franchissement de l'Avenue du Rhin pour les piétons et les cyclistes, la continuité du cheminement piétons, vélos, poussettes le long du Rhin Tortu au niveau du Pont d'Aquitaine et les conditions de stationnement des véhicules. Elle considère que la transmission par l'EMS de ces propositions auprès des services compétents pour qu'elles puissent être étudiées est pertinente.**

#### 3.5.1.10.6 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Schiltigheim

- **089 M3 REGINT SCH** : demande de limiter la vitesse à 30 km/h sur la rue des Vosges à Schiltigheim comme sur l'ensemble des principaux axes de la commune (route de Bischwiller, route du Gal de Gaulle, rue St Charles...) en raison d'une pollution sonore et olfactive, de l'amélioration de la qualité de l'air, de la tranquillité des habitants et de la

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

sécurité (passage des enfants se rendant à l'école Delibes). Signale une détérioration de l'enrobé montrant que la rue n'est pas calibrée pour le trafic des PL. Estime qu'avec la perspective de la zone de rencontre Médiathèque-Fischer, cette rue se retrouve à terme comme seul axe passant alors qu'une répartition Wissembourg, rue de Lattre, rue St Charles Barrage équilibrerait la charge.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La présente demande ne relève pas du projet de modification n° 3 du PLU.

La Ville de Schiltigheim, compétente en matière de limitation de la vitesse de circulation, mène une politique visant à pacifier la circulation sur son ban communal, à développer les transports en commun et à sécuriser les déplacements en mode actif. À cet effet, les axes à grande circulation de la route de Bischwiller, de la route du Général de Gaulle et de la rue Saint Charles ont été limités à 30 km/h. Autour de ces axes, de larges zones 30 sont également aménagées.

La rue des Vosges fait partie des voies aujourd'hui à l'étude dans le cadre de ces réflexions afin d'accueillir à la fois des pistes ou bandes cyclables, ainsi qu'une limitation de vitesse à 30 km/h.

- **027 M3 REGINT EMS** : estime que les surfaces disponibles sur les axes principaux, notamment à Schiltigheim, sont souvent faibles, vu qu'elles sont occupées par des véhicules en stationnement, pour permettre un aménagement aisé de la voirie et favoriser les mobilités douces, le déplacement des piétons, des cyclistes et les transports en communs.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La présente demande ne relève pas du projet de modification n° 3 du PLU.

En complément de la réponse apportée ci-avant à l'observation 089\_M3\_REGINT\_SCH, l'Eurométropole de Strasbourg indique qu'une concertation sur le tram Nord va être engagée en juin prochain jusqu'en septembre prochain.

- **052 M3 REGCOM SCH** (*point 26*) : estime que suite à l'analyse de ce point, il semblerait que la variante n°1 du futur tram desservant les communes nord de l'EMS ait été choisie par la mairie de Schiltigheim. Or une étude est en cours, à l'initiative de l'EMS, pour comparer les 3 variantes du tracé. Il est donc impératif d'attendre les conclusions de cette étude (mai 2021) avant de prendre toute décision risquant d'obérer la réalisation d'une des variantes et ne pas gaspiller les deniers publics.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le point n° 26 du projet de modification vise à traduire réglementairement le volet « Aménagement des espaces publics ou collectifs au sein du quartier des Écrivains ».

Ces travaux sont définis dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier, mené en traduction des objectifs « politique de la ville », engagés par l'Eurométropole de Strasbourg en lien avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de l'État.

Au niveau du PLU, les évolutions proposées ne remettent pas en cause les différentes variantes de tracé tram. Trois variantes sont actuellement à l'étude et feront l'objet d'une concertation ultérieure prévue en juin 2021.

Pour rappel, les variantes sont les suivantes :

- Variante 1 : tracé tram, route du Gal de Gaulle ;
- Variante 2 : tracé tram, route de Bischwiller, puis route du Gal de Gaulle en traversant d'Est en Ouest par trois sous-variantes ;
- Variante 3 : tracé tram, route de Bischwiller.

Ces trois variantes seront soumises à la concertation.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Les emplacements réservés proposés au point n° 26 sont internes au quartier des Écrivains : le réaménagement des espaces publics au sein du quartier n'entrave aucune variante de tracé. Au contraire, la requalification des espaces vise à améliorer les connexions entre les Écrivains et ses abords.

- **054 M3 REGCOM SCH** (*point 95*) : suite à la réduction des emprises des ER SCH17 et SCH18, pose la question d'un risque de mise en péril du potentiel passage du tram de l'EMS Nord en fonction des résultats de l'étude des 3 tracés et estime qu'il serait dommage de se priver d'un potentiel tracé pour un projet aussi impactant pour l'avenir de la ville de Schiltigheim.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le projet de Tram Nord fait actuellement l'objet d'études et une concertation publique sera organisée mi 2021 pour consulter la population sur son tracé.

Pour rappel, 3 variantes sont à l'étude et seront soumises à concertation :

- Variante 1 : Tracé tram, route du Gal de Gaulle ;
- Variante 2 : Tracé tram, route de Bischwiller, puis route du Gal de Gaulle en traversant d'Est en Ouest par trois sous-variantes ;
- Variante 3 : tracé tram, route de Bischwiller.

L'acquisition du foncier et les outils en vue de sa réalisation ne seront définis et engagés qu'après le bilan de la concertation tiré et le tracé acté.

Les emplacements réservés SCH17 et SCH18 relevaient d'aménagements envisagés lors de leur définition dans le Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Schiltigheim approuvé en 1991 qui encourageait davantage le trafic automobile.

La reconfiguration proposée de ces emplacements réservés prend plus en compte la topographie des terrains, le réaménagement à venir du carrefour entre la rue Lamartine et la rue d'Erstein, et le développement programmé de liaisons cyclables.

- **104 M3 REGINT SCH** (*point 62*) : indique qu'habitant la rue de Sélestat à Schiltigheim, elle vit un véritable enfer concernant le stationnement et estime que la construction d'un parking public sur la route du Général de Gaulle poserait des problèmes de sécurité (deal de drogue).

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La route du Gal De Gaulle constitue l'un des 2 axes structurants Nord/Sud de la commune permettant d'accéder à Strasbourg et à relier les différents quartiers schilikois. Elle concentre un trafic important (environ 12 500 véh./jour) et nécessite le confortement de l'offre public adéquate. Cet état des lieux est partagé par l'habitant de la rue de Sélestat, riveraine du site.

Aussi, la Ville de Schiltigheim souhaite maintenir l'inscription de l'emplacement réservé SCH149 en vue d'y aménager un parking végétalisé et public.

Actuellement, le parking existant est privé, il est attenant à une surface commerciale qui a fermé et créant une friche au sein du milieu urbain. S'agissant du domaine privé, l'occupation du lieu relève de la responsabilité de son propriétaire. La situation actuelle est propice aux occupations et difficultés évoquées par l'intervenante. Le futur statut public permettra plus facilement de lutter contre les problèmes de sécurité déjà existants. Un aménagement adapté et la requalification future de l'autre moitié du site devraient répondre au sentiment d'insécurité évoqué par les riverains.

Au regard de ces éléments, il est proposé de maintenir l'emplacement réservé SCH149.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.10.7 Analyse de la Commission d'Enquête – Schiltigheim

La Commission d'Enquête note que l'évolution du PLU est concomitante au projet d'extension de la ligne de Tram vers le Nord pour laquelle une concertation sera menée dès le mois de juin 2021 et qui portera sur 3 variantes de passage à travers les communes de Schiltigheim et de Bischheim. A la lecture des observations du public et des réponses apportées par l'EMS, et en l'absence de projet défini à ce jour, la Commission d'Enquête ne peut que prendre acte que l'inscription des 11 emplacements réservés du point 26 ainsi que la réduction des ER SCH17 et SCH18 (point 95) ne remettent pas en cause une quelconque variante de passage, soit parce qu'il s'agit d'ER internes au quartier des Ecrivains, soit parce qu'il s'agit d'adaptations à la réalité du terrain.

Elle considère également que le futur statut public du site abandonné de LIDL et l'inscription de l'ER SCH149 devraient réduire les problèmes d'insécurité relevés par les riverains (point 62).

Enfin, elle prend connaissance des réflexions en cours sur l'accueil des pistes ou bandes cyclables et la limitation de vitesse à 30 km/h sur plusieurs voies de Schiltigheim dont la rue des Vosges.

### 3.5.1.10.8 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Bischheim et Hœnheim

- **265 M3 REGINT HOE** : demande, au niveau des communes de Hœnheim et de Bischheim, que la route de Brumath soit délestée de la circulation des poids lourds « qui desservent le pôle automobile et la zone d'activité rue de la Tuilerie à Souffelweyersheim » et propose « la création d'une voie d'accès à l'A35, vers le SUD, au niveau du pont autoroutier de Hœnheim/Souffelweyersheim.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

D'une part en raison du projet de tramway Nord à Schiltigheim et d'autre part en raison des évolutions à venir de l'autoroute M35, l'Eurométropole de Strasbourg prend note de cette intervention en vue des études à venir.

### 3.5.1.10.9 Analyse de la Commission d'Enquête – Bischheim et Hœnheim

La Commission d'Enquête prend acte de l'observation du public et considère que l'engagement de sa prise en compte par l'EMS dans les projets de mobilité des communes est pertinent afin de garantir une meilleure qualité de vie des riverains.

### 3.5.1.10.10 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Oberhausbergen

- **030 M3 REGINT OBH/037 M3 REGINT OBH** : indique que l'EMS et les Maires successifs depuis 2016 prévoient de réaliser un boulevard urbain à Oberhausbergen et qu'à cet effet la commune a fait créer des emplacements réservés sur plusieurs propriétés, dont celle de sa famille qui se situe au 9 route de Wolfisheim.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les observations ne portent pas sur le dossier soumis à enquête publique.

Les emplacements réservés (ER) sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, défini au code de l'urbanisme.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Des études de circulation sont en cours pour analyser la pertinence du maintien des ER. En fonction des conclusions, leur suppression pourrait être envisagée, le cas échéant.

Dans l'attente, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite maintenir ces servitudes au PLU.

- **120 M3 REGCOM OBH** : estime que le panneau Stop localisé entre la rue Voltaire et la rue Louis Pasteur à Oberhausbergen est contreproductif (nuisances sonores, pollution de l'air, absence de respect de la vitesse de 30 km/h et absence de contrôle du respect de cette vitesse).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La présente observation ne porte pas sur le dossier soumis à enquête publique et ne relève pas du document d'urbanisme.

L'Eurométropole de Strasbourg et les communes mènent une politique publique en matière de déplacements qui vise à apaiser et réduire la circulation automobile, chacune au regard de ses compétences. La limitation des vitesses au sein zones urbaines, le développement des transports en commun et les aménagements réalisés en faveur des piétons et des cycles, sont autant d'actions mises en œuvre dans cette perspective.

#### *3.5.1.10.11 Analyse de la Commission d'Enquête – Oberhausbergen*

**La Commission d'Enquête prend acte des observations du public. Elle estime que la réponse apportée par l'EMS quant au maintien des ER « transport/voirie » sur la commune d'Oberhausbergen est pertinente tant que les études de circulation ne sont pas finalisées.**

#### *3.5.1.10.12 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Geispolsheim*

- **062 M3 REGINT GEI (point 08)** : indique qu'il faudra profiter du réaménagement de la vigie pour sécuriser la piste cyclable sur le pont enjambant la voie ferrée.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir réponse ci-dessous à l'observation 324\_M3\_MAIL\_GEI*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **178 M3 MAIL GEI/275 M3 MAIL EMS/328 M3 MAIL GEI** (point 08) : demande de prise en compte d'une sécurisation des liaisons modes actifs, en particulier des voies cyclables attenantes dans le cadre du projet de réaménagement du rond-point de la zone commerciale Sud de Geispolsheim (protection par des plots par exemple).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir réponse ci-dessous à l'observation 324\_M3\_MAIL\_GEI*

- **324 M3 MAIL GEI** (point 08) : est favorable à fluidifier le trafic, mais demande une prise en compte accrue des modes doux ainsi que leur sécurisation.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément de la réponse apportée à l'observation n°324\_M3\_MAIL\_GEI dans le chapitre « Habitat-Nature en ville », l'Eurométropole de Strasbourg prend note de l'observation des intervenants sur la traversée cycliste du pont d'accès au Forlen.

L'amélioration de la liaison cyclable pourra intervenir dans le cadre du projet de Pôle d'échange multimodal, équipement également envisagé au Nord du pont pour renforcer l'accessibilité de la gare de la Vigie - Graffenstaden adjacente.

Concernant l'amélioration de la prise en compte des modes doux au sein de la zone commerciale, il est rappelé qu'il s'agit effectivement d'un objectif clairement identifié au travers de la délibération cadre « Zone commerciale sud », et que ceux-ci ont effectivement vocation à être améliorés.

#### *3.5.1.10.13 Analyse de la Commission d'Enquête – Geispolsheim*

**La Commission d'Enquête prend acte de la proposition de l'EMS concernant l'amélioration de la liaison cyclable du pont d'accès au Forlen dans le cadre du projet de Pôle d'échange multimodal.**

#### *3.5.1.10.14 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Plobsheim*

- **066 M3 REGINT PLO** : propose la pose d'un feu pour permettre aux piétons de traverser la RD468, axe principal passant par Plobsheim, au niveau de l'entrée nord de la commune.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elle traite de l'apaisement de la circulation en entrée Nord de la commune, le long de la RD 468 qui traverse le centre-bourg de Plobsheim. Cette observation ne relève pas directement de la mise en œuvre du PLU. Elle sera néanmoins relayée à la commune de Plobsheim ainsi qu'au service gestionnaire compétent de l'Eurométropole de Strasbourg pour être étudiée.

#### *3.5.1.10.15 Analyse de la Commission d'Enquête – Plobsheim*

**La Commission d'Enquête considère que la transmission par l'EMS de cette proposition auprès des services compétents pour qu'elle puisse être étudiée est pertinente.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.10.16 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Illkirch-Graffenstaden

- **010 M3 REGCOM ILG** : signalement de problèmes sur la route de Lyon à Illkirch-Graffenstaden concernant la sécurité et le panneau publicitaire qui gêne la vue.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elle n'est pas en lien avec la procédure de modification du PLU. Il s'agit d'une question relevant de la sécurité routière.

### 3.5.1.10.17 Analyse de la Commission d'Enquête – Illkirch-Graffenstaden

**La Commission d'Enquête conseille à l'EMS de transmettre cette observation aux services compétents pour qu'elle puisse être prise en compte.**

#### 3.5.1.11 Règlement écrit

##### 3.5.1.11.1 Réponse générale de l'Eurométropole de Strasbourg

Le règlement du PLU comporte deux volets : le règlement écrit et le règlement graphique. Avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles, il constitue le dispositif réglementaire visant à mettre œuvre le projet de territoire et les objectifs de l'Eurométropole de Strasbourg portés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

Il est rappelé que ce dispositif est applicable à tout projet soumis à autorisation de droit des sols.

Certaines observations portées dans ce chapitre renvoient aux différentes parties thématiques du présent mémoire en réponse. Ce système de renvoi concerne particulièrement la thématique Air-Climat-Énergie, afin de rendre bien lisible le lien entre objectifs à atteindre et réponses réglementaires.

##### 3.5.1.11.2 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation

- **124 M3 REGCOM LAM** : dans le cadre d'un projet de reconfiguration d'une maison d'habitation (sise 14 rue des Vergers à Lampertheim) qui consisterait en la réalisation d'une jonction de 46 m<sup>2</sup> au sol entre deux volumes existants de 382 m<sup>2</sup> localisés en zone UCA2, demande que la phrase « La réalisation d'une construction de plus de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est interdite » indiquée de l'article 9UCA du règlement exclue les constructions individuelles existantes.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. L'Eurométropole de Strasbourg peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

La disposition concernant l'encadrement de l'emprise au sol dans les zones UCA s'applique aux nouvelles constructions. Elle vise à participer à la bonne insertion dans le site dans le cadre d'opération de densification des zones urbaines d'habitat pavillonnaire. Dans le cas présent, l'intervenant fait part d'une situation qui ne correspond pas à l'objectif recherché par la règle. Son projet consiste à relier deux bâtiments existants et non de réaliser une construction neuve de plus de 250m<sup>2</sup>.

Afin de clarifier la règle en question, il est proposé de compléter le rapport de présentation pour apporter les précisions nécessaires. Il est rappelé, par ailleurs, que le projet devra respecter les autres règles encadrant la constructibilité (emprise au sol et pourcentage de pleine terre).

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **130 M3 REGINT SCH/136 M3 MAIL SCH** : indique qu'il habite en secteur classé « UB2 » au PLU à Schiltigheim et qu'une déclaration préalable de travaux pour la construction d'un local vélo, d'un local poubelles, d'un espace vert en pleine terre et d'une ouverture de fenêtre de toit lui a été refusée au motif du non-respect de l'article 13 UB qui impose 15% de pleine terre. Or, la construction date de 1800 et « *remplie pratiquement toute la surface de la parcelle* » cadastrale. De plus, il ne comprend pas l'interdiction faite de créer des baies sur les toits, qui n'a « *pas de sens* » et propose de supprimer la notion de « construction nouvelle » ou de la lier à un élément construit sur le sol et non en façade ou en toiture.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette intervention ne porte pas sur le projet de modification n°3 du PLU soumis à enquête publique.

Les droits à construire sont encadrés par le biais des dispositions réglementaires du PLU.

Elles s'appréhendent dans leur globalité et ne peuvent être prises en compte de manière indépendante. L'emprise au sol et le pourcentage de pleine terre visent à définir un équilibre entre espaces bâtis et espace dédié à la nature en ville, au regard des services qu'ils rendent respectivement à la population.

Toute autorisation de droit des sols se doit de respecter l'ensemble des dispositions réglementaires pour être accordée. Dès lors que les droits à construire sont atteints et dépassés, le PLU interdit de sur-bâtir davantage une parcelle. Le refus de la déclaration préalable de travaux de toit s'explique par la demande du pétitionnaire de bâtir une emprise supplémentaire ou créer de la surface de plancher là où les droits à bâtir sont déjà atteints.

L'Eurométropole de Strasbourg précise qu'une ouverture de toit ne correspond pas à une construction nouvelle en tant que telle. Le lexique pourrait être complété dans le cadre de la présente procédure, pour éviter toute interprétation.

- **164 M3 REGINT SCH/173 M3 MAIL SCH** : alerte sur une mauvaise rédaction de l'article 13 UAA du Règlement du PLU qui implique une application regrettable sur le ban de la commune de Schiltigheim et qui n'autorise pas les surélévations sans consommation de terrain. Il propose ainsi de modifier l'article 13 UAA en vigueur :

*« Article 13 UAA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

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

*1. 20% au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas :*

- *de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;*
- *de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant. »*

par le texte suivant :

*« Article 13 UAA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

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

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

2. 20% au moins de la superficie du terrain nu doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en cas :
- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
  - de surélévation de bâtiments ;
  - de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant. »

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La zone UAA a pour objectif de préserver les spécificités et l'identité des centres anciens des communes. Les dispositions réglementaires établies au sein des zones UAA visent notamment à préserver le caractère du bâti traditionnel en terme d'implantation et de volumétrie.

Les cœurs villageois se caractérisent historiquement par une densité bâtie importante, comportant peu d'espaces verts au sein des espaces libres entre les volumes bâtis, notamment dans les cours intérieures des corps de ferme. La proportion d'aménagement végétalisé en pleine terre, à savoir un minimum de 20 % de la parcelle est définie au regard de ces caractéristiques traditionnelles.

Des exceptions sont toutefois précisées pour tenir compte des unités foncières où, originellement, l'emprise des bâtiments traditionnels ne respecterait pas le taux exigé. Dans ce cas précis, afin de garantir la morphologie urbaine, la réhabilitation est autorisée dans le respect de la volumétrie pré-existante.

Néanmoins, il n'est pas souhaité une sur-densification supplémentaire, afin de préserver l'identité et la morphologie urbaine des cœurs historiques des communes.

Par ailleurs, il est rappelé que ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble des centres anciens des 33 communes et non à la seule commune de Schiltigheim. L'introduction d'une exception complémentaire nécessite d'être partagée avec l'ensemble des communes avant toute évolution. Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg propose de ne pas donner suite à cette demande dans le cadre de la présente procédure.

- **019 M3 MAIL EMS** (*point 100*) : propose de modifier ou questionne sur différents articles du règlement écrit relatifs à :
  - L'intégration de définitions au lexique du règlement écrit des termes ci-après : termes « population sensible » (article 1-alinéa 8 et article 2-alinéa 20), « largeurs de secteur » (article 1-alinéa 8), « voie d'accès aux bâtiments » (article 3-alinéa 3), « faible pente » (article 11-alinéa 2.1), « faible ensoleillement » (article 13-alinéa 9 et article 15), « énergie verte » (article 15), « commerces et activités de service » (article 15-alinéa 2.3),

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les termes « population sensible » font partie de la mention « établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air » qui a été définie dans le lexique du PLU. Cette définition est issue de l'arrêté préfectoral du 04 juin 2014 portant approbation du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise.

Les termes « faible ensoleillement » ont été intégrés au lexique du PLU modifié lors de la procédure de modification n°3. La mention faible ensoleillement (solaire photovoltaïque) a été définie comme suit : Un faible ensoleillement se traduit par un productible inférieur à 900 kWh/kWc.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Concernant la notion de « faible pente » : Au regard des évolutions proposées pour répondre aux observations formulées en lien avec la faisabilité technique et financière du disposition Air Climat Energie, des évolutions réglementaires sont proposées dans le présent mémoire. Celles-ci impliquent la suppression de la notion de « faible pente » et n'a donc plus à être définie.

En complément, cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg dans le chapitre consacré au volet Air-Climat-Énergie, et plus particulièrement, la partie « Dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et les surcoûts induits ».

Les termes de « commerces et activités de service » est repris de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme qui définit les types de destination. L'article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par arrêté du 31 janvier 2020 précise les sous-destinations qui entrent dans cette catégorie.

Les termes « largeurs de secteur » et « énergie verte » n'apparaissent pas dans le règlement du PLUi.

La notion de voie d'accès aux bâtiments peut le cas échéant être précisée si la commission d'enquête le juge utile.

- Les travaux de transformation d'un bâti existant : notion de « limite de 5% de la toiture ou de la façade » (article 6-alinéa 3 et article 7-alinéa 2 et article 10-alinéa 2) à préciser,

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-dessous.

- L'implantation et emprise au sol : article 6-alinéa 3 et article 7 (limite chiffrée de 5% » ; comment la considérer ?) et article 9 (les niveaux totalement enterrés d'une construction ne doivent donc pas être pris en compte pour déterminer son emprise au sol),

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

#### Articles 6 & 7 :

L'article 7 ne prévoit pas comme référence de calcul le nu de la façade, à l'instar de l'article 6. Cette distinction est volontaire : il s'agit d'autoriser les débords de toiture sur le domaine public (article 6). Par contre, ils ne sont pas souhaités sur les fonds voisins (article 7) en raison des problèmes de voisinage que cela pourrait provoquer.

#### Article 9 :

La modification n°3 du PLU prévoit une évolution du mode de calcul de l'emprise au sol, en y intégrant les parties de constructions situées en sous-sol.

Le Code de l'urbanisme précise, en son article R.420-1, une définition de l'emprise au sol, comme étant la projection verticale des bâtiments au sol. Il est confirmé juridiquement que cette définition est dépourvue de valeur générale et ne remet pas en cause celles retenues le cas échéant dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, les auteurs du PLU ont la liberté de proposer leur propre définition de l'emprise au sol.

Dès lors, l'Eurométropole souhaite donner une nouvelle dimension à sa définition de l'emprise au sol en y intégrant les sous-sols enterrés des bâtiments. Cette évolution de l'emprise au sol



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

participe à l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, dans les milieux urbains, en complémentarité du coefficient de biotope par surface.

La définition proposée permet de déterminer la constructibilité des terrains, en évitant des projets qui entraînent une artificialisation des sols importante en sur-bâtissant leur sous-sol. Elle contribue également à rendre le territoire plus résilient en réduisant les surfaces totalement imperméabilisées, qui limitent la capacité d'infiltration des eaux.

L'objectif consiste à rechercher un équilibre entre surface bâtie et surface non-bâtie, perméable, pour laquelle le sol est appréhendé comme une ressource rendant des services écologiques en faveur de la population.

Enfin, elle s'inscrit dans la dynamique du projet de loi « Climat et Résilience » qui vise à repenser les modèles urbains d'aménagement, hérités du siècle dernier et concevoir le sol comme un élément vivant, nécessaire au fonctionnement global d'un territoire.

Il convient de préciser que les espaces en sous-sols pourront être valorisés par les porteurs de projets *via* le coefficient de biotope par surface justement, en tant que surface plantée sur dalle. Ainsi, la perte constructive évoquée est toute relative. Elle encourage les porteurs de projet à repenser la manière de concevoir un projet. Il ne s'agit plus de définir une surface de plancher possible au regard des droits à construire mais de déterminer la constructibilité en fonction des usages et des besoins des habitants.

La nouvelle règle proposée n'empêche pas la mise en œuvre de stationnement souterrain. Elle incite les porteurs de projets à repenser la place dédiée au stationnement au sein des projets (silo dans les opérations d'ensemble, mutualisation et foisonnement des places, déploiement de l'autopartage, ...).

Le report du stationnement vers les espaces extérieurs est une possibilité mais cela ne pourra se faire au dépend des dispositions des articles 13 de chaque zone où un pourcentage de pleine-terre demeure exigé.

L'Eurométropole souhaite maintenir cette règle et propose de l'évaluer dans le cadre de la mise en œuvre de la modification n°3, une fois entrée en vigueur. Si elle s'avérait inadéquate, l'Eurométropole pourrait, le cas échéant la faire évoluer, dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.

- Les règles techniques de construction conduisent à devoir disposer de 3 mètres de hauteur par niveau de construction à ossature bois : propose que la règle des hauteurs limite hors tout prenne considération de ce fait,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Une disposition introduite à l'article 8 de la loi no 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) prévoit que « La limitation en hauteur des bâtiments dans un plan local d'urbanisme ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre ».

Cette disposition de portée générale, également inscrite au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, permet d'écarter les règles de hauteur du PLU qui introduiraient une discrimination entre le nombre d'étages découlant de procédés constructifs différents. Plus largement, il permet de dépasser le plafond de hauteur fixé par un PLU si ce dépassement est dû au procédé constructif utilisé dans la limite du nombre d'étages qui aurait découlé d'un procédé constructif permettant de respecter la règle de hauteur définie par le règlement.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Les constructions en structure bois induisent une épaisseur de dalle augmentée de 25 à 30 cm pour chaque étage. Cette spécificité technique a conduit la collectivité à proposer une disposition particulière.

L'objectif poursuivi est bien de pouvoir réaliser le même nombre de niveaux pour des bâtiments en structure bois, que lors de la construction de bâtiments dits « classiques », en cohérence avec la disposition de portée générale inscrite à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Au regard des interventions faites sur ce sujet et de l'objectif poursuivi, l'Eurométropole de Strasbourg propose de revoir sa rédaction de telle manière à bien traduire la volonté d'autoriser la même constructibilité quel que soit le procédé constructif.

- Les hauteurs et aspects des constructions : article 10-alinéa 7 et article 11-alinéa 2.1 (« faible pente » à définir),

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Au regard des évolutions proposées pour répondre aux observations formulées en lien avec la faisabilité technique et financière du disposition Air Climat Energie, des évolutions réglementaires sont proposées dans le présent mémoire. Celles-ci impliquent la suppression de la notion de « faible pente » et n'a donc plus à être définie.

Concernant les constructions bois, cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant.

- Le stationnement : article 12-alinéa 1 (bornes de recharge), article 12-alinéa 2.5.2 (localisation des capteurs solaires), article 12-alinéa 2.5.3, article 12-alinéa 2.3,

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Concernant les dispositions relatives à l'électromobilité, cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives à l'électromobilité (Chapitre Air, Climat, Énergie).

### **Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :**

*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 ?*

Afin de ne pas circonscrire l'installation de panneaux solaires en toiture, dans le cas d'un parking en ouvrage dont le dernier niveau n'est pas aérien, l'Eurométropole de Strasbourg propose de supprimer la mention « en toiture » dans la disposition réglementaire correspondante.

Néanmoins, il est rappelé que l'installation de panneaux solaires ne doivent pas remettre en cause les services sociaux et environnementaux rendus par les espaces de pleine de terre.

### **Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :**

*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.*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

*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.*

Eurométropole de Strasbourg :

En complément de la réponse ci-dessus, l'alinéa 2.5.3 de l'article 12 des dispositions générales du règlement écrit concerne uniquement les constructions dédiées exclusivement à une vocation de parking en ouvrage ; aucune autre vocation n'est donc concernée par ces dispositions.

L'exemption des obligations de stationnement dans le cadre de surélévations de bâtiments ne relevant pas d'un des points traités dans la modification n°3 du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg se réserve la possibilité d'analyser cette demande dans une procédure ultérieure.

Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*Article 15, alinéa 2.2.3 : Dans l'idée d'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, ...) ?*

Eurométropole de Strasbourg :

Le Schéma Directeur des Énergies 2050 prévoit l'utilisation de 5 vecteurs énergétiques sur le territoire : biogaz, eau chaude à travers des réseaux de chaleur, hydrogène, agrocarburants de 3<sup>ème</sup> génération et électricité. L'électricité sera sans doute le vecteur le plus sollicité.

L'objectif de la collectivité est de produire 55% de l'électricité consommés par l'Eurométropole de Strasbourg sur son territoire. Pour cela, la collectivité dispose uniquement de 3 ressources renouvelables productrices d'électricité : l'hydraulique, la géothermie profonde et le solaire.

Parmi ces 3 sources d'électricité renouvelable, seul le solaire photovoltaïque a un potentiel et une modularité à la hauteur de l'enjeu. À l'horizon 2050, le territoire nécessiterait 376 MWc de puissance installée (aujourd'hui, cela est de l'ordre de 7 MWc). Il est estimé que 15 à 20% de cette puissance devront être installés sur des nouveaux bâtiments et lors de grandes réhabilitations.

L'alinéa 2.2 de l'article 15 cherche à consolider ce rôle central du bâtiment dans l'approvisionnement électrique du territoire.

Malgré cette ambition, une dérogation liée à la technologie solaire thermique a été introduite afin de ne pas provoquer une concurrence entre les deux technologies solaires. Cette dérogation pourrait évoluer en complémentarité lors des modifications ultérieures, et en dehors des périmètres couverts par un réseau de chaleur. Il est estimé que les autres technologies évoquées (géothermie, énergie fatale, hydrogène) seront à envisager dans le cadre de l'alinéa 2.1.4 de l'article 15 afin de répondre aux obligations en termes d'approvisionnement en chaleur renouvelable à hauteur de 20% minimum.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Les espaces libres et plantations : article 13-alinéa 2, article 13-alinéa 8.1, article 13-alinéa 8.2, article 13-alinéa 9,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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.*

Eurométropole de Strasbourg : Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-dessous.

Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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.*

Eurométropole de Strasbourg :

L'objectif de l'alinéa 2 de l'article 13 des dispositions générales du PLUi est de permettre, *via* la plantation d'arbres sur les aires de stationnement, d'ombrager les places et les zones de circulation des piétons.

Les obligations de plantation ne préjugent pas de la localisation précise des arbres sur les aires de stationnement.

Le projet de règle prévoit un régime d'exception permettant de déroger aux exigences en cas de faible ensoleillement.

Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*Article 13, alinéa 8.1 : Il nous paraît nécessaire de préciser que le seuil de 25 m<sup>2</sup> 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.*

Eurométropole de Strasbourg :

Le coefficient de biotope par surface (CBS) ne s'applique pas aux extensions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aux surélévations de bâtiments, aux reconstructions à l'identique, aux travaux d'isolation ainsi qu'à la construction de bâtiments annexes inférieurs à 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Ces dispositions apparaissent à l'article 13 des dispositions générales du règlement et n'appellent pas de complément particulier, à l'exception de la précision « 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher » qui manque effectivement à la rédaction.

Ce seuil de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher permet des évolutions ou des extensions de bâtiments existants, par exemple la réalisation d'une pièce ou deux par niveau ou d'un garage, sans application du CBS.

En outre, il convient de préciser que le CBS a été introduit dans le PLUi *via* la modification n°3 du PLUi, et n'est donc pas encore appliqué sur le territoire. C'est pourquoi, les opérations ne l'intègrent pas encore.

### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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 m<sup>2</sup>. De quel type de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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, et de bien préciser comment intégrer les surfaces verticales végétalisées dans la méthode de calculs du CBS).*

### Eurométropole de Strasbourg :

Concernant la précision des m<sup>2</sup> mentionnés, cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant.

Concernant les jardinières, jardins potagers, les toitures en zinc ou en tuile, cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-dessous.

Laisser le choix aux porteurs de projet d'agir soit au niveau de la surface de l'unité foncière, soit en fonction de la surface restante d'espaces libres, échappe à l'objectif du coefficient de biotope par surface (CBS) qui est bien de pouvoir créer des espaces végétalisés qui présentent un réel intérêt écologique tout en permettant une certaine densification du tissu urbain. C'est pourquoi le rapport avec la surface de l'unité foncière ou la parcelle ne peut pas être altérée.

Le choix est laissé aux porteurs de projet quant aux espaces à végétaliser. Il est précisé que les jardins potagers sont soit réalisés en pleine terre, soit en superposition de surface bâtie complétée d'un substrat. Ils peuvent ainsi être potentiellement compris dans le calcul des dispositions exigées à l'article 13.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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 calcul : 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.*

### Eurométropole de Strasbourg :

Concernant les conventions de calcul du coefficient de biotope par surface (CBS), cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant.

Si Berlin est une des premières villes à avoir mis en œuvre le CBS, son application en France est régie par le Code de l'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme indique que le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. En outre, il précise que le règlement peut imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre.

Si les collectivités doivent exprimer le CBS en fonction de l'unité foncière, elles peuvent néanmoins faire le choix des surfaces éco-aménageables pondérées.

L'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas intégrer les jardinières, les toitures en zinc ou en tuiles ou encore les systèmes d'infiltration des eaux de pluie dans l'outil CBS mis en place dans le PLUi, centré sur la création d'espaces végétalisés.

### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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.*



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Eurométropole de Strasbourg :

Le coefficient de biotope par surface (CBS) et le pourcentage de pleine terre sont des dispositions qui se complètent. En effet, le pourcentage de pleine terre est compris dans les exigences portées par le CBS.

La volonté de renforcement de la place dédiée aux espaces végétalisés au sein des opérations vise à augmenter les surfaces dédiées à la nature au sein du milieu urbain. Dans un souci d'équilibre entre les différentes orientations, l'Eurométropole souhaite maintenir ce dispositif complémentaire.

Ces espaces contribuent à la qualité environnementale des projets et à la qualité de vie des habitants.

### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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.*

### Eurométropole de Strasbourg :

Le principe de préservation de la végétation existante est inscrit à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)

La préservation d'espaces végétalisés existants peut être prise en compte pour répondre à l'alinéa 9 de l'article 13 des dispositions générales du règlement. Cela sera précisé dans le rapport de présentation du PLUi.

- Les performances énergétiques et environnementales : article 15, article 15-alinéa 1.1, article 15.2.1.5, article 15-alinéa 1.2, article 15, alinéa 2.2.1, article 15-alinéa 2.1.3, article 15-alinéa 2.1.4, article 15-alinéa 2.2, article 15-alinéa 2.2.3, article 15-alinéa 2.3, article 15-alinéa 2.4, article 15-alinéa 2.5, article 15-alinéa 2.5.1, article 15-alinéa 2.5.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

#### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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 m<sup>2</sup> 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 ?*

### Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg propose de préciser l'articulation entre les règles établies à l'échelle d'une opération d'aménagement et celles qui concernent les constructions, travaux et



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

installations « hors opération d'aménagement d'ensemble ». Pour ce qui concerne l'exemple soulevé, les deux alinéas sont exclusifs.

Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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" ?*

Eurométropole de Strasbourg :

La densité thermique s'apprécie par type d'usage :

- si une densité de 3,5MWh/ml.an est atteinte pour le réseau de chaleur, un système collectif de distribution de chaleur doit être mis en place,
- si une densité de 3,5MWh/ml/an est atteinte pour le réseau de froid, un système collectif de distribution de froid doit être mis en place.

Un système réversible peut bien entendu être mis en place.

Afin que cette information soit comprise par tous, l'Eurométropole de Strasbourg propose de compléter les justifications de cette disposition dans le rapport de présentation du PLU.

Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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.

Eurométropole de Strasbourg :

L'alinéa 1.1. de l'article 1 vise à appréhender les sujets d'approvisionnement énergétiques dès la phase de conception d'un projet d'aménagement d'ensemble. Il peut être mis en œuvre via le raccordement à réseau de chaleur existant à proximité ou via la création d'un réseau de chaleur à l'échelle de tout ou partie de l'opération d'aménagement.

L'obligation d'avis pour le raccordement à un réseau de chaleur existant s'applique, à ce stade, dans la zone verte « réseau de chaleur » identifiée au plan de vigilance. Les dossiers sont instruits par la collectivité, la décision de raccorder ou de ne pas raccorder n'appartient pas au délégataire du réseau ou tout autre exploitant de réseau de chaleur. Celui-ci sera uniquement consulté par la collectivité pour réaliser une étude de préfaisabilité de raccordement du projet au réseau.

## Enquête publique

### Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Sur la base de cette étude, la collectivité communiquera son avis au pétitionnaire sur la possibilité ou non de raccorder le projet. En cas d'avis positif de raccordement au réseau de chaleur, l'étude sera communiquée au pétitionnaire.

La seule interface du pétitionnaire dans l'avis formulé sur un raccordement ou non à un réseau de chaleur reste la collectivité qui assure, le cas échéant, la prise de contact avec l'exploitant de réseau.

Afin de clarifier ce processus, l'Eurométropole de Strasbourg propose de modifier la règle en réaffirmant la position de la collectivité comme seule interlocutrice des pétitionnaires. Ainsi, l'avis du délégataire de réseaux ne serait pas requis, mais bien celui de la collectivité en tant qu'autorité organisatrice de la distribution d'énergie (AODE).

#### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*Article 15, alinéa 2.2.1 : La notion de d'interdiction de système énergétique par logement sera manifestation 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.*

#### Eurométropole de Strasbourg :

La Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est fait référence à l'alinéa 2.1.1 de l'article 15 des dispositions générales du PLUi.

Cet article s'applique aux constructions d'habitation de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, auxquelles s'appliquent les règles d'approvisionnement en énergie renouvelable et de conception bioclimatique. Les bâtiments conçus pour être performants, avec de faibles besoins en chaleur, nécessitent tout de même la mise en place d'équipements de diffusion de chaleur. Un système de distribution collective devra alors être créé pour favoriser l'intégration des énergies renouvelables.

#### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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 ?*

Eurométropole de Strasbourg : Il convient de noter tout d'abord qu'un nombre important de bâtiments sont exclus de l'actuelle RT2012, et notamment les bâtiments devant garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air pour son usage habituel qui comprennent un grand nombre d'équipements publics.

L'Eurométropole de Strasbourg indique ensuite que les dispositions imposant une performance énergétique des bâtiments au moins égale à la RT 2012 -20% pour l'habitat et les bureaux ont été édictées au regard des retours d'expérience des professionnels de l'urbanisme et de la construction consultés dans le cadre de la modification n°3 du PLUi. Ces dispositions correspondent à une réalité dans la faisabilité des projets.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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.*

### Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette disposition signifie que 30 % des consommations en chauffage et en eau chaude sanitaire doivent être assurés par des énergies renouvelables base CEP.

Pour plus de clarté, la collectivité propose de compléter le rapport de présentation du PLUi concernant le volet Air-Climat-Énergie en ce sens.

### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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 m<sup>2</sup> de SDP.*

### Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et les surcoûts induits (chapitre Air-Climat-Énergie).

### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*Article 15, alinéa 2.2.3 : Dans l'idée d'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, ...) ?*

### Eurométropole de Strasbourg :

Le Schéma Directeur des Énergies 2050 prévoit l'utilisation de 5 vecteurs énergétiques sur le territoire : biogaz, eau chaude à travers des réseaux de chaleur, hydrogène, agrocarburants de 3<sup>ème</sup> génération et électricité. L'électricité sera sans doute le vecteur le plus sollicité.

L'objectif de la collectivité est de produire 55% de l'électricité consommés par l'Eurométropole de Strasbourg sur son territoire. Pour cela, la collectivité dispose uniquement de 3 ressources renouvelables productrices d'électricité : l'hydraulique, la géothermie profonde et le solaire.

Parmi ces 3 sources d'électricité renouvelable, seul le solaire photovoltaïque a un potentiel et une modularité à la hauteur de l'enjeu. À l'horizon 2050, le territoire nécessiterait 376 MWc de puissance installée (aujourd'hui, cela est de l'ordre de 7 MWc). Il est estimé que 15 à 20% de cette puissance devront être installés sur des nouveaux bâtiments et lors de grandes réhabilitations.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

L'alinéa 2.2 de l'article 15 cherche à consolider ce rôle central du bâtiment dans l'approvisionnement électrique du territoire.

Malgré cette volonté, une dérogation liée à la technologie solaire thermique était nécessaire afin de ne pas provoquer une concurrence entre les deux technologies solaires. Cette dérogation pourrait évoluer en complémentarité lors des modifications ultérieures, et en dehors des périmètres couverts par un réseau de chaleur. Il est estimé que les autres technologies évoquées (géothermie, énergie fatale, hydrogène) seront à envisager dans le cadre de l'alinéa 2.1.4 de l'article 15 afin de répondre aux obligations en termes d'approvisionnement en chaleur renouvelable à hauteur de 20% minimum.

### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*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 se situe sur l'apport d'énergie en froid.*

### Eurométropole de Strasbourg :

Les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de transition énergétique impliquent une évolution des pratiques de tous les acteurs et usagers. Les changements nécessaires sont calibrés en fonction de l'envergure du projet. Les commerces comme les autres destinations, sont concernés, dès lors que la densité thermique est atteinte.

Dans le cas de l'exemple cité d'un commerce qui consommerait très peu de chaleur, la densité 3,5 MWh/ml.an ne serait pas atteinte et il n'y aurait donc pas d'obligation de raccordement à un réseau de chaleur.

### Rappel de la remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Grand Est :

*Article 15, alinéa 2.5 : 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.*

### Eurométropole de Strasbourg :

L'insuffisance d'un système de rafraîchissement passif peut découler d'une conception bioclimatique du bâtiment non totalement optimisée. La notion d'impossibilité concerne ici les situations où la production de froid est nécessaire pour la faisabilité des process d'activités (serveurs informatiques, températures strictes à tenir dans les locaux, etc.).

- **233 M3 REGINT EMS** (point 100) : propose de modifier ou questionne sur différents articles du règlement écrit relatifs à :
  1. Les exigences « thermiques » imposées aux extensions nécessitent d'en donner la définition

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La définition de l'extension est donnée dans le lexique du règlement du PLUi, sous l'entrée « Extension mesurée ». Elle est définie comme suit : « L'extension peut s'effectuer

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle ».

### 2. Règlement écrit :

#### Article 12 : Stationnement

1. Dispo générales : « Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 25% des places de stationnement... doivent être équipées de points de recharges pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables... ».

*Proposition : il faut que le texte distingue les points de recharge de faibles puissance 2 kW qui sont adaptés pour des places de garage fermé et privatisées, des bornes mutualisées de puissance minimum 6,7 kW qui doivent être gérées par un exploitant.*

*Il faut prendre en compte que l'exploitant de ces prises n'est pas connu au moment du dépôt de PC.*

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives à l'électromobilité (Chapitre Air, Climat, Énergie).

#### Article 15 :

1. Il serait pertinent de définir si par opération d'aménagement, on entend l'existence d'un permis d'aménager ou si seule la surface est déterminante ?

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble telle qu'elle est entendue dans le présent règlement sera définie au lexique.

- 1.2 : « être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 30% minimum, selon la réglementation thermique en vigueur »

La mention de « la réglementation thermique en vigueur » paraît problématique car la RT2012 en vigueur ne définit pas de mode de calcul pour cet indicateur. Il paraît donc judicieux de mentionner qu'à l'application de la RE2020 c'est l'indicateur RCR qui fera foi pour la détermination de la part de chaleur renouvelable.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas faire référence à cet indicateur, au risque d'entrer dans des dispositions trop techniques. Elle précise néanmoins que cette disposition signifie que 30 % des consommations en chauffage et en eau chaude sanitaire doivent être assurées par des énergies renouvelables base CEP.

Pour plus de clarté, la collectivité propose de compléter le rapport de présentation du PLUi concernant le volet Air-Climat-Énergie en ce sens.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

1.2 : « justifier des besoins énergétiques des bâtiments inférieurs de 45 % à la valeur max autorisée (Bbio max), calculée selon la RT 2012 »

Nous souhaitons ici conserver la formulation qui s'appuie sur la RT2012 et pas la RE2020.

*Proposition : afin d'encourager la construction de type « passive » à coût maîtrisé en logement, il pourrait être intéressant de conserver un critère de surperformance Bbio, une fois la RE2020 applicable, permettant de se passer de raccordement à un réseau de chaleur.*

*Ce seuil serait de l'ordre de -15 à -20% sur le Bbio max RE2020 (lui-même déjà abaissé d'environ 30% par rapport à celui de la RT2012).*

*De plus, pourquoi ne pas généraliser cette dernière disposition à toute construction neuve et non pas uniquement dans le cadre d'opération d'aménagement ?*

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Compte tenu de l'absence de visibilité sur la future RE 2020, la collectivité propose de ne pas renforcer les exigences de performance énergétique sur la base de la RE 2020 dans le cadre de la modification n°3 du PLUi.

La proposition des bureaux d'études pourra néanmoins être étudiée lors d'une procédure d'évolution ultérieure du PLUi, une fois la RE 2020 et ses décrets d'application entrés en vigueur.

A ce stade, la volonté n'est pas d'imposer la construction passive pour toute nouvelle construction. La disposition réglementaire a pour objectif de laisser une marge d'adaptation au sein des projets d'aménagement d'ensemble, afin de tenir compte de leurs spécificités, notamment si l'opération ne présente pas une densité thermique suffisante pour développer son propre réseau collectif ou dans le cas où aucun raccordement à un réseau existant n'est envisageable. Dans ces cas, le porteur de projet peut opter pour s'approvisionner en chaleur par une part en énergie renouvelable ou réaliser des constructions à la performance thermique plus importante.

2.1.2 : « Tout nouveau bâtiment doit être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 20% minimum, selon la réglementation en vigueur »

Même problématique concernant de la quantification de la chaleur renouvelable

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant (point 1.2).

2.1.3 : Il serait utile de préciser que ce renforcement des exigences s'applique uniquement à la période précédant l'entrée en vigueur de la RE2020 pour les différents usages mentionnés... et que cela ne s'appliquera pas sur les exigences RE2020. En effet, il est hasardeux de vouloir renforcer une réglementation ne bénéficiant à ce jour d'aucun retour d'expérience.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg au chapitre Air-Climat-Énergie (dispositions relatives aux performances énergétiques des bâtiments et les surcoûts induits).

En complément, l'Eurométropole de Strasbourg indique qu'une mention, indiquant que les dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments exprimées par rapport à la RT 2012, dans l'attente de l'entrée en vigueur de la RE 2020, existe. Elle propose d'ajouter cette mention à toutes les dispositions exprimées par rapport à la RT 2012, à l'article 15 des dispositions générales du règlement écrit du PLUi.

#### 2.1.4 : Bâtiments soumis à la RT Globale

Même problématique (cf. 2.1.2)

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant (point 1.2).

#### 2.2.1 Production d'énergie électrique par solaire PV

La RE2020 va introduire comme nouvel indicateur réglementaire le poids carbone des produits de construction et équipements à partir d'un calcul ACV (ICcomposants). L'installation obligatoire de panneaux solaires PV va peser sur cet indicateur, quel que soit le débouché du productible solaire, en autoconsommation ou en exportation. Il est donc légitime de s'interroger sur l'impact de cette obligation de moyen vis-à-vis des objectifs Carbone de la future réglementation et de ces évolutions dans le temps (renforcement de l'exigence ICcomposants en 2024).

*Proposition : après avoir testé ce dispositif sur des opérations réelles, il apparait certains conflits d'usage sur les toitures concernant la végétalisation, le photovoltaïque et des usages techniques ou sociaux de ces toitures. Pour ne pas pénaliser les bâtiments de grande hauteur, il serait préférable, à la manière du coefficient CBS, d'imposer une puissance photovoltaïque en fonction de la surface au sol de la parcelle et non pas de la surface de plancher.*

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-avant, relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et les surcoûts induits (chapitre Air-Climat-Énergie).

2.2.1/2.2.2 : Une extension n'est pas soumise à la nécessité d'équiper en solaire PV (uniquement mesure conservatoire) et les rénovations lourdes (soumises à RTex Globale) doivent être équipées en solaire PV. Faut-il alors comprendre que dans le cas des rénovations lourdes avec extension : Obligation de mettre du solaire PV selon la SDP sur la partie existante rénovée. Pas de solaire PV (uniquement prévoir les gaines techniques) sur les extensions (neuf). Ceci paraît paradoxal !



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et aux surcoûts induits (Chapitre Air, Climat, Énergie).

2.2.3 : « ...lorsqu'il est démontré un faible ensoleillement de la construction projetée ou existante » Définir le terme de « faible ensoleillement de la construction ».

*Proposition : dérogation pour une perte de productible solaire de 10 à 20 %.*

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette proposition induit l'établissement d'un rendement de référence qui mérite d'être modélisé. À ce stade, une telle proposition ne peut donc pas être intégrée au PLU.

2.3 : « ...le raccordement au réseau de chaleur existant le plus proche est obligatoire pour les nouveaux bâtiments, d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ».

Certains réseaux existants ne sont pas vertueux en matière de mix énergétique et donc de contenu carbone de l'énergie.

Le projet de seuils RE2020, actuellement en consultation, prévoit l'introduction d'un indicateur IC énergie caractérisant le poids carbone lié à l'énergie consommée en exploitation. Si on met de côté la production de chaleur par effet Joule direct ou par PAC, avec un Réseau de Chaleur Urbain (RCU) les seuils envisagés pour le logement équivalent à un taux d'ENR de l'ordre de 40 à 50 % (seuil devant être renforcé ensuite à l'horizon 2024).

La question se pose donc de savoir si l'obligation du raccordement aux réseaux existants, concédés par la ville et non vertueux à date, ne sera pas problématique avec l'application de la RE2020 ?

Problématique déjà rencontrée aujourd'hui sur certains projets (HautePierre) à proximité de réseaux non vertueux (gaz) et où le raccordement interroge vis-à-vis de la recherche de performance environnementale.

*Proposition : dérogation au raccordement obligatoire si taux ENR du RCU < 70 %.*

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Dans ce cas, le pétitionnaire pourra utiliser la dérogation mentionnée dans le même article, pour respecter le PLU et la RE2020 : « Cette obligation n'est pas applicable si le pétitionnaire propose une solution alternative présentant un taux d'énergies renouvelables a minima équivalent à celui du réseau sur lequel il ne souhaite pas se raccorder ».

Cette dérogation n'autorise cependant pas le pétitionnaire à déroger aux minimums de performances énergétiques précisés, en fonction du cas applicable, dans les alinéas 1.1, 1.2 ou 2.1.3.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

2.4 : « ...les façades des nouveaux bâtiments... »

*Proposition : compléter par « facteur solaire  $S_w$  des fenêtres au sens de la RT en vigueur »*

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette mention a été ajoutée à la règle relative à la conception bioclimatique des bâtiments, incluse à l'article 15 des dispositions générales du règlement écrit.

2.5 : « ...En cas d'impossibilité technique... »

La notion d'impossibilité pour raisons techniques paraît trop floue et permettra à tous d'installer un rafraîchissement actif.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il paraît difficile de lister de manière exhaustive toutes les impossibilités techniques conduisant à la non installation d'un système de refroidissement passif. L'introduction de la notion d'impossibilité technique intègre le sujet central de la faisabilité des règles proposées. La démonstration d'une éventuelle impossibilité technique sera à démontrer par le porteur de projet. Dans le cas contraire, le projet devra être conforme à la règle.

« ...Dans ce dernier cas, les besoins en climatisation de confort doivent être assurés à 60% minimum par des énergies renouvelables ».

Disposition potentiellement inutile, puisque n'importe quelle pompe à chaleur sur le marché permet de remplir cette condition.

Il faudrait définir les besoins de climatisation (puisqu'il y a « besoins » et pas « consommations » ?). De plus, il n'existe pas d'indicateur correspondant en sortie des calculs réglementaires, donc très délicat de les évaluer uniformément.

*Proposition : remplacer le terme de « besoins en climatisation » par la « consommation électrique du système de climatisation dans le calcul (CEP) selon la réglementation en vigueur ».*

*En bilan annuel, limiter la consommation électrique de la climatisation à la production renouvelable sur site d'énergie électrique ; à arbitrer si complémentaire ou non à la production solaire PV de l'article 2.2.*

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Il avait été estimé qu'en introduisant un objectif de 60% d'énergies renouvelables sur les systèmes de refroidissement actif, cela pouvait correspondre à une pompe à chaleur (PAC) avec EER de 2,5 soit une étiquette E pour une PAC. On peut effectivement être plus ambitieux si on impose au minimum une étiquette B, le taux d'énergies renouvelables remonte à 68% ou 70%, pour une étiquette A

Si les termes "besoin en climatisation" sont remplacés par "consommation électrique du système de climatisation", le risque est de favoriser un système, à savoir la PAC électrique (même si ce système est majoritaire, il peut exister d'autres PAC, à absorption à adsorption, etc.)

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 2.6 : Qualité de l'air

« ...doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ».

La fermeture des balcons n'a d'intérêt concernant la protection vis-à-vis des polluants que pour les niveaux inférieurs proches des voiries. Pour les niveaux hauts, cette mesure est peu pertinente.

*Proposition : introduire une limite maximale de hauteur sous laquelle la disposition de fermeture des balcons devrait s'appliquer.*

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Un effet barrière dans la morphologie urbaine peut effectivement être observé en matière de pollution atmosphérique. Cet effet barrière induit une hauteur au-delà de laquelle les polluants atmosphériques ne se dispersent pas. Cette hauteur est généralement estimée au niveau R+3 pour les bâtiments, comme cela est précisé dans l'OAP Air-Climat-Énergie.

L'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas donner suite à la proposition du BE, à ce stade. S'agissant d'enjeux liés à la santé humaine, elle souhaite préalablement évaluer les incidences de la règle telle que projetée, avant tout assouplissement.

« l'installation d'un système de ventilation double flux est obligatoire. Le système de ventilation doit comprendre un système de filtre performant dont la prise d'air est orientée à l'opposé de l'axe de circulation automobile le plus emprunté ».

Pour des opérations immobilières de grande ampleur qui formeraient qu'un bâtiment, il faudrait équiper de ventilation double-flux des entrées très éloignées de ces axes de circulation et/ou protégés par les bâtiments positionnés en front de rue. Le cas se présente notamment sur Starlette ou sur une même parcelle, certains bâtiments sont positionnés sur l'eau alors que d'autres sont en contact avec la rue du petit Rhin, classée très polluée.

*Proposition : nous proposons que le système de ventilation double-flux concerne que les bâtiments dont une façade est en contact avec les zones repérées au plan de vigilance. La notion de bâtiment est à définir au sens d'adresse administrative.*

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg, à travers les dispositions du règlement écrit, le zonage « Qualité de l'air » et les orientations incluses dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Air-Climat-Énergie, vise la protection de la population vis-à-vis des émissions de polluants atmosphériques.

Les secteurs repérés dans le zonage « Qualité de l'air » correspondent à des zones où les émissions de polluants sont élevées, même si les valeurs limites européennes n'y sont pas dépassées, comme c'est par exemple le cas pour les secteurs de surveillance aux abords des axes routiers, en bleu.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

La dispersion des polluants dépend de nombreux facteurs (orientation du vent, configuration de la voie, présence et nature de la végétation, ...). Ces éléments sont propres à chaque projet et ne permettent pas d'établir une règle générale sur tout le territoire.

L'Eurométropole de Strasbourg entend mettre en œuvre une zone « tampon », par principe de précaution, la dispersion des polluants relevant de facteurs naturels et de la configuration de l'environnement urbain dans lequel le projet vient s'implanter.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg propose de ne pas donner suite à cette proposition.

- **223 M3 MAIL EMS/258 M3 COUR EMS** (point 100) : fait part de remarques qui « visent à améliorer la compréhension du règlement du PLUI et concilier les objectifs avec ceux des entreprises du secteur » en considérant que « les dispositions de nature réglementaire du PLUi ne peuvent être correctement appliquées que si elles sont exemptes de toute interprétation et purgées de toute possible illégalité » et demande :
  - **Article 1 - Air** : « que soit exclu de la règle les extensions qui n'accueilleraient pas de population sensible au titre de la qualité de l'air ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Dès lors qu'une extension d'un bâtiment existant présente une vocation différente de celle d'établissement accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (termes définis dans le lexique du règlement du PLU), elle est autorisée.

- **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites et article 2 - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières** : que les articles soient abrogés car le PPRI de la Bruche a été approuvé 23 septembre 2019.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'article cité précise que la disposition s'applique dans l'attente de l'entrée en vigueur du PPRI. L'Eurométropole de Strasbourg confirme que le PPRI de la Bruche a été adopté. Néanmoins, d'autres dispositions relatives à la prévention du risque d'inondation nécessitent toutefois une analyse approfondie avant abrogation éventuelle. Il est proposé de présenter une mise à jour globale du dispositif, en lien avec les services de l'État, dans le cadre d'une procédure ultérieure.

- **Article 6** : clarifier la manière dont est calculée « la limite de 5% (assiette toitures et façades) ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg à l'observation n°019\_M3\_MAIL\_EMS ci-avant.

- **Article 9 - Emprise au sol** : estime que « les niveaux en sous-sol ne devraient pas être intégrés dans le calcul de l'emprise au sol ». En effet, elle fait remarquer que le projet de modification n°3 du PLU modifie la définition de l'emprise au sol, ce qui peut empêcher la faisabilité de certains projets, notamment du fait de « l'articulation de cet article avec le coefficient de biotope par surface ». De plus, la FFB note que « la définition envisagée ne semble pas correspondre à la jurisprudence en matière

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

*d'emprise au sol* » qui exclut que l'on prenne en compte les parties de la construction situées sous le sol.

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg à l'observation n°019\_M3\_MAIL\_EMS ci-avant.

### ➤ **Article 10 – Structure bois et hauteur des constructions :**

- **Sur la structure bois :** qu'une définition claire de la notion de « construction en structure bois » soit apportée au règlement. À ce sujet, la FFB propose « *une approche plus large en favorisant les bâtiments mixtes, comprenant à la fois du béton et du bois* » (préconisés notamment pour le respect de la sécurité incendie). Un document est joint au courrier sur la « Décarbonation du bâtiment » et le choix d'une solution mixte. L'enjeu est notamment de « *ne pas défavoriser certaines filières professionnelles au profit des filières bois* ». La FFB rappelle qu'il « *appartient à la Collectivité de fixer les objectifs de performances environnementales mais en aucun cas de prescrire ou de favoriser des méthodes constructives et/ou des matériaux d'œuvre* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément des réponses d'ores et déjà apportées concernant les constructions bois, l'Eurométropole de Strasbourg prend note de l'observation en vue de l'évolution de la rédaction de la disposition particulière, dans l'esprit proposé précédemment.

- **Sur la hauteur des constructions :** « *que la règle permette également le dépassement de la hauteur hors tout* », afin que les niveaux qui intègrent les structures plancher bois, plus épaisses, bénéficient du même nombre de niveaux que des bâtiments traditionnels, sous peine que les promoteurs soient « *moins incités à recourir à ce mode de construction* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse apportée à l'observation n°019\_M3\_MAIL\_EMS.

- ### ➤ **Article 11 – Végétalisation des toitures :** que soit introduite une notion « *d'usage de la toiture* » afin d'envisager des usages multiples de cet espace et non le réserver en totalité pour la végétation. En effet, en l'état « *la règle relative aux toitures de 100 m<sup>2</sup> d'un seul tenant semble s'appliquer aux terrasses des attiques, ce qui n'est pas l'objectif de cette règle* ». De plus, la FFB estime nécessaire que soient bien définies dans le lexique les notions de « *toiture à faible pente* » et « *d'un seul tenant* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et aux surcoûts induits (Chapitre Air, Climat, Énergie).

- ### ➤ **Article 12 – Electromobilité :** que seul soit imposé « *le pré-équipement des places de stationnement, et non leur équipement* » afin que chaque acheteur puisse choisir librement son opérateur. De plus, la FFB note que « *la règle relative à la taille minimum pour le stationnement d'un véhicule est calculée selon 2 méthodes cumulatives (avec prise en compte ou non des dégagements)* ». Elle propose que « *cette règle puisse être*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

*appliquée de façon alternative dès lors que l'une ou l'autre des conditions serait remplie ».*

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives à l'électromobilité (Chapitre Air, Climat, Énergie).

#### ➤ **Article 13 – Végétalisation :**

- au point 2, que soit reformulée la mention « *les articles 13 de chaque zone* » par « *l'article 13 d'une zone* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Afin de clarifier cette disposition, l'Eurométropole de Strasbourg propose de modifier la règle en remplaçant la mention « les articles 13 de chaque zone » par « l'article 13 de chaque zone ».

- que les facteurs de pondération du CBS soient revus. En l'état, le tableau du « *CBS n'incite pas les porteurs de projet à faire des toitures végétalisées (TV) qualitatives* ». Exemple avec les plantes grimpantes, pondérées à 0,4 qui sont plus intéressantes par rapport au TV avec 80 cm de substrat, pondérées à 0,9 alors qu'elle est plus onéreuse à mettre en œuvre.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives à l'électromobilité (Chapitre Air, Climat, Énergie).

- **Article 15 – Energie :** que ne soit pas fait référence à la RT 2012 qui est appelée à disparaître au 1<sup>er</sup> janvier 2022, mais d'évaluer les impacts des éléments connus de la RE2020 applicable à cette date.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives aux performances énergétiques des bâtiments et les surcoûts induits (Chapitre Air, Climat, Énergie).

- Sur **les Opérations d'aménagement**, elle « *relève un problème rédactionnel portant sur le point 1.1 et l'enchaînement de l'article 1.2. La rédaction ne permet de pas de comprendre que l'installation d'une chaudière est possible, par exemple. Il convient donc de préciser la rédaction de la règle* ». Pour la FFB il s'agit plutôt d'évoquer un « *seuil d'éligibilité aux subventions de l'ADEME plutôt que de citer la densité thermique de 3,5 MWh/ml.an qui peut être amenée à évoluer* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La règle, telle qu'énoncée à l'alinéa 1.1 de l'article 15 des dispositions générales du règlement, demande, sous réserve d'atteindre une certaine densité thermique, la création d'un réseau dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le réseau ainsi créé sur le site de projet peut être approvisionné de différentes façons, soit *via* un réseau déjà existant (concedé et/ou vertueux), soit *via* une source d'énergie renouvelable créée sur place (une chaudière, par exemple).



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Afin que cette information soit comprise par tous, l'Eurométropole de Strasbourg propose de compléter les justifications de cette disposition dans le rapport de présentation du PLU.

La densité thermique de 3,5 MWh/ml.an, mentionnée dans ce même article, correspond au seuil communément admis pour qu'un raccordement soit rentable. S'il est vrai que l'ADEME se fixe sur ce seuil pour octroyer des subventions systématiques, elle subventionne au cas par cas à partir d'une densité thermique de 1,5 MWh/ml.an.

- Sur **la production d'énergie électrique**, que la mention des « toitures concernées par l'extension » soit reformulée. La FFB note un impact financier « *conséquent sur les petits projets* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et aux surcoûts induits (Chapitre Air, Climat, Énergie).

- Sur **le réseau de chaleur**, la réglementation proposée fausse le jeu de la concurrence entre opérateurs en exigeant un avis du délégataire de réseau. En effet, elle considère qu'il ne peut être admis que le délégataire ait un pouvoir tel qu'il puisse s'opposer à la réalisation d'un programme en opposant un refus d'agrément du projet. Il conviendrait plutôt de « *demandeur au pétitionnaire de répondre au cahier des charges du délégataire* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les dossiers sont instruits par la collectivité, et la décision de raccorder ou de ne pas raccorder n'appartient pas au délégataire du réseau ou tout autre exploitant de réseau de chaleur. Celui-ci sera uniquement consulté par la collectivité pour réaliser une étude de préféabilité de raccordement du projet au réseau.

Sur la base de cette étude, la collectivité communiquera son avis au pétitionnaire sur la possibilité ou non de raccorder le projet. En cas d'avis positif de raccordement au réseau de chaleur, l'étude sera communiquée au pétitionnaire.

La seule interface du pétitionnaire dans l'avis formulé sur un raccordement ou non à un réseau de chaleur reste la collectivité qui se charge, le cas échéant, de prendre contact avec l'exploitant de réseau.

- Sur **les énergies renouvelables**, la FFB « *s'interroge sur la façon dont la collectivité va compenser la disparition de la géothermie profonde, qui représente 25% d'ENR dans le mix énergétique* ». Elle préconise de s'appuyer sur les incitations existantes (en matière de photovoltaïque) et « *d'harmoniser les règles pour en faciliter la lecture et la compréhension* ». La FFB recommande de rester dans le même cadre, les mêmes dérogations et de garder la même surface de référence (la toiture et les zones de stationnement) que l'article L111-18-1 du code de l'Urbanisme. Il serait également opportun « *d'obtenir un bonus de constructibilité pour les bâtiments exemplaires du point de vue énergétique et environnemental* » en s'appuyant sur la transcription de l'article L158.1 du Code de l'Urbanisme.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux autres sources de d'énergie sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (Chapitre Air, Climat, Énergie).



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle que les phénomènes sismiques induits qui ont eu lieu sur le nord de l'Eurométropole ont eu pour conséquences l'abandon du projet Fonroche à Vendenheim. Les autres projets de géothermie profonde sont actuellement suspendus par la Préfète, dans l'attente des études complémentaires. En fonction des conclusions, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage à revoir le Schéma Directeur des Energies adopté en 2019.

Concernant les remarques de la Fédération Française du Bâtiment au sujet du photovoltaïque, il convient de se reporter à la réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et aux surcoûts induits (Chapitre Air, Climat, Énergie).

Concernant le bonus de constructibilité, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'étudier cette possibilité donnée par le Code de l'urbanisme dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi. En effet, l'impact sur le territoire de l'introduction d'un tel bonus doit être étudié et faire l'objet d'une concertation plus large.

En conclusion, la FFB estime que « *la notion de « PV Ready » [...] semble extrêmement compliquée à mettre en place* » et qu'il est préférable, pour éviter les surcoûts et la bonne adéquation entre le bâtiment et l'installation solaire, d'inciter à réaliser celle-ci dès la construction. De même, elle estime manquer de recul sur l'association entre végétalisation et photovoltaïque pour en estimer l'impact.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et aux surcoûts induits (Chapitre Air, Climat, Énergie).

En complément, l'Eurométropole de Strasbourg précise que l'ambition portée par le volet Air Climat Energie de la présente procédure vise à appréhender les questions liées à l'approvisionnement énergétique, l'adaptation au changement climatique et les enjeux de santé publique liée à la qualité de l'air, le plus en amont possible, dès la conception d'un projet d'aménagement ou de construction.

- **272 M3 REGINT STG** : demande la suppression du point 3.3 de l'article 3 du règlement écrit de la zone UB4 qui stipule que « *Dans tous les cas, les constructions implantées sur limite séparative ne peuvent jouxter plus de deux limites séparatives* » en revenant à la version écrite de 2016. Dans le cadre « *d'une exploitation artisanale d'une parcelle* », cet article est contre-productif car il crée une zone de terrain non exploitable et ne permet pas d'optimiser la parcelle. À ce titre il donne l'exemple des corps de ferme en « U » qui permettraient « *de préserver la plus grande surface de terre agricole* », « *de manière à pouvoir desservir les différents bâtiments depuis une cour unique accessible depuis la rue* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3.

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle que cette règle est applicable depuis la révision du PLU approuvé en 2019.

La modification n° 3 ne vient pas remettre en cause ce principe, qui est justifié pour des raisons propres aux objectifs de la zone UB4 et justifiés comme tels. Ces derniers ne répondent pas aux mêmes objectifs de densification que les zones UB1 à UB3, d'où l'application de ce principe de

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

limitation du nombre de limites séparatives autorisées à voir ériger une construction, quelle que soit sa destination dans une zone mixte.

Par ailleurs, majoritairement, les fermes en U sont localisées dans les centres anciens des communes, classés en zone UAA.

Pour cette raison, l'Eurométropole de Strasbourg n'envisage pas de faire évoluer le règlement aujourd'hui applicable sur ce point.

- **289 M3 MAIL STG** (point 100) : concernant la rédaction de l'article 15 du PLU sur les « *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales* », fait part de ses observations sur « les subtilités d'interprétation en suspens ». L'article 15 est analysé et des questions sont posées afin d'avoir des précisions et/ou des explications d'application de la règle.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Concernant les dispositions relatives aux opérations d'aménagement d'ensemble, à l'approvisionnement énergétique des bâtiments et aux réseaux de chaleur, se reporter aux réponses de l'Eurométropole de Strasbourg aux observations n°019\_M3\_MAIL\_EMS et 233\_M3\_REGINT\_EMS.

Concernant le biogaz, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rappeler que le PLU n'est pas habilité à distinguer une ENR par rapport à une autre.

Concernant les systèmes de rafraîchissement passif, l'Eurométropole de Strasbourg précise que la production photovoltaïque, si elle sert à alimenter le système de refroidissement actif, peut être incluse dans l'objectif de 60% d'énergie renouvelable.

Ce taux de 60% concerne uniquement la production de froid, s'il est installé un système réversible le taux d'énergie renouvelable à respecter est celui indiqué à l'alinéa 2.1.2 de l'article 15 des dispositions générales du règlement du PLUi.

- **301 M3 REGINT STG/340 M3 MAIL STG** (point 100) : demande de retrait du projet de modification de l'article 11 UCA prévoyant d'autoriser les toits plats.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Réponse identique à celle de l'observation 149\_M3\_MAIL\_STG / 181\_M3\_COUR\_STG apportée par l'EMS dans la partie Habitat / Urbanisation qui concerne la commune de Strasbourg.

- **342 M3 REGCOM EMS** (point 100) : demande de suppression de l'article 9 dispositions toutes zones du PLU étant donné que l'objet n'est pas de remplir les aires extérieures avec des véhicules qui seront mal stationnés sur la voirie publique.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Réponse identique à celle de l'observation 019\_M3\_MAIL\_EMS concernant l'article 9.

- **342 M3 REGCOM EMS** : demande que l'article 7 applicable aux zones UE soit modifié afin que la construction en limite de propriété soit rendue possible selon les autres règles exprimées par le PLU.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La commune de Niederhausbergen souhaite réaliser une extension de la cantine actuelle. La cantine actuelle comprend une salle de 80 m<sup>2</sup> insuffisante pour y faire manger l'ensemble des enfants inscrits à la cantine. La population a augmenté et le nombre d'enfants à l'école est en hausse (ouverture d'une classe en septembre 2021) avec un fort taux de présence à la cantine.

Le site présente deux contraintes : absence de planéité du terrain et cour d'école existante.

La seule extension possible serait en limite de propriété ce qui permettrait d'éviter :

- de gros travaux de nivellement et de terrassement
- et de réduire la cour d'école qui est déjà contrainte.

Le bâtiment qui serait réalisé ne serait que sur un seul niveau et aurait une hauteur maximale de 4 mètres.

La commune a envisagé d'autres solutions avec l'architecte mais ces dernières ne sont pas satisfaisantes et conduiraient à artificialiser le verger de l'école.

Aussi, il est proposé de donner suite à l'observation de la commune par une disposition particulière et en limitant l'implantation sur limite en terme de hauteur ou de linéaire bâti constructible sur limite.

- **023 M3 REGINT EMS** (point 100) : estime qu'il est nécessaire de préciser le type de toiture à prévoir (intensive ?, épaisseur minimum de terre ?) dans la phrase suivante du règlement écrit « *Toute toiture plate ou de faible pente de plus de 100 m<sup>2</sup> 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 susceptible d'être installés* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg relative aux dispositions relatives aux toitures (végétalisation et installation de panneaux solaires photovoltaïques) et aux surcoûts induits (Chapitre Air, Climat, Énergie).

- **347 M3 REGCOM LWA** (point 100) : demande portant sur plusieurs points du règlement écrit :
  - Demande de préciser la notion de « populations sensibles au titre de la qualité de l'air » ainsi que les outils et critères permettant la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air dans les projets,
  - Dans le cadre des maisons à ossature bois, la commune s'interroge sur la morphologie des bâtiments et des toitures,
  - Concernant la hauteur des clôtures (max 2 m), la commune pose le cas des terrains présentant un dénivelé significatif (perte d'ensoleillement, de luminosité),
  - L'article 13, § 2 du règlement écrit (page 27) risque de poser des problèmes de mise en œuvre notamment dans les secteurs urbains denses,
  - La commune souhaite renforcer la protection de ses zones agricoles et de manière générale de veiller à la mixité « zones économiques » et « zones résidentielles » pour ne pas considérer le résidentiel comme le seul élément d'attractivité.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole :

L'Eurométropole propose de répondre à la commune point par point :

La mention « établissements sensibles au titre de la qualité de l'air » a été définie dans le lexique du PLU. Cette définition est issue de l'arrêté préfectoral du 04 juin 2014 portant approbation du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise.

- La mise en place de règles concernant ces établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air permet d'agir directement sur les secteurs concernés par de fortes émissions de polluants. Elle permet également de réduire les inégalités d'exposition en limitant la présence de populations sensibles, y compris dans des zones fortement polluées même si les valeurs limites européennes n'y sont pas dépassées.

La relation entre concentrations en polluants et impacts sanitaires étant souvent considérée comme linéaire, la lutte contre les inégalités d'exposition a du sens pour la santé des populations, quels que soient les niveaux de concentrations, y compris en-deçà des normes.

Outre ces dispositions contenues dans le règlement (écrit et graphique) du PLU, des principes complémentaires sont fixés dans l'OAP Air-climat-énergie pour réduire l'exposition des habitants de la métropole aux polluants atmosphériques : formes urbaines favorisant la dispersion des polluants, mesures d'éloignement des bâtiments accueillant des populations sensibles par rapport à des infrastructures de transport à fort trafic, mesures d'adaptation du bâti et optimisation de la position des prises d'air pour assurer une bonne qualité de l'air intérieur.

- L'article 10 du PLU, relatif à la hauteur maximale des constructions, est modifié afin de faciliter la réalisation des bâtiments en structure bois, en leur autorisant une sur-hauteur en raison d'une épaisseur de dalles plus importante résultant du procédé constructif.

Cette règle permet ainsi aux bâtiments en structure bois de pouvoir présenter le même nombre de niveaux qu'un bâtiment résultant de procédés constructifs « classiques ». Cette disposition est directement issue du Code de l'urbanisme qui indique, à l'article L.151-28, que « la limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre ». L'évolution de la disposition proposée suite à l'enquête publique a pour objectif de ne pas discriminer un procédé constructif par rapport à un autre. De fait, cette évolution n'aura pas d'incidence sur la morphologie des toitures.

- En l'absence de réglementation par l'intermédiaire d'un document d'urbanisme, l'article n°663 du Code Civil fixe la hauteur des clôtures à **3,20 mètres minimum** dans les communes de plus de 50 000 habitants et **2,60 mètres minimum** dans les communes de moins de 50 000 habitants.

La hauteur des clôtures dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été réglementée dans le cadre de la modification n°2 du PLU, approuvée le 27 septembre 2019. Jusque-là, c'est la réglementation du Code Civil qui s'appliquait.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, la hauteur des clôtures a été règlementée à **2 mètres maximum**. En ce sens, le PLU a déjà évolué dans le sens de la demande de la commune. Trouver un consensus n'a pas été tâche aisée mais ce choix de fixer une limite de 2 mètres maximum résulte de la volonté à la fois de garantir le respect de la propriété privé et de garantir une plus longue durée d'ensoleillement pour les bâtiments.

- La disposition réglementaire à laquelle fait référence la commune concerne uniquement les zones urbaines à vocation d'activités « UX », particulièrement imperméables.

Cette disposition ne sera pas applicable dans les zones urbaines mixtes telles que les zones « UAA ». Dans ces zones, la modification n°3 du PLU prévoit d'exiger la plantation d'arbres sans cibler leur implantation au niveau des aires de stationnement : « Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistant peut être prise en compte dans le calcul précité. » (Cf. proposition de la modification n°3 concernant l'article 13.3 des dispositions applicables aux zones « UAA »).

- Concernant la préservation des espaces agricoles. Le PLU, de par ses orientations et de par son dispositif réglementaire notamment, préserve à la fois les espaces agricoles et naturels de la commune. Aujourd'hui, 80% de la commune sont classés en zone agricole « A » ou naturelle « N » au PLU, inconstructibles ou constructibles sous conditions de sorte à réduire la consommation foncière et garantir la préservation des espaces agricoles et naturelles.

Concernant la mixité entre « zones économiques » et « zones résidentielles ». La mixité des fonctions urbaines, c'est-à-dire favoriser la cohabitation entre habitat, activités et équipements collectifs, est une orientation du PLU :

- La mixité est à rendre possible et à favoriser tout particulièrement au sein des espaces de centralité urbaine, de même qu'aux abords des axes structurants de déplacements. Ces espaces offrent, en effet, les meilleures dispositions pour accueillir et susciter cette diversité de fonctions, elle-même génératrice de centralité et d'intensité urbaines. Il est cependant à signaler que cette mixité demeure conditionnée à une compatibilité des fonctions en termes de nuisances générées.

Cette orientation est notamment accompagnée d'un dispositif réglementaire adapté, qui prévoit la mise en place de zonages dédiés aux fonctions urbaines mixtes. Si la commune le souhaite, une démarche d'accompagnement pourrait lui être proposée pour réfléchir sur ces questions.

- **001 M3 REGEMS EMS/012 M3 COUR EMS** (point 100 ?) : demande d'intégrer un quota de logements en BRS (Bail Réel Solidaire) et PSLA (Prêt Social Location-Accession) dans les Secteurs de Mixité Sociale par modification du règlement écrit :

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- en substituant, dans le lexique, la définition du terme de « logement locatif social » fait en référence à la loi SRU/DUFLOT par celui faisant référence à la loi ELAN (001\_M3\_REGEMS\_EMS),
- en supprimant le qualificatif « locatif » dans l'intitulé de la 3<sup>ème</sup> colonne du titre II, article 2 alinéa 5 (012\_M3\_COUR\_EMS).

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Pour rappel, les secteurs de mixité sociale sont des outils du Code de l'urbanisme (article L.151-15) permettant de « définir des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Au titre du PLU de l'Eurométropole, les SMS visent à créer une offre en terme de logements locatifs sociaux (LLS). Ils répondent aux orientations en matière de diversification de l'offre et de logements pour tous. Pour mémoire, en 2020, 63 % des ménages de l'Eurométropole sont éligibles au logement social et le nombre de demandes en attente s'élève à 22 700.

Le règlement du PLU dispose ainsi que le logement social à produire dans le cadre des SMS s'entend comme étant exclusivement locatif.

Cela étant, suite à la loi ELAN, d'autres produits à vocation sociale existent, notamment ceux permettant l'accession, dite sociale, à la propriété. Les deux principaux produits de ce type sont le « bail réel solidaire » et le « prêt social location-accession ». L'ajout de ces dispositifs au contenu des SMS est sollicité par différents intervenants dans le cadre de la présente enquête publique.

En premier lieu, il convient de souligner que la réalisation de logements en accession sociale (BRS et PSLA) est possible sur tout le territoire quand bien même ils ne peuvent être valorisés dans une opération répondant aux exigences réglementaires d'un SMS. Les bailleurs sont libres de le mettre en œuvre, mais à ce jour, ils ne peuvent être comptabilisés pour répondre aux exigences des SMS.

Chacun de ces dispositifs est comptabilisé de manière différente dans les bilans SRU de l'État. En effet, le PSLA ne compte que pour une durée de 5 ans, quand le BRS est pris en compte sans limite de temps. Il paraît alors opportun de ne privilégier que le bail réel solidaire (BRS) dont la prise en compte dans les totaux SRU est identique aux produits locatifs.

Si le PSLA permettrait de répondre à l'ambition de diversifier l'offre de logements sur le territoire, il ne répond pas durablement aux objectifs fixés aux communes SRU par la loi.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'intégrer le BRS dans le mode de calcul des exigences portées en matière de LLS : Cette proposition concerne les SMS et les zones classées en zone IAU qui comportent tous deux des objectifs en matière de mixité sociale.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Il est proposé d'encadrer la part de BRS à 30% des objectifs fixés par les SMS et l'OAP Habitat pour les zones IAU, afin de constituer une offre en logement abordable et conforter l'objectif de diversification de l'offre.

- **012 M3 COUR EMS** (point 100) : propose de promouvoir les logements en accession sociale non reconnue par l'article 130-I de la loi ELAN modifiant l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et de créer des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) dédiés à l'accession sociale sur les communes non carencées.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

CF réponse ci-avant.

- **206 M3 COUR ILG** (point 100) : la ville d'Illkirch-Graffenstaden souhaite proposer quelques modifications au dossier concernant :
  1. La notion d'emprise au sol (ES) dans le règlement écrit :

Estimant que la définition de l'ES de l'article 9 qui consiste à intégrer « *les sous-sols enterrés y compris ceux dépassant du volume du bâtiment au-dessus* » est de nature à « *générer un effet de recours massif à des stationnements en surface à l'échelle d'opérations* » qui n'est pas souhaitable car source de débordement des véhicules (cite le cas d'un projet anticipant cette règle très peu satisfaisant du point de vue urbain. Elle propose donc de supprimer ce point de la définition et de privilégier « *une augmentation du pourcentage minimal d'aménagements paysagers en pleine terre* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

CF réponse ci-dessous

2. La notion de clôture dans le règlement écrit :

Bien que satisfait des améliorations relatives à « *la proportion de « mur-bahut » et de « claire-voie »* » qui devrait faciliter l'instruction, elle note que le règlement écrit « *ne distingue pas les règles relevant des clôtures et les règles relevant des portails* » qui se voient appliquer la même réglementation. Or il apparaît un réel « *besoin d'intimité par rapport à l'espace public* ». Elle propose donc « *que le règlement écrit puisse distinguer, d'une part les clôtures, et d'autre part les portails, afin que des portails pleins puissent être admis dans des secteurs où des clôtures à claire-voie sont imposées* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Concernant l'observation portant sur l'emprise au sol, cf réponse apportée à l'observation 019\_M3\_MAIL\_EMS concernant l'article 9.

Concernant la remarque sur les clôtures :

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle la règle applicable concernant les clôtures – Article 11 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement : *Point 4.2. Nonobstant les dispositions applicables dans les différentes zones du présent PLU, la hauteur des clôtures en limite du domaine public peut être portée à 2 mètres hors-tout, pour des questions de sécurité ou de nuisances, le long des axes structurants de circulation.*

Pour garantir les objectifs de sécurité et de lutte contre les nuisances le long des axes structurants, cette disposition, concernant les clôtures sur le domaine public, s'applique



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

nonobstant les règles en matière de clôtures fixées à l'article 13 de chacune des zones. Des clôtures sans partie à claire voie peuvent dans ce cas de figure être autorisées pour préserver les habitants des nuisances occasionnées par la circulation, le long de ces axes.

L'Eurométropole propose d'apporter cette précision peut être apportée au rapport de présentation, tome 4, article 11 des dispositions applicables à toutes les zones, pour faciliter son instruction.

### 3. L'ouverture des « SMS » aux projets PSLA et BRS :

Faisant remarquer « que la loi ELAN reconnaît le caractère vertueux de l'accès sociale et élargit la définition des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU », elle demande que, « conformément aux nouvelles dispositions législatives et aux objectifs du PLU exposés dans le POA Habitat », soit intégré a minima « les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire dans les SMS, en procédant à la modification de l'article 2 alinéa 5 des dispositions applicables à toutes les zones ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Se référer à la réponse apportée à l'observation 001\_M3\_REGEMS\_EMS/012\_M3\_COUR\_EMS ci-avant.

### • **222 M3 MAIL ILG** : mentionne 2 points du règlement écrit :

- Concernant le nombre de places de stationnement par logement, elle note « que les logements sociaux ne bénéficient que de 0,5 place de parking/logement » et qu'il n'y a pas de règle écrite précise concernant les places de stationnement des logements sociaux. Elle estime qu'il y a là « une discrimination étonnante et un déni de la réalité »,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La règle concernant le nombre de place de stationnement pour les logements sociaux est la suivante : Sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Concernant le logement social, cette disposition est rendue obligatoire par le code de l'Urbanisme. Le PLU ne peut exiger réglementairement une norme supérieure.

Les normes de stationnement sont définies au regard de la proximité des transports en commun. Ainsi les exigences, quel que soit le statut des logements, sont réduites dans les zones I et II définies à l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones. Ces zones I et II correspondent au cœur métropolitain et au droit des lignes de transports structurants.

- Concernant la hauteur des constructions, elle estime que « la définition « à l'égout de toiture pour les bâtiments à toit plat » pose problème » car il y a « une différence entre la hauteur à l'égout de toiture et la hauteur hors tout », soit entre une toiture en pente et une toiture plate. La règle permet une élévation supplémentaire des constructions à toitures plates qui sont marquantes dans le paysage. A ce titre elle note que la réglementation des zones UX précise la hauteur hors tout et non à l'égout du toit. La majorité des constructions se faisant aujourd'hui à toiture plate, elle considère que « les informations portées par le règlement graphique seraient plus

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

*pertinentes si les hauteurs des immeubles à toit plat étaient uniformément indiquées en valeur HT ».*

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La hauteur des constructions hors tout est bien réglementée au règlement écrit (Article 10 de chacune des zones), lorsque le règlement graphique fixe une hauteur à l'égout de toiture.

Ces dispositions visent à limiter la hauteur des façades et à encadrer la constructibilité au-dessus de la gouttière. En fonction de la typologie et de la densité bâtie, la hauteur hors tout est limitée soit à + 5 m par rapport à la hauteur à l'égout, soit à + 8m.

Les toitures situées zone d'activité sont généralement plates. Il n'y a donc pas lieu de réglementer la hauteur de la toiture au-dessus de l'acrotère.

- **247 M3 MAIL EMS** : constat d'absence de mention particulière à la voie d'eau dans le règlement écrit. Souhaite donc qu'au titre II - Dispositions applicables à toutes les zones, article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, un alinéa soit ajouté autorisant les installations à bord de voie d'eau liées au développement du tourisme et du fret fluvial.

VNF a fait remonter à la DDT des remarques concernant la révision/extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui aura vocation à se substituer au PLUi sur Strasbourg centre.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le règlement écrit du PLU interdit les constructions de nouveau bâtiment dans les marges de recul. L'usage des bords des canaux est autorisé sous couvert de respecter les orientations fixées à l'OAP Trame verte et bleue et les dispositions réglementaires en matière de préservation des espaces végétalisés (EPCC, ECCE).

Concernant la demande spécifique, quai de Paris : au regard du caractère patrimonial du secteur, compris dans le périmètre faisant l'objet de la procédure de révision/extension du PSMV, le projet doit être analysé et validé par les services compétents de l'Etat et de l'Eurométropole.

- **160 M3 REGCOM OBH/175 M3 REGCOM OBH (point 100)** : demande de ne pas modifier à 70% le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers et de le laisser à 60% dans la zone UCA6 (article 13).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La modification n°3 du PLU ne vise pas à augmenter automatiquement le pourcentage de pleine terre exigé. Elle propose d'introduire un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur de 10 points par rapport au pourcentage de pleine terre. Ces 10% supplémentaire peuvent être atteint en augmentant la pleine terre mais également par d'autres moyens (préservation d'arbres existants, végétalisation de surface en façade et/ou en toiture, ...).

L'Eurométropole de Strasbourg confirme à l'intervenant que le pourcentage d'espace en pleine terre exigé par le PLU est de 60% en zone UCA6.

- **148 M3 REGCOM EMS (point 100)** : demande pourquoi il y a lieu de limiter à 5 % de la façade ou de la toiture, les travaux destinés à l'amélioration climatique et énergétique du bâtiment (articles 6 et 7 du Titre II du Règlement écrit).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

CF réponse apportée à l'observation 019\_M3\_MAIL EMS, concernant les articles 6 et 7.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **140 M3 COUR EMS (point 100)** : propose les modifications suivantes dans le règlement écrit :

- abrogation du point 7 de l'article 1 du titre II étant donné que le PPRI de la Bruche a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 septembre 2019,
- abrogation des points 16 à 19 de l'article 2 du titre II au motif que le PPRI de la Bruche a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 septembre 2019,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les articles cités précisent que les dispositions s'appliquent dans l'attente de l'entrée en vigueur du PPRI. L'Eurométropole de Strasbourg confirme que le PPRI de la Bruche a été adopté. Néanmoins, d'autres dispositions relatives à la prévention du risque d'inondation nécessitent toutefois une analyse approfondie avant leur suppression éventuelle dans le règlement écrit.

Il est proposé de présenter une mise à jour globale du dispositif, en lien avec les services de l'État, dans le cadre d'une procédure ultérieure.

- ajout au lexique de la définition de la notion « d'opération d'aménagement d'ensemble » qui est utilisée « à de très nombreuses reprises » dans le règlement écrit,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

CF réponse apportée à l'observation 233\_M3\_REGINT\_EMS, concernant la notion d'opération d'aménagement..

- au point 5 de l'article 2 du titre II, questionne sur le fait d'étendre la phrase suivante « *Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logement s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération* » au permis de construire valant division (PCVD),
- note que la règle de l'article 6 du titre II n'est pas la même qu'à l'article 7 alors même qu'elle est également relative à l'implantation des constructions et demande une justification sur la différence de traitement,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'article 7 ne prévoit pas comme référence de calcul le nu de la façade, à l'instar de l'article 6. Cette distinction est volontaire. S'il est admis que les débords de toiture puissent dépasser sur le domaine public (article 6), cela n'est pas souhaité sur les fonds voisins (article 7).

Il est proposé d'apporter cette précision au rapport de présentation, tome 4.

- à l'article 9 du titre II, note que la définition de l'emprise au sol proposée « *est contraire à celle donnée au plan national* », en intégrant notamment « *les sous-sols enterrés, y compris ceux dépassant du volume du bâtiment au-dessus* » et joint des documents à l'appui de son propos et notamment l'extrait de la définition de l'emprise au sol. Ainsi, il conclut qu'en intégrant « *les sous-sols enterrés* » dans la définition de l'emprise au sol, « *les auteurs du projet de modification n°3 du PLU dénaturent la définition de l'emprise au sol* » et estime la légalité de l'article 9 « *particulièrement douteuse* »... Enfin, il note que cette modification n'expose pas les motifs du changement apporté, qui ne consistent pas en « *un simple rappel du mode de calcul de l'emprise au sol* » mais propose un bouleversement du mode de calcul,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

CF réponse apportée à l'observation 019\_M3\_MAIL\_EMS, concernant l'article 9.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- ajout au lexique de la définition de la notion de « toiture de faible pente » utilisée à l'article 10 du titre II afin d'éviter toute interprétation sur ce point,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Au regard des évolutions proposées pour répondre aux observations formulées en lien avec la faisabilité technique et financière du disposition Air Climat Energie, des évolutions réglementaires sont proposées dans le présent mémoire. Celles-ci impliquent la suppression de la notion de « faible pente » et n'a donc plus à être définie.

- note que la notion de « faible ensoleillement » est définie au lexique.
- **362 M3 MAIL GEI** : sur la base de la connaissance de l'observation 075\_M3\_REGCEOM\_GEI, la Chambre d'Agriculture suggère, sauf si des éléments d'urbanisme s'y opposent, que le règlement prévoit que les logements de fonctions agricoles soient explicitement autorisés dans les zones A8, comme ils le sont dans les zones A4, A5 et A6.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La zone A8 a été créée lors de la modification n° 2 du PLU pour répondre aux besoins spécifiques de nouvelles formes d'agricultures très diversifiées incluant la vente directe.

Compte tenu des droits d'usage ouverts dans les zones A8 qui incluent l'élevage, le maraichage et la vente directe, la présence permanente sur place semble à l'Eurométropole de Strasbourg effectivement justifiée et nécessaire à la vie des exploitations. C'est pourquoi il est proposé d'ajouter la zone A8 dans la liste des zones agricoles où un logement de fonction est autorisé.

L'évolution du PLU proposée ici s'inscrit dans la politique volontariste que l'Eurométropole de Strasbourg mène pour favoriser l'évolution des pratiques agricoles et le déploiement de l'agriculture urbaine.

D'autre part, compte tenu du caractère patrimonial du site "moulin des pierres" de Geispolsheim et des sensibilités environnementales présentes sur site et à proximité, il est proposé d'encadrer l'implantation du logement de fonction afin que celui-ci s'opère au sein des bâtiments existants. Cette règle permettrait toutefois une extension mesurée.

Comme le rappelle la Chambre d'agriculture d'Alsace dans son intervention, la nécessité du logement sera appréciée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, selon les principes de la Charte départementale sur la constructibilité en zone agricole. Aussi, il est précisé que cette évolution du PLU ne peut à ce stade valoir accord pour un permis de construire.

#### *3.5.1.11.3 Analyse de la Commission d'Enquête*

**La Commission d'Enquête prend acte des nombreuses et diverses observations du public sur le projet d'évolution du règlement écrit et notamment sur celles faites dans le cadre de la démarche Air-climat-Energie. Elle note aussi que l'EMS, dans son mémoire en réponse, apporte des précisions ou propose des adaptations de plusieurs articles :**

- **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,**
- **Articles 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (concernant les autorisations de débords de toiture sur le domaine public et sur les fonds voisins),**
- **Article 9 - Emprise au sol (mode de calcul de l'emprise au sol),**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- Article 10 - Hauteur maximale des constructions (respect des hauteurs limites par rapport aux types de construction (bâtiments en structure bois et bâtiments dits « classiques »),
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions (végétalisation des toitures),
- Article 12 – Stationnement (écomobilité),
- Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations (dont le CBS),
- Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

La Commission d'Enquête prend aussi acte des compléments qui seront apportés au lexique (notamment sur la définition des termes « opération d'aménagement d'ensemble » et « ouverture de toit ») et recommande à l'EMS de préciser la notion de « voie d'accès aux bâtiments ». Elle note avec satisfaction l'abandon de la notion de « faible pente » sujette à interprétation.

Concernant la modification de la notion de « l'emprise au sol », la Commission d'Enquête a fait l'analyse suivante :

La « fiche technique 13 », relative au lexique national d'urbanisme, éditée par le ministère de la cohésion des territoires, indique que « *Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme* ». Elle précise également que : « *Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local* ».

Par ailleurs, le Conseil d'État (arrêt du 3 juin 2020, Société Alexandra, req. n°420736) a considéré, dans le cas d'un règlement de PLU qui comprenait une définition différente de l'emprise au sol, que « *si le règlement du plan local d'urbanisme peut préciser la portée de la notion d'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme, il ne saurait être regardé comme lui conférant une tout autre acception* ».

Aussi, en intégrant les sous-sols enterrés dans sa définition de l'emprise au sol, la Commission d'Enquête considère que la définition de l'emprise au sol est modifiée et sort du cadre de la « *précision* » ou de « *l'adaptation locale* ». En conclusion, elle émet un avis défavorable à la modification de la définition de l'emprise au sol à l'article 9 du règlement écrit.

Si la Commission d'Enquête comprend les motivations environnementales de la proposition de modification, notamment au regard de l'impact sur l'artificialisation des sols, il semblerait plus pertinent d'intervenir sur le pourcentage de pleine terre (article 13) exigé par opération, dont la définition ne semble pas souffrir d'ambiguïté.

La Commission d'Enquête estime que les modifications proposées au règlement écrit seront de nature à complexifier le travail des Services Instructeurs des demandes d'urbanisme.

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**La Commission d'Enquête est favorable à la proposition de l'EMS, qui répond en partie aux observations du public, d'encadrer la part de bail réel solidaire (BRS) à 30% des objectifs fixés par les SMS et l'OAP Habitat pour les zones IAU.**

**Concernant le projet de reconfiguration d'une maison d'habitation à Lampertheim (société ATHENA HOLDING), la Commission d'Enquête prend acte qu'il n'est pas en contradiction avec le règlement écrit relatif aux zones UCA sous réserve de respecter les autres règles encadrant la constructibilité.**

**Concernant l'observation de M. SAYAS, la Commission d'Enquête prend acte de la réponse de l'EMS sur l'application des droits à construire réglementés au PLU et de la précision apportée sur le fait qu'une ouverture de toit n'est pas une construction nouvelle. Comme proposé par l'EMS, elle recommande de compléter le lexique afin d'éviter toute interprétation.**

**La Commission d'Enquête prend acte de la réponse apportée par l'EMS à l'observation de M. HARTHEISER et y adhère.**

**La Commission d'Enquête prend acte de la demande de la commune de Niederhausbergen et de la réponse de l'EMS d'ajout d'une disposition particulière à l'article 7 applicable aux zones UE afin de lui permettre de construire en limite de propriété tout en limitant l'implantation en terme de hauteur ou de linéaire bâti. Elle n'y voit pas d'opposition vu les arguments invoqués.**

**La Commission d'Enquête estime que les réponses apportées par l'EMS sont de nature à rassurer la commune de La Wantzenau. Elle prend acte que l'EMS propose, en outre, de l'accompagner sur le sujet relatif à la mixité « fonction résidentielle/fonction économique » comme élément d'attractivité.**

**Concernant la notion de clôture évoquée par la commune d'Illkirch-Graffenstaden, la Commission d'Enquête prend acte de la possibilité de poser des clôtures (et des portails) sans partie à claire voie sur la base de l'article 11 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement, pour préserver les habitants des nuisances occasionnées par la circulation, le long des axes structurants de circulation. Elle est favorable à la proposition faite par l'EMS d'apporter cette précision au rapport de présentation, tome 4, article 11 des dispositions applicables à toutes les zones, pour en faciliter son instruction.**

**Concernant la remarque relative à la particularité du nombre de places de stationnement par logement social, la Commission d'Enquête note que l'EMS ne fait que se conformer au Code de l'Urbanisme (0,5 aire de stationnement par logement en zones I et II et 1 aire de stationnement pour les autres zones).**

**Concernant l'évocation d'un problème de la définition « à l'égout de toiture pour les bâtiments à toit plat » et les explications de l'EMS, la Commission d'Enquête estime que les hauteurs de constructions sont réglementées et qu'il n'y a pas lieu d'en modifier le contenu.**

**La Commission d'Enquête note que l'EMS confirme que le pourcentage d'espace en pleine terre exigé par le PLU est de 60% en zone UCA6 ; ce qui est de nature à rassurer le requérant.**

**Concernant la proposition de modification de l'article 13 de la zone UAA, la Commission d'Enquête est en accord avec la réponse de l'EMS. Elle note aussi que la demande de modification relèverait plutôt de l'article 10 (hauteur maximale des constructions).**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**La Commission d'Enquête prend acte de la réponse apportée relative au biogaz et à l'absence d'« habilitation » de distinction des ENR dans un document de planification comme le PLU.**

*L'avis de la Commission d'Enquête relatif aux prescriptions sur les toits plats figure au § 3.5.1.7.5 (Urbanisme/Habitat - Strasbourg).*

*L'avis de la Commission d'Enquête relatif à l'autorisation de logements de fonctions agricoles dans les zones A8 du PLU figure au § 3.5.1.12.6 (Règlement graphique/Geispolsheim).*

### 3.5.1.12 Règlement graphique

#### 3.5.1.12.1 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Strasbourg

- **018 M3 MAIL STG** : souhaite que la parcelle 215 (1 rue Félix à Strasbourg), actuellement classée en UCA2, soit classée en UB4 comme la grande majorité de son terrain afin de réaliser une extension intégrée et raisonné de sa maison individuelle.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

Néanmoins, l'unité foncière objet de la présente demande, d'une superficie de moins de 160m<sup>2</sup>, est actuellement couverte par deux zones différentes du PLU : la grande majorité en zone UB4 et un petit reliquat en zone UCA2. Occupée par une maison individuelle en secteur pavillonnaire, cette unité foncière à cheval sur deux zones différentes ne permet aucune transformation de l'existant, en contradiction avec les orientations du PLU poursuivies pour ce type de tissu.

L'Eurométropole de Strasbourg propose par conséquent de donner une suite favorable à cette demande qui n'impacte pas d'autres propriétés et qui consiste à ajuster les limites du zonage d'une parcelle pour inclure l'ensemble de l'unité foncière dans la seule zone UB4.

Cette proposition s'avère cohérente avec les objectifs du PLU qui visent à permettre la réalisation d'extensions au sein du tissu déjà constitué afin notamment de réduire la consommation foncière en extension, tout en encadrant la constructibilité et en conservant le caractère pavillonnaire à dominante d'habitat individuel du secteur.

- **150 M3 REGINT EMS** : souhaite une modification de la zone UYB (Strasbourg ?) qui interdit des logements.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3.

L'observation ne précise ni l'adresse ni la parcelle sur laquelle porte la demande. Par conséquent, l'Eurométropole de Strasbourg n'est pas en mesure d'apporter d'éventuelles précisions tenant compte de la situation particulière du secteur.

L'Eurométropole de Strasbourg précise néanmoins que, comme le présente le rapport de présentation du PLU, l'objectif de la zone UY est essentiellement de faire évoluer d'anciennes zones d'activités économiques pour les ouvrir à davantage de mixité fonctionnelle, notamment des équipements et services de proximité. Sauf exception, l'habitat n'y est pas admis en raison de l'environnement de ces zones parfois peu compatible avec une fonction résidentielle (zones de nuisances notamment) et pour garantir la vocation dominante souhaitée.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite par conséquent pas donner suite à cette observation.

- **158 M3 REGCOM STG** : demande de modifier le zonage UXb1 au 239 route de Schirmeck à Strasbourg (ancien site industriel Gremmel, surface de 7 460 m<sup>2</sup>) pour y autoriser la construction de logements (2 collectifs, 7 maisons individuelles soient 55 logements). Les activités ont généré de nombreuses sources de pollution et le site s'inscrit dans un environnement sensible (secteur principalement résidentiel, faible profondeur de la nappe, école et espaces naturels à proximité).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

Les possibilités d'évolution du site d'activité en friche vers du logement ont été analysées.

Au regard de la configuration actuelle du site et des orientations programmatiques envisagées, les contraintes environnementales et certaines problématiques liées aux équipements publics ne peuvent pas être levées sans études approfondies et cadrages préalables.

Le projet présenté n'a pas été soumis à l'avis des autorités, ni notifié aux personnes publiques associées, en amont de l'enquête publique

Au regard des enjeux notamment de santé et sécurité publiques, l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas y donner suite.

- **077 M3 REGINT STG/220 M3 MAIL EMS/354 M3 REGEMS EMS** : recommande de reclasser en zones naturelles protégées N les secteurs Mélanie-Pourtalès et Sainte-Anne à Strasbourg-Robertsau et d'annuler tout projet d'urbanisation et d'extension du réseau routier dans ce secteur.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation porte sur la demande de reclassement d'emprises de zones à urbaniser (IAU) ou de réserves foncières (IIAU) en zones naturelles N ou agricoles A dans le quartier de la Robertsau à Strasbourg. Elle porte également sur la remise en cause d'orientations issues de la politique des déplacements. De par la nature des sujets qu'elle soulève, cette observation porte sur les orientations générales du PADD du PLU et ne relève d'aucun des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3.

La prise en compte d'une telle demande ne saurait par conséquent trouver de réponse dans cette procédure de modification, car elle pourrait remettre en question certaines orientations du PADD quant aux politiques publiques de développement urbain et de déplacements.

Une analyse plus détaillée des incidences d'une telle évolution constitue un préalable. Le cas échéant, une telle évolution pourrait être portée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

- **209 M3 REGINT STG** : recommande de reclasser en zones naturelles protégées N les espaces naturels (prairies humides, haies et bosquets, terres agricoles) situés dans le quartier de la Robertsau secteurs rue Mélanie-rue Kempf-Pourtalès ainsi que ceux situés au nord de la clinique Sainte-Anne afin de les soustraire à l'urbanisation. Mentionne que leur évolution pourrait avoir pour cadre une mixité entre terre nourricière (maraîchage, élevage, vergers) et corridor écologique et qu'ils constituent aussi une zone-tampon et une zone d'échange avec la réserve naturelle. Estime également que, dans le cadre de la politique de mobilité donnant la priorité aux mobilités douces, les deux projets routiers (prolongement de la rue

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

de la Lamproie et la voie de lisière Est) ne paraissent plus pertinents pour répondre aux enjeux de déplacement et pour la mise en œuvre du plan climat.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse en tous points identiques déjà apportée par l'Eurométropole aux observations 077\_M3\_REGINT\_STG / 220\_M3\_MAIL\_EMS / 354\_M3\_REGEMS\_EMS ci-avant concernant le règlement graphique sur la commune de Strasbourg*

- **184 M3 COUR STG** : demande l'évolution de la marge de recul, actuellement fixée à 6 mètres, et de la trame graphique le long de la berge Ouest du Rhin Tortu à Strasbourg afin de permettre la réalisation du projet d'extension-restructuration du stade de la Meinau et dont les aménagements tendent à renaturaliser la berge du Rhin Tortu au droit de la tribune Est.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La délibération du Conseil de l'Eurométropole du 27 septembre 2019 acte la rénovation du stade de la Meinau. Privilégiant une restructuration de l'équipement existant sur site, plutôt que la construction d'un nouvel équipement au détriment d'espaces agricoles ou naturels, le projet répond ainsi aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de gestion économe du foncier, de préservation des terres et de limitation de l'artificialisation.

Situé à proximité immédiate de la trame verte et bleue, le projet nécessite une attention particulière dès la conception du projet jusqu'en phase opérationnelle et dans le mode de gestion des espaces végétalisés une fois le projet réalisé.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg se sont engagées dans cette perspective à plusieurs niveaux.

Dès la phase du choix de la maîtrise d'œuvre, le projet sélectionné est celui qui a le mieux tenu compte de la proximité du Rhin Tortu, de sa ripisylve et de la préservation de leurs fonctionnalités.

Les autres projets présentés impactaient la continuité écologique. Ils aggravaient la situation par rapport à l'emprise existante et s'inscrivaient ainsi dans une logique de compensation des incidences liées à la rénovation là où les collectivités ont privilégié les mesures d'évitement et d'accompagnement pour améliorer l'existant.

À cet égard, le programme de travaux prévoit :

- la désimperméabilisation de la cour de service située en bordure ouest du Rhin Tortu. Cet espace situé entre le stade et le cours d'eau est aujourd'hui totalement minéralisé et ne présente aucune fonctionnalité environnementale. Son réaménagement permettra une transition plus douce entre le cours d'eau, les arbres le bordant et la tribune Est du stade. Il pourra être en partie planté d'essences arbustives qui compléteront le cortège végétal, favorable à la biodiversité. Le maintien du cortège arboré pré-existant fera l'objet d'une attention particulière, notamment en phase chantier. Les arbres sur les berges seront conservés autant que possible.
- le confortement et le renforcement sur une largeur plus conséquente de la ripisylve en bordure Est du Rhin Tortu. Au regard de l'implantation pré-existante du stade en contact direct avec le cours d'eau, l'enjeu de fonctionnalité écologique est principalement porté par les abords du cours d'eau, en rive Est. Le projet d'aménagement global prévoit l'aménagement d'une liaison modes actifs sur l'emprise d'un chemin existant. L'espace

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

situé entre le Rhin Tortu et ce cheminement fera l'objet de plantations favorables à la biodiversité.

- Une attention particulière sera apportée sur le traitement paysager du parking à l'Est du Rhin Tortu, jusqu'à la rue des Vanneaux.

Une fois le stade rénové, un conventionnement avec le RCSA pourra être signé pour garantir la gestion et l'entretien des espaces végétalisés adapté à la préservation de la biodiversité (période de taille de la végétation sur site, zéro-pesticides, ...).

Au regard de ces engagements, il est proposé de donner suite en :

- supprimant la marge de recul de 6 m depuis la berge et l'espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE) là où ces outils ne correspondent pas à la réalité physique du site actuel, et impactent la faisabilité technique de la restructuration de la tribune Sud du stade ;
- inscrivant un EPCC à l'extrémité Nord Est du site, pour préserver et renforcer cet espace végétalisé.



## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **195 M3 REGCOM STG** : demande de reconsidération du refus de changement de destination d'un bâtiment au 115 route de Schirmeck à la Montagne Verte (salon de coiffure en logement) : opposition du 18/12/20, le bâtiment étant grevé par l'emplacement réservé EMV1 (Elargissement de la partie Sud de la rue de l'Abbé Lemire, y compris à l'endroit de son passage sous le pont SNCF, et de la route de Schirmeck).

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités spécifiquement dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU.

L'Eurométropole de Strasbourg peut néanmoins apporter les précisions suivantes. Un emplacement réservé (ER), au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, est notamment prévu au droit du bâtiment pour le réaménagement et l'élargissement de la route de Schirmeck à 20 mètres. Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, l'Eurométropole de Strasbourg l'a inscrit dans son PLU approuvé en décembre 2016. Dans le respect des orientations poursuivies par le PLU, les emplacements réservés permettent de préserver de la construction les terrains identifiés comme nécessaire au besoin de la mise en œuvre de politiques publiques. Dans ce cadre, aucune construction nouvelle ou changement de destination autre que pour mise en sécurité ou entretien des constructions ne peut être autorisée dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

L'Eurométropole de Strasbourg confirme sa volonté de maintenir inscrite en l'état du PLU cette servitude en tant qu'outil de planification, au regard du statut de voie structurante que porte la route de Schirmeck.

- **247 M3 MAIL EMS** : deux points mentionnés par VNF sur la commune de Strasbourg :
  - Au droit du quai de Paris à l'emplacement où se trouve la rampe qui permet l'accès au quai, souhaite que le règlement du PLU permette la mise en place d'une plateforme de logistique urbaine,

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que le quai de Paris est inclus dans une zone urbaine mixte « UAB1 » du PLU. Par définition, dans ce secteur de zone où la mixité des fonctions est permise, les vocations admises pour les destinations et sous-destinations qui relèvent de ladite activité ne sont pas remises en cause par le règlement du PLU actuel.

Par ailleurs, le PLU autorise sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, les aménagements liés « au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eaux et canaux, concourant aux missions des services publics ».

Il convient de rappeler que si le PLU couvre encore un temps cette zone, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en cours de révision aura vocation à devenir le document d'urbanisme normatif en vigueur. Il appartiendra dès lors à VNF de s'assurer de la compatibilité d'un projet au regard des dispositions du futur PSMV.

- Dans le cadre de la valorisation de la maison éclusière n° 85 et du foncier la jouxtant, indique qu'il serait opportun que le zonage prenne en compte la possibilité de modifier la destination du bien (logement => activité économique).

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités spécifiquement dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Le projet de réhabilitation de l'ancienne maison éclusière n° 85 se situe dans un secteur de zone N2. À ce jour, l'évolution du PLU vers un secteur de zone urbain mixte « U » n'est pas envisageable dans le cadre d'une procédure de modification, une telle évolution relevant de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU. L'Eurométropole de Strasbourg propose néanmoins qu'une telle évolution soit étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure de cette nature.

- **297 M3 REGINT EMS /336 M3 MAIL STG** : demande le déclassement de la parcelle UE3 recouvrant le parc du Brulig et le classement en zone Naturelle (N). En ce sens, il rejoint la demande de l'association ZONA de transformer cet espace en « mini-forêt ». Il indique que cet espace « *fait partie de notre secteur de vie et est situé dans le Parc Naturel Urbain (PNU) de Strasbourg* ». Ce nouveau classement est basé sur l'objectif principal affiché pour cette modification qui « est de placer l'urgence environnementale au cœur du dispositif... pour l'agglomération et ses habitants-es » et sur les justifications suivantes :
  - Ecologiques afin de préserver la faune et flore locale, la perméabilité des sols, de créer un « absorbeur » de pollution dans un secteur hautement pollué,
  - Fonctionnelles car une urbanisation du secteur ne pourrait que saturer encore plus les axes routiers alentours,
  - Administratives, car ce terrain est situé dans « la Ceinture Verte législative de Strasbourg » et même si la destination actuelle n'est pas forcément remise en cause. puisque les « vocations culturelles, scolaires, sportives ou loisirs » peuvent s'appliquer à une zone naturelle non constructible.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Voir la réponse déjà apportée par l'Eurométropole à l'observations 360\_M3\_REGEMS\_STG ci-avant.

- **326 M3 MAIL STG** : afin de « *pouvoir travailler sur un projet type pension de famille, résidence sociale, hébergement d'urgence* », dans le secteur de la rue Jacob Mayer à Cronembourg, la SA HLM « Vilogia » demande que le classement actuel du quartier en « SMS1 », soit transformé en SMS2 qui permettrait de faire au moins 35 % de logements sociaux et de répondre aux besoins du quartier. Par ailleurs « Vilogia » fait remarquer que la situation du secteur le rend « *très attractif pour des opérations 100% privées, type Pinel ou airbnb* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'opération projetée contribue à diversifier l'offre de logements et répond aux objectifs en faveur du logement abordable pour tous.

Dans ce cadre, l'Eurométropole de Strasbourg propose de donner suite à la demande et de faire évoluer le SMSA en SMS2.

- **301 M3 REGINT STG/340 M3 MAIL STG** : conteste la suppression de l'ER ROB 71 (parcelle cadastrée section BV n°45) au motif qu'il avait pour objet l'aménagement d'un espace vert. Cette parcelle serait incluse dans la catégorie "dominante service/tertiaire/équipement" et selon l'ADIQ serait susceptible d'être cédée au consulat voisin. Idem pour les parcelles cadastrées section BW n°32, 34, 38, 40, 41, 42, 46, 61, 66, 101, 119 et section BH n°79, 83, 84, 273, 274, 276.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne correspond à aucun élément modifié dans le cadre de la présente modification n° 3.

L'emplacement réservé ROB 71, désigné pour la « création d'un poste de transformation à l'angle des rues Toreau et de la Carpe Haute » au bénéfice d'ESR a été inscrit lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2016. Cet ER n'est ni modifié ni supprimé.

Par ailleurs, la modification à la marge de l'OAP « Carpe Haute Jacoutot » vise uniquement à procéder à une précision quant aux orientations programmatiques (mixité / équipements culturels et de loisirs) envisagées sur le secteur de projet à l'entrée Sud de la rue Boecklin, en traduction du point de modification n°56. Aucune autre évolution de l'OAP n'est faite dans la présente modification n° 3.

- **345 M3 REGCOM STG** : l'ER ROB 65 a pour objet la création d'un mail planté depuis la rue de la Carpe Haute jusqu'à l'opération objet de l'emplacement réservé ROB 55. L'ER ROB 55 est réservé pour la « création d'une liaison réservée aux transports en commun en site propre et aux piétons-cycles, depuis la rue Amélie de Berckheim jusqu'à l'intersection des rues de la Papeterie et de la Renaissance). Ces infrastructures sont réalisées dans une emprise maximale de 15 mètres en section courante (hors stations). Les aménagements paysagers d'accompagnement occupent une emprise minimale de 5 mètres ». Considérant que la largeur de 15 m est excessive et chère pour la desserte d'un mail planté, demande que l'emprise de l'ER ROB 65 soit réduite à 5 mètres, largeur suffisante pour un mail.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En premier lieu, l'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne porte sur aucun des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3.

L'Eurométropole de Strasbourg précise néanmoins que l'élaboration du PLU approuvé en 2016 a été l'occasion de reconfigurer la largeur d'emprise de cet emplacement réservé nécessaire à projet de mail planté, passant d'une emprise de 25m à une emprise de 15m actuellement. Les marges de recul liées à cet emplacement réservé ont par ailleurs été retravaillées et leur emprise réduite dans le cadre de la modification n° 2 en 2019, afin de mieux correspondre aux objectifs poursuivis par le PLU.

À ce titre, la collectivité n'envisage pas de nouvelle évolution de cet emplacement réservé dans sa configuration actuelle.

- **301 M3 REGINT STG/340 M3 MAIL STG** : demande de modifier le PLU afin qu'il limite toute nouvelle implantation dans la zone industrielle du port du Rhin aux seules ICPE soumises à déclaration. Cette mesure équivaldrait donc à ne pas admettre de nouvelles ICPE soumises à autorisation ou à enregistrement, qui sont les plus polluantes.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En premier lieu, l'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne porte sur aucun des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. L'Eurométropole de Strasbourg souhaite néanmoins apporter les précisions suivantes.

Sur la forme, la collectivité souligne qu'elle a déjà apporté à de nombreuses reprises des éléments de réponse à l'ADIQ en particulier sur la question des ICPE. Cela a notamment été le cas dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2016, où l'ADIQ s'est prononcée lors de l'enquête publique et sur laquelle l'Eurométropole a déjà apporté des réponses. Les éléments ci-dessous constituent un rappel synthétique des réponses déjà apportées par la collectivité à l'ADIQ au cours de ces 10 dernières années.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Sur le fond, la collectivité précise qu'au titre de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, le PLU à vocation à « préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées » ainsi qu'à prendre en compte la prévention des risques technologiques, pollutions et nuisances. Il peut donc procéder à la répartition sur le territoire des risques et nuisances, et donc effectivement limiter plus ou moins les possibilités d'implantation des activités industrielles, selon les zones.

Si le PLU peut réglementer l'installation des activités industrielles, il est néanmoins nécessaire de respecter un certain nombre de principes. Il convient en premier lieu de respecter le principe de proportionnalité : il s'agit là de peser les risques et de les mettre en balance avec les autres intérêts en présence (la liberté du commerce et de l'industrie notamment).

Pour respecter le principe de proportionnalité de la règle édictée au regard de l'objectif poursuivi, il convient d'adopter les mesures qui portent le moins atteinte à la liberté du commerce et de l'industrie, tout en permettant de préserver les zones d'habitation voisines des risques de toutes natures effectifs identifiés.

Sur ce point, la jurisprudence a pu préciser que les ICPE ne sont pas en elles-mêmes constitutives d'un danger pour le voisinage (CE 9 juillet 2003, n° 254434). Il y a donc lieu d'apporter des précisions suffisantes quant aux catégories d'installations interdites (CE, 15 septembre 2004, n° 230665), et ceci non pas en fonction de leur présence dans la nomenclature des ICPE mais au regard des risques qu'elles présentent effectivement.

Il en résulte que l'interdiction éventuellement édictée doit correspondre au parti d'aménagement retenu par le PLU pour la zone concernée. En l'espèce, à moins de définir une nouvelle zone d'activités permettant de répondre aux besoins en matière d'activités industrielles, l'affectation de la zone d'activités historique du port du Rhin ne semble pas devoir être remise fondamentalement en cause, et encore moins à travers la nomenclature (ICPE) qui répondent à une logique strictement administrative et non d'aménagement du territoire.

Il est important de souligner que les entreprises classées, soumises à autorisation, sont souvent les plus importantes en matière d'emplois. Ce sont elles également qui ont les plus gros besoins de transports de matières premières et de produits finis, et que le Port Autonome de Strasbourg est une des rares plates-formes industrielles desservies par la route, le fer et la voie d'eau.

Les entreprises relevant du régime des ICPE sont tenues de respecter un ensemble de prescriptions relatives à ses installations, notamment dans les domaines :

- de la prévention des pollutions diverses (pollution atmosphérique, qualité de l'air, limitation des odeurs, gestion de l'eau en prélèvement et rejet des eaux industrielles, gestion des déchets, gestion des bruits et des vibrations) ;
- des dispositions relatives à la sécurité (définition des zones de danger et de règles de construction et d'aménagement au sein du site).

D'un point de vue réglementaire et fonctionnel et considérant l'ensemble de ces dispositions auxquelles les industriels sont tenus, aucun élément ne rend incompatible à priori l'implantation dans le PLU de zones d'habitat à proximité de zones d'activités économiques, même celles classées ICPE.

Par ailleurs, ce double principe est inscrit dans deux grandes orientations relatives aux enjeux de développement métropolitain ont été affirmées dans le PLU et en constituent des orientations du PADD, en cohérence avec le SCOTERS :

- le maintien et le développement de la première zone d'activités de l'agglomération qu'est le Port de Strasbourg. Dans le PADD, le choix a été fait de l'identifier comme un site stratégique pour le développement économique, du fait notamment de son accessibilité tous modes, en cohérence avec la feuille de route Eco 2030.
- affirmer la logique de développement urbain de la Métropole vers le Rhin à travers le projet Deux-Rives, avec comme support le tramway vers Kehl.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Rappelons que l'acceptation des risques les plus graves a déjà été circonscrite au strict minimum dans le PLU. Au-delà de la question des ICPE, et comme cela était déjà le cas dans l'ancien POS de Strasbourg, le PLU a néanmoins repris le principe, généralisé à l'ensemble de l'Eurométropole, de contenir les risques les plus graves aux sites existants en interdisant toute nouvelle implantation d'installation relevant de la directive Seveso.

Enfin, il est également important de rappeler que le PLU, à son échelle, gère un certain nombre de problématiques relatives aux nuisances mais ne peut pas tout porter à lui seul. Ce document réglementaire s'inscrit dans le principe de la hiérarchie des normes, et à ce titre respecte les cadres législatifs et réglementaires qui s'imposent à lui. C'est notamment le cas de tous les dispositifs portés par les services de l'État, qui est le premier compétent en matière de gestion des risques notamment industriels, garant de la bonne prise en compte des questions de santé et de sécurité publique. Cela se traduit par des dispositifs réglementaires qui s'imposent et s'intègrent dans le PLU, en particulier par le biais des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) et des Porter à Connaissance (PAC) qui génèrent des périmètres de danger assorties de restrictions d'urbanisme que le PLU traduit. Le PLU reprend ainsi l'ensemble de ces éléments à son compte à minima en les annexant, mais le plus souvent et de manière coercitive, en les traduisant réglementairement.

### 3.5.1.12.2 Analyse de la Commission d'Enquête – Strasbourg

**La Commission d'Enquête a pris connaissance des observations du public et des réponses apportées par l'EMS.**

**Ainsi, l'EMS a répondu favorablement aux observations suivantes :**

- **Demande d'évolution du zonage de la parcelle 215 (1 rue Félix à Strasbourg-Robertsau) de UCA2 vers UB4 pour permettre une extension d'habitation. La raison invoquée par l'EMS pour justifier sa réponse est la cohérence de cette proposition avec les objectifs du PLU qui visent à permettre la réalisation d'extensions au sein du tissu déjà constitué afin de réduire la consommation foncière, tout en encadrant la constructibilité. La Commission d'Enquête y est également favorable étant donné la faible surface concernée.**
- **Demande d'évolution de la marge de recul et de la trame graphique le long de la berge Ouest du Rhin Tortu à Strasbourg afin de permettre la réalisation du projet d'extension-restructuration du stade de la Meinau. La raison invoquée par l'EMS pour justifier sa réponse est le choix du projet sélectionné qui est celui qui a le mieux tenu compte de la proximité du Rhin Tortu, de sa ripisylve et de la préservation de leurs fonctionnalités. Elle propose toutefois les modifications suivantes :**
  - **suppression de la marge de recul de 6 m depuis la berge et l'espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE) au niveau du segment où ces outils ne correspondent pas à la réalité physique du site actuel et impactent la faisabilité technique de la restructuration de la tribune Sud du stade ;**
  - **inscription d'un EPCC à l'extrémité Nord-Est du site pour préserver et renforcer cet espace végétalisé.**

**La Commission d'Enquête considère que ces modifications, qui répondent à une réalité de terrain, ne remettent pas en cause les objectifs du PADD. Elle n'y voit pas d'inconvénient.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **Demande d'autoriser la mise en place d'une plateforme de logistique urbaine au droit du quai de Paris à Strasbourg. L'EMS précise que le PLU l'y autorise déjà du fait du zonage UAB1 (zone urbaine mixte). Cette réponse n'appelle aucun avis complémentaire de la Commission d'Enquête.**
- **Demande de modifier le zonage du secteur de la rue Jacob Mayer à Strasbourg-Cronenbourg de UCB1 SMS1 en UCB1 SMS2 pour permettre de faire au moins 35% de logements sociaux et de répondre aux besoins du quartier. La raison invoquée par l'EMS pour justifier sa réponse est que l'opération projetée contribue à diversifier l'offre de logements et répond aux objectifs en faveur du logement abordable pour tous. Du fait de la demande en logements et de l'absence d'impact sur les orientations du PADD, la Commission d'Enquête y est favorable.**

**En complément, l'EMS n'a pas répondu favorablement aux observations suivantes :**

- **Demande de modification du zonage UXb1 au 239 route de Schirmeck à Strasbourg (ancien site industriel Gremmel) pour y autoriser la construction de logements. La raison invoquée par l'EMS pour justifier sa réponse est l'existence d'enjeux importants notamment de santé et sécurité publiques qu'il convient d'approfondir avant d'envisager une évolution du secteur. Vu la localisation de la zone et son passé industriel, la Commission d'Enquête estime également que la construction de logements est prématurée.**
- **Demande de changement de destination d'un bâtiment au 115 route de Schirmeck à Strasbourg-Montagne-Verte qui est grevé par l'emplacement réservé EMV1 (élargissement de la partie Sud de la rue de l'Abbé Lemire, y compris à l'endroit de son passage sous le pont SNCF, et de la route de Schirmeck). L'EMS confirme sa volonté de maintenir inscrite en l'état du PLU cette servitude en tant qu'outil de planification, au regard du statut de voie structurante que porte la route de Schirmeck. Dans ce cadre, aucune construction nouvelle ou changement de destination, autre que pour mise en sécurité ou entretien des constructions, ne peut être autorisée. La Commission d'Enquête estime également qu'il n'y a pas lieu de modifier cet ER tant que le projet n'est pas défini.**
- **Demande de reclassement de la zone abritant la maison éclusière n°85 à Strasbourg afin de pouvoir la valoriser. La raison invoquée par l'EMS pour justifier sa réponse est que la maison se situe dans un secteur de zone N2 et qu'à ce jour, l'évolution du PLU vers un secteur de zone urbain mixte « U » n'est pas envisageable dans le cadre d'une procédure de modification. Elle propose néanmoins qu'une telle évolution soit étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. La Commission d'Enquête considère que la réponse, basée sur l'application de la réglementation, est cohérente.**
- **Demande de reclassement en zones naturelles protégées N des secteurs Mélanie-Pourtalès et Sainte-Anne à Strasbourg-Robertsau. La raison invoquée par l'EMS pour justifier sa position est que la prise en compte d'une telle demande ne saurait trouver de réponse dans cette procédure de modification, car elle pourrait remettre en question certaines orientations du PADD quant aux politiques publiques de développement urbain et de déplacements. Par contre, suite à une analyse détaillée des incidences d'une telle évolution, elle précise qu'elle pourrait être portée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU. La Commission**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**d'Enquête considère que la réponse, basée sur l'application de la réglementation, est cohérente.**

- **Demande de réduction de la largeur de l'ER ROB 65 dont l'objectif est de ménager les potentialités d'aménagements paysagers et végétalisés nécessaires à la réalisation d'un futur mail planté piétons/cycles. Des adaptations ont déjà été réalisées sur cet ER, tant au niveau des emprises que des marges de recul. Lors de la modification n°2 du PLU, la Commission d'Enquête avait indiqué qu'il « est également logique de conserver une largeur d'emprise de 15 mètres sur la totalité de l'ER ROB 65 pour la cohérence de ce tracé ». La présente Commission d'Enquête estime donc qu'il n'y a pas lieu de modifier cette largeur tant que le projet n'est pas défini.**
- **Demande de modification du PLU afin de limiter toute nouvelle implantation d'industries dans la zone industrielle du port du Rhin aux seules ICPE soumises à déclaration. La Commission d'Enquête estime qu'il n'est pas du ressort du PLU d'imposer des contraintes aussi spécifiques étant donné que d'autres réglementations existent dans le domaine des ICPE.**

**La modification n°3 n'ayant aucun impact sur l'ER ROB 71 (« création d'un poste de transformation à l'angle des rues Toreau et de la Carpe Haute ») à Strasbourg-Robertsau, inscrit en 2016, la Commission d'Enquête n'a aucun avis à formuler.**

*L'avis de la Commission d'Enquête sur le déclassement de la parcelle UE3 recouvrant le parc du Brulig et son classement en zone Naturelle (N) figure au § 3.5.1.4.3 (Environnement, protection et conservation des milieux naturels).*

### *3.5.1.12.3 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Eckbolsheim*

- **074 M3 REGCOM EKB** (point 89) : indique qu'il serait judicieux de préciser à quoi correspond la « création d'une liaison piéton-cycles assurant la jonction » (ER EKB 10).

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-dessous.

- **108 M3 REGINT EKB/189 M3 COUR EKB** (point 89) : indique que l'ER EKB 10 correspond à un équipement qui existe déjà et qui ne peut donc pas être « recalé vers l'est » compte tenu de sa configuration et des constructions qui l'entourent. Il est précisé qu'il s'agit du seul ER qui est dépourvu de carte ou de document graphique explicatif.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Le dossier de modification porte bien l'intitulé complet de l'emplacement réservé EKB10, à savoir la création d'une liaison piéton-cycles entre la rue de la Chênaie et la route de Wasselonne.

L'emplacement réservé EKB10 existe au travers d'une passerelle présente au sein d'un ensemble d'immeubles privés. L'opération inscrite en emplacement réservé vise à ouvrir ce passage à tous et à le structurer en espace public. Son décalage est fait pour limiter au maximum son impact sur des constructions existantes et tenir compte de l'ouvrage existant.

Les éléments graphiques sont présentés dans la pièce "règlement graphique". Cela étant, le décalage fait au plan, à l'échelle du 2.000ème, peut ne pas être flagrant, s'agissant d'un déplacement de quelques millimètres.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **273 M3 REGCOM EKB** : demande de déplacement de l'ER EKB7 vers les parcelles n°386 et 387 (appartenant aux constructions BOULLE) afin de tenir compte de travaux de construction en cours et de cette disposition intégrée au permis de construire.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'emplacement réservé EKB7 vise à desservir une zone d'extension IIAU, située à l'arrière de la rue de Wolfisheim, à proximité du projet de VLIO. L'ER est inscrit perpendiculairement à la rue de Wolfisheim.

La demande consiste à repositionner l'ER, non pas perpendiculairement à la rue mais parallèlement au chemin rural sur lequel il s'appuie. Si cette modification apparaît compréhensible pour les propriétaires impactés, cela nécessite des études quant à la forme du futur carrefour généré et à la largeur de la voie.

De plus, le repositionnement, tel que proposé, nécessite une information suffisante auprès de l'ensemble des riverains concernés. En effet, des parcelles aujourd'hui non-impactées, pourraient se trouver grever d'une réserve sur l'arrière de leurs terrains.

En conséquence, il est proposé d'étudier l'évolution de l'emplacement réservé EKB7 dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.

- **108 M3 REGINT EKB** (*point 85*) : signale deux bizarreries qui manquent de transparence : aucune explication sur la suppression des marges de recul en second rang sur 2 parcelles précises (rue des Pigeons et rue des Hirondelles à Eckbolsheim).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La suppression de marges de recul situées en second rang est justifiée dans la note de présentation. Elles ne relèvent d'aucun principe d'aménagement tangibles et sont donc supprimées.

#### *3.5.1.12.4 Analyse de la Commission d'Enquête – Eckbolsheim*

**Concernant l'ER EKB 10 qui figure au point 89 de la modification du PLU, l'EMS indique que la modification proposée vise à ouvrir le passage, actuellement privé, en espace public et que son décalage a comme objectif de limiter son impact sur des constructions existantes tout en tenant également compte de l'ouvrage existant. La Commission d'Enquête estime que les éléments fournis sont suffisamment détaillés et justifient de la non prise en compte de la demande.**

**Concernant la demande de déplacement de l'ER EKB 7, la Commission d'Enquête considère que la réponse faite par l'EMS de l'étudier dans une prochaine procédure d'évolution du PLU est cohérente. En effet, il y a lieu, dans un premier temps, de mener des études de faisabilité, qui devront être complétées, le cas échéant, par une information auprès de l'ensemble des riverains concernés.**

**Concernant le point 85 de la modification du PLU qui est relatif à la suppression de marges de recul au niveau de la rue des Pigeons et de la rue des Hirondelles à Eckbolsheim, la Commission d'Enquête estime que la note de présentation en explicite clairement les raisons. Elle se range à la réponse fournie par l'EMS.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.12.5 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Geispolsheim

- **178 M3 MAIL GEI/275 M3 MAIL EMS/328 M3 MAIL GEI** (point 63b) : favorable à l'inscription de l'ER GEI 87 pour la création d'un équipement et d'un espace public rue Tomi Ungerer à Geispolsheim en conservant autant que possible les arbres existants. Soutient l'intérêt de travailler au développement d'un éco quartier.

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-dessous.

- **324 M3 MAIL GEI** (point 63b) : est favorable à cette modification et demande « autant que possible » la conservation des arbres existants. Elle souhaite le développement d'un éco quartier sur cet espace.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte du positionnement de l'association soutenant la création d'un emplacement réservé et de son souhait de voir le projet « rue des Artisans » sur la zone IAU2 prendre la forme d'un écoquartier.

La préservation des arbres relève de la phase opérationnelle du projet, mais est toutefois encadrée par les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue qui s'applique pour toute opération d'aménagement.

- **178 M3 MAIL GEI/275 M3 MAIL EMS/328 M3 MAIL GEI** (point 90) : partage l'opportunité d'étendre les ateliers municipaux à proximité immédiate des ateliers existants dans le cadre de la correction de l'objet de l'emplacement réservé GEI 9 sis place Malraux à Geispolsheim Village. Regrette néanmoins l'imperméabilisation d'une surface de 11,8 ares ainsi que la disparition d'un espace toujours en herbe et donc rare sur le ban communal et suggère donc de réaliser l'extension sur le parking ou tout du moins de prévoir une « dés-imperméabilisation » des parkings devant Malraux ou d'un autre espace communal.

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-dessous.

- **324 M3 MAIL GEI** (point 90) : partage l'opportunité d'étendre les ateliers municipaux mais regrette que cela se traduise par une imperméabilisation supplémentaire et « la disparition d'un espace toujours en herbe » sur la commune. A ce titre elle suggère d'utiliser le parking actuel pour étendre les bâtiments ou au moins dés-imperméabiliser le parking devant Malraux.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le point n° 90 concerne uniquement la modification d'une désignation d'emplacement réservé déjà existant, sans modification de son emprise. Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière de l'Eurométropole de Strasbourg.

- **144 M3 REGINT GEI** : demande de suppression de l'ER GEI 39 (élargissement de la rue Forlen) s'il n'a plus d'intérêt stratégique pour la circulation du fait de la réfection à neuf de la rue Forlen à Geispolsheim.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'emplacement réservé GEI 39 ne fait pas l'objet d'un point de modification dans la modification n° 3 du PLU.

Concernant le réaménagement de la rue Forlen, l'Eurométropole de Strasbourg précise que si des travaux ont effectivement été réalisés, ils ne concernent que l'emprise de la voirie actuelle maintenue à 12 mètres. Toutefois, l'élargissement de la voirie à 15 mètres reste toujours en projet à terme, car elle permettrait de renforcer la continuité des modes actifs du secteur depuis la route de Lingolsheim à l'Est vers les aménagements existants sur la partie Ouest de la rue Forlen. De plus, le trottoir Nord mériterait d'être élargi car il présente de nombreux obstacles comme des candélabres alors qu'il accueille un arrêt de bus à l'Est.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite donc maintenir cet emplacement réservé ER GEI39 en l'état, afin de pouvoir élargir l'emprise de la rue à 15 mètres.

- **240 M3 REGCOM GEI** : demande de suppression de l'ER GEI 81 (Création d'une voirie entre la rue du Fort et la RN83) qui empiète sur une surface de 825 m<sup>2</sup> de la parcelle n°256 section 33 actuellement occupée par le parking du commerce LA HALLE et qui menacerait la pérennité de son exploitation. Estime également que cet ER est une erreur manifeste d'appréciation sur l'impact environnemental de la rue du Fort et qu'une nouvelle OAP semble évidente. Indique que ce projet de voirie serait extrêmement dangereux et qu'il est distant de 100 mètres du rond-point de la rue du Fort qui semble jouer un rôle modérateur des flux dans la zone. Indique enfin que si cette servitude devait être maintenue, il conviendrait de modifier son tracé pour aboutir à une jonction avec la rue du Fort à hauteur du rond-point mentionné ci-avant.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'emplacement réservé GEI81, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, vise à relier la RD1083 à Geispolsheim-Gare, entre le Fort Lefebvre et l'arrière du centre commercial Leclerc. Cette voie de liaison s'inscrit dans un plan d'amélioration du réseau viaire des secteurs de La Vigie et du Fort, à cheval sur les bans d'Ostwald, d'Illkirch-Graffenstaden et de Geispolsheim. Il participe également au projet de réaménagement de la Zone commerciale sud, actuellement en cours.

En effet, le secteur de La Vigie et du Fort (ou zone commerciale Sud), situé à la convergence entre deux axes structurants (autoroute A35 et RD1083) demeure un nœud routier particulièrement compliqué, notamment aux heures de pointe et lors des fortes affluences dans les commerces. Ces voiries accueillent également un trafic important depuis les axes autoroutiers vers des secteurs d'habitat limitrophes.

De cette double fréquentation résulte une saturation quasi permanente du réseau. Aussi, inscrit en complémentarité du réaménagement de la rue du Fort (emplacement réservé GEI45) et de la rue du 23 novembre (emplacement réservé GEI82), il permettra à terme une amélioration des déplacements dans le secteur et un allègement du trafic sur l'échangeur autoroutier au Nord (A35/RD1083).

Ainsi, il est souhaité de conserver ces emplacements réservés en l'état dans le cadre de la présente procédure. Sa modification ne semble en effet pas opportune à l'Eurométropole de Strasbourg à ce stade avancé de la procédure.

Toutefois, compte tenu des aménagements réalisés sur la rue du Fort et ceux envisagés à l'avenir, qui pourraient modifier la configuration future du secteur, l'optimisation du tracé de l'emplacement réservé GEI81 sera réétudiée dans la prochaine procédure, en lien avec la commune, afin de prendre en compte la demande de l'intervenant.

Concernant l'emplacement réservé GEI45, nécessaire pour répondre aux enjeux de saturation du réseau dans ce secteur, son évolution n'est à l'heure actuelle pas envisageable. Si le contexte

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

venait à évoluer d'ici à la prochaine procédure, une discussion sera également ouverte sur le tracé de cet emplacement réservé.

- **353 M3 REGEMS GEI** : sollicite la suppression de l'ER GEI 13 (création d'un parking public rue de l'Ecole) étant donné que l'école bénéficie déjà de plus de 40 places de stationnement. À défaut de sa suppression, demande le déplacement de cet ER au plus près de l'école (par exemple, parcelle n°201 de la section 3).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cet emplacement réservé ne fait pas l'objet d'un point de modification dans le dossier de modification n° 3.

L'emplacement réservé GEI13 est au bénéfice de la commune de Geispolsheim pour « la création d'un parking public rue de l'École ». Aussi, la désignation de l'emplacement réservé n'indique pas qu'il s'agit de stationnement à créer pour l'école, il s'agit vraisemblablement d'une mauvaise interprétation due au fait que la rue se nomme "rue de l'Ecole".

Comme l'indique à juste titre l'intervention, la rue est en manque de stationnement en raison de la présence de la maison de retraite communale également présente dans la rue, ce qui engendre une saturation du parking de l'école pour d'autres usages. Aussi, la présence et le maintien de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un parking rue de l'Ecole se justifient pleinement. Sa vocation est avant tout de créer du stationnement à destination de la maison de retraite.

Aussi, avec accord de la commune bénéficiaire de l'emplacement réservé, il est proposé de ne pas donner suite à cette demande et de maintenir l'emplacement réservé.

- **343 M3 REGCOM GEI** : s'interroge sur l'opportunité de créer une telle voirie (ER GEI 17, voirie de 6 m de largeur) traversant une zone naturelle verte à l'heure de la lutte contre le changement climatique et de la biodiversité. Un cheminement piétons/cycles semble plus approprié. Ou alors propose une voie de 4 m de largeur permettant la création d'une zone de rencontre.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'emplacement réservé GEI17 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création de voirie reliant la rue du Presbytère à la rue de Hattisheim. Il n'est pas concerné par un point de la présente modification.

Au regard de la configuration et de la morphologie urbaines et de l'organisation du bâti, l'objectif est plutôt de créer une voie partagée permettant le passage des piétons et des cycles et desservant les constructions existantes en circulation apaisée.

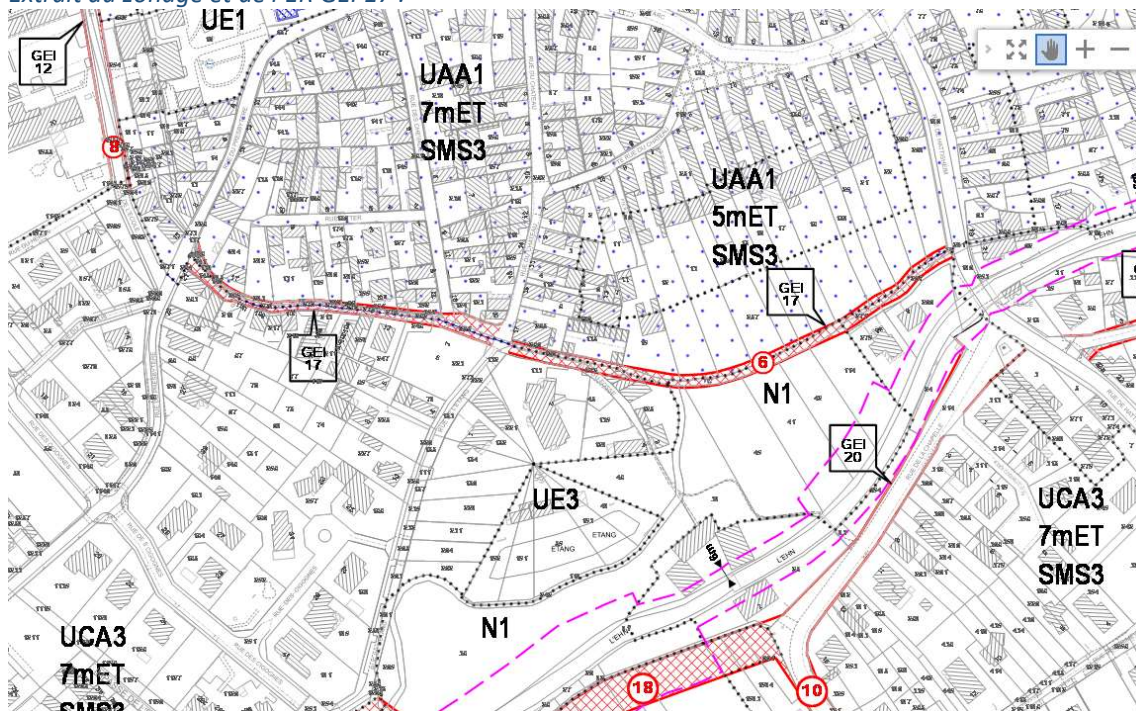
L'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la commune, propose de réduire l'emprise de l'ER GEI 17 à 4 mètres et d'apporter les précisions nécessaires dans la liste des emplacements réservés.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Extrait du zonage et de l'ER GEI 17 :



- **075 M3 REGCOM GEI** : sollicite la modification du classement en zone A6 des parcelles n°180, 181, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195 et 196 de la section 49 à Geispolsheim, actuellement en classées en zone A8, afin de mener son projet d'installation de son habitation, d'implantation d'un poulailler de poules pondeuses et d'autres projets futurs comme l'agrotourisme.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir réponse Règlement écrit – intervention n°362 de la Chambre d'agriculture.*

En complément de cette réponse précédemment formulée, il est rappelé que le secteur exploité par l'agriculteur est actuellement classé en zone A8.

D'après la lecture de l'Eurométropole de Strasbourg de cette demande, l'intervenant demande que le règlement lui permette l'implantation :

- d'un logement de fonction nécessaire à son activité, à l'image des zones A4, A5 et A6 ;
- de petit élevage type poulailler ;
- de locaux nécessaires à son activité agricole : sanitaires, bureau, atelier de transformation de sa production ;
- éventuellement et à long terme, du gîte afin de développer l'agro-tourisme sur son site.

Concernant la remarque portant sur le logement de fonction et la création d'un gîte, se reporter à la réponse de l'Eurométropole de Strasbourg à l'observation n°362\_M3\_MAIL\_GEI, ci-avant.

Il est par ailleurs confirmé à l'exploitant que le zonage A8 permet d'ores et déjà l'implantation d'un poulailler (hors ICPE) ainsi que de locaux nécessaires à son activité agricole (sanitaires, bureau, atelier de transformation de sa production), *via* l'article 2 des zones A, alinéa 10.2.

Par ailleurs, il est rappelé à l'intervenant que la présente proposition d'évolution du règlement ne lui permet pas d'implanter de gîte, qui doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

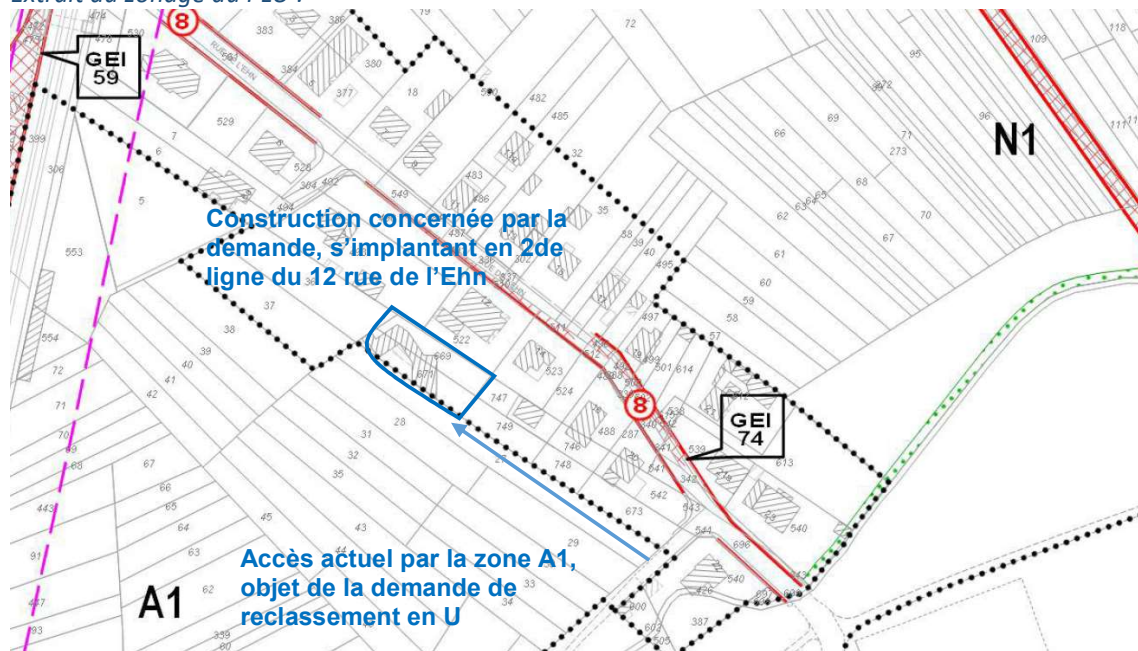
en cas de changement d'affectation de résidence principale vers un autre usage. En effet, compte tenu de la présence de risque inondation sur le site, de la situation du site au sein de la trame verte et bleue (corridor de l'Ehn), l'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas permettre le développement de telles activités sur ce site.

- **205 M3 COUR GEI/243 M3 REGCOM GEI** : souhaite que la parcelle n°27 section 49 à Geispolsheim Gare, actuellement classée en zone A1, soit reclassée en zone urbaine (U), au motif qu'elle constitue le seul accès à sa maison (12 rue de l'Ehn).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La maison concernée par cette demande s'implante en 2<sup>ème</sup> ligne du 12 rue de l'Ehn et a fait l'objet d'un permis de construire (PC). L'accès a été matérialisé sur les plans *via* un accès piéton sous forme d'une venelle au 12 rue de l'Ehn, et 2 places de stationnement étaient prévues sur l'avant de la rue.

Extrait du zonage du PLU :







## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

de cette parcelle, il y a N logements bien supérieurs au nombre de 4 habitations. Evoque le fait qu'une route apparaîtrait comme être en prévision.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Après vérification avec le service compétent, l'Eurométropole de Strasbourg confirme l'approche des propriétaires concernant des travaux récents sur le réseau d'assainissement de cette zone notamment car les habitations existantes étaient jusque-là en systèmes autonomes non conformes. La zone est donc aujourd'hui bien desservie par le réseau public d'assainissement, qui ne constitue plus un élément prépondérant au reclassement en zone UCA6 de cette zone. Cette approche est corrigée dans le présent mémoire en réponse.

Cependant, il est souhaité maintenir ce point, notamment concernant les autres arguments avancés dans le dossier d'enquête publique, qui constituent à eux seuls des enjeux justifiant du reclassement des parcelles en UCA6, qui sont rappelés ci-dessous.

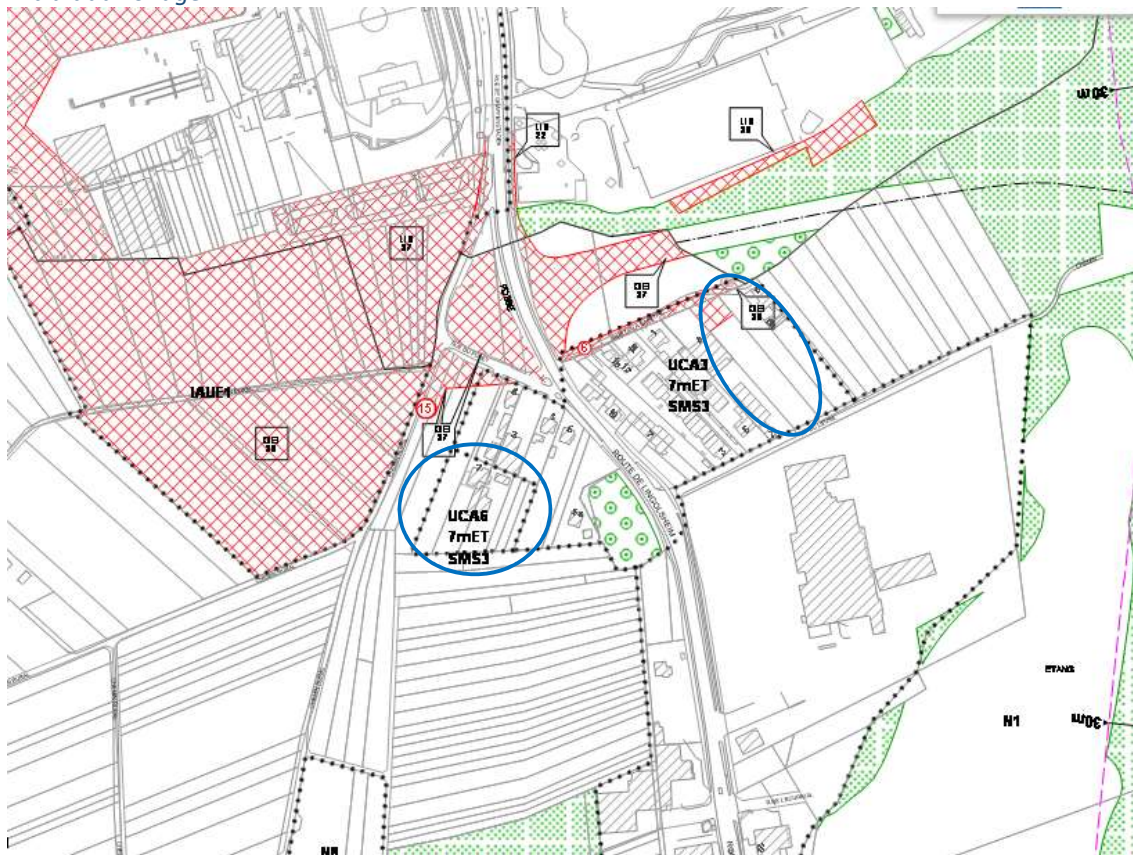
Il s'agit d'un secteur isolé, loin des secteurs urbanisés, les habitants sont très éloignés de tous les services communaux notamment les écoles et le périscolaire. Il est précisé qu'aucune ligne de bus ne dessert ce secteur. Le secteur est situé en outre aux abords d'un corridor écologique inscrit à la Trame Verte et Bleue.

D'autre part, l'accès pour la desserte de cette zone située à l'Est de la route de Lingolsheim est, de plus, jugé inadapté et non-sécurisé. Le maintien en UCA3 de l'avant de la zone en premier lieu a permis le développement de collectifs, qui ont généré des flux supplémentaires. La commune ne souhaite pas aujourd'hui permettre un nouveau développement sur ce secteur.

C'est pour cette même raison que d'autres parcelles, situées à l'Ouest de la route de Lingolsheim, ont également été déclassées en UCA6 lors de la modification n° 2 du PLU.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite donc maintenir ce point de modification au PLU.

*Extrait du zonage :*



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **178 M3 MAIL GEI/275 M3 MAIL EMS/328 M3 MAIL GEI** (*point 71*) : estime que l'opportunité de cette modification du point 71 n'est pas fondée (limites de la capacité de la desserte, éloignement des centres de bourgs, capacité limitée du réseau d'assainissement). Indique que la zone est occupée en partie par un boisement ancien qui remplit des fonctions écologique, climatique, paysagère et visuelle qui bénéficie d'une situation favorable qui permettrait réflexion d'ensemble portant sur une infrastructure verte intégrée et cohérente avec la proximité de la friche ex-Stradal qui pourrait compléter utilement les corridors écologiques C116 et C118. Demande que cet espace boisé fasse l'objet d'un classement adéquat (EPCC ou espace contribuant à la TVB). Demande de manière générale qu'une réflexion soit engagée dès à présent et intégrée dans la prochaine révision du PLU pour que les aménagements des zones d'activités avoisinantes intègrent de manière appropriée et cohérente les enjeux sociaux, paysagers, écologiques et climatiques tout en alliant une conception plus moderne, économe en espace et plus attractive de leur implantation.

Cf. . réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-dessous.

- **324 M3 MAIL GEI** (*point 71*) : est défavorable à ce point car estime que l'argumentaire avancé (insuffisance des réseaux) est peu fondé. L'association note par contre que ce bosquet est un boisement ancien qui remplit des fonctions écologique, climatique, paysagère, d'écran visuel... importantes. Cet espace pourrait « *compléter utilement les corridors écologiques C116 et C118 « existants » et « ceux à remettre en bon état de conservation »* ». A ce titre elle demande de privilégier un classement adéquat type EPCC...

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La solution d'un passage de zonage de UCA3 vers UCA6 sur l'ensemble des parcelles, correspondant au présent projet de modification soumis à enquête publique semble une réponse adaptée à la situation. En effet, l'emprise au sol maximale des bâtiments passerait de 40 % à 20 %, les espaces aménagés en pleine terre seraient au contraire augmentés de 40 % à 60 %. Cette solution nous semble répondre aux enjeux soulevés et améliorer la situation en assurant une meilleure prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux décrits par les intervenants. Cette solution représente ainsi un meilleur compromis entre maintien de droits à construire en lien avec le zonage initial UCA3, proximité de la trame verte et bleue et bonne prise en compte des caractéristiques du site (accessibilité, éloignement aux services, etc.).

Le changement de zonage est opéré sur des parcelles en majorité non bâties aujourd'hui. L'objectif recherché vise à encadrer la constructibilité et non à la geler. Par ailleurs, les principes de l'OAP Trame Verte et Bleue visant à préserver les espaces boisés existants s'appliqueront en cas de projet.

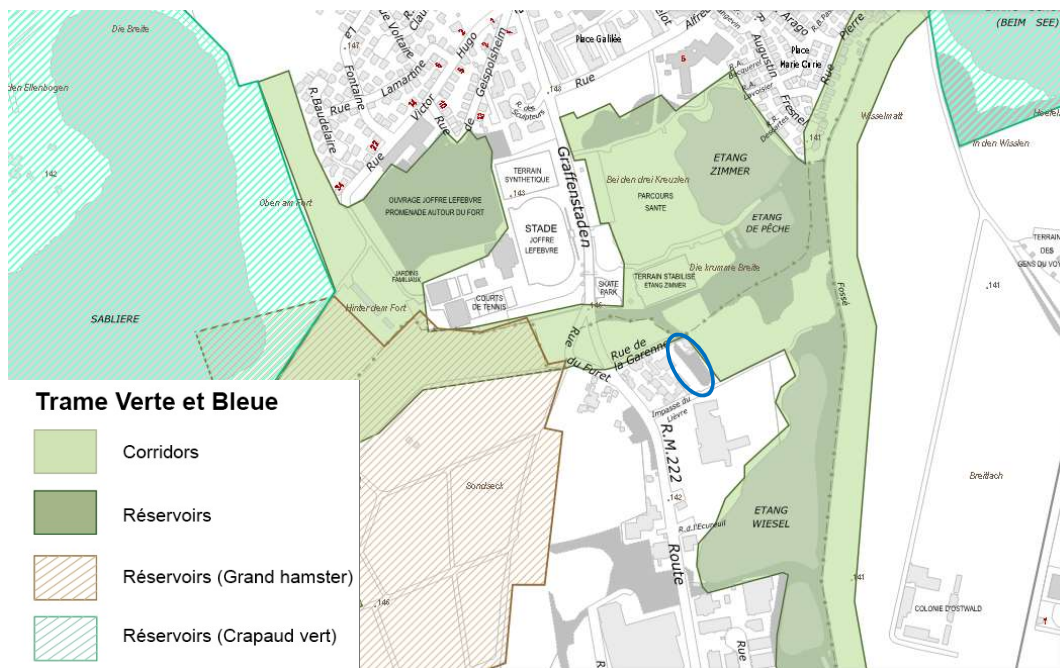
C'est pourquoi l'Eurométropole de Strasbourg propose de maintenir la proposition de modification en l'état.

La friche STRADAL, située juste au Sud, ne fait quant à elle pas l'objet d'une modification dans le cadre de cette procédure. Un projet de requalification est en cours et intègre les enjeux identifiés par les intervenants.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg



- **237 M3 REGCOM GEI** : la SCI JMPS loue à la société Transpalog un terrain sis 36 Route d'Entzheim à Geispolsheim qui est classé en zone UXb1 et qui est bordé au sud par secteur UCA3 et à l'est par secteur IAUA2. L'activité de Transpalog est bruyante de 5 h à 19 h du lundi au samedi et des projets de construction de logement font craindre des problèmes de cohabitation avec les futurs riverains. Transpalog peut envisager de transférer son activité et la SCI pourrait envisager la vente du terrain. Ainsi, la SCI JMPS sollicite un changement de zonage du terrain pour le rendre constructible pour l'habitat : UCA3 ou IAUA2.

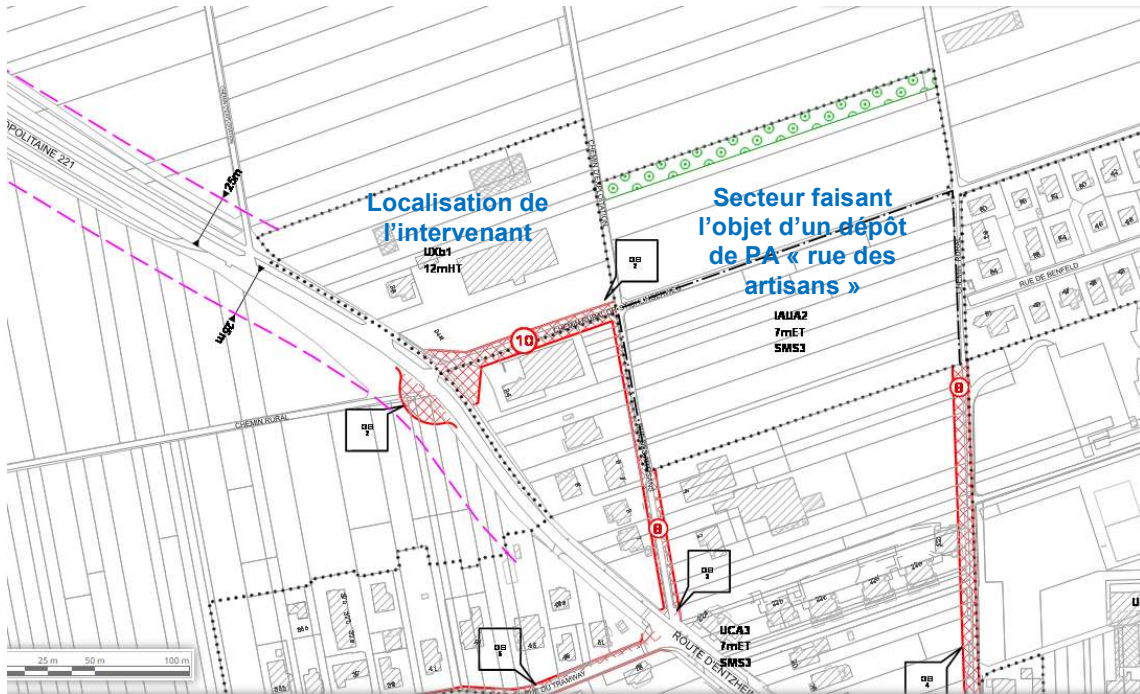
## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg ne dispose pas des garanties nécessaires pour donner suite à la demande de l'intervenant.

Les collectivités proposent d'instruire la demande dans le cadre d'une procédure ultérieure, sur la base d'un projet de relocalisation, des études permettant de vérifier que le site est compatible avec un usage plus sensible et d'une proposition d'un parti d'aménagement.



#### 3.5.1.12.6 Analyse de la Commission d'Enquête – Geispolsheim

Concernant le point 63b de la modification du PLU et l'inscription de l'ER GEI 87, la Commission d'Enquête prend acte de la satisfaction du public et de la volonté commune de préservation des arbres existants. En complément, elle invite l'EMS à se rapprocher, le moment venu, des associations locales qui semblent désireuses de s'investir dans la réalisation d'un éco-quartier dans ce secteur.

Concernant le point 90 de la modification du PLU, même s'il concerne uniquement la correction de l'objet d'un emplacement réservé déjà existant, sans impact sur son emprise, la Commission d'Enquête trouve l'observation du public pertinente et estime qu'il faudrait réfléchir à une compensation de la surface imperméabilisée.

Concernant le point 71 de la modification du PLU, la Commission d'Enquête observe que des observations divergentes ont été déposées. Alors que certaines émanant des propriétaires fonciers s'élèvent contre la restriction des droits à construire, d'autres émanant des associations locales prônent la préservation de la trame verte et bleue qui est à proximité. Sur la base de l'analyse des arguments invoqués, des réponses apportées par l'EMS, de la présence de la friche STRADAL et de l'existence de l'ER GEI 38, la Commission d'Enquête estime qu'il y a lieu de préserver ces terrains, localisés à l'écart du bourg de la commune, d'une urbanisation trop importante. Elle est donc favorable à une baisse de leur constructibilité mais propose de les classer en zone UCA5 en lieu et place du projet de zone UCA6. Cette modification permettra de limiter la constructibilité



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

de l'emprise au sol des bâtiments à 30% de la surface des parcelles à la place des 20% proposés.

Un certain nombre d'observations formulées par le public est également relatif à des Emplacements Réservés (ER) comme détaillé ci-dessous.

L'EMS désire maintenir l'inscription de l'ER GEI 39 (élargissement de la rue Forlen) au PLU afin de pouvoir élargir à terme la voirie à 15 mètres pour renforcer la continuité des modes actifs du secteur depuis la route de Lingolsheim à l'Est vers les aménagements existants sur la partie Ouest de la rue Forlen. La Commission d'Enquête y est également favorable.

L'ER GEI 81 (Création d'une voirie entre la rue du Fort et la RN83) faisant partie d'un ensemble d'ER inscrits afin d'améliorer les déplacements dans le secteur de La Vigie et du Fort à Geispolsheim, la Commission d'Enquête estime qu'il n'est pas pertinent à ce stade, dans un souci de cohérence, de le maintenir au PLU. Toutefois, compte tenu des aménagements réalisés et à venir qui pourraient modifier la configuration future du secteur, elle prend acte de la proposition de l'EMS d'optimisation de son tracé dans une prochaine procédure d'évolution du PLU à la suite à l'observation formulée. La Commission d'Enquête estime que cette démarche est adaptée à la situation.

La Commission d'Enquête prend acte de l'observation relative à l'ER GEI 13 et à la réponse apportée par l'EMS. Nonobstant les propos mentionnés, *« la rue est en manque de stationnement en raison de la présence de la maison de retraite communale..., ce qui engendre une saturation du parking de l'école pour d'autres usages »*, la Commission d'Enquête considère qu'elle n'a pas d'élément justifiant de la situation actuelle et notamment du taux de saturation évoqué afin de statuer sur le maintien de cet ER qui concerne une parcelle privée à proximité d'un autre emplacement de stationnement déjà existant.

La Commission d'Enquête estime que la proposition de l'EMS de réduction de l'emprise de l'ER GEI 17, de 6 mètres à 4 mètres, est de nature à répondre favorablement à l'observation déposée par M. BECHTER. Cette largeur semble suffisante pour le projet de création d'une voie partagée permettant le passage des piétons et des cycles et desservant les constructions existantes en circulation apaisée.

Concernant la demande de M. LAUGEL, la Commission d'Enquête prend acte de la réponse de l'EMS d'autorisation des logements de fonctions agricoles dans les zones A8 et de son intégration au règlement écrit. Elle note également que cette autorisation sera subordonnée à une extension mesurée compte tenu du caractère patrimonial du site. La réponse apportée est en adéquation avec la demande formulée par le jeune agriculteur. La Commission d'Enquête acte aussi que l'EMS confirme au demandeur que l'implantation d'un poulailler (hors ICPE) est autorisée dans la zone A8. En revanche, le développement d'un gîte n'est pas souhaité compte tenu de la présence du risque inondation sur le site et de sa situation au sein de la trame verte et bleue (corridor de l'Ehn). La Commission d'Enquête est également favorable à la restriction des constructions dans ce secteur qui présente de forts enjeux.

A la lecture des éléments communiqués par l'EMS et notamment du Permis de Construire délivré par la commune à M. SCHAEFFLER, la Commission d'Enquête note qu'un seul

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

accès lui est autorisé sur le plan et qu'il s'agit d'un accès piéton. La Commission d'Enquête estime donc, tout comme l'EMS et la commune, qu'il n'y a pas lieu de donner une suite favorable à cette demande et que l'interdiction d'accès à la construction par la parcelle 27 de la section 49 doit être respectée conformément à la réglementation en vigueur.

Enfin, la Commission d'Enquête note que l'EMS propose d'instruire la demande de la SCI JMPS lors d'une procédure d'évolution du PLU, sur la base d'un projet de relocalisation, d'études permettant de vérifier que le site est compatible avec un usage plus sensible et d'une proposition d'aménagement. Elle considère que cette proposition est pertinente vu le zonage actuel du secteur et qu'elle répond à la demande du requérant.

### 3.5.1.12.7 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Oswald

- **100 M3 COUR OSW/285 M3 REGCOM OSW** : demande quels seraient les tenants et les aboutissants de la piste cyclable prévue depuis 1968 en bordure de la rue des Vosges et à l'Ouest de la rue des Arbres (ER OSW 53 ?) et estime qu'il serait opportun de lever cette servitude si depuis 50 ans le projet n'a pas abouti.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Les emplacements réservés permettent à la collectivité de communiquer sur ses projets à venir, de les localiser et de ne pas obérer leur réalisation future. Si la création de la liaison piéton cycle visée par l'Emplacement réservé OSW53 n'est pas réalisée à ce jour, l'objectif est qu'elle puisse l'être un jour, dans des conditions techniques et financières supportables pour la collectivité.

L'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune d'Oswald, propose de maintenir cet emplacement réservé OSW 53.

À noter qu'un droit de délaissement est prévu pour les propriétaires qui se sentiraient lésés par cette servitude. La collectivité, en vue de la réalisation du projet, devra acquérir les parcelles concernées ou reconsidérer son projet.

- **100 M3 COUR OSW/285 M3 REGCOM OSW** : demande, en tant propriétaire-vendeur au 2c quai Heydt à Oswald des parcelles 237, 232, 235 et 272/16, de limiter l'emprise de l'ER OSW 1 (création d'une liaison piétons-cycles) si celui-ci devait être réalisé à l'espace compris entre la clôture de ses parcelles et le cours d'eau et estime que ce projet sera difficilement réalisable car la zone est très marécageuse.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Les emplacements réservés permettent à la collectivité de communiquer sur ses projets à venir, de les localiser et de ne pas obérer leur réalisation future. Si la création de la liaison piéton cycle visée par l'Emplacement réservé OSW1 n'est pas réalisée à ce jour, l'objectif est qu'elle puisse l'être un jour, dans des conditions techniques et financière supportable pour la collectivité.

L'Eurométropole, en accord avec la commune d'Oswald, propose de maintenir cet emplacement réservé OSW1.

À noter qu'un droit de délaissement est prévu pour les propriétaires qui se sentiraient lésés par cette servitude. La collectivité, en vue de la réalisation du projet, devra acquérir les parcelles concernées ou reconsidérer son projet.

- **157 M3 MAIL OSW** : demande de procéder à la suppression des ER OSW 54 (création d'une voirie entre la rue des Vosges et la rue Antoine Béchamp) et OSW 55 (création d'une voirie dans le prolongement de la rue des Vosges (y compris une piste cyclable séparée et deux trottoirs).) étant donné qu'ils sont sans objet à ce jour.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les emplacements réservés permettent à la collectivité de communiquer sur ses projets à venir, de les localiser et de ne pas obérer leur réalisation future. Si les voiries visées par les emplacements réservés OSW54 et 55 ne sont pas réalisées à ce jour, l'objectif est qu'elles puissent l'être un jour, dans des conditions techniques et financières supportables pour la collectivité.

L'Eurométropole, en accord avec la commune d'Ostwald, propose de maintenir les emplacements réservés OSW54 et 55.

À noter qu'un droit de délaissement est prévu pour les propriétaires qui se sentiraient lésés par cette servitude. La collectivité, en vue de la réalisation du projet, devra acquérir les parcelles concernées ou reconsidérer son projet.

- **186 M3 MAIL OSW/207 M3 COUR OSW/284 M3 REGCOM OSW :** propriétaire de la parcelle 222, demande de procéder à la suppression de l'ER OSW 54 (création d'une voirie entre la rue des Vosges et la rue Antoine Béchamp) qui la traverse.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les emplacements réservés permettent à la collectivité de communiquer sur ses projets à venir, de les localiser et de ne pas obérer leur réalisation future. Si les voiries visées par les emplacements réservés OSW54 et 55 ne sont pas réalisées à ce jour, l'objectif est qu'elles puissent l'être un jour, dans des conditions techniques et financières supportables pour la collectivité.

L'Eurométropole, en accord avec la commune d'Ostwald, propose de maintenir les emplacements réservés OSW54.

À noter qu'un droit de délaissement est prévu pour les propriétaires qui se sentiraient lésés par cette servitude. La collectivité, en vue de la réalisation du projet, devra acquérir les parcelles concernées ou reconsidérer son projet.

- **257 M3 COUR OSW /283 M3 REGCOM OSW :** propriétaire de la parcelle n°266 section 16, demande de procéder à la suppression de l'ER OSW 54 (création d'une voirie entre la rue des Vosges et la rue Antoine Béchamp) étant donné qu'il est sans objet à ce jour.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les emplacements réservés permettent à la collectivité de communiquer sur ses projets à venir, de les localiser et de ne pas obérer leur réalisation future. Si les voiries visées par les emplacements réservés OSW54 et 55 ne sont pas réalisées à ce jour, l'objectif est qu'elles puissent l'être un jour, dans des conditions techniques et financières supportables pour la collectivité.

L'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune d'Ostwald, propose de maintenir les emplacements réservés OSW54.

À noter qu'un droit de délaissement est prévu pour les propriétaires qui se sentiraient lésés par cette servitude. La collectivité, en vue de la réalisation du projet, devra acquérir les parcelles concernées ou reconsidérer son projet.

- **165 M3 REGINT OSW/281 M3 REGCOM OSW :** demande de procéder à la suppression de l'ER OSW 66 (création d'une place de retournement) sur le terrain du 58 rue de Lingolsheim à Ostwald, qui a été créé dans la cadre de la modification n°2 du PLU, afin de pouvoir vendre le bien ou d'exercer le droit de préemption. Il s'insurge contre cette mise

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

en place unilatérale et regrette de n'avoir pas été informé à temps pour s'exprimer lors de la modification n°2.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les emplacements réservés permettent à la collectivité de communiquer sur ses projets à venir, de les localiser et de ne pas obérer leur réalisation future. Si la création d'une place de retournement au croisement la rue de Lingolsheim et de l'allée du Bohrie visée par l'emplacement réservé OSW66 n'est pas réalisée à ce jour, l'objectif est qu'elle puisse l'être un jour, dans des conditions techniques et financières supportables pour la collectivité.

L'Eurométropole, en accord avec la commune d'Ostwald, propose de maintenir l'emplacement réservé OSW66.

À noter qu'un droit de délaissement est prévu pour les propriétaires qui se sentiraient lésés par cette servitude. La collectivité, en vue de la réalisation du projet, devra acquérir les parcelles concernées ou reconsidérer son projet.

- **357 M3 REGEMS OSW** : suite à l'achat en 2016 de locaux professionnels au 6 rue des Prés à Ostwald classés en zone artisanale, à leur récent changement de zonage et au préjudice moral et professionnel lié à la présence d'habitants dans un logement, demande que le zonage du PLU soit modifié et retrouve une destination artisanale en cohérence avec le règlement de la copropriété du 22 décembre 2008 et le cahier des charges du lotissement Belle-Hélène du 13 décembre 1979.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation n'a pas de lien avec un point de la procédure de modification en cours.

La rue des prés est occupée en majorité par des habitations, à l'exception d'un lot en copropriété au 6 rue des prés.

Le zonage du PLU n'interdit pas les activités artisanales dans ce secteur à partir du moment où elles sont compatibles avec la vocation résidentielle. Le PLU n'a pas à se conformer avec les règlements de copropriétés ni aux cahiers des charges de lotissement.

- **323 M3 MAIL OSW/370 M3 RECOM OSW** : ont observé que leur propriété (au 3 rue du Général Leclerc à Ostwald) qui est depuis plus de 10 ans en premier rang sur la rue des Vosges est classée en zone UCA3. Sollicite, comme c'est le cas pour tous les riverains des rues du Général Leclerc et des Vosges, la reclassification en UAA1 de toute leur propriété qui est totalement bordée par ces deux rues (cf. plans annexes 4 et 5, plan cadastral avec parcelles 0051, 0310 et 0311)

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La délimitation du périmètre du secteur de zone UAA1, correspondant au centre ancien de la commune, ne constitue pas un point de la procédure de modification en cours. Toutefois, les études d'identification du patrimoine bâti en cours montrent que l'emprise de ce secteur de zone UAA1 mériterait d'être ajustée pour lui donner d'avantage d'unité.

L'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec la commune, propose d'étudier cette demande dans le cadre de la prochaine modification du PLU.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.12.8 Analyse de la Commission d'Enquête – Ostwald

Un certain nombre d'observations formulées par le public est également relatif à des Emplacements Réservés (ER) comme détaillé ci-dessous.

L'EMS justifie ainsi du maintien des ER suivants dans le PLU afin de ne pas obérer leur réalisation future :

- ER OSW 53 et ER OSW 01 relatifs à la création d'une liaison piétons-cycles,
  - ER OSW 54 et OSW 55 relatifs à la création de voiries,
  - ER OSW 66 relatif à la création d'une place de retournement,
- tout en précisant que les aménagements n'ont pas encore pu être réalisés dans des conditions techniques et financières supportables pour la collectivité. La Commission d'Enquête en prend acte.

Après avoir pris connaissance des documents communiqués par Mme BOUANANE, la Commission d'Enquête estime, tout comme l'EMS, que le problème évoqué ne peut trouver de solution dans un document de planification comme le PLU. Néanmoins, la Commission d'Enquête note une incohérence entre l'acte de vente établi en 2008 qui mentionne dans son article 7 :

Il est précisé que le règlement de la zone urbaine Uxa du plan d'occupation des sols de la Commune de OSTWALD mentionne que sont interdites les constructions à usage d'habitation autres que les logements de fonction et de gardiennage.

et le zonage actuel qui est UCA3 et qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire. En conséquence, elle demande à l'EMS de se rapprocher des services concernés pour clarifier cette situation et pour permettre au requérant de pouvoir poursuivre ses activités dans des conditions acceptables.

Enfin, la Commission d'Enquête prend acte des études d'identification du patrimoine bâti qui sont en cours et qui montrent que l'emprise du secteur de zone UAA1 (centre ancien) mériterait d'être ajustée pour lui donner d'avantage de cohérence. Elle considère donc que la proposition de l'EMS d'étudier la requête de M. DANO, concernant sa propriété au 3 rue du Général Leclerc, dans le cadre de la prochaine d'évolution du PLU répond à sa demande.

### 3.5.1.12.9 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Oberhausbergen

- **115 M3 REGCOM OBH** : demande que la zone UCA6 soit étendue pour inclure la rue des Tourterelles sur la colline d'Oberhausbergen du fait de l'existence de deux constructions.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'observation ne porte pas sur le dossier soumis à enquête publique.

Il ne peut être donné suite à la demande. En effet, une procédure de modification ne permet pas d'étendre une zone U au détriment d'un classement A ou N. Cette demande ne pourra être traitée qu'en cas de mise en révision du PLU, sous réserve de sa compatibilité avec le SCOTERS qui préserve strictement les Coteaux d'Hausbergen.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **121 M3 REGCOM OBH** : les propriétaires de la parcelle 130, sise 6 rue de la Course à Oberhausbergen, demandent une modification du zonage actuel (UB4) ou toute autre modification qui leur permettrait d'agrandir leur maison. Le règlement de la zone ne leur offre actuellement pas de possibilité pour leur parcelle qui est enclavée, étroite et longue et les limitations en hauteur par rapport aux limites parcellaires ne leur permettent pas non plus d'envisager un projet cohérent.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La définition des zones du PLU s'appuie sur un classement typomorphologique des quartiers de la commune. En l'espèce, le secteur concerné correspond à un tissu de faubourg où les constructions sont majoritairement situées à l'avant des parcelles, en bordure immédiate de voies, laissant un arrière de parcelle dédié au jardin. Les règles définies pour les zones UB visent à privilégier une constructibilité sur l'avant des parcelles et à la réduire en second rang. Le PLU permet des extensions des constructions existantes mais dans le respect des constructions voisines. En ce sens, la limitation de la hauteur sur limite séparative ou l'instauration d'une marge de recul, permet de ne pas obstruer les fonds voisins par des pignons aveugles disproportionnés.

Le bien de l'intervenant correspond à cette forme urbaine, ce qui justifie son classement en zone UB. Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune proposent de maintenir le zonage en l'état.

- **116 M3 REGCOM OBH** : demande la suppression de l'ER OBH 2 de 1,5 m sur la parcelle 281 (rue des Tourterelles à Oberhausbergen) étant donné qu'il n'est plus motivé par un principe d'aménagement car la piste cyclable a été réalisée sans y avoir recours.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Effectivement, l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle n'a pas nécessité d'élargissement de la voirie. L'emplacement réservé n'a pas été mis en œuvre, il peut être supprimé.

Au regard de ces éléments, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune proposent de supprimer l'ER OBH2.

- **125 M3 REGCOM OBH** : demande la suppression des 2 ER OBH 59 et OBH 60 qui sont implantés sur ses terrains cadastrés n°660, 669, 671 et 703 de la section 8 à Oberhausbergen et qui compromettent les conditions d'exploitation de l'activité du bailleur, les CAFES HENRI :
  - OBH 59, destiné à la création d'une voie verte (piétons-cycles) d'emprise de 4 m entre la rue des Champs et la route de Saverne, qui est situé sur l'emprise de l'actuelle voie interne qui permet l'accès des camions à la partie arrière du bâtiment,
  - OBH 60, destiné à la création d'un parking public le long de la route de Saverne, qui est situé sur l'emprise de l'actuel parking privé réservé aux clients.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le périmètre des Cafés Henri, ainsi que les emprises des emplacements réservés OBH59 et OBH60 sont intégrés, au titre de la présente modification, dans un périmètre de projet d'aménagement global (PAG – point n°82).

Pour rappel, le PAG est une servitude qui gèle la constructibilité, pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et intégrant les prérogatives fixées par les collectivités. En l'espèce, tel que le précise la note de présentation de la modification, il



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

s'agit de concevoir un projet sur des secteurs industriels en friche ou en activité, en tenant compte de la pollution résiduelle des sols, des questions d'accessibilité, d'insertion paysagère et de programmation.

La définition d'un parti d'aménagement permettra de confirmer ou non l'intérêt des ER cités par l'intervenant.

Dans l'attente, la commune et l'Eurométropole de Strasbourg proposent de maintenir les ER au PLU ainsi que le zonage en vigueur.

- **122 M3 REGCOM OBH** : demande la réduction de la surface de l'ER OBH 27 (création d'un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen) de 3,6 à 1,62 ares comme ceci avait été intégré au point 67 de la modification n° 2 et recommandée par la Commission d'Enquête.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La commune d'Oberhausbergen est prête à revoir la configuration de l'ER OBH 27 en lien avec le propriétaire, et l'inscription éventuelle d'un EPCC.

- **312 M3 REGCOM EMS/319 M3 REGCOM OBH** (*point 74*) : conteste l'évolution (à la baisse) de la hauteur à l'égout de toit (ET) de la zone UB4 Rue de Saverne pour la porter de 10 à 7 m.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La réduction des hauteurs le long de la route de Saverne est une volonté forte de la commune d'Oberhausbergen, désireuse d'encadrer davantage la constructibilité sur ce secteur de la commune et de se prémunir face à des projets immobiliers qui n'intégreraient pas assez l'environnement proche. L'émergence de constructions dont la hauteur dépasserait sensiblement les bâtiments alentours, n'est pas souhaité par la commune.

Cette évolution a pour objectif de renforcer le cadre réglementaire en vue de préserver le cadre de vie des riverains.

Au regard de ces éléments, il est proposé de maintenir le point 74 dans la modification n°3 du PLU.

- **315 M3 REGCOM OBH** : demande la constructibilité des parcelles 147 et 149 (secteur « Auf der Klamm, commune d'Oberhausbergen) en raison de la présence d'un bunker vandalisé et squatté régulièrement : la construction d'un bâtiment devrait permettre de sécuriser la zone.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'observation ne porte pas sur le dossier soumis à enquête publique.

À ce stade, il ne peut être donné suite à la demande de l'intervenant, le bunker étant classé en zone inconstructible A ou N.

Il est précisé que le bunker se situe sur les Côteaux de Hausbergen, dont la constructibilité est encadrée au SCOTERS, document de planification de rang supérieur, avec lequel le PLU doit être compatible d'un point de vue réglementaire.

Néanmoins, l'entretien des bâtiments est permis, malgré l'identification en tant qu'EPCC. De même, il est possible, pour le propriétaire, de clore son terrain afin d'y éviter des intrusions malveillantes.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.12.10 *Analyse de la Commission d'Enquête – Oberhausbergen*

Concernant le point 74 de la modification du PLU, l'EMS exprime une volonté forte d'encadrer davantage la constructibilité le long de la route de Saverne et notamment de ne pas voir émerger de projets de constructions dont la hauteur dépasserait sensiblement les bâtiments alentours. L'objectif recherché étant de préserver le cadre de vie des riverains en maintenant une cohérence des hauteurs des constructions, la Commission d'Enquête y est favorable.

La Commission d'Enquête prend acte de la mention au SCOTERS, document de planification de rang supérieur au PLU, avec lequel celui-ci doit être compatible, et qui préserve strictement les Coteaux d'Hausbergen. De ce fait, les demandes du public relatives :

- au prolongement de la zone UCA6 au bout de la rue des Tourterelles sur la colline d'Oberhausbergen (zone N1 actuellement) pour intégrer les 2 habitations existantes,
- au classement en zone constructible du bunker (parcelles 147 et 149 du secteur « Auf der Klamm) actuellement classé en zone A ou N, et pour lequel un entretien et une sécurisation sont autorisées,

nécessitent d'être étudiées dans une démarche de révision du PLU et non pas dans une modification conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

La Commission d'Enquête est consciente de ces aspects réglementaires qui ne permettent pas de répondre favorablement à ces propositions du public.

Un certain nombre d'observations formulées par le public est également relatif à des Emplacements Réservés (ER) comme détaillé ci-dessous.

Sur proposition du public et considérant que l'aménagement de la piste cyclable bidirectionnelle n'a pas nécessité d'élargissement de la voirie, l'EMS propose de supprimer l'ER OBH 2. La Commission d'Enquête en prend note.

L'EMS propose également de revoir la configuration de l'ER OBH 27 en lien avec le propriétaire, et l'inscription éventuelle d'un EPCC. La Commission d'Enquête y est favorable.

Par contre, l'EMS propose de maintenir les 2 ER OBH 59 et OBH 60 au PLU étant donné qu'ils sont intégrés au périmètre du Projet d'aménagement global (PAG) faisant l'objet du point 82 de la présente modification. La Commission d'Enquête s'interroge sur l'intérêt d'avoir inclus le bâtiment des cafés HENRI au PAG et estime, que même si ces ER peuvent être conservés, ils ne sont pas à ce jour adaptés avec l'exploitation de l'entreprise.

L'EMS répond défavorablement à la demande des propriétaires de la parcelle 130, sise 6 rue de la Course, de modification de zonage pour permettre une extension de leur construction. Elle se base sur le classement typomorphologique des quartiers de la commune qui a justifié son classement en zone UB4. Cette parcelle étant implantée au sein d'une grande zone UB4, la Commission d'Enquête ne voit pas comment une modification de zonage pourrait être envisagée.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.12.11 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Schiltigheim

- **041 M3 COUR SCH/193 M3 REGCOM SCH** : dans le cadre d'un projet de construction d'une clinique de soins psychiatriques à proximité immédiate de ses établissements en exploitation à Schiltigheim, la société CLINEA demande une modification du zonage des parcelles cadastrales Section 69 n°364, 253, 254 et 314, d'une contenance de 13 529 m<sup>2</sup>, actuellement classées en UXB1 afin de les intégrer à la zone UE1 dans laquelle la construction d'équipements d'intérêts collectifs est autorisée.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les interventions portent sur un projet d'extension de la clinique CLINEA, pour autoriser la réalisation d'un établissement de santé sur des terrains classés en zone UX. Il s'agit de créer une unité psychiatrique pour accueillir et héberger des patients adolescents et adultes.

Ce secteur est à vocation artisanale et industrielle et, pour l'heure, il n'est pas ouvert à une vocation plus sensible. Un établissement médical n'y est pas autorisé.

La démarche de CLINEA dans le cadre de l'enquête publique doit être évaluée car il s'agit d'un projet à dimension sociale, médicale et économique qui prendrait place sur un site pollué.

Les investigations menées par le bureau d'études GMPE ont été communiquées à l'Eurométropole qui a pris l'attache de l'ARS pour évaluer la situation du projet. Outre les analyses fournies par CLINEA, la réponse de l'ARS est annexé au présent mémoire en réponse.

L'Eurométropole souhaite recueillir l'ensemble des avis, y compris celui de la commission d'enquête.

Les enjeux d'une bonne prise en compte de la pollution sont :

- Soumettre la connaissance de la pollution, le plan de gestion envisagé et les principes de gestion envisagés à différentes instances de contrôle comme la DREAL, la MRAE et la DDT ;
- Disposer d'une étude qualitative du Risque sur la Santé pour envisager les restrictions d'usage adaptées qui devraient fonder une instruction du permis de construire et la mise en place d'un plan de gestion ;
- S'inscrire dans le cadre de la circulaire du 08/02/2007, relative à l'implantation d'établissements accueillant des enfants et des adolescents sur des terrains pollués, stipule que **l'implantation de ce type d'établissements sur des terrains faisant l'objet d'une pollution des sols, doit être évitée**, et que « *Ce principe doit prévaloir quelle que soit la nature des polluants. (...) le bon sens doit prévaloir, sans qu'il y ait lieu de procéder à des analyses environnementales approfondies, et la construction de ces établissements doit être évitée sur de tels sites même dans le cas où des calculs démontreraient l'acceptabilité du projet.* ».

Au regard de ces éléments, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'instruire cette demande dans le cadre d'une prochaine modification, procédure qui pourrait débuter dès septembre. Il appartient au porteur de projet de démontrer que son projet s'inscrit dans la circulaire

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **102 M3 COUR SCH** : demande une modification de hauteur de construction autorisée sur les terrains de la friche ISTRRA (R+8) afin de rétablir l'équilibre avec ce qui est autorisé sur leur terrain (soit R+4) au 2 rue de Turenne à Schiltigheim) qui en est voisin et de permettre à la végétation et aux arbres de leur jardin, classés en EPCC, d'avoir suffisamment de soleil pour ne pas décliner.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La présente demande ne porte pas sur un point du dossier soumis à enquête publique.

Les dispositions réglementaires ont été fixées au regard des orientations générales du PLU. La friche industrielle Istra fait l'objet d'un projet de reconversion en lien avec le programme de renouvellement urbain en cours du quartier des Écrivains. Le programme d'aménagement prévoit de résorber une friche qui présente des problèmes de sécurité et de salubrité publiques. Ce terrain a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré. Des permis de construire seront déposés courant 2021.

Le promoteur a présenté à l'intervenant des schémas des ombres portées de leur avant-projet afin de le rassurer sur l'ensoleillement de son terrain.

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent sur le terrain de l'intervenant ont été fixées au regard de la configuration de la parcelle, de son occupation actuelle et du bâtiment qu'elle accueille.

Au regard de ces éléments, il est proposé de ne pas donner suite à cette demande.

- **118 M3 REGCOM SCH/131 M3 COUR SCH/196 M3 REGCOM SCH** (*point 62*) : demande de suppression de l'ER SCH 149, situé aux 109/111 rte du Gal de Gaulle à Schiltigheim, afin d'éviter la création d'une nouvelle « friche » et de reconvertir le site en y intégrant une surface de commerces identique à l'existant, de l'immobilier résidentiel, les besoins en stationnement publics exprimés par la Ville et des plantations d'arbres en pleine terre. Ces plantations, créant un îlot de fraîcheur, contribueront à la végétalisation de la ville tout en apportant de l'ombre et une circulation d'air entre ces arbres et les immeubles construits à proximité. Les toits seront partiellement végétalisés. Les places du parking public (25 places) seront construites par l'investisseur puis acquises et gérées par la collectivité.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La route du Gal De Gaulle constitue un des deux axes structurants Nord Sud à l'échelle de la commune de Schiltigheim. L'axe est support d'un fort trafic motorisé (12800 véh/jour) et la Ville de Schiltigheim souhaite répondre aux besoins de stationnement de ses habitants, en développant des poches de stationnement public, hors voirie. Elle souhaite mettre à profit la fermeture d'une enseigne commerciale pour créer une offre supplémentaire de stationnement.

À ce titre, il est proposé de ne pas donner suite à la demande des intervenants. La Ville de Schiltigheim est toutefois ouverte à la discussion pour réfléchir avec le propriétaire et les promoteurs au devenir de la partie de la parcelle qui n'est pas grevée par l'ER SCH149.

- **188 M3 REGINT SCH** (*point 39*) : constate que la rue Saint-Charles, la route de Bischwiller et la route du Général de Gaulle à Schiltigheim et que toutes les rues dans le triangle entre ces 3 rues ne sont pas confortables pour les déplacements à vélo. Accueille donc favorablement la création de l'ER SCH 148 pour un cheminement actif est-ouest au sud de la rue saint-Charles. Estime cependant qu'un barreau complémentaire pour ces cheminements actifs manque entre la rue des Malteries et la route de Bischwiller et qu'une

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

voie existante pourrait y être dédiée, la voie qui part de la route des Malteries entre la rue Sainte-Hélène et la rue du Nideck et qui rejoint la route de Bischwiller au sud de la rue Perle. Plusieurs arguments pèsent pour un cheminement doux, son étroitesse entre la rue Sainte-Hélène et la rue du Nideck, la proximité avec les logements existants, la présence d'une future école avec la dangerosité, le bruit et la pollution.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Schiltigheim notent le retour favorable de l'intervenant concernant le projet d'ER SCH 148.

L'emplacement réservé SCH129 a été inscrit dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Sa destination, à savoir la création d'une voirie interne au quartier - a été précisée dans le cadre de la modification n° 2 du PLU. Le PLU ne préjuge pas du type d'aménagement (zone de rencontre, zone 30...), ni du plan de circulation qui relève de la compétence de la Ville de Schiltigheim. Depuis l'approbation de la modification n° 2 du PLU, le projet a avancé.

En collaboration avec la Mairie de Schiltigheim, il a été acté le schéma de principe suivant :

- la création d'une voie piétonne et d'une piste cyclable distinctes pour limiter les conflits piétons/cycles ;
- la mise en place d'une borne à clé côté est qui permettra aux livraisons de l'école ainsi qu'à la collecte et aux véhicules de secours de circuler ;
- les places de stationnements présentes de part et d'autre de la Route de Bischwiller aux abords de cette liaison devront être transformées en dépose minute école. Un dispositif (de type plateau traversant, passage piéton surélevé ou simple changement de matériau...) sera mis en place Route de Bischwiller au droit de l'emprise du futur groupe scolaire. Il sera destiné à faire ralentir, protéger les usagers de ce carrefour et rendre cet espace visible.

Les espaces non dédiés aux modes actifs seront végétalisés. La commune a prévu de végétaliser cet axe en lien avec les élèves de l'école notamment.

Ainsi le programme d'aménagement acté répond à la demande de l'intervenant. Dans l'attente de sa réalisation, il est proposé de maintenir cet emplacement réservé.

- **238 M3 REGCOM SCH** (point 39) : conteste la mise en place de l'ER SCH148 dans le but de la réalisation d'une liaison douce entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim pour les raisons suivantes :
  - L'ER traverse d'Est en Ouest le site dit du « Village Saint Charles » qui accueille un public varié mais extrêmement fragilisé (personnes âgées, personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, enfants souffrant de troubles du langage, jeunes sous protection judiciaire, personnes en situation de précarité...) et le tracé de la liaison douce va perturber leur quotidien.
  - en plus de traverser le jardin d'un logement de fonction, il va « compromettre gravement les conditions de fonctionnement » des établissements du site.
  - l'enceinte de « Village Saint Charles » est privée et ne peut, pour des raisons tant sociales que de sécurité, être ouverte au public. Des incidents et intrusions sont malheureusement à déplorer à ce jour, avec un linéaire de clôture moins important que ce que suppose le projet inscrit en ER.
  - « *qu'un aménagement adéquat de la rue Jean Jaurès permettrait, si c'est l'objectif poursuivi, d'assurer une liaison satisfaisante entre la rue du Général de Gaulle et la route de Bischwiller* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

La rue Saint Charles constitue un des axes structurants Est Ouest à l'échelle de la commune de Schiltigheim.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

A l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, La rue Saint Charles est inscrite dans l'OAP thématique Déplacements « Carte n° 2 : Hiérarchisation du réseau viaire en 2017 sur le territoire du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg » comme une voie de distribution. Cette même OAP précise (p 18) que pour ce type de voie les bandes ou pistes cyclables / couloirs bus ou voie verte sont requises.

Néanmoins, le statut, l'usage et les caractéristiques de la rue Saint Charles ne permettent pas à court terme, la création d'une piste cyclable en site propre. La largeur d'emprise de l'espace public ainsi que le trafic induit par les activités environnantes. Elle assure notamment l'accès au site d'activités Heineken et supporte le passage de 500 PL et 7500 VL par jour (soit 8000 véh / jour). Son profil de voirie ainsi que son usage en font un axe dédié principalement aux déplacements motorisés, peu appropriés aux modes actifs, notamment pour les enfants.

La rue Jean Jaurès a été aménagée en sens unique, avec possibilité de circulation cycliste à contre-sens.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent doubler cet aménagement, rue Jean Jaurès où automobilistes et cyclistes partagent le même espace, par une seconde liaison réservée aux modes actifs, plus sécurisée pour le déplacement des familles.

Ce futur cheminement a vocation de créer une alternative plus apaisée, destinée aux déplacements des habitants au sein de leur quartier et permettant notamment un accès plus sécurisé à l'école primaire Jean Mermoz.

Il est souhaité ainsi maintenir la création de l'ER SCH148 mais la Ville de Schiltigheim est disposée à associer la Fondation Vincent de Paul pour définir avec plus de précision son emprise et les aménagements connexes à mettre en œuvre afin de préserver le caractère privé du parc nécessaire au fonctionnement des différentes structures du site Saint Charles.

Le futur aménagement pourra être réalisé, en ménageant la végétalisation arborée préexistante et en surface perméable.

- **292 M3 REGINT SCH** (point 39) : ne comprend pas l'intérêt d'inscrire un ER (ER SCH148) sur le terrain de la Fondation Vincent de Paul pour y réaliser une liaison douce, alors qu'il est possible d'emprunter la rue Jean Jaurès « à seulement 25 mètre plus loin ». Il redoute que ce lieu devienne « le lieu de passage ou de regroupement d'individus bruyants, irrespectueux voire mal intentionnés » et mentionne que cet ER revient à dégrader un espace vert important qu'il convient de préserver.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse donnée ci-avant à l'observation 238\_M3\_REGCOM\_SCH.*

- **303 M3 REGINT SCH** (point 39) : demande la suppression de l'ER SCH148 aux motifs suivants :
  - L'aménagement d'un cheminement « modes actifs » entre la Rte du Gal de Gaulle et la rue de Rosheim entrainera la suppression d'arbres dans le parc privé appartenant à la fondation St Charles,
  - Il existe déjà une bande cyclable en parallèle à moins de 25 mètres située rue Jean Jaurès (en sens unique, peu passante et disposant de larges trottoirs).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse donnée ci-avant à l'observation 238\_M3\_REGCOM\_SCH.*



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **224 M3 REGINT EMS (point 39)** : n'est pas d'accord que les derniers espaces verts soient transformés en route imperméable (même pour piétons) comme sur le site du foyer Saint-Charles à Schiltigheim étant donné qu'il existe déjà une belle route pour piétons juste à côté sur la rue Jean-Jaurès et que le projet de tracé laisserait au sud des espaces enclavés.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse donnée ci-avant à l'observation 238\_M3\_REGCOM\_SCH.*

- **213 M3 REGINT SCH/214 M3 REGINT SCH** : demande de suppression de l'ER SCH 129 sur le terrain « Fischer » (création d'une voirie entre la route de Bischwiller et la rue des Malteries et d'une amorce de voirie à l'ouest de la rue des Malteries), situé à Schiltigheim, afin de limiter le trafic automobile et de favoriser les moyens de transport écologiques. Estime que le passage de véhicules va engendrer des nuisances sonores, une dégradation de la qualité de l'air et que ceci ne fera pas bon ménage avec la nouvelle école.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les présentes observations ne portent pas sur le projet de modification n° 3 du PLU, soumis à enquête publique.

L'emplacement réservé SCH129 a été inscrit dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Sa destination, à savoir la création d'une voirie interne au quartier - a été précisée dans le cadre de la modification n° 2 du PLU. Le PLU ne préjuge pas du type d'aménagement (zone de rencontre, zone 30...), ni du plan de circulation qui relève de la compétence de la Ville de Schiltigheim. Depuis l'approbation de la modification n° 2 du PLU, le projet a avancé.

En collaboration avec la Mairie de Schiltigheim, il a été acté le schéma de principe suivant :

- la création d'une voie piétonne et d'une piste cyclable distinctes pour limiter les conflits piétons/cycles ;
- la mise en place d'une borne à clé côté est qui permettra aux livraisons de l'école ainsi qu'à la collecte et aux véhicules de secours de circuler ;
- les places de stationnements présentes de part et d'autre de la Route de Bischwiller aux abords de cette liaison devront être transformées en dépose minute école. Un dispositif (de type plateau traversant, passage piéton surélevé ou simple changement de matériau...) sera mis en place Route de Bischwiller au droit de l'emprise du futur groupe scolaire. Il sera destiné à faire ralentir, protéger les usagers de ce carrefour et rendre cet espace visible.

Les espaces non dédiés aux modes actifs seront végétalisés. La commune a prévu de végétaliser cet axe en lien avec les élèves de l'école notamment.

Ainsi le programme d'aménagement acté répond aux interventions qui concernent l'ER SCH129. Dans l'attente de sa réalisation, il est proposé de maintenir cet emplacement réservé.

- **216 M3 REGINT SCH** : avoue une incompréhension sur le projet d'axe traversant entre les routes de Bischwiller et De Gaulle à Schiltigheim (ER SCH 129) qui va créer des nuisances sonores pour les riverains, jouxter une nouvelle école et sur lequel une future rue piétonne va débouche. Propose la mise en place d'un axe de circulation (voie douce) mêlant sens unique véhicule et piste cyclable.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse formulée ci-avant aux interventions  
213\_M3\_REGINT\_SCH/214\_M3\_REGINT\_SCH*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **202 M3 REGINT SCH** : estime que l'ER SCH 129 qui passe devant des immeubles existants et jouxte la nouvelle école Simone Veil va créer des nuisances et qu'il devrait être réservé aux modes doux sachant que « *l'axe de circulation pour voitures et déjà prévu dans le barreau Sud du projet Fischer* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse formulée ci-avant aux interventions  
213\_M3\_REGINT\_SCH/214\_M3\_REGINT\_SCH*

- **231 M3 REGINT SCH** : estime inutile de créer la voie Est-Ouest entre la rte de Bischwiller et la rue du G<sup>al</sup> De Gaulle (ER SCH 129) car elle sera en complète contradiction avec les futures constructions présentes de part et d'autre et créera des nuisances sonores, une dégradation de la qualité de l'air et car il y a une école en construction,... Ajouter un axe routier va à l'encontre du développement des transports doux. L'axe routier prévu au Sud du projet Fischer semble suffisant.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse formulée ci-avant aux interventions  
213\_M3\_REGINT\_SCH/214\_M3\_REGINT\_SCH*

- **244 M3 REGINT SCH** : concernant l'ER SCH 129, tout plaide en faveur d'une voie (en l'occurrence étroite) « apaisée » répondant à des fonctions de desserte locale et privilégiant les modes de circulation doux. Dans un tel contexte, persister à vouloir en faire un tronçon du « grand axe est-ouest » paraît contraire aux préoccupations environnementales.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse formulée ci-avant aux interventions  
213\_M3\_REGINT\_SCH/214\_M3\_REGINT\_SCH*

- **245 M3 REGINT SCH** : concernant l'ER SCH 129, il faut penser à mettre des arbres, engazonner avec des dalles gazon... pour les piétons et la circulation des cyclistes et ne pas autoriser d'accès aux voitures. Indique qu'il y aura une école à côté.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse formulée ci-avant aux interventions  
213\_M3\_REGINT\_SCH/214\_M3\_REGINT\_SCH*

- **261 M3 REGINT SCH** : estime que l'ER SCH 129 va générer un afflux de voitures qui risque d'aggraver la situation du quartier qui souffre « *déjà d'un fort trafic routier et de nuisances sonores et de pollutions d'air* » et qu'il va passer à proximité d'une future école et d'un espace vert... Elle demande à ce que le projet, s'il est maintenu, soit réservé aux modes doux.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse formulée ci-avant aux interventions  
213\_M3\_REGINT\_SCH/214\_M3\_REGINT\_SCH*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **298 M3 REGINT SCH** : conteste l'ER SCH 129 qui passerait devant une nouvelle école avec de nombreux piétons (des enfants) et demande que cette liaison soit exclusivement réservée à une « voie douce ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Voir la réponse formulée ci-avant aux interventions  
213\_M3\_REGINT\_SCH/214\_M3\_REGINT\_SCH*

#### *3.5.1.12.12 Analyse de la Commission d'Enquête – Schiltigheim*

Concernant le point 62 de la modification du PLU, la Commission d'Enquête estime que la proposition de l'EMS de maintien de l'ER SCH 149 pour répondre aux besoins de stationnement du secteur et son engagement de mener des réflexions avec le propriétaire sur le devenir de la partie restante de la parcelle sont pertinents.

Concernant le point 39 de la modification du PLU, la Commission d'Enquête a pris connaissance des observations déposées par la Fondation Vincent de Paul et par les riverains. Elle estime que les aménagements à réaliser dans le cadre de l'ER SCH 148 seront conséquents, qu'un passage au sein du parc de la fondation perturbera le quotidien des pensionnaires (personnes fragiles) et que l'espace arboré sera impacté. En conséquence, du fait de l'existence de la rue Jean-Jaurès à moins de 30 mètres de distance, déjà aménagée en sens unique, avec possibilité de circulation cycliste à contre-sens, elle estime que l'inscription de l'ER SCH 148 n'est pas pertinente et qu'une réflexion doit être menée pour permettre une liaison piétonne sur la rue Jean-Jaurès.

La Commission d'Enquête prend acte de la réponse apportée par l'EMS quant à l'inscription de l'ER SCH 129 (création d'une voirie entre la route de Bischwiller et la rue des Malteries et d'une amorce de voirie à l'ouest de la rue des Malteries) actée dans le cadre de la modification n°1 du PLU qui répond à la complétude des cheminements actifs entre la rue des Malteries et la route de Bischwiller. Elle considère que les réflexions visant à sécuriser cette voirie et à son aménagement paysager sont bien avancées, même si des impacts subsisteront pour les riverains, comme ceci est le cas à proximité de toute voirie.

La Commission d'Enquête a pris connaissance de la demande de la société CLINEA de modifier le zonage des parcelles cadastrales section 69 n°364, 253, 254 et 314, de la zone UXB1 vers la zone UE1 pour lui permettre de construire une clinique de soins psychiatriques à proximité immédiate de ses établissements en exploitation. Elle a aussi analysé la réponse de l'EMS et le courrier annexé de l'ARS. Il en ressort que le site était anciennement occupé par la société NECKERMANN, qu'une pollution du milieu souterrain a été mise en évidence et que le projet vise à accueillir du public sensible. A ce stade, les éléments nécessaires à une bonne prise en compte de la pollution ne sont pas disponibles et il y aura lieu de compléter les investigations relatives à la pollution afin de définir les mesures de gestion visant à rendre le site compatible avec les usages souhaités. En conséquence, la Commission d'Enquête estime qu'une réponse favorable ne peut être apportée dans le cadre de la modification n°3 du PLU et que ce point pourra être étudié lors d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU avec consultation des Personnes Publiques Associées et du public.

Concernant l'observation de M. HENRY de modification de la hauteur des constructions autorisées sur les terrains de la friche ISTRÀ (R+8) afin qu'elle soit cohérente avec celle de son terrain (soit R+4) au 2 rue de Turenne, la Commission d'Enquête prend acte de la

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**réponse de l'EMS qui indique qu'un permis d'aménager a déjà été délivré pour ce terrain et que des permis de construire seront déposés courant 2021. L'EMS précise également que les dispositions réglementaires qui s'appliquent sur le terrain du requérant ont été fixées au regard de la configuration de la parcelle, de son occupation actuelle et du bâtiment qu'elle accueille. En outre, elle indique que le promoteur a présenté au requérant des schémas des ombres portées de l'avant-projet afin de le rassurer sur l'ensoleillement de son terrain. Au regard de ces éléments, et si l'avancement du projet le permet encore, la Commission d'Enquête recommande néanmoins à l'EMS d'étudier une possibilité de transition dans la hauteur des constructions devant le terrain du requérant.**

### *3.5.1.12.13 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Eckwersheim*

- **068 M3 MAIL ECK** : suite à une erreur dans les documents des services de la mairie d'Eckwersheim ou de l'Eurométropole, demande la modification du classement en zone constructible (UA ?) des parcelles n°47, 48 et 152 actuellement classées en N1. Ces parcelles sont actuellement déjà entourées de maisons d'habitation et de terrains constructibles. Cette erreur de classement a été reconnue par l'Adjoint au Maire d'Eckwersheim en charge de l'urbanisme (courrier RAR du 6 octobre 2020).

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Les parcelles mentionnées par le pétitionnaire sont en effet classées en zone naturelle « N1 » depuis l'élaboration du PLU intercommunal, approuvé le 16 décembre 2016. Ce classement a été mis en place suite à la demande de plusieurs propriétaires, par le biais d'une pétition, de préserver cet espace de nature en cœur d'îlot.

Or, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle ne peut pas s'inscrire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Elle peut uniquement s'inscrire dans le cadre d'une procédure de révision du PLU, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui indique que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...].

De fait, l'Eurométropole de Strasbourg ne peut donner suite à cette demande dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Cependant, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure de révision.

- **132 M3 COUR ECK** : le propriétaire de la parcelle cadastrée 211/46 section 2 sur la commune d'Eckwersheim (surface de 17,77 ares), située dans la zone N1 et attenante à la zone IAUA2 du côté Ouest, fait remarquer que cette zone était classée constructible (zone IIAU) dans le POS de la commune avant l'approbation du PLU le 16 décembre 2016. Avec l'urbanisation de la zone IAUA2 prévue à l'Est, la zone N1 sera totalement enclavée dans le tissu urbain du village et il estime donc que le classement de cette zone N1 est « *aberrant et ne peut être justifié* » et en demande la suppression.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Les parcelles mentionnées par le pétitionnaire sont en effet classées en zone naturelle « N1 » depuis l'élaboration du PLU intercommunal, approuvé le 16 décembre 2016. Ce classement a

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

été mis en place suite à la demande de plusieurs propriétaires, par le biais d'une pétition, de préserver cet espace de nature en cœur d'îlot.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle ne peut pas s'inscrire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Elle peut uniquement s'inscrire dans le cadre d'une procédure de révision du PLU, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui indique que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...].

De fait, l'Eurométropole de Strasbourg ne peut donner suite à cette demande dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Cependant, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure de révision.

- **247 M3 MAIL EMS** : dans la continuité de la rue de Hoerdt à Eckwersheim, un terrain est classé en zone IIAUX. Un développement transport fluvial sur ce secteur est projeté et à ce titre, il est souhaité que la zone soit requalifiée afin de pouvoir accueillir notamment un silo de stockage de céréales dans les 3 ans.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Une zone classée « IIAUX » au règlement graphique du PLU est une zone de réserve foncière à vocation d'activités, elle n'est donc pas urbanisable en l'état. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone de réserve foncière est analysée sur la base d'éléments de projet définis et validés. Des études préalables sont nécessaires à la réalisation d'un projet, liées notamment à l'identification des enjeux environnementaux, à l'accessibilité, à la présence des réseaux, etc. sur le site.

En l'absence de ces éléments, l'Eurométropole propose de ne pas donner suite à la demande du pétitionnaire. L'éventuelle ouverture à l'urbanisation du secteur mentionné par le pétitionnaire pourra être étudiée dans le cadre de la prochaine procédure de modification du PLU, sur la base des éléments mentionnés ci-avant.

#### *3.5.1.12.14 Analyse de la Commission d'Enquête – Eckwersheim*

**La Commission d'Enquête prend acte du classement en zone naturelle N1 du secteur englobant les parcelles 47, 48 et 49 de M. KNIPPER et la parcelle 211 de M. MINCK depuis l'élaboration du PLU en 2016 et du contexte de ce classement suite à une demande de plusieurs propriétaires (pétition) de préserver cet espace de nature en cœur d'îlot. Du fait de la réglementation en vigueur, elle comprend que l'EMS ne puisse pas répondre favorablement à la requête dans le cadre d'une procédure de modification du PLU mais note qu'elle est ouverte à son étude lors d'une prochaine procédure de révision du PLU. Vu l'erreur reconnue de zonage mentionné (UAA1) dans le certificat d'urbanisme délivré à M. KNIPPER, la Commission d'Enquête estime que cette étude doit être menée rapidement.**

**La Commission d'Enquête prend également acte de la réponse de l'EMS quant à l'implantation d'un silo de stockage de céréales sur la zone IIAU en prolongement de la rue de l'Ecluse. Elle se rallie à l'avis de l'EMS qui indique qu'une éventuelle ouverture à l'urbanisation du secteur pourra être étudiée dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du PLU, sur la base d'études préalables à la réalisation d'un projet, liées**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**notamment à l'identification des enjeux environnementaux, à l'accessibilité, à la présence des réseaux...**

### 3.5.1.12.15 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Lipsheim*

- **111 M3 MAIL LIP** : demande la suppression de l'ER LIP 6 permettant l'accès de la Niedermatt de la liste des ER de la commune de Lipsheim (car l'accès est possible par l'ER LIP 10) ainsi que l'adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans ce sens.

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg ci-dessous.

- **239 M3 REGCOM LIP** : demande la suppression de l'ER LIP 6 (amorce de voirie pour la desserte de la zone de la Niedermatt) car la société Transports Stoeckel envisage l'acquisition des parcelles n°185 et 238 section 21 (sur lesquelles est localisé l'ER) pour leur aménagement en voie carrossable pour poids lourds qui permettra un accès direct au parking de la société permettant ainsi de délester la route départementale et de ne plus emprunter le site de l'entreprise riveraine.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La desserte de la Niedermatt à Lipsheim n'est pas un point inscrit au projet de modification n°3. Ce secteur a déjà fait l'objet d'une évolution du scénario de desserte, lors de la modification n°2 du PLU, à la demande de la commune. Un second accès à la partie Sud du secteur avait alors été ajouté, matérialisé au zonage par l'emplacement réservé LIP10 et un tracé de principe au niveau de la future voirie. Ce second accès a pour but de renforcer une desserte alternative au quartier à l'emplacement réservé LIP6. En effet, les entreprises en place de part et d'autre de ce tracé, soutenues par la commune, avaient fait part d'un besoin à terme de s'étendre sur ces parcelles.

Aujourd'hui, une des entreprises concernées souhaite pouvoir réaliser son projet d'extension et demande ainsi à ce que l'Eurométropole de Strasbourg renonce à l'accès matérialisé par l'emplacement réservé LIP6, dont l'Eurométropole est déjà propriétaire de la grande parcelle section 21 n°185.

La commune soutenant cette demande au travers de sa contribution, il est proposé à la commission d'enquête d'y donner suite, tout en tirant les conséquences et en revoyant les principes de desserte :

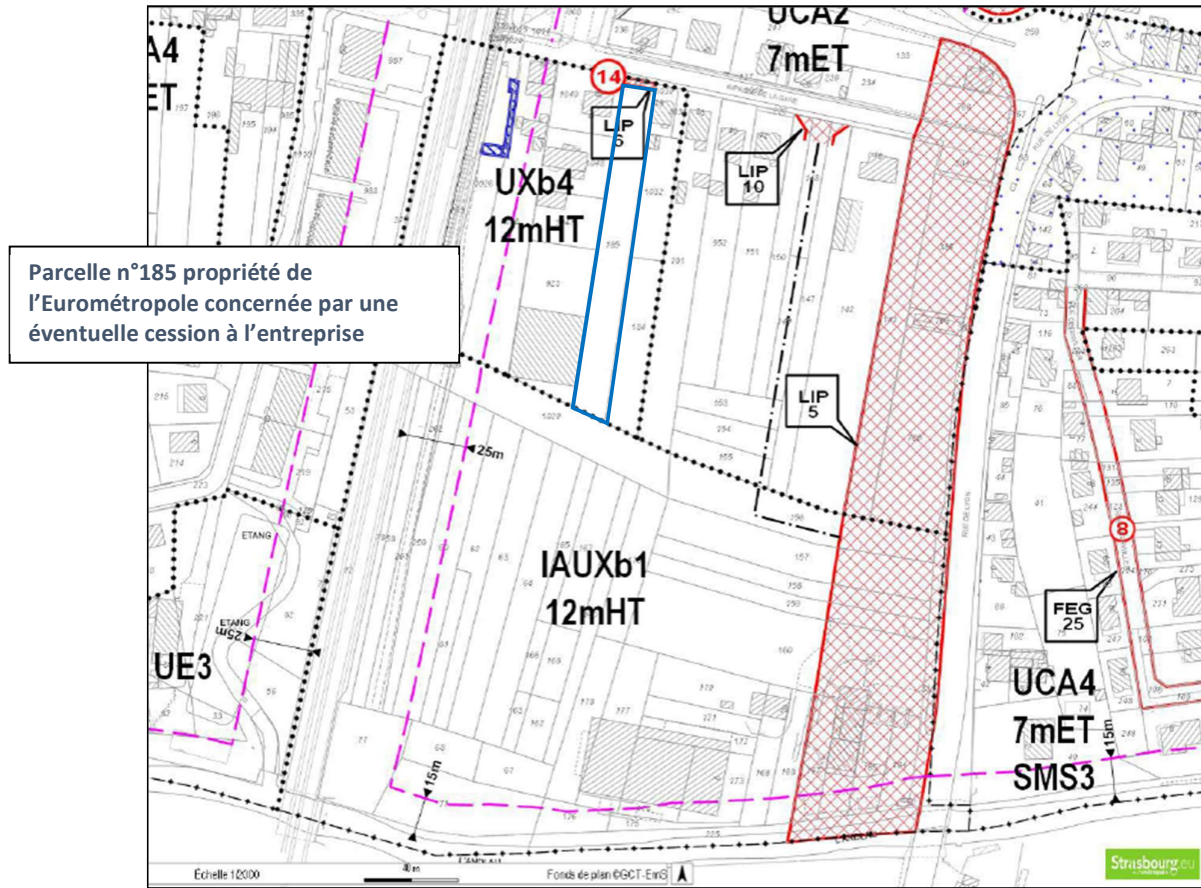
- Supprimer l'accès mentionné par l'emplacement réservé LIP6 ;
- Réaffirmer l'accès du quartier par l'emplacement réservé LIP10 et le tracé de principe qui lui est lié, éléments qui sont d'ores et déjà inscrits au PLU.

Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg indique que cette évolution suppose qu'un accord préalable soit trouvé entre l'Eurométropole de Strasbourg, propriétaire actuel de la parcelle section 21 n°185, et le / les acquéreurs potentiels.



**Enquête publique**  
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Extrait du zonage actuel :



# Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Schéma de l'OAP sectorielle à modifier :



- |   |  |   |
|---|--|---|
| périmètre de l'OAP                      | dominante habitat                          | front bâti à maintenir / à créer              |
| pôle multimodal à développer / à créer  | dominante activité                         | corridor écologique à préserver / à restaurer |
| centralité à développer                 | aménagement de la RD 1083                  | carrefour à aménager                          |
| principe de voie à créer                | transition végétalisée des franges à créer |   |
| principe de voie secondaire à créer     |  |   |
| principe de chemin modes actifs à créer |  |   |

**ADEUS**

0 60 m  
Sources : EMS 2017-2018, Cigei 2015  
Réalisation ADEUS, août 2018

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **275 M3 MAIL EMS** (point 59) : concernant la création et le confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics à Lipsheim qui prévoit un reclassement de 2 parcelles de N1 vers N8, l'association note que le terrain prévu est une zone humide « *occupée par une prairie permanente* » très rare dans la commune. Au regard de la faible emprise de la zone de déchets verts dont l'emprise ne devrait pas évoluer de manière importante, l'association estime qu'il n'est pas nécessaire de déclasser l'ensemble de la zone. Elle demande le maintien en zone N1 ou *a minima* la réduction de la zone N8 à l'espace « *directement utile aux activités de gestion des déchets verts* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Au regard des éléments avancés par Alsace Nature, il est proposé une analyse environnementale. Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg, après accord de la commune, propose d'accéder à la demande de l'association et de suspendre le changement de zonage du site accueillant la déchetterie verte, en attendant les conclusions des études environnementales qui permettront d'identifier avec précision les enjeux environnementaux du site, de mettre en œuvre la séquence « éviter, réduire, compenser ».

#### 3.5.1.12.16 Analyse de la Commission d'Enquête – Lipsheim

**Concernant le point 59 de la modification du PLU, la Commission d'Enquête prend acte de la suspension de changement de zonage du site accueillant la déchetterie verte dans l'attente des conclusions des études environnementales qui permettront d'identifier avec précision les enjeux environnementaux et de mettre en œuvre la séquence « éviter, réduire, compenser ». Elle se réjouit de la réalisation d'une telle démarche qui montre que les propositions des acteurs locaux sont analysées.**

**La Commission d'Enquête prend acte de la réponse formulée par l'EMS quant à la suppression de l'ER LIP 6 (amorce de voirie pour la desserte de la zone de la Niedermatt) et au maintien de l'accès du quartier par l'ER LIP 10 et le tracé de principe dessiné dans l'OAP qui lui est liée. L'EMS étant propriétaire de la parcelle n°185 de la section 21, elle précise que la suppression suppose qu'un accord préalable soit trouvé avec le/les acquéreurs potentiels. La Commission d'Enquête y est favorable.**

#### 3.5.1.12.17 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Vendenheim

- **152 M3 REGCOM VEN** : demande de déclasser, sur la commune de Vendenheim, le secteur situé entre le 11 rue Du Général de Gaulle, la rue des Fleurs, le canal de la Marne au Rhin et la voie ferrée Strasbourg-Paris de la zone IIAU en zone N étant donné qu'il s'agit d'un dernier coin de nature en milieu urbanisé, d'un îlot de fraîcheur déjà constitué et d'un refuge pour une faune riche et variée à côté d'une trame verte.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Cf. réponse ci-dessous.*

- **268 M3 REGINT VEN** : demande de déclasser la zone à urbaniser (IIAU), située entre la rue des Fleurs et la voie ferrée de Vendenheim, en zone Naturelle étant donné que cette zone étant occupée par les jardins des maisons voisines. En outre, il rappelle les nombreux engagements de divers élus en faveur de la « nature en ville » et considère ce déclassement comme allant dans le sens de « *placer l'urgence environnementale au cœur du dispositif règlementaire* » en mettant en valeur un patrimoine nature de la commune.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

*Cf. réponse ci-dessous.*



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **329 M3 MAIL VEN** : évoque la zone à urbaniser (classée IIAU au PLU) rue des Fleurs à Vendenheim, qui privera à terme les maisons « *d'une grande partie des jardins* » et estime que la perte de biodiversité de l'urbanisation de cette zone comportant des arbres anciens ne pourra être compensée. Il mentionne que la situation de la commune s'aggrave par la densification excessive qui conduit à « *une détérioration de l'environnement et de la qualité de vie des voisins* » et qu'il conviendrait de suivre l'exemple allemand et suisse en matière de préservation de zones vertes. Il demande donc de renoncer au classement en zone IIAU de la zone verte côté pair de la rue des Fleurs.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En premier lieu, l'Eurométropole précise que ces observations ne relèvent pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Une partie de ce secteur était historiquement classée en zone urbaine au PLU communal de Vendenheim, permettant son urbanisation. L'Eurométropole de Strasbourg en collaboration avec la commune de Vendenheim, a reclassé ce secteur en zone IIAU afin d'encadrer son aménagement, dans le cadre de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. Cela est justifié par une volonté conjointe de prévoir, le cas échéant, un aménagement d'ensemble, notamment pour des questions d'accessibilité et de desserte par les réseaux.

La zone IIAU correspond à une zone de réserve foncière, elle n'est pas directement urbanisable. Le secteur nécessitera une modification ultérieure du PLU pour permettre son urbanisation. Celle-ci sera définie en collaboration avec la commune.

La commune de Vendenheim et l'Eurométropole de Strasbourg sont particulièrement attentives aux enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et à la préservation d'espaces de fraîcheur. La question de la place de la nature sera au cœur des réflexions préalables à son éventuelle ouverture à l'urbanisation.

À ce jour aucune échéance concernant l'évolution de ce secteur n'est programmée. Le moment venu, les principes d'aménagement qui encadreront un projet seront soumis à enquête publique.

- **154 M3 REGCOM VEN/155 M3 REGCOM VEN** : demande de déclasser en UXd3 l'emprise située rue de Brumath à Vendenheim (ancien site « Coop choux »), actuellement en UXb4, afin de permettre les constructions et installations à vocation commerciale sur cette friche industrielle d'entrée de commune.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

L'Eurométropole de Strasbourg n'est pas favorable à l'établissement de commerces au sein de ce secteur, au regard des éléments suivants :

- Le terrain se situe à environ 2km du site de la zone commerciale nord, polarité de rayonnement régional qui concentre l'attractivité commerciale,
- Sa situation isolée ne permet pas une attractivité commerciale suffisante face à la zone commerciale Nord et risque fortement de ne pas trouver sa clientèle et sa rentabilité économique (risque d'apparition d'une nouvelle friche).

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Ainsi, l'Eurométropole ne souhaite pas donner suite à la demande. En contrepartie, elle propose d'accompagner les pétitionnaires pour permettre la requalification de la friche.

- **359 M3 REGEMS VEN** : selon les règles en vigueur depuis de nombreuses années, un terrain bordé d'une voie et équipé des réseaux publics doit être classé en zone UB sur une profondeur de 40 mètres. Sollicite donc l'application de cette règle aux parcelles n°249 (lieu-dit Hang 45), 245 à 248 de la section 45.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Conformément à l'article L111-1 du Code de l'urbanisme, la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme, pour les 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg, correspond à la réglementation mise en place par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016.

Les parcelles mentionnées par le pétitionnaire sont classées en zone agricole « A1 » au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. Le classement de ce secteur en zone agricole « A1 » répond aux enjeux de préservation des espaces agricoles, de limitation de l'étalement urbain et de modération de la consommation foncière.

Par ailleurs, il s'agit d'un secteur en hauteur par rapport à la partie Nord de la commune. Dès l'élaboration de son PLU communal, il a été décidé, au regard des enjeux paysagers et de maintien de l'activité agricole, de fixer la limite de l'urbanisation au niveau du chemin rural préexistant, à l'arrière des terrains situés rue du Moulin.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole ne peut pas s'inscrire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Elle peut uniquement s'inscrire dans le cadre d'une procédure de révision du PLU, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui indique que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...].

De fait, l'Eurométropole de Strasbourg propose de ne pas donner suite à cette demande dans le cadre de la modification n° 3 du PLU.

- **155 M3 REGCOM VEN** : demande d'inscription d'un nouvel ER au bénéfice de la commune de Vendenheim au sein de la zone IIAU du lotissement communal dit Muehlbaechel et jusqu'à la rue Matter (raccourci piétons-cycles (selon proposition jointe).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

L'Eurométropole propose de ne pas donner suite à cette demande dans le cadre de la présente procédure, le point ne pouvant être soumis à enquête publique et donc aux riverains concernés par la présente demande. L'Eurométropole propose de l'étudier dans le cadre de la prochaine procédure de modification du PLU.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **155 M3 REGCOM VEN** : demande le reclassement de terrains situés à proximité de la nouvelle zone d'activités de l'Ecoparc Rhénan 2 sur le ban de Vendenheim (selon proposition jointe) :
  - Reclassement de la zone IIAUX située au nord de la RM 301 en zone UXb2 afin de permettre la requalification de l'EPSAN dans le cadre d'une opération globale,
  - Reclassement des terrains situés au sud de la RM 301 en zone naturelle afin de garantir la préservation d'un corridor écologique.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En premier lieu, l'Eurométropole précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Le projet de requalification de l'EPSAN à Hoerdts fait par ailleurs l'objet d'une procédure d'urbanisme spécifique portée par la Communauté de communes de la Basse Zorn (CCBZ). Un dialogue est ouvert entre la CCBZ, le porteur de projet et l'Eurométropole de Strasbourg concernant ce sujet.

- **331 M3 MAIL VEN** : afin de pouvoir réaliser son projet immobilier et « *au vue des discussions engagées avec la commune de Vendenheim* », demande la suppression ou la modification de l'ER VEN 69 (Création d'une voirie d'accès à partir de la rue de la Forêt et aménagement d'une place de retournement) qui empêche le projet.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

En accord avec la commune de Vendenheim, l'Eurométropole propose de ne pas donner suite à cette demande dans le cadre de la présente procédure et l'étudier dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

- **247 M3 MAIL EMS** : dans le cadre d'un projet de transport fluvial, le terrain à l'intersection du canal de la Marne au Rhin et de la route de la Wantzenau sur les communes de Vendenheim et de Reichstett devrait permettre d'accueillir une plate-forme de transbordement fluvial de marchandise. Souhaite donc que le nouveau zonage prenne ce projet en considération.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Le secteur mentionné par le pétitionnaire est classé en zone agricole « A1 » au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. Leur ouverture à l'urbanisation ne peut pas s'inscrire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Elle peut uniquement s'inscrire dans le cadre d'une procédure de révision du PLU, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui indique que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...].



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

De fait, l'Eurométropole de Strasbourg propose de ne pas donner suite à cette demande dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Cependant, cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure de révision.

### *3.5.1.12.18 Analyse de la Commission d'Enquête – Vendenheim*

**La Commission d'Enquête prend acte des réponses de l'EMS à l'ensemble des observations du public.**

**Concernant la demande de déclassement de la zone IIAU en zone N le long du Canal de la Marne au Rhin et à proximité de la rue des Fleurs, la Commission d'Enquête estime qu'une inscription d'un EPCC sur cette zone serait pertinente. Elle suggère donc à l'EMS de l'étudier dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.**

**Après avoir pris connaissance des arguments invoqués par l'EMS pour ne pas procéder au déclassement de UXb4 vers UXd3 de l'emprise située rue de Brumath (ancien site « Coop choux »), qui est une friche industrielle localisée en entrée de commune, et considérant qu'il n'est pas concevable de laisser ce terrain en l'état, la Commission d'Enquête estime que la proposition faite par l'EMS d'accompagner les pétitionnaires pour permettre sa requalification est pertinente.**

**La Commission d'Enquête prend acte de la réponse défavorable de l'EMS liée à l'application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui implique une révision du PLU pour les points suivants :**

- **Déclassement des parcelles n°249 (lieu-dit Hang 45) et 245 à 248 de la section 45 de la zone A1 en UB. En complément de la procédure, l'EMS invoque des enjeux paysagers et de maintien de l'activité agricole,**
- **Déclassement du terrain sis à l'intersection du canal de la Marne au Rhin et de la route de la Wantzenau sur lequel VNF projette une plate-forme de transbordement fluvial de marchandises.**

**La Commission d'Enquête est consciente de ces aspects réglementaires qui ne permettent pas de répondre favorablement à ces propositions.**

**En complément, la Commission d'Enquête prend acte des points que l'EMS propose d'étudier dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU afin de les porter à la connaissance du public lors d'une enquête publique :**

- **demande d'inscription d'un nouvel ER au bénéfice de la commune de Vendenheim au sein de la zone IIAU du lotissement communal dit Muehlbaechel et jusqu'à la rue Matter afin de réaliser un raccourci piétons-cycles,**
- **demande de suppression ou de modification de l'ER VEN 69 (création d'une voirie d'accès à partir de la rue de la Forêt et aménagement d'une place de retournement).**

**La Commission d'enquête y est favorable.**

**Enfin, la Commission d'Enquête prend acte des discussions engagées entre la Communauté de Communes de la Basse Zorn (CCBZ), le porteur de projet et l'EMS concernant le projet de requalification de l'EPSAN à Hoerdt. Elle suggère d'y inviter la commune de Vendenheim qui a des propositions à faire pour le reclassement de terrains dans ce secteur.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.12.19 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Oberschaeffolsheim

- **135 M3 REGCOM OBS** : demande de classer la totalité des parcelles n°107, 37, 571 situées à proximité de la rue de la Chapelle à Oberschaeffolsheim en zone IIAU, afin d'éviter « le démembrement de ces parcelles et d'assurer la continuité du lotissement jusqu'à l'intersection des deux chemins d'exploitation ».

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne relève pas d'un point soumis à la présente procédure et enquête publique. Il ne peut être donné suite à la demande, puisqu'une procédure de modification ne permet pas d'étendre une zone U ou IAU au détriment d'un classement A ou N. Cette demande ne pourra être instruite qu'en cas de mise en révision du PLU, sous réserve de sa compatibilité avec la prise en compte du périmètre de protection du grand hamster d'Alsace et de la limitation de la consommation foncière.

### 3.5.1.12.20 Analyse de la Commission d'Enquête – Oberschaeffolsheim

**La Commission d'Enquête prend acte de la réponse formulée par l'EMS et de la nécessité d'instruction de cette demande dans une démarche de révision du PLU et non pas dans une procédure de modification conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Elle prend acte de ces aspects réglementaires qui ne permettent pas de répondre favorablement au public.**

### 3.5.1.12.21 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Breuschwickersheim

- **180 M3 REGINT BRE** : indique que, dans le cadre du remembrement en cours sur le ban de Breuschwickersheim suite à la construction du COS, et afin de ne léser aucun propriétaire exploitant, il est nécessaire d'étendre la zone A4 (zone agricole constructible), actuellement en place sur les parcelles 228 à 152, sur les parcelles 102, 103 et 104 (actuellement classées en zone A1) jusqu'au chemin d'exploitation n°133.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne relève pas d'un point soumis à la présente procédure et enquête publique. Considérant le remembrement en cours, il n'apparaît pas opportun de donner suite à l'observation dès à présent. En effet, il est nécessaire que la procédure de réaménagement foncier aille à son terme avant de faire évoluer le PLU. Les autres secteurs agricoles constructibles sont également impactés par ce remembrement. Il paraît dès lors nécessaire d'avoir une approche globale sur la commune et de traiter tous les secteurs agricoles constructibles de la même manière. Aussi, il est proposé d'instruire ce sujet dans une procédure ultérieure, à l'aune du réaménagement foncier achevé.

### 3.5.1.12.22 Analyse de la Commission d'Enquête – Breuschwickersheim

**La Commission d'Enquête prend acte de la réponse formulée par l'EMS et de la proposition d'instruction de cette demande qui ne pourra se faire qu'à l'occasion d'une démarche ultérieure après l'aboutissement du réaménagement foncier lié au COS. Elle estime qu'il s'agit de la solution la plus équitable au niveau de la commune.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.12.23 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Osthoffen

- **210 M3 REGCOM OST** : demande de classer la parcelle n°364 section 47 (actuellement classée en N1) en zone A4 (agricole constructible) à Osthoffen, comme l'est déjà la parcelle adjacente n°365, afin de pouvoir construire un hangar agricole pour une exploitation agricole et viticole.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un point soumis à la présente procédure et enquête publique. Il ne peut être donné suite à la demande dans le cadre de la présente modification du PLU. Toutefois, cette demande sera à analyser, dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU, notamment au regard de la localisation de la parcelle concernée et notamment de sa proximité avec un corridor écologique de la trame verte et bleue.

- **211 M3 REGCOM OST** : demande de ramener le recul par rapport au cours d'eau de 30 m à 25 m au niveau de la parcelle n°365 section 5 (*en fait ce serait plutôt 47*) à Osthoffen afin de pouvoir construire un hangar agricole de stockage. Si ce n'est pas possible, propose également de réduire de 5 m à 2 m le recul par rapport au chemin.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un point soumis à la présente procédure et enquête publique. Les dispositions règlementaires concernant les zones agricoles constructibles sont identiques à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg. Il convient de préciser que le SCOTERS, avec lequel le PLU doit être compatible, mentionne un recul de 30 m par rapport aux cours d'eau. La modification, même localement justifiée, nécessite donc un processus de discussion préalable.

Il est ainsi proposé d'étudier la demande dans le cadre d'une prochaine procédure.

- **212 M3 REGCOM OST** : demande de classer les parcelles n°81 et 82 section 47 (*actuellement classée en A1 et pas A4 comme indiqué dans l'observation*) en zone A4 (agricole constructible) à Osthoffen afin de pouvoir construire un hangar agricole avec installation de panneaux photovoltaïques. Elle indique également que ces parcelles sont voisines d'habitations (pouvant générer des problèmes de voisinage) et que les accès ne sont plus adaptés aux matériels agricoles.

#### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un point soumis à la présente procédure et enquête publique. Le secteur agricole constructible existant se situe au Sud de la RM118. Ce secteur a été défini dans le cadre de la révision n° 1 du PLU et permettait de répondre aux besoins exprimés des agriculteurs, nonobstant la proximité avec les habitations.

Cela étant, la demande formulée peut s'entendre mais elle pose la question de la transparence, notamment vis-à-vis de la Chambre d'agriculture, autorité compétente, consultée préalablement à l'enquête publique, et des riverains.

Aussi, il semble nécessaire d'intégrer ce projet dans le cadre d'une procédure ultérieure, permettant une bonne information des personnes publiques associées et de la population sur les projets agricoles.

En outre, la localisation proposée soulève des interrogations quant à la gestion des eaux de ruissellement et à l'intégration paysagère. Il sera nécessaire de disposer de ces éléments pour procéder à une prochaine modification du PLU.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **236 M3 REGCOM OST** : demande de suppression de l'ER OST 5 (élargissement de la route des Près) et sa révision avec le prolongement de la maison voisin au 13 rue des Près à Osthoffen.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne relève pas d'un point soumis à la présente procédure et enquête publique. L'emplacement réservé OST 5 a pour objet l'élargissement de la rue des Prés. L'intérêt de préserver cet emplacement réservé pourra être étudié dans le cadre d'une procédure ultérieure.

#### *3.5.1.12.24 Analyse de la Commission d'Enquête – Osthoffen*

**La Commission d'Enquête prend acte des observations formulées et des réponses de l'EMS qui propose d'étudier tous ces points lors d'une modification ultérieure du PLU :**

- **demande de reclasser la parcelle n°364 section 47, de la zone N1 vers A4 afin de pouvoir construire un hangar agricole. L'EMS précise que l'étude devra intégrer la localisation de la parcelle concernée et notamment sa proximité avec un corridor écologique de la trame verte et bleue,**
- **demande de ramener le recul par rapport au cours d'eau de 30 m à 25 m au niveau de la parcelle n°365 section 47 afin de pouvoir construire un hangar agricole. L'EMS précise que le SCOTERS, avec lequel le PLU doit être compatible, mentionne un recul de 30 m par rapport aux cours d'eau. La modification, même localement justifiée, nécessite donc un processus de discussion préalable,**
- **demande de classer les parcelles n°81 et 82 section 47, actuellement en zone A1 en zone A4 afin de pouvoir construire un hangar agricole avec installation de panneaux photovoltaïques. L'EMS précise que la demande pose la question de la transparence notamment vis-à-vis des personnes publiques associées et des riverains et qu'une étude devra être menée sur la gestion des eaux de ruissellement et l'intégration paysagère,**
- **demande de suppression de l'ER OST 5 (élargissement de la route des Près). L'EMS précise que cet élargissement est toujours d'actualité.**

**La Commission d'Enquête estime que les réponses apportées sont cohérentes.**

#### *3.5.1.12.25 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Fegersheim*

- **200 M3 MAIL FEG/351 M3 REGCOM FEG** : constatant que de grandes unités foncières existent dans le quartier rue Oberwiller et rue du Maréchal des Logis Gill de Fegersheim avec une problématique de vente de telles surfaces, propose :
  - La mise en impasse de l'ER FEG 24 qui éviterait une boucle « pour la sécurité des écoles à proximité et la tranquillité des habitants » et éviterait que seuls des protomoteurs puissent acheter de telles surfaces,

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ces observations ne portent sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU.

Elles comprennent une demande de modification de l'objet de l'emplacement réservé FEG 24, dédié à la création d'une voirie partant de la rue de l'École au Nord et faisant au Sud la liaison entre la rue d'Oberwiller et la rue du Maréchal des Logis Gill, en la réalisation d'une impasse. Il est nécessaire de rappeler que l'Eurométropole de Strasbourg, lors de l'instauration

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

d'emplacements réservés pour la réalisation de voirie, fixe certains principes tels que le principe de bouclage en matière de desserte d'une zone. Le fonctionnement d'une voirie en impasse ne constitue pas un de ces principes pour des raisons relatives à l'accès des habitants au secteur à aménager, mais également au passage des engins de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets).

C'est pourquoi l'Eurométropole de Strasbourg propose de ne pas accéder à ces demandes.

- La modification de la zone UCA6 en UCA4 (à l'image des constructions alentours) afin de « *permettre la construction de maisons individuelles* ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ces observations ne portent sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elles comprennent une demande de changement de zonage du secteur de la rue Oberwiller et de la rue du Maréchal des Logis Gill à Fegersheim, d'un zonage UCA6 vers un zonage UCA4. Le zonage UCA4, bien qu'il poursuive les mêmes objectifs que le zonage UCA6, à savoir limiter les possibilités constructibles et maintenir le caractère aéré du tissu urbain, ouvre plus de droits à construire que le zonage UCA6. Cela induirait notamment des études pour évaluer la capacité des réseaux à desservir la zone.

En outre, les propriétaires des habitations voisines du secteur n'ayant pas eu l'occasion de s'exprimer pendant l'enquête publique de la modification n° 3 sur l'opportunité d'un tel changement de zonage, l'Eurométropole de Strasbourg propose de ne pas donner suite à de telles demandes intervenant après l'enquête publique. Ces demandes pourront néanmoins être étudiées dans le cadre d'une procédure ultérieure.

#### 3.5.1.12.26 Analyse de la Commission d'Enquête – Fegersheim

**La Commission d'Enquête prend acte des observations concernant le secteur constitué de la rue Oberwiller et de la rue du Maréchal des Logis Gill et de la réponse de l'EMS.**

**Concernant la proposition de mise en impasse de l'ER FEG 24, l'EMS y répond défavorablement en invoquant le fait que le fonctionnement d'une voirie en impasse n'est pas pertinent dans ce cas. La Commission d'Enquête prend acte de cette réponse qu'elle estime justifiée.**

**Sur le sujet de la modification du zonage de UCA6 vers UCA4, pour lequel des études seraient à réaliser afin d'évaluer la capacité des réseaux à desservir la zone, la Commission d'Enquête est favorable à la proposition de l'EMS consistant à l'étudier dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU afin de le porter à la connaissance du public.**

#### 3.5.1.12.27 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Illkirch-Graffenstaden

- **222 M3 MAIL ILG (point 72) :** note « *avec satisfaction* » le reclassement d'une partie de la zone UD2 en zone UB3 (adaptation à la typo-morphologie) mais constate encore « *beaucoup de secteurs où l'on observe une juxtaposition de zones où les hauteurs à l'égout de toiture sont très différentes* » en privant certaines propriétés d'un bon ensoleillement.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation et précise que les hauteurs à l'égout des toitures dépendent à la fois de la réalité du terrain, des typologies bâties existantes

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

et d'un zonage d'ambition, c'est-à-dire un zonage qui permet une surélévation des constructions pour permettre la création de plus de logements.

En complément, se reporter à la réponse de l'Eurométropole de Strasbourg dans le chapitre « Objectifs du PLU, objectifs de la M3 & Consommation foncière ».

- **322 M3 MAIL ILG** (points 2, 44 et 72) : s'exprime favorable à :
  - La création d'un parc solaire lacustre sur la gravière Trabet et la limitation des constructions à 10 m max,
  - L'autorisation d'une zone d'activités traditionnelles dans le parc d'innovation d'Illkirch-Graffenstaden,
  - L'adaptation du zonage au regard de la typomorphologie bâtie si elle reste très maîtrisée.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation qui n'appelle pas de commentaire particulier.

- **275 M3 MAIL EMS** (point 2) : concernant la création d'un parc solaire lacustre à Illkirch-Graffenstaden, l'association estime que l'objectif est vertueux mais que le bilan sur le site test du parc Friedel doit être porté à connaissance. De plus, la végétation de rive devrait être classée EPCC et il faudrait positionner les panneaux « *le plus possible au centre de la gravière pour préserver les berges dont l'intérêt biologique est le plus important* » et assurer un suivi des impacts.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation et indique que le suivi de ce projet est notamment assuré par la Préfecture.

#### 3.5.1.12.28 Analyse de la Commission d'Enquête – Illkirch-Graffenstaden

**La Commission d'Enquête prend acte des observations du public et des réponses apportées par l'EMS qui n'appellent pas de formulation d'avis particulier.**

#### 3.5.1.12.29 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Lampertheim

- **085 M3 REGCOM LAM/246 M3 REGCOM LAM** (point 73) : estiment que les motivations de type sécurité et environnementales qui président à limiter la constructibilité le long du Kolbsenbach, par l'inscription d'une marge de recul, « *sont très louables* » et y souscrivent. Toutefois, ils notent que pour le linéaire qui les préoccupe « pas moins de 8 constructions » sont implantées dans les marges de recul envisagées, en limite immédiate du cours d'eau. Ainsi ils demandent à réduire la marge de recul proposée de 15 à 6 mètres tel que le permet le SCoT. La réduction proposée serait en réalité limitée sur la portion qui séparent les zones A1 à l'Ouest et N1 à l'Est, sur environ 125 mètres afin « *d'épouser le front urbain en place* ». Ils estiment que la réduction serait plus cohérente avec le PLU et ne remet pas en cause « *la continuité écologique du cours d'eau entre deux zones naturelles elles-mêmes séparées seulement de 80 m* ».

À ce jour, personne n'a à déplorer de dégâts lié à une quelconque inondation. Ils notent que les inondations ne sont pas à mettre à l'actif des cours d'eau de *Kolbsenbach* et du *Leisbach*, mais au fait qu'en aval de Lampertheim les eaux ne s'évacuent pas assez rapidement et que « certains « bassins » de retenue naturelle auraient - selon les anciens - été remblayés ».



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

En complément des éléments de justification apportés sur ce point précis dans la note de présentation du dossier d'enquête publique, liés notamment aux enjeux de sécurité publique, l'Eurométropole rappelle que les marges de recul répondent prioritairement à un double objectif, en cohérence avec les dispositions du SDAGE Rhin Meuse et du SCOTERS :

- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques liées au réseau hydrographique;
- la valorisation de la nature en ville et de ses nombreuses fonctions.

Elles permettent en outre de mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier :

- valoriser et développer la trame verte et bleue pour garantir le bon fonctionnement écologique à toutes les échelles : à ce titre, l'état initial de l'environnement montre que les corridors écologiques spécifiques au territoire de l'Eurométropole sont principalement structurés par les cours d'eau, d'où l'attention particulière portée ;
- conforter le " végétal relais " existant dans le bâti et augmenter le taux de végétal : les marges de reculs participent à cet objectif, en préservant notamment la végétation ripisylve et les différents milieux accompagnant les cours d'eau.

De plus, les marges de recul permettent d'éviter le mitage progressif des espaces longeant les cours d'eau, par l'implantation de nouvelles constructions : elles permettent ainsi a minima de conserver la situation existante.

Sur le choix d'inscrire dans ce cas précis une marge de recul de 15 mètres, il correspond au principe général du PLU et du SCOTERS en termes de marges de recul par rapport aux cours d'eau, au sein des zones urbaines. La proposition faite dans le cadre de la présente procédure est donc en totale adéquation avec les orientations du SCOTERS.

Pour toutes ces raisons, il est proposé de ne pas donner suite à la demande du pétitionnaire.

#### *3.5.1.12.30 Analyse de la Commission d'Enquête – Lampertheim*

**Concernant le point 73 de la modification du PLU, la Commission d'Enquête estime que la réponse de l'EMS, de par les précisions apportées, est adaptée et qu'il y a lieu de maintenir la marge de recul à 15 mètres en cohérence avec celles des autres cours d'eau. Elle constate également que l'inscription de cette marge de recul est tardive vu le nombre de constructions déjà présentes.**

#### *3.5.1.12.31 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Plobsheim*

- **264 M3 REGINT PLO/341 M3 REGCOM PLO** : pense « qu'une erreur s'est glissée dans le nouveau traçage du PLUi » car les parcelles n°212 et 213 de la section 36, au 346 rue du Moulin à Plobsheim sont actuellement classées en zone agricole. Il demande que le tracé soit modifié afin d'intégrer les 2 bâtiments existants en zone UCA5 et de réduire la marge de recul (voir projet joint).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ces observations ne portent sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elles sont formulées respectivement par le propriétaire des parcelles susmentionnées et par la commune de Plobsheim, et comprennent une demande de changement de zonage de ces parcelles, d'un zonage agricole A1 vers un zonage urbain UCA5. Dans le cadre de la modification n° 3, cette demande ne pourra pas faire l'objet d'une modification de zonage puisqu'elle relève d'une procédure de révision, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui indique que le Plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...].

- **275 M3 MAIL EMS** (point 53) : note 3 sujets sur ce point :
  1. suppression du périmètre de l'OAP d'une parcelle sur laquelle est installée une piscine,
  2. desserte prévue en impasse et non plus en bouclage,
  3. ajustements des espaces de végétation existants à préserver/constituer.

Au regard de la qualité du site et de sa desserte actuelle, l'association juge discutable de construire dans ce secteur et demande donc un classement en zone ND ou autre statut ad hoc (aujourd'hui classé 1AUA2) et *a minima* « que soit impérativement délimitée une zone naturelle de bonne dimension » intégrant la végétation existante. De plus il faudrait que l'OAP « rappelle et prenne en compte les contraintes liées aux servitudes des rivières domaniales afin qu'elles restent un bien public et naturel ».

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le choix des zones à urbaniser dans le PLU a été fait au regard des objectifs d'accueil de population et de production de logements sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces objectifs de production de logements sont encadrés par le SCOTERS et par les services de l'État, pour ce qui concerne le logement social. Pour ces raisons, le secteur du Coin des Lièvres est maintenu en tant que zone de projet à urbaniser. En complément, se référer à la réponse de l'Eurométropole de Strasbourg dans le chapitre « Objectifs du PLU, objectifs de la M3 & Consommation foncière ».

Afin de préserver la ripisylve, l'épaisseur de celle-ci a été élargie sur le plan de l'OAP modifiée par rapport au tracé initial. De plus, en cohérence avec les dispositions du SDAGE Rhin Meuse et du SCOTERS, le PLU impose une marge de recul inconstructible de 6 mètres, affichée au règlement graphique du PLU, par rapport aux rives du cours d'eau. L'articulation des deux documents, règlement graphique et OAP, permet ainsi de s'assurer de la préservation de la ripisylve tout en permettant la réalisation d'un projet d'aménagement. Il n'est donc pas nécessaire de reporter dans le PLU les servitudes liées aux rivières domaniales, qui sont déjà traduites dans le document d'urbanisme.

- **325 M3 MAIL PLO** : demande à rendre constructible l'espace situé en zone A, entre la « fin de la rue de la Mésange et la rue du Rhin » à Plobsheim (section 38).

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elle concerne une dent creuse, située en section 32 ou 38 (la remarque ne permet pas de localiser précisément la parcelle) et classée en zone A1, et comprend une demande de changement de zonage de cette parcelle, d'un zonage agricole A1 vers un zonage urbain. Dans le cadre de la modification n° 3, cette demande ne pourra pas faire l'objet d'une modification de zonage puisqu'elle relève d'une procédure de révision, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui indique que le Plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...].

- **339 M3 MAIL PLO** : demande la modification de zonage concernant la parcelle cadastrée n°18 section 4 « Himmerich bei der Strasse » à Plobsheim. La moitié de cette parcelle est à ce jour classée en zone agricole. Porteur d'un projet immobilier, il souhaite

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

construire sa maison sur le terrain et demande une modification du zonage pour étendre la constructibilité à la totalité de la surface du terrain. Il estime que du fait de la faible surface concernée (environ 7 ares), la demande modifiera très peu la structure du PLUi.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Cette observation ne porte sur aucun des points traités dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU. Elle concerne une parcelle, cadastrée section 4 n° 18 et classée en zone A1, et comprend une demande de changement de zonage de cette parcelle, d'un zonage agricole A1 vers un zonage urbain. Dans le cadre de la modification n° 3, cette demande ne pourra pas faire l'objet d'une modification de zonage puisqu'elle relève d'une procédure de révision, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui indique que le Plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...].

#### *3.5.1.12.32 Analyse de la Commission d'Enquête – Plobsheim*

**Concernant le point 53 de la modification du PLU, la Commission d'Enquête considère que l'inscription de la marge de recul par rapport aux rives de cours d'eau et la modification de l'OAP « Coin des Lièvres » sont des mesures permettant de préserver la ripisylve.**

**Concernant la demande de M. FUCHS de changement de zonage des parcelles 212 et 213 de la section 36, de la zone A1 vers UCA5, du fait de l'existence de ses bâtiments, l'EMS y répond défavorablement en indiquant que ce changement ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification mais qu'elle nécessite une procédure de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. En outre, l'EMS ne répond pas à la demande de réduction de la marge de recul. La Commission d'Enquête demande donc à l'EMS d'inclure ce point dans la prochaine révision du PLU s'agissant apparemment d'une erreur matérielle.**

**La Commission d'Enquête prend acte des observations relatives aux demandes de reclassement d'un secteur en dent creuse de la section 38 et de celui de la parcelle n°18 section 4. Le reclassement serait une évolution de la zone A1 vers un zonage urbain. L'EMS indique qu'un tel point nécessite une révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et ne peut être traité dans le cadre de la présente modification. La Commission d'Enquête est consciente de ces aspects réglementaires qui ne permettent pas de répondre favorablement à toutes les demandes du public.**

#### *3.5.1.12.33 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Achenheim*

- **350 M3 REGCOM ACH** : estime qu'il serait judicieux de classer en « Espace boisé à conserver » et « Espace planté à conserver » les parcelles n° 208 et 209 de la section 33 (petite forêt où quelques rapaces ont élu domicile) et la parcelle n° 223 de la section 33 (grand verger) sur la commune d'Achenheim afin de maintenir leur biodiversité.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Les parcelles indiquées par le pétitionnaire correspondent effectivement à des espaces plantés et boisés au sein des espaces agricoles de la commune.

Cependant, il ne peut être donné suite à la demande immédiatement dans le cadre de la présente modification. En effet, la commune d'Achenheim participe actuellement à un réaménagement foncier consécutif à la réalisation du Contournement Ouest de Strasbourg (COS). De fait, les espaces mentionnés peuvent être réaffectés à un usage agricole et compenser ailleurs sur le

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

périmètre remembré. Il est nécessaire d'attendre la fin de ce processus avant de faire évoluer le PLU.

### 3.5.1.12.34 Analyse de la Commission d'Enquête – Achenheim

**La Commission d'Enquête prend acte de la réponse formulée par l'EMS et de la proposition d'instruction de cette demande qui ne pourra se faire que dans une démarche ultérieure et dès l'aboutissement du réaménagement foncier lié au COS. Elle estime qu'il s'agit de la solution la plus équitable au niveau de la commune.**

### 3.5.1.12.35 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Eschau

- **275 M3 MAIL EMS** (point 57) : concernant l'adaptation du zonage d'une partie de la zone IAUE1 à Eschau, l'association indique que la zone mériterait d'être améliorée par l'inscription d'un EPCC.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Dans son avis concernant ce secteur, l'association Alsace Nature fait deux préconisations. Elle indique que « l'allure générale actuelle de cette zone est assez pauvre et mériterait d'être améliorée par des plantations et une valorisation paysagère (à identifier dans le PLU sous forme d'EPCC) ». Elle ajoute qu'il s'agit d' « envisager un aménagement paysager cohérent et adapté à la typologie du village de manière à ce que sa vocation annoncée de "cœur de vie" puisse effectivement jouer son rôle ».

Il convient de rappeler que le site de projet est couvert par l'OAP « Secteur Centre » qui comprend des orientations paysagères qui doivent être mises en œuvre par le ou les porteurs de projet lors de l'aménagement du site. Déjà, l'enjeu paysager issu de la proximité du site de projet avec le Canal du Rhône au Rhin est rappelé dans l'OAP : *Sur le plan paysager, les aménagements tireront parti des atouts du site, principalement de la présence du canal.* Le document intègre ensuite un volet dédié à l'intégration qualitative de la zone dans son environnement, volet dans lequel la végétalisation du site constitue un principe à part entière : *de manière générale, l'ensemble du site à urbaniser sera généreusement planté, de préférence avec des essences locales.*

Le site n'accueillant pas aujourd'hui de végétation existante, l'inscription d'un espace planté à conserver ou à créer pourra s'effectuer dans un second temps.

### 3.5.1.12.36 Analyse de la Commission d'Enquête – Eschau

**Concernant le point 57 de la modification du PLU, la Commission d'Enquête prend acte de l'observation et de la réponse de l'EMS. Elle trouve que l'inscription d'un EPCC après l'aménagement de la zone et sa végétalisation est pertinente.**

### 3.5.1.12.37 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Hangenbieten

- **337 M3 MAIL EMS** (point 38) : est favorable à l'inscription de l'ER HAN 7 (Aménagement de la rue de la Gare, y compris des cheminements doux piétons/cycles) car elle répond à la complémentarité entre les transports en commun et les modes actifs.

Dans cette logique, l'association demande en parallèle l'aménagement d'un nouvel arrêt pour la navette 44/TAD Flex' Hop sur la rue de la Gare entre Kolbsheim Mairie et Entzheim Gare, appelle l'EMS à renforcer la part modale des transports en commun (SDTC 2030) et à poursuivre les objectifs de développement du réseau de transports urbain.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole prend note de l'observation. La mise en œuvre de l'emplacement réservé et du transport à la demande répondent à la déclinaison du volet Déplacements du PLU qui tient lieu de Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Concernant le service de transport à la demande, le projet Flex'hop prévoit la création de 65 nouveaux arrêts dédiés, d'ici 2021. Leur mise en service prévisionnelle est fixée pour 2021. Sur la commune de Hangenbieten, un arrêt supplémentaire est bien programmé dans le secteur ciblé par l'observation, au sein de la nouvelle zone d'activités.

#### *3.5.1.12.38 Analyse de la Commission d'Enquête – Hangenbieten*

**Concernant le point 38 de la modification du PLU, la Commission d'Enquête prend acte de l'observation et de la réponse de l'EMS qui précise qu'un arrêt supplémentaire de bus est prévu dans le secteur. Elle estime qu'il répond à la demande de l'association ASTUS de développement des transports en commun.**

#### *3.5.1.12.39 Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – La Wantzenau*

- **346 M3 REGCOM LWA** : propriétaire d'un bâtiment de stockage inutilisé (parcelle 000 33/35) au restaurant du Moulin, mentionne que le classement en zone N2 ne permet pas de l'entretenir pour éviter son effondrement. Demande donc un changement de classification pour permettre l'aménagement de logements.

### Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

Le bâtiment annexe mentionné par le pétitionnaire est localisé au sein d'un secteur classé en zone naturelle « N2 » au PLU. Le règlement du PLU sur les zones naturelles « N » précise que sont autorisés : « Les travaux de réfection et d'adaptations des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel. » Ainsi, le règlement actuel du PLU permet au pétitionnaire d'entretenir son bâtiment.

En revanche, si le projet de réhabilitation correspond à un changement de destination, celui-ci n'est pas autorisé au regard des dispositions actuellement en vigueur.

La commune de La Wantzenau a sollicité l'Eurométropole sur ce type de sujet de manière plus élargie. Dans ce cadre, une démarche d'accompagnement va s'engager prochainement.

La requête pourra faire l'objet d'une instruction dans le cadre de cet accompagnement. Cette démarche permettra de tenir compte des sensibilités environnementales, des problématiques d'accessibilité et des enjeux de sécurité publique liés aux risques d'inondation présent sur le territoire communal.

De fait, l'Eurométropole de Strasbourg propose de ne pas donner suite à cette demande dans le cadre de présente procédure.

#### *3.5.1.12.40 Analyse de la Commission d'Enquête – La Wantzenau*

**La Commission d'Enquête prend acte de la clarté de la réponse formulée par l'EMS. Elle encourage le requérant à profiter de la démarche d'accompagnement qui va s'engager prochainement sur la commune, selon les propos de l'EMS, pour y renouveler son observation.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.12.41 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation – Reichstett*

- **349 M3 REGCOM REI** : proposent de supprimer l'ER REI 12 (Création d'une liaison piétons-cycles entre l'avenue Hay et la Mairie) et de réinterroger les autres ER résultants d'anciens documents d'urbanisme.

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

En premier lieu, l'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

L'ensemble des emplacements réservés inscrits dans les anciens documents d'urbanisme des communes de l'Eurométropole de Strasbourg a été réinterrogé au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 16 décembre 2016. Leur inscription dans le cadre du PLU intercommunal témoigne de la volonté de les conserver, en accord avec les projets communaux et eurométropolitains.

L'emplacement réservé REI12 est un emplacement réservé au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg et a pour objet la création d'une liaison piétons-cycles entre l'avenue Hay et la mairie de Reichstett. Cet emplacement réservé est toujours d'actualité. L'aménagement de cette liaison piétons-cycles participera à l'amélioration et au renforcement du maillage modes actifs sur la commune de Reichstett. De fait, l'Eurométropole propose de ne pas donner suite à la demande du pétitionnaire.

### 3.5.1.12.42 *Analyse de la Commission d'Enquête – Reichstett*

**La Commission d'Enquête prend acte de la proposition de suppression de l'ER REI 12 (création d'une liaison piétons-cycles entre l'avenue Hay et la mairie de Reichstett) et de la réponse de l'EMS indiquant qu'il est toujours d'actualité afin d'améliorer et de renforcer le maillage des modes actifs de la commune. En conséquence, elle considère pertinent de le conserver au PLU.**

### 3.5.1.13 *Autres sujets*

#### 3.5.1.13.1 *Observation du public et réponse de l'EMS à chaque observation*

- **030 M3 REGINT OBH** : estimant que « notre territoire n'est qu'un Monopoly, nos propriétés sont des cases dans un jeu », 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 et quels sont leurs droits ?

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La présente observation ne porte pas sur le dossier soumis à enquête publique.

L'Eurométropole de Strasbourg et la commune prennent note du contenu de l'intervention, qui n'appelle de réponse de leur part.

- **031 M3 REGINT OBH** : indique qu'« aucune commune n'est obligée de donner délégation à l'Eurométropole de Strasbourg pour la gestion du PLU et qu'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 ».

#### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

La compétence en matière d'élaboration et de gestion du PLU relève de la métropole, conformément au Code général des Collectivités territoriales.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Les projets soumis à la présente enquête publique sont le fruit de discussions entre les communes et l'Eurométropole. Les décisions et propositions traduites dans le dossier de modification n°3 sont prises en collaboration avec les communes.

- **069 M3 MAIL VEN** : propose des pistes de réflexion sur les différents thèmes de la modification n°3 du PLU afin d'affiner les prochaines modifications et notamment la modification n°4.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

L'Eurométropole remercie le pétitionnaire pour son travail et son engagement. Afin d'échanger sur les pistes de réflexion qu'il soumet, l'Eurométropole propose d'étudier ses requêtes lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU, en collaboration avec la commune.

- **083 M3 REGCOM SOU** : signale qu'il serait également nécessaire de prendre conscience de la salubrité entre la sortie 49.1 de l'autoroute et la sortie Bischheim.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg précise que cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n° 3. Elle peut néanmoins apporter les éléments de réponses suivants.

L'entretien des espaces publics et privés ne relève pas du champ d'application du Plan Local d'Urbanisme. La demande sera néanmoins relayée à la commune de Souffelweyersheim ainsi qu'au service gestionnaire compétent de l'Eurométropole de Strasbourg pour être étudiée.

- **187 M3 REGINT EMS** : signale que le PLU n'est pas respecté sur les aspects écologiques tant sur Niederhausbergen que sur les autres communes : exemple des 40% du terrain en pleine terre, de chaque are non bâti qui doit être planté d'un arbre... et attend que les élus fassent respecter les règles en place.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation. Aussi, elle rappelle que toutes les autorisations d'urbanisme font l'objet d'une instruction et d'une police visant à garantir le respect du dispositif réglementaire porté par le PLUi.

- **007 M3 REGCOM ILG** : suggère d'installer des terrains de jeux pour enfants en plus des espaces verts.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

L'Eurométropole de Strasbourg prend acte de cette observation et indique que l'aménagement d'équipements en lien avec la petite enfance comme les terrains de jeux sont possibles dans ces espaces verts. Il revient aux communes, qui sont compétentes en la matière, de se saisir de l'opportunité d'en installer ou non.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **015 M3 REGINT STG** : indique qu'il est nécessaire (voire urgent) de développer le nombre de composteurs de déchets verts et demande s'il ne serait pas possible de placer des composteurs gérés par la ville dans des parcs et squares et sur des places, voire un composteur par îlot urbain.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne relève pas d'un des 103 points traités dans le cadre de la présente modification n°3. Elle porte sur les modalités de gestion et d'organisation des sites de compostage dans le cadre de la revalorisation des déchets verts, qui n'est pas directement issue de la mise en œuvre du PLU. Il est néanmoins précisé que cette observation est relayée au service gestionnaire compétent de la collectivité pour être étudiée.

- **201 M3 REGINT ESC** : interroge sur la nature exacte des travaux prévus sur la rue du Tramway à Eschau et notamment le devenir « *des 4 Tilleuls situés en face le long des propriétés* » et demande ce que recouvre un « *cheminement en mode actif* ».

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation ne concerne pas une évolution du PLU proposée dans le cadre de la M3. Elle comprend une demande d'information concernant la nature des travaux prévus sur la rue du Tramway à Eschau, ainsi que le devenir des 4 tilleuls situés le long des propriétés. Les travaux concernant le pont de la rue du Tramway consistent en la démolition de l'ancien pont et la reconstruction d'un nouveau pont, qui sera décalé vers le Nord par rapport à l'écluse. Les arbres existants ne seront pas impactés et un cheminement pour les modes actifs (piétons et cycles) sera intégré dans l'aménagement du pont.

- **335 M3 MAIL EMS** : indique joindre par courriel une pièce complémentaire en lien avec l'observation déposée sur le registre dématérialisé. La Commission d'Enquête n'a pas trouvé trace de l'observation citée sur le registre dématérialisé.

### **Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :**

Cette observation n'appelle pas de réponse de l'Eurométropole de Strasbourg.

#### *3.5.1.13.2 Analyse de la Commission d'Enquête*

**La Commission d'Enquête prend acte des réponses apportées à ces observations et notamment des engagements de l'EMS de réaliser l'étude des requêtes proposées et de relayer les informations du public vers les services et/ou mairies compétents lorsqu'elle n'est pas en mesure d'y répondre.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.2 Observations de la Commission d'Enquête

Pour chaque observation identifiée dans le procès-verbal, sont repris ci-après :

- l'observation de la Commission d'Enquête,
- la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage,
- l'analyse de la Commission d'Enquête sur la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage.

#### 3.5.2.1 Question 1

##### 3.5.2.1.1 Observation de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête souhaite avoir communication des avis et des commentaires que le Maître d'Ouvrage compte apporter à chaque observation figurant dans les avis émis par les Personnes Publiques Associées et la MRAE.

##### 3.5.2.1.2 Réponse du Maître d'Ouvrage

Cf. réponse de l'Eurométropole de Strasbourg à la suite de cette partie.

### **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)**

L'Eurométropole de Strasbourg note que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Grand Est « *souligne favorablement la prédominance de la prise en compte de l'environnement dans ce projet de modification qui traite à la fois de la qualité de l'air, des sols, de l'adaptation au changement climatique, de la sobriété énergétique, du risque lié aux cavités souterraines ou encore du cadre de vie* ».

La MRAE a formulé à l'Eurométropole de Strasbourg les principales recommandations suivantes :

- revoir l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAUx au regard du potentiel existant qu'il convient d'identifier précisément, en particulier de reconsidérer la zone IIAUx au nord de Plobsheim ;
- préserver durablement l'ensemble des zones agricoles et naturelles du territoire ;
- compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 par une démonstration explicite ;
- de l'absence d'incidence de la modification du PLU sur ces sites ;
- assurer une cohérence entre l'OAP « Air-Climat-Énergie » et les OAP sectorielles, et d'anticiper sur les nuisances liées aux futures infrastructures à fort trafic

Par ailleurs, bien qu'il ne s'agisse pas d'une action à mettre en place dans le cadre de cette procédure de modification, la MRAE a également recommandé à l'Eurométropole de Strasbourg de compléter les indicateurs portant sur le PADD par d'autres indicateurs chiffrés permettant un suivi des effets du PLU et de ses modifications successives sur l'environnement à travers le prisme des enjeux majeurs.

L'Eurométropole de Strasbourg apporte les réponses suivantes aux différentes recommandations et demandes de compléments de la MRAE.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **Suivi des effets du PLU et de ses modifications successives sur l'environnement à travers le prisme des enjeux majeurs**

L'Eurométropole de Strasbourg assure le suivi de son projet de territoire en vue de l'évaluation obligatoire du dispositif du PLU aux termes de 6 ans, suite à la procédure de révision. De premiers éléments concernant les enjeux majeurs identifiés par la MRAE dans son avis seront intégrés au dossier soumis à approbation. Ils seront complétés et enrichis dans le cadre des procédures futures, afin de rendre davantage lisible les effets des modifications successives.

- **Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000,**

Le dossier d'enquête publique a été complété au regard des éléments existants et dont elle a connaissance. Il revient aux projets identifiés au sein de l'évaluation environnementale du PLU d'évaluer s'il est nécessaire de compléter l'évaluation réalisée en phase planification, lors de la phase projet, en application de la législation en vigueur.

- **Ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités Nord de Plobsheim (IIAUX)**

Suite aux remarques de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Grand Est, le point de modification concernant le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX, située le long de la RM 468, en entrée Nord de la commune de Plobsheim, a été retiré du projet de modification n°3 du PLU.

- **Sur le projet MackNeXT à Plobsheim**

Le projet MackNeXT à Plobsheim fait l'objet d'une procédure particulière, à savoir une Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU, menée en parallèle de la présente modification n°3 du PLU.

Dans ce cadre, la MRAE a formulé un avis sur le projet et l'Eurométropole a d'ores et déjà transmis ses réponses. Le dossier soumis à enquête publique portant sur la déclaration de projet a été complété afin de répondre aux demandes de l'Autorité environnementale.

Les enjeux environnementaux ont fait l'objet d'une attention particulière de la part des collectivités et du porteur de projet, de manière à inscrire la procédure et le projet, dès leur conception dans la démarche privilégiant l'évitement des incidences sur l'environnement à l'échelle du site. L'impact sur le foncier agricole est à nuancer par le reclassement proposé dans la modification n°3 du PLU d'environ 16ha destinés à l'urbanisation future (IAU et IIAU) sur les communes d'Eckbolsheim et d'Oberhausbergen.

- **Anticipation des projets d'infrastructures routières**

Le zonage "Qualité de l'air" s'appuie sur deux données d'entrée :

- la Carte stratégique Air (CSA) réalisée par ATMO Grand Est, qui identifie les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels (en rouge et orange) par rapport aux valeurs limites réglementaires de qualité de l'air<sup>5</sup> ;

---

<sup>5</sup> Pour information, la carte stratégique Air fournit une 3ème classe intitulée « Zone en dépassement seuils OMS », représentée par une couleur jaune, et qui regroupe tous les secteurs où les valeurs médianes de polluants liés aux particules fines se situent au-dessus des valeurs guides et à moins de 90 % de la valeur limite de qualité de l'air. Cette zone concerne tout le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- la carte de la hiérarchisation des infrastructures routières contenue dans le volet « Déplacement » du Programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU qui hiérarchise trois types de réseaux viaires (réseau de distribution, réseau structurant et réseau hyper structurant), qui correspondent, dans le dispositif Air-Climat-Énergie du PLU et plus précisément en matière de qualité de l'air, aux secteurs de surveillance aux abords des axes routiers (en bleu).

Les données d'ATMO Grand Est reflètent la situation actuelle et s'appuient sur des données basées sur le flux de trafic réel, aujourd'hui.

En revanche, le COS étant en cours de réalisation, il est proposé d'établir, autour des emplacements réservés, des secteurs de surveillance aux abords des axes routiers (en bleu) pour anticiper les impacts potentiels de l'infrastructure routière en termes de qualité de l'air.

- **Qualité de l'air et OAP sectorielles**

Certaines OAP sectorielles situées dans la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère de Strasbourg incluent déjà des prescriptions particulières pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air ou pour le développement des énergies renouvelables.

L'OAP Air Climat Energie vient renforcer le dispositif des OAP thématiques (Habitat, déplacements Trame verte et bleue) déjà existantes. Elles visent à définir des principes d'aménagement qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire métropolitain. Cet élément peut être précisé au sein du dossier et en préambule du tome 2 de la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

- **Proposition de préconisation d'espèces végétales endémiques non allergisantes**

La demande concernant l'exposition aux plantes allergènes est délicate et difficile à traduire réglementairement. En effet, toutes les personnes ne sont pas sensibles aux mêmes pollens, et la sensibilité de chacun peut évoluer, tout comme la capacité des végétaux à provoquer des allergies. De plus, dans la moitié Nord de la France, de très nombreuses essences locales (adaptés et résistants à nos saisons) sont allergisantes.

Dans ces conditions, il est quasi impossible de définir une règle applicable pratiquement et généralisable.

L'Eurométropole de Strasbourg privilégie la diversification des essences, principe inscrit à l'OAP thématique Trame verte et bleue. Des plantations variées permettent d'éviter d'exposer les habitants à une espèce allergisante en concentration importante.

Par ailleurs, des fascicules pédagogiques pour guider les porteurs de projet dans le choix des essences sont mis à leur disposition.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT) 67**

La DDT 67 indique que la modification n°3 du PLU *témoigne de la volonté de poursuivre de façon régulière le nécessaire accompagnement des orientations générales fixées sur un territoire qui continue de faire preuve d'un réel dynamisme et dont le bénéfice s'étend au-delà de ses propres limites territoriales.*

Elle met également en avant l'intérêt de l'organisation de la note de présentation *par entrée thématique ce qui facilite sa compréhension et l'appropriation du document dans sa globalité.*

#### • **Les enjeux Air-Climat-Énergie**

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, la question du patrimoine est prégnante pour les élus comme pour les habitants des 33 communes du territoire métropolitain.

Le PLU, *via* le renforcement de son volet Air-Climat-Énergie, a cherché à articuler la question patrimoniale et celle de la performance énergétique des bâtiments.

C'est pourquoi le règlement, dans son article 15 traitant notamment de la production d'électricité solaire, exclue les bâtiments repérés au règlement graphique du PLU, au titre du patrimoine bâti (patrimoine exceptionnel et intéressant), de la règle imposant l'installation de panneaux solaires photovoltaïques. Ce cas dérogatoire n'est toutefois plus valable dans le cas de démolition / reconstruction.

Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg propose de rappeler dans la note de présentation que l'ABF est habilité à refuser ou conditionner un permis pour des raisons patrimoniales au sein des périmètres « Monuments historiques » (MH).

Par ailleurs, le dispositif réglementaire Air-Climat-Énergie pourra être ajusté au regard de la poursuite du travail engagé entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'ABF sur ces questions.

Les propositions de la DDT 67 visent également le renforcement de l'OAP thématique dédiée quant à l'encadrement de l'installation de panneaux solaires photovoltaïques. Ces propositions pourront être intégrées comme pistes de réflexion pour les porteurs de projet en matière d'intégration de telles installations dans leur environnement proche. Cela permettrait d'ouvrir la discussion avec les porteurs de projet et d'aboutir à un projet performant énergétiquement tout en étant respectueux du patrimoine bâti.

#### • **Enjeu santé sécurité publiques / mise à jour du PAC Armbruster**

L'Eurométropole propose de tenir compte et de donner suite à la demande portée par la DDT de modifier le périmètre inscrit au « Plan Vigilance » autour des silos de l'entreprise Armbruster, suite à la mise à jour des données nouvelles du Porter à Connaissance transmises par le service Aménagement de la DDT.

#### • **Les secteurs à enjeux métropolitains / Projet Technoparc**

L'Eurométropole de Strasbourg a exposé, dans la note de présentation du dossier de modification n°3 soumis à enquête publique, les motifs qui ont conduit à proposer certaines évolutions réglementaires sur le site de projet du Technoparc Nextmed, notamment en ce qui concerne l'augmentation des hauteurs autorisées.



## Enquête publique

### Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole précise à ce sujet qu'au cours de l'enquête publique, en dehors du retour établi par les PPA, aucune observation n'a été portée sur ce point du dossier de modification. La demande portée par la DDT, qui mentionne avec raison cette évolution comme étant de nature importante, vise à rappeler que le projet devra nécessairement recueillir l'avis et l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction du permis de construire, et faire également le lien avec la commission locale UNESCO.

L'Eurométropole précise néanmoins que dans le temps écoulé entre la phase d'instruction du dossier de modification n°3 et l'enquête publique, le parti d'aménagement définitivement arrêté pour le projet se fonde sur la règle de hauteur aujourd'hui autorisée dans le PLU opposable, sans augmentation supplémentaire des hauteurs autorisées. En concertation avec le porteur de projet et les services de l'État, l'Eurométropole de Strasbourg a par conséquent décidé de ne plus proposer de modification de la hauteur et d'inscrire le projet dans les limites de la hauteur actuellement autorisée au PLU, à savoir 30 mètres hors tout, sans évolution à l'issue de la procédure de modification n°3.

Ainsi, il est proposé retirer ce point d'évolution dans le dossier de modification n°3 qui sera soumis au vote du conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en vue de son approbation.

- **Sur l'OAP route de Brumath et l'absence de référence aux restrictions d'usage**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Route de Brumath » à Souffelweyersheim identifie des activités en zone urbaine U, localisée de part et d'autre de la route de Brumath. L'OAP cible ces secteurs dans le texte et dans le schéma de principe n°2 de l'OAP comme pouvant potentiellement muter vers de l'habitat.

Il est proposé de compléter l'OAP qui stipule que les terrains anciennement dédiés à de l'activité, ciblés pour des projets d'habitat, devront au préalable faire l'objet d'une vérification de l'état sanitaire des sols. Le cas échéant, les mesures nécessaires devront être mises en œuvre pour garantir la compatibilité du projet de requalification avec la qualité de sols et sous-sols.

#### **Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA)**

La Chambre d'Agriculture d'Alsace émet un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLU. Elle fait également part de recommandations pour lesquelles l'Eurométropole apporte les réponses suivantes.

- **Zones IAUA2 et IIAU à l'Est d'Eckwersheim**

L'ajustement de la limite entre les zones IAUA2 et IIAU à l'Est d'Eckwersheim résulte de la volonté de mettre en cohérence le règlement graphique du PLU et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale « Secteur Est » existante sur le secteur de zone IAUA2. En effet, l'OAP prévoit un bouclage au Nord de la zone, au niveau du chemin d'exploitation localisé dans le prolongement de la rue de l'Écluse. Or, ce chemin d'exploitation n'est pas situé dans l'emprise de la zone IAUA2 au règlement graphique du PLU.

Ce secteur fait aujourd'hui l'objet d'un projet de lotissement. Le projet prévoit un accès au Sud depuis la rue des Fleurs et un accès au Nord depuis le chemin d'exploitation qui se situe dans le prolongement de la rue de l'Écluse, tel que cela est indiqué dans l'OAP.

La possibilité d'un accès par le Sud, depuis la rue du Générale Leclerc, est identifiée au PLU par un principe dans l'OAP communale « Secteur Est ».

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Cette liaison est destinée à desservir une zone de réserve foncière « IIAU », située au Sud du cours d'eau, permettant de relier les zones de développement projetées à plus long terme. Ainsi, l'aménagement de cette voirie sera étudié dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation.

Cela entraînerait une modification du document d'urbanisme ainsi que l'élaboration de diverses études d'opportunité et environnementales préalables (impact lié à la traversée d'espaces agricoles et au franchissement du cours d'eau, par exemple). Cela inscrit nécessairement ce projet dans une temporalité à plus long terme, dans le cadre d'une procédure ultérieure qui sera notifiée aux PPA et soumise à enquête publique.

- **Maintien des circulations agricoles**

L'Eurométropole de Strasbourg prévoit dans les OAP le principe de maintien de l'accessibilité des espaces agricoles au sein des projets d'aménagement. Elle vérifiera que l'OAP portant sur le secteur Rue des Fleurs/Rue de l'Ecluse prévoit bien cette mention. Le cas échéant, elle propose de la compléter.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de réserves foncières, ce principe sera également défini dans le cadre des procédures ultérieures.

- **Ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités Nord de Plobsheim (IIAUX)**

Suite aux remarques de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Grand Est, le point de modification concernant le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX, située le long de la RM 468, en entrée Nord de la commune de Plobsheim, a été retiré du projet de modification n°3 du PLU.

Il en résulte que le projet de modification prévoit finalement l'ouverture à l'urbanisation d'environ 7 ha sur les 26ha projetés initialement et affichés au dossier de consultation.

- **Privilégier les mesures de compensation au sein des périmètres de projet**

La Chambre d'Agriculture souhaite vivement que soit privilégiée une compensation sur l'emprise des projets d'aménagement.

L'Eurométropole de Strasbourg porte une attention particulière à mettre en œuvre une gestion économe du foncier. Dans le cadre des projets d'urbanisme, elle souhaite privilégier l'évitement en préservant les sensibilités environnementales identifiées au sein des périmètres de projet. Autant que possible, les mesures de réduction et de compensation sont mises en place au sein des opérations.

Elle veille également à analyser les impacts des projets sur l'activité agricole, en lien avec la Chambre d'Agriculture, voire la SAFER.

La déclaration de projet menée en parallèle, portant sur le projet MackNeXT à Plobsheim illustre ces démarches.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

L'Eurométropole de Strasbourg prend note de l'avis favorable de la CCI qui indique que *cette procédure s'inscrit pleinement dans les préoccupations notamment environnementales du moment.*

Elle fait part de 5 recommandations pour lesquelles l'Eurométropole de Strasbourg propose des réponses dans le cadre du présent mémoire. Ces dernières tiennent compte des observations de la CCI.

Il est précisé que les demandes concernant la requalification du site Grüber à Koenigshoffen ne sont plus d'actualité, le point ayant été retiré du dossier après arbitrage politique en amont de l'enquête publique.

### Syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS)

L'Eurométropole souligne que le SCOTERS relève que « *le volet environnemental constitue un des piliers de la modification n°3 du PLU* », notamment concernant la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique (volet Air Climat Energie, inscription d'EPCC). Ces sujets sont identifiés comme des enjeux majeurs dans les réflexions en cours sur la révision du SCOTERS.

### Région Grand Est et Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

La Grande Région n'a pas formulé d'avis sur le dossier d'enquête publique. La CEA a indiqué pour sa part que le projet de modification n°3 du PLU n'appelait pas de remarques de sa part.

#### 3.5.2.1.3 *Analyse de la Commission d'Enquête*

##### **MRAE**

**La Commission d'Enquête avait listé les observations suivantes dans l'avis de la MRAE :**

**« L'Ae réitère sa demande de pouvoir disposer d'un bilan environnemental global des évolutions successives du PLUi.**

**L'Autorité environnementale recommande principalement de :**

- ***revoir l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAUx (points 33, 41 et 34) au regard du potentiel existant qu'il convient d'identifier précisément, en particulier de reconsidérer la zone IIAUx au nord de Plobsheim (point 33) ;***
- ***préserver durablement l'ensemble des zones agricoles et naturelles du territoire ;***
- ***compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 par une démonstration explicite de l'absence d'incidence de la modification du PLUi sur ces sites ;***
- ***assurer une cohérence entre l'OAP « Air-Climat-Energie » et les OAP sectorielles, et anticiper sur les nuisances liées aux futures infrastructures à fort trafic ;***
- ***compléter l'évaluation environnementale par des indicateurs chiffrés permettant un suivi des effets du PLUi et de ses modifications successives sur l'environnement ».***

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

En complément de ces recommandations principales, elle avait également émise d'autres recommandations complémentaires :

### « Consommation d'espaces :

- *préciser les changements opérés à l'OAP métropolitaine « Arc Ouest » en faveur des espaces agricoles (localisation et superficie correspondante) (point 42),*

### Espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques :

- *recommande de préciser le gain quantitatif et qualitatif du nombre d'espaces dédiés à la nature en ville pour la biodiversité (points 6 à 22),*
- *recommande de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX au nord de Plobsheim au regard du potentiel foncier économique existant (point 33),*

### Ressource en eau :

- *prendre en considération le périmètre de protection éloigné des projets de 2 forages de la Cour d'Angleterre (point 30),*
- *n'autoriser sur le secteur ouest de la commune d'Oberschaeffolsheim que les activités garantissant un traitement de leurs eaux usées adapté à leur nature (domestiques ou non domestiques) et conforme à la réglementation (point 37),*

### Risques anthropiques :

- *clarifier la gestion des points de pollution concentrée au droit du secteur « Rives du Rhin » (points 3 et 47),*
- *compléter l'OAP « Secteur Jean-Monnet – Eckbolsheim » par la réalisation d'un diagnostic des sols préalablement à son urbanisation (point 50 »).*

La Commission d'Enquête prend acte des réponses apportées par l'EMS. Elle note cependant l'absence de réponse aux recommandations complémentaires et considère comme pertinente la proposition de l'EMS de compléter la carte de vigilance qui figure dans la modification n°3 du PLU en y faisant figurer les secteurs de surveillance autour des emplacements réservés du COS.

### Préfecture du Bas Rhin

La Commission d'Enquête avait listé les observations suivantes dans l'avis de la Préfecture du Bas-Rhin, rédigé par la Direction Départementale des Territoire :

### « Quatre points méritent néanmoins d'être repris ou précisés :

- *La motivation quant à la faculté d'ouvrir à l'urbanisation les zones d'activités IIAUX, plus particulièrement sur le niveau annoncé de raréfaction des terrains aujourd'hui disponibles,*
- *L'intérêt de reporter, au plan de vigilance, le périmètre de danger pour l'entreprise Armbruster située Port du Rhin,*
- *L'intérêt de compléter l'OAP air climat énergie et le règlement pour encadrer les installations de panneaux solaires et les travaux d'isolation thermique, afin de préserver le patrimoine bâti et naturel,*
- *L'intérêt de compléter l'OAP du projet de requalification du site Gruber à Koenigshoffen par l'inscription d'un pourcentage minimum de production de logement social à hauteur de 25% (point 24).*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

*Recommande fortement que le projet d'ampleur Technopark, au sein de l'enceinte du Nouvel Hôpital Civil (point 46), soit vu en amont du dépôt de la demande de permis de construire, en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France ».*

La Commission d'Enquête prend acte des réponses apportées par l'EMS. Elle s'étonne néanmoins d'apprendre en fin d'enquête publique, via le mémoire en réponse, que le point 46 est retiré de la modification n°3 sans qu'aucun élément complémentaire issu de la DRAC ou de l'ABF ne lui ait été communiqué !

### Chambre d'Agriculture d'Alsace

La Commission d'Enquête avait listé les observations suivantes dans l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace :

*« Avis favorable sur ce projet sous réserve de la prise en compte des points suivants :*

#### Fonctionnalité des espaces agricoles notamment en termes de circulation :

- *Point 41 (Eckbolsheim) : demande de précisions sur les modalités de maintien du chemin de desserte agricole depuis la route de Wasselonne dans la future zone IAUXb2, dans l'attente d'un réaménagement ultérieur lié à la mise en œuvre de la VLIO,*
- *Point 51 (Eckwersheim) : rappel sur le fait qu'une étude est actuellement en cours sur le secteur relative à la mixité des voiries pour la desserte urbaine et agricole et indique que la profession agricole a suggéré l'étude d'un accès par le Sud depuis la rue du Général Leclerc par-dessus le Muehlbach qui pourrait être prise en compte dans le cadre des aménagements fonciers en cours de manière à libérer les emprises nécessaire. Indique que dans l'attente des conclusions de cette étude, la CA a participé à la conclusion d'un accord local permettant la cohabitation des différentes catégories de flux (signalisation, largeur des voies, financement...) afin de garantir l'usage et la sécurité de tous.*
- *Points 34 (Reichstett) et 43 (Oberhausbergen) indique que ces points illustrent la création de délaissés agricoles et recommande une réflexion sur la déstructuration foncière, l'accessibilité et la poursuite de l'exploitation du reste de l'îlot de culture.*

#### Consommation foncière (point 33 (Plobsheim)/point 41 (Eckbolsheim)) :

- *Souhait de privilégier une compensation (vis-à-vis des impacts sur les zones humides et les habitats/espèces protégées) sur l'emprise directe des aménagements afin de ne pas impacter l'économie agricole en sus du foncier directement prélevé pour l'urbanisation,*
- *Invite l'EMS à intégrer dans la réflexion, dès les premières étapes de la mise en œuvre du projet du point 33 (Plobsheim), les éléments relatifs à la compensation agricole collective introduite par les articles D. 112-1-18 et suivants du code rural en vigueur depuis 2017,*
- *Prend acte du retrait de la zone IIAU à Oberhausbergen (point 42) qui va dans le sens des demandes portées depuis plusieurs années ».*

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**La Commission d'Enquête prend acte des réponses apportées par l'EMS. Elle déplore néanmoins l'absence de réponse sur les points 41 (Eckbolsheim), 34 (Reichstett) et 43 (Oberhausbergen).**

### Autres Personnes Publiques Associées

**La Commission d'Enquête prend acte des autres réponses apportées par l'EMS.**

#### 3.5.2.2 Question 2

##### 3.5.2.2.1 Observation de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête souhaite avoir communication de l'évaluation à fin 2020, soit 5 ans après la mise en œuvre du PLU, de la production de logements comparés aux objectifs fixés.

##### 3.5.2.2.2 Réponse du Maître d'Ouvrage

L'Eurométropole de Strasbourg a adopté le 27 septembre 2019 la révision du PLU. Le document d'urbanisme métropolitain fixe les orientations en matière du développement et d'aménagement pour les 15 années à venir.

Depuis début 2021, l'ADEUS et l'Eurométropole de Strasbourg ont lancé les études relatives à la réalisation d'une évaluation globale du PLU.

L'évaluation, qui se distingue du bilan par une approche systémique destinée à mesurer les impacts des politiques publiques menées, fera émerger à l'horizon début 2022 un socle d'indicateurs qui feront l'objet d'une analyse destinée à faire émerger des propositions d'évolution du PLU.

Conformément au Code de l'urbanisme, l'article L. 153-8 prévoit une analyse des résultats de l'application du PLU dans un délai ramené à six ans lorsqu'il tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). L'Eurométropole de Strasbourg a entamé cette évaluation et sera en mesure de la communiquer lorsque celle-ci sera finalisée.

##### 3.5.2.2.3 Analyse de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête prend acte de l'absence de réponse de l'EMS à cette question.**

Néanmoins, après recherche d'informations, selon l'article L. 153-29 du Code de l'Urbanisme, « *lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation* ». En l'absence de donnée fournie, la Commission d'Enquête n'est donc pas en mesure d'évaluer si la trajectoire réelle liée à la production de logements (environ 3 000 logements par an, soit un total de 45 000 logements sur la durée du PLU) est en cohérence avec la trajectoire projetée.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.2.3 Question 3

#### 3.5.2.3.1 Observation de la Commission d'Enquête

De nombreuses observations du publiques sont relatives à la mise en place d'EPCC (espaces plantés à conserver ou à créer) sur des parcelles privées. Les propriétaires concernés sont étonnés de ne pas avoir été informés au préalable et qu'il n'y ait pas eu de concertation. Ils estiment que cela entraîne de fait la non-constructibilité de la parcelle alors que la zone est constructible et que leur patrimoine s'en voit dévalorisé. Ils considèrent in fine qu'il s'agit une atteinte au droit de propriété (voire une spoliation de fait). La commission d'enquête souhaite, d'une part, connaître la position de l'EMS sur le sujet et, d'autre part, connaître sa lecture de l'atteinte au droit de propriété dénoncé par les propriétaires.

#### 3.5.2.3.2 Réponse du Maître d'Ouvrage

L'intérêt d'identifier des EPCC sur le territoire et la méthode employée pour les repérer sont détaillés au chapitre : « Habitat / Nature en ville » ci avant.

Ils ont pour but d'améliorer le cadre de vie, le paysage urbain, d'atténuer les fortes chaleurs et les pics de pollution, d'améliorer la gestion des eaux pluviales, de compenser le manque d'humidité dans l'air et de renforcer la nature en ville.

La concertation mise en œuvre dans le cadre de cette procédure de modification est encadrée par le Code de l'environnement. Elle a été respectée. L'Eurométropole de Strasbourg est même allée au-delà des préconisations réglementaires.

En l'état, le rôle du PLU est aussi de trouver un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de l'environnement. Le PLU régule notamment les droits à construire sur des propriétés privées, même si cette trame graphique est indifféremment instituée sur des terrains publics ou privés car l'intérêt collectif de préserver ou de créer un espace planté en milieu urbain prime.

La mise en place d'EPCC permet d'accompagner l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme dans le respect des objectifs du développement durable.

La procédure de modification du PLU permet d'instaurer des EPCC comme tout autre dispositif réglementaire dont l'impact peut être nettement plus conséquent, comme la création d'une route, le déclassement de zones constructibles en zone naturelle par exemple.

Ces EPCC ne remettent pas en question les constructions existantes. Ils sont en léger retrait de ces constructions pour permettre, autant que possible, leur extension mesurée.

Certains propriétaires voient dans l'inscription de cette trame graphique, une garantie de préserver leur cadre de vie quand d'autres souhaiteraient tirer profit de droits à construire.

Il est important de remarquer que les secteurs où les pétitionnaires demandent à urbaniser sont des cœurs d'îlot constitués depuis plusieurs décennies. Construire au milieu de ces cœurs d'îlot déstructurerait cette forme urbaine spécifique.

L'intérêt de ces EPCC va au - delà de leur périmètre, car ils jouent de manière globale sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Le nombre d'observations en faveur du maintien des espaces plantés en ville sont nettement plus importants que le nombre d'observations visant leur réduction ou suppression.

L'Eurométropole de Strasbourg considère que la préservation des espaces plantés prévaut dans ces secteurs.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.2.3.3 Analyse de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête reconnaît le bien-fondé de l'inscription d'EPCC sur le territoire de l'EMS vis-à-vis de la lutte contre les îlots de chaleur. Elle estime également qu'il s'agit d'un outil opportun de préservation de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des quartiers et des communes.**

**En revanche, elle recommande à l'EMS et aux communes inscrivant des EPCC sur leur ban de faire preuve de pédagogie et de compréhension en organisant des réunions et en informant les propriétaires des parcelles « proposées » des conséquences sur leur patrimoine. Ces réunions présenteront un autre intérêt car elles permettront certainement d'affiner les périmètres proposés à la réalité du terrain.**

### 3.5.2.4 Question 4

#### 3.5.2.4.1 Observation de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête demande des explications complémentaires concernant la plus-value de l'EPCC du point 19 qui est localisé sur une parcelle unique (parcelle 653).

#### 3.5.2.4.2 Réponse du Maître d'Ouvrage

L'intérêt d'identifier des EPCC sur le territoire et la méthode employée pour les repérer sont détaillés au chapitre : « Habitat / Nature en ville » ci avant.

L'Eurométropole de Strasbourg a souhaité instaurer un EPCC sur un de ces terrains non bâtis et végétalisés, afin de préserver une zone de respiration végétale entre les rues de Sigolsheim et de Ribeauvillé.

#### 3.5.2.4.3 Analyse de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête prend acte de la réponse de l'EMS.**

### 3.5.2.5 Question 5

#### 3.5.2.5.1 Observation de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête s'interroge sur la seule inscription d'un EPCC sur la commune de Souffelweyersheim (point 16) car il semblerait que des espaces tout aussi importants aient été oubliés au nord de ce dernier.

#### 3.5.2.5.2 Réponse du Maître d'Ouvrage

Le repérage des EPCC à l'échelle des 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg nécessite un travail minutieux. L'inscription d'autres EPCC pourra être étudiée dans le cadre de procédures d'évolution ultérieures du PLU.

Il convient de rappeler que des EPCC sont inscrits ailleurs sur la commune de Souffelweyersheim dans le cadre de la présente procédure. Ce sont ainsi 12 EPCC qui sont repérés sur la commune dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Ils viennent s'ajouter à des EPCC déjà identifiés dans le PLU communal de Souffelweyersheim et repris dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg adopté en décembre 2016.

#### 3.5.2.5.3 Analyse de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête prend acte que le travail de recensement des EPCC est en cours sur la commune de Souffelweyersheim et qu'il sera complété, en sus de ceux déjà identifiés.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.2.6 Question 6

#### 3.5.2.6.1 Observation de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête demande si des concertations sont envisagées dans les zones faisant l'objet de PAG (Projet d'Aménagement Global).

#### 3.5.2.6.2 Réponse du Maître d'Ouvrage

La présente enquête publique, cadre réglementaire générique dans lequel sont instaurés des périmètres de PAG dans le respect des dispositions du code de l'Urbanisme, constitue un premier niveau d'information et de concertation avec le public, directement ou indirectement concerné par ce dispositif.

L'objectif poursuivi par l'Eurométropole dans l'instauration de PAG sur différents secteurs du territoire est d'établir un cadre propice à l'émergence d'un projet. Cela permet la mise en œuvre d'un temps de réflexion pour conduire les études nécessaires à une démarche de projet urbain concertée et qualitative.

Une fois un parti d'aménagement défini et validé, l'Eurométropole de Strasbourg procède à une évolution du PLU soumise à enquête publique.

Enfin, l'Eurométropole envisage de décliner, secteur par secteur et projet par projet, selon sa nature et son contexte, des phases de concertation ad hoc. Ces dernières ne seront plus directement liées aux phases de procédures d'évolution du document d'urbanisme, mais prendront place dans le cadre du déploiement opérationnel du projet, qui tiendra compte le cas échéant d'un temps de concertation dédié.

#### 3.5.2.6.3 Analyse de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête prend acte de la réponse et se réjouit que l'EMS souhaite associer les riverains aux projets d'évolution de leur quartier.**

### 3.5.2.7 Question 7

#### 3.5.2.7.1 Observation de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête demande quand sera mise en place l'interface hébergée sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg permettant de récolter l'ensemble des demandes relatives au raccordement aux réseaux de chaleur, évoquée en page 51 de la note de présentation.

#### 3.5.2.7.2 Réponse du Maître d'Ouvrage

Afin de mettre en œuvre les nouvelles dispositions relatives au raccordement aux réseaux de chaleur auxquelles seront soumis les pétitionnaires, l'Eurométropole de Strasbourg propose de créer une interface Web spécifique sur le site Strasbourg.eu.

Celle-ci pourra prendre la forme d'un formulaire, comprenant les informations nécessaires à l'instruction du dossier. À titre d'exemple la métropole de Grenoble a mis en place sur son site, une page Web (<https://www.grenoblealpesmetropole.fr/615-la-densification-du-reseau-de-chaleur.htm>), permettant au pétitionnaire de faire une demande de raccordement.

Cette interface Web visera également à délivrer l'ensemble des éléments de communication permettant de donner sens aux obligations de production d'énergie contenues au PLU : stratégie 100% ENR, infographie sur le fonctionnement d'un réseau de chaleur, d'une installation photovoltaïque...

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Son entrée en application correspond à la date d'opposabilité du PLUi modifié.

Pour rappel, les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les zones d'aménagement s'inscrivent dans une procédure spécifique, qui sera également dématérialisée sur cette même plateforme.

### *3.5.2.7.3 Analyse de la Commission d'Enquête*

**La Commission d'Enquête prend acte de la réponse de l'EMS.**

**L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis, l'examen de toutes les observations émises par le public, les questions émises par la Commission d'Enquête, les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage, ainsi que l'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête, viennent clore le présent rapport.**

**Fait et clos à STRASBOURG le 11 juin 2021**



**David ECKSTEIN**  
Membre de la Commission  
d'Enquête



**Valérie TROMMETTER**  
Présidente de la Commission  
d'Enquête



**Daniel BEAUGUITTE**  
Membre de la Commission  
d'Enquête

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

# **PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

ENQUÊTE PUBLIQUE  
du 18 janvier 2021 au 26 février 2021

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

# 1 RAPPEL DU PROJET

Le projet porte sur la troisième **modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg** dont le territoire couvre 33 communes. Ce PLU qui tient lieu de plan de déplacements urbains et de programme local de l'habitat a été approuvé le 16 décembre 2016. Ses objectifs se traduisent par la création de 27 000 emplois nouveaux à l'horizon 2030 et la production de 45 000 logements dont 17 000 locatifs sociaux. L'Eurométropole cible ainsi une augmentation de 50 000 habitants supplémentaires tout en conciliant développement et préservation de l'environnement naturel et agricole.

Vingt-quatre communes sont concernées par la présente modification qui vise à placer l'urgence environnementale au cœur du dispositif réglementaire du PLU. Une part importante du dossier vise à décliner dans le PLU les enjeux et les objectifs du Plan Climat, Air, Energie Territorial (PCAET) de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé en décembre 2019, notamment via le renforcement du dispositif "Air, climat, énergie". Il traite également de sujets relatifs à l'amélioration de la prise en compte des enjeux de qualité de l'air, à la protection des personnes les plus vulnérables face à la pollution, à une adaptation du territoire au changement climatique, à la place de la nature en ville et à la biodiversité, à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, à la performance énergétique des bâtiments et à la production d'énergies renouvelables.

Elle compte un total de 103 points différents déclinés :

- en premier lieu, dans les 5 thématiques générales suivantes : l'environnement, la politique de l'habitat, le développement économique, la politique de déplacements, les aspects de paysage et de cadre de vie,
- en second lieu, par communes pour la prise en compte de projets ponctuels,
- en troisième lieu, par la mise à jour du dispositif réglementaire.

## 2 INFORMATIONS D'ORDRE GENERAL

### 2.1 INFORMATION DU PUBLIC

La présente enquête publique a fait l'objet d'une publicité via :

- les annonces légales parues dans les journaux régionaux,
- l'affichage réglementaire de l'avis dans les communes de l'Eurométropole de Strasbourg,
- la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg à l'adresse : [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu),
- des affiches de toutes tailles réparties sur l'ensemble du territoire des 33 communes,
- des articles dans les Dernières Nouvelles d'Alsace et dans le magazine de l'Eurométropole de Strasbourg,
- la parution d'articles dans le journal municipal de certaines communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

### Conclusions partielles

**La Commission d'Enquête estime que les conditions relatives à la publicité de l'enquête publique ont été suffisantes. La mobilisation et la large participation du public en témoigne.**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 2.2 PARTICIPATION DU PUBLIC

Pendant les 40 jours de l'enquête publique, de nombreuses personnes sont venues consulter les dossiers et les registres en mairies ainsi que le registre dématérialisé (5 319 visiteurs). La Commission d'Enquête a reçu 151 personnes pendant les 14 permanences qu'elle a tenues.

Au total, 153 observations ont été enregistrées dans les registres d'enquête, 116 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, 32 courriers et 73 courriels nous ont été adressés à la Commission d'Enquête. En outre, il est à noter que 6 courriers et 19 courriels sont arrivés hors délai et n'ont donc pas été pris en compte.

Pendant les 14 permanences tenues par la Commission d'enquête, le public qui est venu déposer une observation était composé en majorité de particuliers, essentiellement des propriétaires concernées par une modification sur leur terrain qu'elle soit inhérente à la présente modification ou même antérieure.

Les thématiques abordées ont été très vastes (habitat, environnement, transport, économie, sécurité, insalubrité...) et ont souvent dépassées le seul contexte de la planification pour interpeller sur des sujets de la vie au quotidien.

Concernant l'habitat, plusieurs observations émanant de citoyens et même de mairies relatent une impression de « sur densification » sur leur ban accompagnée d'une dégradation de leur cadre de vie et de celle de l'identité de leur commune. Leur inquiétude, qui sous couvert « d'une nécessité de densification », aura fatalement des contraintes en termes de stationnements, de déplacement et de perte d'espaces naturels.

La temporalité entre les différents projets exposés dans ce dossier et d'autres projets importants comme des projets de transport (extension de lignes de TRAM, réalisation de nouvelles voiries, aménagements de plates-formes multimodales...) a suscité de vives questions.

En outre, comme ceci avait déjà été le cas pour la modification n°2, la Commission d'Enquête a relevé que la densification urbaine au sein de l'Eurométropole ainsi que les classements portant sur les « Espaces plantées à conserver ou à créer » (EPCC) et les protections patrimoniales sont des sujets qui ont majoritairement cristallisé des incompréhensions et des contestations.

Les EPCC définis par l'EMS sur des espaces souvent privés constituent une mesure assez mal accueillie et souvent contestée par les propriétaires des parcelles concernées. Ces mesures sont considérées comme une atteinte à la propriété et un sentiment d'inégalité de traitement dans un même secteur a parfois été relaté.

Certains propriétaires de biens proposés à un classement de « bâtiment intéressant » et de « bâtiment exceptionnel » ont aussi fait part de leur étonnement et de leur inquiétude. Cette inscription étant ressentie le plus souvent comme une injustice par les propriétaires par rapport à telle propriété voisine qui n'a pas été retenue.

Enfin, plusieurs associations ou personnes ont plaidé en faveur de la préservation de la Trame Verte et Bleue de l'EMS.

Les « promoteurs » et associations professionnelles du bâtiment ont aussi relevé plusieurs points relevant précisément de la mise en application de l'OAP « Air-Climat-Energie », du règlement écrit et de la définition des termes utilisés.

Le mémoire en réponse remis par l'Eurométropole de Strasbourg à la Commission d'Enquête a apporté des réponses à bon nombre d'observations du public. Même si toutes les observations n'étaient pas directement liées au périmètre de la modification n°3 du PLU ou si elles ne

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

rentraient pas dans le cadre réglementaire d'une modification (car relevant d'une procédure de révision), l'EMS a apporté autant que possible une réponse argumentée à la plupart d'entre elles.

### **Conclusions partielles**

**Le public s'est fortement mobilisé lors de l'enquête publique démontrant soit un intérêt personnel soit un intérêt plus général concernant certains points du projet de modification n°3 du PLU. En sus, un bon nombre de propositions ont également été formulées afin d'améliorer le cadre de vie au sein des communes mais également la qualité et la lecture des documents.**

**La Commission d'Enquête estime que cette participation est instructive car elle permet de repositionner le PLU au niveau des centres d'intérêts et des attentes des habitants des 33 communes de l'EMS. Cette participation devra faire l'objet d'une analyse détaillée par l'EMS afin d'être prise en compte dans les prochaines procédures d'évolution du PLU. L'EMS s'y est engagée dans son mémoire en réponse. La Commission d'Enquête ne peut que l'encourager à le faire tout en faisant preuve de pédagogie pour expliciter, par exemple sur le site internet du PLU de l'EMS, les objets et les objectifs des deux procédures (révision et modification).**

## **2.3 DOSSIER D'ENQUETE**

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

Sa mise à disposition sur le site internet de l'EMS constitue un aspect appréciable pour le public. Néanmoins, ce dossier reste très conséquent et très technique et il n'est pas aisément compréhensible par tout public. Plusieurs observations ont été formulées à ce sujet.

### **Conclusions partielles**

**La Commission d'Enquête regrette que la version informatique n'ait pas permis une recherche par mot-clé dans les différents dossiers (problème d'enregistrement du PDF ?) et demande que cet aspect soit modifié lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU.**

**En sus du tableau de synthèse des entrées thématiques, elle suggère aussi très fortement à l'EMS d'ajouter, en début de la note de présentation, un tableau de synthèse des points modifiés par commune. En effet, le public qui s'est présenté aux permanences se focalisait en général sur les points du dossier impactant une commune donnée et avait du mal à les identifier étant donné le classement thématique adopté et que la recherche par mot clé avec le nom de la commune ne fonctionnait pas...**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3 APPRECIATION DU PROJET

Après analyse de l'ensemble des observations que le public a formulé au cours de la présente enquête publique et des éléments apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, la Commission d'Enquête a procédé à l'étude et a donné son avis motivé sur les 103 points de la modification n°3 du PLU. Cette réflexion est présentée ci-dessous.

#### 3.1 ENVIRONNEMENT

##### 3.1.1 Renforcement du dispositif réglementaire sur les enjeux Air Climat Energie

###### 3.1.1.1 Point n°1 - Renforcement du volet Air-Climat-Energie du PLU : création d'une OAP Air-Climat-Energie et modification du règlement écrit

Le travail mené pour l'approbation du Plan Climat 2030 (plan climat air énergie territorial - PCAET) a conduit l'EMS de renforcer le volet Air-Climat-Energie du PLU. Ce renforcement se traduit par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Air-Climat-Energie et par des modifications du règlement écrit qui concernent les opérations d'aménagement ainsi que les constructions neuves, les extensions et les rénovations conséquentes.

Au sujet de l'air, il est demandé de prendre en compte sa qualité dans les projets afin de protéger la population des pollutions atmosphériques, particulièrement autour des axes routiers :

- Organiser l'espace en fonction de la vocation des bâtiments et localiser les établissements accueillant des populations sensibles préférentiellement dans les secteurs les moins impactés,
- Concevoir une transition végétale entre les futures constructions et les voies circulées,
- Adapter la morphologie urbaine pour permettre un effet barrière par l'implantation de bâtiments hauts en première ligne et pour influencer la dispersion des polluants et la ventilation.

Au sujet du climat, il est demandé de renforcer l'approche bioclimatique et la place de la nature en ville :

- Renforcement de la règle des Espaces Plantés à Conserver ou à Créer (EPCC) en visant le maintien de la végétation existante et en demandant que pour un arbre abattu, un autre arbre soit planté,
- Amélioration de la qualité des espaces de pleine terre via l'instauration d'un coefficient de biotope pour les surfaces végétalisées ou perméables (CBS),
- Imposition de la végétalisation des toitures plates de plus de 100 m<sup>2</sup> d'un seul tenant en superposition ou en complémentarité des panneaux solaires photovoltaïques,
- Renforcement de l'obligation de planter des arbres dans certaines zones.

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Au sujet de l'énergie, plusieurs aspects de la consommation et de la production sont visés :

- Réduire la consommation énergétique des bâtiments proposant un niveau RT 2012-20% (anticipation de la réglementation environnementale RE 2020 qui pourrait entrer en vigueur début 2022),
- Concevoir un approvisionnement énergétique des bâtiments en chaleur renouvelable par le développement de systèmes collectifs et par l'augmentation de la part des énergies renouvelables,
- Développement de la production d'électricité par les panneaux solaires photovoltaïques dans les constructions de bâtiments et les parkings,
- Électromobilité par l'implantation de bornes de recharge électrique sur les places de stationnement,
- Raccordement obligatoire ou encouragé aux réseaux de chaleur,
- Développement des systèmes de rafraîchissement passif.

A cet effet, plusieurs cartes ont été ajoutées (Plan de vigilance, zonage réseaux de chaleur) et une OAP « Air-climat-énergie » a été rédigée et insérée au PLU. En complément, les articles suivants du PLU ont été modifiés :

- Articles 1 et 2 des dispositions générales relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières,
- Article 10 des dispositions générales relatif à la hauteur maximale des constructions,
- Article 11 des dispositions générales relatif à l'aspect extérieur des constructions,
- Article 12 des dispositions générales relatif au stationnement,
- Articles 13 des dispositions générales et de chaque zone relatifs au traitement des espaces libres,
- Article 15 des dispositions générales relatif aux performances énergétiques et environnement des bâtiments.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Considérant les propositions du public sur les enjeux Air, Climat, Energie et les réponses d'évolutions proposées par l'EMS suite à leur analyse, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de modification.**

**En complément, elle recommande à l'EMS :**

- **d'ajouter les enjeux sanitaires du COS et du futur transfert de circulation sur la rue du Péage au Plan de vigilance ainsi que d'apporter la modification proposée au règlement écrit pour la route du Rhin (ajout d'une disposition particulière permettant d'autoriser les établissements sensibles dès lors que les garanties nécessaires seront apportées par le porteur de projet),**
- **de ne pas intégrer les modifications suggérées par la société SOPREMA au tableau de Surface favorable à la nature (CBS), même si elles semblent pertinentes, étant donné qu'elles n'ont pas été portées à la connaissance du public dans la présente enquête,**
- **d'estimer les impacts financiers de ce point de modification,**
- **d'estimer les surcoûts potentiellement induits et notamment ceux sur les constructions de logements sociaux,**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- **de dresser un bilan biennal de l'application du nouveau dispositif réglementaire sur les enjeux Air, Climat, Energie pour lui permettre d'être évolutif et adapté au contexte.**

### 3.1.1.2 Point n°2 - Modification du secteur de zone N7 en sous-secteur N7b pour la création d'un parc solaire lacustre sur la gravière « Trabet » située à l'Est de la route d'Eschau et au Sud du fort Uhrich et limitation des hauteurs des constructions à 10 mètres maximum (Illkirch-Graffenstaden)

L'objet de la modification est d'autoriser, via un reclassement en un sous-secteur de zone N7b, l'installation d'un parc solaire lacustre (10 à 15 ha) sur la partie Nord de la ballastière. Pour garantir une intégration paysagère des nouvelles constructions, les hauteurs maximales hors tout seront limitées à 10 mètres.

### Avis de la Commission d'Enquête

**Le projet de parc solaire lacustre s'inscrit pleinement dans les objectifs énergétiques de l'EMS (atteindre 40% d'EnR & R<sup>6</sup> dans la consommation finale d'énergie), sans consommation foncière et sans atteinte paysagère.**

**Le public a émis deux observations qui y sont favorables et l'association Alsace Nature juge le projet intéressant sous réserve notamment que les panneaux soient positionnés le plus loin possible des berges et que le retour d'expérience du parc solaire lacustre démonstrateur du Girlenhirsch soit pris en compte.**

**La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à la modification du secteur de zone N7 en sous-secteur de zone N7b pour la création d'un parc solaire lacustre sur la ballastière « Trabet » à Illkirch-Graffenstaden.**

### 3.1.2 *Santé et sécurité publiques*

#### 3.1.2.1 Point n°3 - Mise à jour des restrictions d'usage (RU) liées aux sites et sols pollués

Des RU liées aux sites et sols pollués sont inscrites dans le règlement graphique du PLU de l'EMS. Depuis la modification n°2, de nouvelles informations ont été portées à la connaissance de la collectivité et une mise à jour est nécessaire concernant 13 périmètres localisés sur Strasbourg :

- 12 modifications des indices des RU concernent un point de la modification n°3 (dont 11 concernant spécifiquement l'implantation d'un établissement sensible) :
  - 2 modifications dans le cadre du point 27 (NPNRU du quartier du Neuhof) : une modification relative à l'implantation d'un nouveau collège et une modification relative à l'implantation de logements,
  - 1 modification dans le cadre du point 46<sup>7</sup> (projet Nextmed),
  - 9 modifications dans le cadre du point 47 (ZAC Deux-Rives),
- 1 modification d'un indice des RU concernant le terrain situé au 10 rue Lautenbach (projet immobilier « Les Muses », promoteur Bouygues Immobilier) qui sera inscrite sous l'indice n°14.

<sup>6</sup> Energies renouvelables et de récupération.

<sup>7</sup> Point finalement retiré de la modification n°3 du PLU par l'EMS (cf. mémoire en réponse de l'EMS)

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Les modifications seront traduites dans le PLU par :

- une mise à jour du Plan de vigilance du règlement graphique,
- une adaptation de l'article 1 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit pour plus de lisibilité,
- la création de nouveaux indices de RU rendant compte de l'état environnemental d'un site.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Cette mise à jour des restrictions d'usages est essentielle pour la bonne information du public. Elle permet d'avoir, au fur et à mesure des éléments recueillis, une connaissance de l'état environnemental des parcelles concernées et de la compatibilité de l'état des sols et du sous-sol avec les usages envisagés afin de préserver la sécurité, la santé humaine et l'environnement.**

**Ainsi, la Commission d'Enquête considère que les évolutions réglementaires proposées par l'EMS s'inscrivent bien dans la gestion de la pollution des sols et du sous-sol dans le cadre du PLU, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 définie par le Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer.**

**Elle émet un avis favorable à ce point de la modification.**

#### **3.1.2.2 Point n°4 - Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées**

Le territoire de l'EMS est concerné par la présence de cavités et de galeries souterraines d'origine anthropique. Il est proposé d'introduire au PLU un dispositif réglementaire pour leur prise en compte :

- Affichage au Plan de vigilance du règlement graphique des zones de susceptibilité très forte recensant les sites qui présentent, en l'état des connaissances, des galeries souterraines susceptibles de provoquer l'effondrement ou l'affaissement du sol,
- Introduction au règlement écrit (articles 1 et 2 applicables à toutes les zones) :
  - du rappel de la loi s'appliquant sur l'ensemble du territoire,
  - de la prise en compte obligatoire de l'état du sous-sol dans les zones de susceptibilité très forte pour tous les projets de construction ou d'aménagement.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La Commission d'Enquête note le bien-fondé de cette démarche volontaire de l'EMS basée sur l'identification de risques d'origine anthropique susceptibles d'affecter son territoire et émet un avis favorable aux modifications proposées permettant d'en améliorer la gestion.**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.1.2.3 Point n°5 - Mise à jour du plan de vigilance relatif aux données portant sur les risques technologiques de la chaufferie SETE (Strasbourg)

La modification du PLU est l'occasion de mettre à jour le Plan de vigilance du règlement graphique par la prise en compte de l'évolution du périmètre de la zone de danger engendré par le changement de combustible (passage du fioul lourd au fioul domestique) de la chaufferie de la Société Nouvelle d'Exploitation Thermique de l'Esplanade (5 route du Petit Rhin à Strasbourg).

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Cette modification étant basée sur les conclusions d'une étude de dangers mise à jour en 2015, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à cette évolution.**

**A la suite de l'avis de la DDT du Bas-Rhin, la Commission d'Enquête demande que le Plan de vigilance soit mis à jour en intégrant le périmètre de dangers de l'entreprise Armbruster située au Port du Rhin à Strasbourg.**

### 3.1.3 *Nature en ville*

#### 3.1.3.1 Point n°6 - Modification du périmètre d'un espace planté à créer ou à conserver – rue des Tonneliers (Entzheim)

L'EPCC inscrit au PLU sur la parcelle de la société VODIFF, au 1 rue des Tonneliers à Entzheim, ne correspond pas à la réalité du site, car il ne couvre pas tout l'espace végétalisé existant et couvre, en revanche, une partie imperméabilisée de la parcelle.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Dans la mesure où le point de modification ne consiste qu'à déplacer l'EPCC pour qu'il corresponde à la réalité du boisement, sans réduire ni augmenter sa surface, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à la rectification de son périmètre.**

#### 3.1.3.2 Point n°7 - Classement du patrimoine naturel de la commune : inscription de neuf arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et d'un espace planté à conserver ou à créer – rue de la Brigade Alsace Lorraine/rue de la Première Division Blindée/rue du Général de Gaulle/rue de la Paix/rue du Stoskopf/rue du Tramway (Eschau)

Suite à une étude de repérage de son patrimoine menée en 2018, la commune d'Eschau propose d'inscrire 9 arbres ou groupes d'arbres ainsi qu'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), jardin monastique et d'agrément situé dans l'enceinte d'un presbytère catholique, au 24 rue de la Première Division Blindée.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**L'objectif de l'EMS est de renforcer la place de la nature en ville et de lutter contre les îlots de chaleur urbains. La Commission d'Enquête salue cet engagement qui vise à améliorer la qualité de vie des habitants.**

**L'EPCC proposé est implanté sur l'espace public. Toutefois, il apparaît que la méthode indiquée dans la notice, à savoir « *aménager une marge de recul par rapport aux bâtiments afin de permettre d'éventuelles extensions* » n'est pas réellement appliquée dans ce cas. A ce titre, la Commission d'Enquête recommande d'éloigner la trame EPCC des façades de**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**l'immeuble, afin de « permettre d'éventuelles extensions » (aménagement de la façade, création de balcons, escaliers...).**

**Concernant l'inscription de certains arbres sur des parcelles privées, la Commission d'Enquête estime que cette inscription qui est ponctuelle n'est pas de nature à empêcher la constructibilité sur les biens privés.**

**Elle émet donc un avis favorable à ce classement du patrimoine naturel mais recommande à la commune, si ceci n'a pas été fait, d'informer chaque propriétaire des conséquences de cette inscription.**

### **3.1.3.3 Point n°8 - Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver sur le rond-point de la zone commerciale Sud (Geispolsheim)**

L'amélioration de la desserte de la zone commerciale Sud à Geispolsheim inclut la suppression de l'EPCC, d'une surface de 2 640 m<sup>2</sup>, instauré au centre du rond-point.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La Commission d'Enquête émet un avis favorable à la suppression de l'EPCC situé sur le rond-point de la ZA de la Vigie dans la mesure où son maintien empêcherait une recomposition plus globale de cette desserte.**

### **3.1.3.4 Point n°9 - Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35 (Geispolsheim)**

Suite aux travaux de requalification de la portion de la rocade sud, la commune de Geispolsheim et l'EMS souhaitent implanter un espace végétalisé le long de l'A35 sur des terrains agricoles et de l'inscrire en tant qu'ER GEI 87 pour une surface de 75,70 ares. Les parties du tracé de l'ER GEI 41 existant se superposant avec l'ER GEI 87 doivent être supprimées et la surface modifiée à la baisse.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'objectif de cet ER étant la création d'un écran végétal qui permettra d'améliorer l'aspect paysager du secteur, situé en entrée de commune, et le cadre de vie des riverains proches, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à l'inscription de l'ER GEI 87 et à la mise à jour de l'ER GEI 41. Toutefois, elle recommande d'utiliser des plantes d'essences locales non allergènes choisies en partenariat avec les associations locales de défense de l'environnement.**

### **3.1.3.5 Point n°10 - Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer à l'échelle de la commune (Illkirch-Graffenstaden)**

La commune d'Illkirch-Graffenstaden propose d'instaurer une trame graphique sur les plans de règlement du PLU sur 78 secteurs du ban via la création d'EPCC. La superficie globale correspondante représente environ 10 ha. La majorité des EPCC projetés est située dans les zones résidentielles, à dominante d'habitat individuel, classées en zone UCA.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'objectif de l'EMS est de renforcer la place de la nature en ville et de lutter contre les îlots de chaleur urbains. La Commission d'Enquête salue cet engagement qui vise à améliorer la qualité de vie des habitants.**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**Les EPCC projetés concernent majoritairement des parcelles privées. Suite à l'observation déposée par Habitat de l'III qui mène une requalification du secteur "Beaulieu" pour lequel les études sont en cours, l'EMS en accord avec la commune, propose de supprimer le projet d'EPCC de la modification n°3. La Commission d'Enquête est favorable à ce point de modification sous réserve de supprimer l'EPCC du secteur « Beaulieu », tel que proposé dans le mémoire en réponse, tant que le projet de requalification n'est pas défini,**

**La Commission d'Enquête recommande également à la commune, si ceci n'a pas été fait, d'informer chaque propriétaire des conséquences de cette inscription.**

### 3.1.3.6 Point n°11 - Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer à l'échelle de la commune (Lingolsheim)

La commune de Lingolsheim propose d'instaurer une trame graphique sur les plans de règlement du PLU sur 109 secteurs du ban via la création d'EPCC. La superficie globale correspondante représente environ 20 ha.

La plupart des EPCC projetés est située dans les secteurs d'habitats collectifs classés en zone UCB et d'habitats de grands collectifs classés en zone UD.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'objectif de l'EMS est de renforcer la place de la nature en ville et de lutter contre les îlots de chaleur urbains. La Commission d'Enquête salue cet engagement qui vise à améliorer la qualité de vie des habitants.**

**Les EPCC projetés concernent majoritairement des parcelles privées. La Commission d'Enquête estime que les réponses apportées par l'EMS et la commune sont satisfaisantes. Elle émet donc un avis favorable à ce point de modification.**

**La Commission d'Enquête recommande également à la commune, si ceci n'a pas été fait, d'informer chaque propriétaire des conséquences de cette inscription.**

### 3.1.3.7 Pont n°12 - Inscription de plusieurs espaces plantés à conserver ou à créer à l'échelle de la commune (Oberhausbergen)

La commune d'Oberhausbergen, qui possède déjà quelques EPCC, souhaite poursuivre sa démarche d'inventaire. Le secteur dit des Coteaux d'Hausbergen, marqué par une très faible densité de bâti et une forte présence du végétal, est particulièrement concerné. Les EPCC proposés sont majoritairement présents le long des limites séparatives des parcelles, sur une largeur de 6 à 12 m et contribueraient au corridor écologique reliant les coteaux à la plaine de la Bruche.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'objectif de l'EMS est de renforcer la place de la nature en ville et de lutter contre les îlots de chaleur urbains. La Commission d'Enquête salue cet engagement qui vise à améliorer la qualité de vie des habitants.**

**Les EPCC projetés concernent majoritairement des parcelles privées sur lesquelles le public a été nombreux à déposer une observation. La Commission d'Enquête estime que les réponses apportées par l'EMS et la commune sont satisfaisantes et répondent aux interrogations du public.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à ce point sous réserve de la prise en compte des modifications proposées dans le mémoire en réponse.**

### 3.1.3.8 Point n°13 - Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un parc public, rue du Moulin (Oberhausbergen)

La commune d'Oberhausbergen souhaite inscrire un ER (OBH 62 de 68 ares) pour la création d'un parc public en extension du terrain de sport et des aménagements publics de loisirs existants au niveau de la rue du Moulin. Cette inscription se fera sur une zone déjà classée en IAUE2.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Cette parcelle étant déjà identifiée dans le PLU pour l'implantation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à la création de cet ER qui conforte l'intention initiale.**

### 3.1.3.9 Point n°14 - Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer à l'échelle de la commune (Ostwald)

La commune d'Ostwald souhaite inscrire de nouveaux espaces participant au développement de la nature en ville. Ainsi, 19 nouveaux EPCC sont proposés, pour une superficie d'environ 10 ha. Ils sont situés dans les zones résidentielles à dominante d'habitat individuel (secteurs classés en zone UCA). Des parcs et des squares ont été également repérés ainsi que des espaces localisés en zone UCB (habitat collectif) et en zone UD (grands ensembles collectifs).

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Vu les nombreuses observations du public concernant les projets d'inscription d'EPCC sur la commune d'Ostwald et après analyses des réponses de l'EMS, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point sous réserve :**

- **De supprimer les 2 EPCC implantés dans le secteur « rue Neuve/rue du Gal Leclerc/rue des Vosges » du fait de l'incohérence de la détermination de leur périmètre,**
- **De réduire le périmètre des EPCC, tel que proposé dans le mémoire en réponse, dans les secteurs « rue Feil » et « 67 rue du Gal Leclerc »,**
- **D'informer les propriétaires de l'inscription de 2 nouveaux EPCC dans le quartier de la rue des Vosges (n°50 à 62), comme proposé dans le mémoire en réponse, et de la conséquence sur leur patrimoine.**

### 3.1.3.10 Point n°15 - Inscription de quatre espaces plantés à conserver ou à créer – Rue de la Mairie/rue Principale et route de Bischwiller/rue d'Adelshoffen (Schiltigheim)

La commune de Schiltigheim propose d'inscrire 4 cœurs d'ilôts en EPCC afin de compléter le dispositif réglementaire existant :

- environ 19 ares entre la rue d'Adelshoffen et la rue de la Moder,
- environ 12 ares entre la rue d'Adelshoffen et la rue Jean Monnet,
- environ 30 ares situés rue Louis Pasteur, rue des Dahlias, rue de la Roseraie et rue des Œillets,

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

- un espace à l'angle de la Rte du Gal de Gaulle et de l'avenue de la deuxième Division Blindée.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La Commission d'Enquête est favorable à ce point de modification sous réserve du redéploiement de l'emprise de l'EPCC au 101 rue d'Adelshoffen en conservant *a minima* sa surface.**

#### **3.1.3.11 Point n°16 - Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer en cœur d'îlot – Rue de France (Souffelweyersheim)**

La commune de Souffelweyersheim a identifié un nouvel espace planté à créer ou à conserver dans un cœur d'îlots à l'arrière des rues de France, d'Alsace et de Lorraine.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'EPCC projeté représente moins de 35% de la surface de la parcelle. A ce titre, il s'inscrit en cohérence avec l'article 13 UCA du règlement écrit qui impose un minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre de 40%. La Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de modification.**

#### **3.1.3.12 Point n°17 - Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer – Place de l'Abattoir (Strasbourg)**

La collectivité propose d'inscrire au règlement graphique du PLU un EPCC sur les parties de la Place de l'Abattoir, dans le quartier de Cronembourg, constituées par des alignements d'arbres. La surface concernée est de 41,5 ares.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'objectif de l'EMS est de renforcer la place de la nature en ville et de lutter contre les îlots de chaleur urbains. La Commission d'Enquête salue cet engagement qui vise à améliorer la qualité de vie des habitants et émet un avis favorable à cette inscription d'EPCC qui concerne l'espace public.**

**Néanmoins, elle recommande à l'EMS de mettre en cohérence la représentation de l'EPCC avec l'espace végétalisé actuel du site (ajout du carré enherbé en partie Sud de la place de l'Abattoir).**

#### **3.1.3.13 Point n°18 - Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer en cœur d'îlot entre rue du Climont/rue du Grand Couronné/allée du Schluthfeld (Strasbourg)**

Dans le quartier du Neudorf, la commune de Strasbourg propose d'inscrire un cœur d'îlot boisé et végétalisé entre les rues du Climont, du Grand Couronné et de l'allée du Schluthfeld en tant qu'EPCC. La surface de cet espace qui serait préservée de toute imperméabilisation est d'environ 14 ares.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'EPCC participera à la conservation de la qualité de vie des riverains et permettra de lutter contre les îlots de chaleur urbains tout en renforçant la place de la nature en ville et la « coulée verte » qui accompagne la ligne du tramway.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

L'EPCC proposé est localisé en second rang, donc *a priori*, sur un secteur peu susceptible d'être urbanisé. Toutefois, il apparaît que la méthode indiquée dans la notice, à savoir « *aménagement une marge de recul par rapport aux bâtiments afin de permettre d'éventuelles extensions* » n'est pas réellement appliquée dans ce cas. A ce titre, la Commission d'Enquête recommande d'éloigner la trame EPCC de certaines façades d'immeubles, afin précisément de « *permettre d'éventuelles extensions* » (aménagement de la façade, création de balcons, escaliers...).

Ainsi, la Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à la création de l'EPCC mais recommande à la commune d'éloigner la trame EPCC de certaines façades d'immeubles et d'informer chaque propriétaire concerné des conséquences de cette inscription sur leur patrimoine.

### 3.1.3.14 Point n°19 - Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer – Rue de Sigolsheim/rue de Ribeauvillé (Strasbourg)

L'Eurométropole de Strasbourg propose de créer un EPCC de 2 ares sur les parcelles 653 et 655 du quartier du Neudorf, propriétés de la collectivité.

#### Avis de la Commission d'Enquête

Etant donné que ces parcelles appartiennent à la collectivité, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à la création d'un EPCC sur les parcelles 653 et 655.

### 3.1.3.15 Point n°20 - Evolution d'un espace planté à conserver ou à créer en cœur d'îlot entre rue St Aloïse/rue Ste Agnès/rue de Sélestat (Strasbourg)

La commune de Strasbourg souhaite repositionner en cœur d'îlot un EPCC situé entre la rue St Aloïse, la rue Ste Agnès et la rue de Sélestat, sans le réduire, ni l'augmenter.

#### Avis de la Commission d'Enquête

La modification proposée étant neutre en termes de superficie d'EPCC et adaptée à la réalité du terrain, la Commission d'Enquête émet un avis favorable au repositionnement de l'EPCC. Elle recommande à la commune, si ceci n'a pas été fait, d'informer chaque propriétaire des conséquences de cette inscription sur leur patrimoine.

### 3.1.3.16 Point n°21 - Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer – Rue Strintz (Vendenheim)

La commune de Vendenheim a identifié un cœur d'îlot végétalisé entre la rue Strintz et la rue du Pasteur Dannenberger qu'elle souhaite inscrire en EPCC.

#### Avis de la Commission d'Enquête

La Commission d'Enquête émet un avis favorable à l'inscription d'un EPCC rue Strintz mais recommande à la commune d'informer, si ceci n'a pas été fait, chaque propriétaire concerné des conséquences de cette inscription sur leur patrimoine.



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.1.3.17 Point n°22 - Préservation d'un alignement d'arbres – Route de Hoerd/route de Brumath (Vendenheim)

La commune de Vendenheim souhaite protéger un alignement d'arbres, qui participe à la qualité paysagère de l'entrée de la commune, au droit de la Rte de Hoerd/Rte de Brumath.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**L'inscription de cet alignement d'arbres concerne des parcelles privées. La Commission d'Enquête estime que cette inscription qui est ponctuelle n'est pas de nature à empêcher la constructibilité sur les biens privés.**

**Elle émet donc un avis favorable à cette inscription mais recommande à la commune, si ceci n'a pas été fait, d'informer chaque propriétaire des conséquences de cette inscription.**

## 3.2 HABITAT

### *3.2.1 Habitat social*

#### 3.2.1.1 Point n°23 - Organisation des secteurs de mixité sociale – Suppression de l'Emplacement Réservé pour mixité sociale (ERMS) VEN H1 rue de la Cité/rue du Général de Gaulle – Création d'un ERMS rue Jean Holweg/rue Jeanne d'Arc (Vendenheim)

La commune de Vendenheim, soumise aux dispositions de la loi SRU/Duflot, n'atteint pas l'objectif de 25% de logements sociaux. Durant l'élaboration du PLU, la commune avait choisi la mise en place d'un ERMS via l'inscription d'un ER de 15,76 ares (VEN H1). Compte tenu de la vente des terrains concernés, ces derniers n'ont pas pu être cédés à la commune et celle-ci propose donc de supprimer cet ER.

En contrepartie, elle propose de créer un nouvel ER de 31,56 ares pour un ERMS à proximité d'équipements publics, à l'angle formé par les rues Jeanne d'Arc et Jean Holweg (VEN H2).

#### Avis de la Commission d'Enquête

**En remplacement d'un ER qui ne peut être maintenu, la commune propose un nouvel ER, de superficie double, et à proximité des principaux équipements communaux. La Commission d'Enquête émet un avis favorable à ces modifications qui permettront d'augmenter le nombre de logements sociaux dont la commune de Vendenheim est « carencée ».**

### *3.2.2 Développement urbain et requalification urbaine*

#### 3.2.2.1 Point n°24 – Requalification de la partie Sud du Parc Gruber (Strasbourg, quartier de Koenigshoffen)

Point supprimé par l'EMS suite à l'avis émis par la MRAe.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.2.2.2 Point n°25 - Mise en œuvre du projet ESPEX, inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG), inscription d'emplacements réservés et création d'une OAP sur le secteur route de Schirmeck/rue du Petit-Marais/rue de Singrist/rue de Crastatt (Strasbourg)

Le projet « ESPEX » pour « espaces extérieurs » a pour objet l'amélioration du cadre de vie des habitants des grands ensembles (19 cités de l'EMS) construits entre 1950 et 1970 : planter des arbres, désimperméabiliser les sols, végétaliser les rues, permettre un meilleur maillage piéton... Un plan guide a été élaboré pour le quartier de la Montagne Verte. Cependant, la collectivité souhaite engager un temps de réflexion qui permettra de mieux encadrer le devenir du site à l'appui des enjeux identifiés. Elle a donc décidé l'inscription d'un périmètre de Plan d'Aménagement Global (PAG), à échéance de 5 ans, sur le Nord et l'Ouest de la zone UB3 située entre la voie ferrée, la rue du Petit-Marais et la route de Schirmeck.

Dans l'attente du PAG, elle propose la création d'une OAP communale « Petit Marais-Singrist » et l'inscription de 4 ER :

- ER EMV 24 de 3,78 ares pour l'élargissement de la rue du Petit Marais,
- ER EMV 25 de 4,09 ares pour la création d'une voie verte en lien avec le projet de restructuration du groupe scolaire Erckmann-Chatrian et la création d'un parvis,
- ER EMV 26 de 6,92 ares pour la création de la liaison entre la rue de Crastatt et la route de Schirmeck,
- ER EMV 27 de 3,13 ares pour l'élargissement de la rue de Singrist.

### Avis de la Commission d'Enquête

**La mise en place de certains outils dans ce secteur, comme le PAG, l'OAP et les ER, permettront de laisser un temps à la réflexion et de définir les orientations d'aménagement du projet en concertation avec le public et les acteurs du territoire. La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à la mise en œuvre du projet ESPEX dans le quartier de la Montagne-Verte et recommande de mettre en place les outils participant à la réussite de la concertation.**

### 3.2.3 *Politique de la ville – renouvellement urbain*

#### 3.2.3.1 Point n°26 - Mise en œuvre du projet NPNRU sur le Quartier des Ecrivains qui regroupe des quartiers situés à l'Ouest de Bischheim et de Schiltigheim

L'EMS a décidé de déployer le projet NPNRU<sup>8</sup> aux quartiers des Ecrivains, des Généraux et de la SNCF ainsi qu'aux secteurs de la rue de Vendenheim à Bischheim et Schiltigheim. Outre la réhabilitation d'un certain nombre de logements, ce secteur va s'ouvrir sur son environnement proche. Ceci se traduit par l'instauration de 11 emplacements réservés qui permettront la réalisation ou la reconfiguration d'axes de circulation motorisés ou de cheminements piétons et cyclistes.

---

<sup>8</sup> Nouveau programme national de renouvellement urbain

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La Commission d'Enquête émet un avis favorable au déploiement du projet NPNRU aux quartiers de Bischheim et Schiltigheim qui ne peut qu'améliorer le cadre de vie des habitants concernés.**

#### **3.2.3.2 Point n°26a - Correction d'une erreur matérielle – Suppression des secteurs de mixité sociale (SMS) du quartier prioritaire de la ville de Lingolsheim**

Le SMS indiqué au règlement graphique du PLU ne doit pas s'appliquer sur le périmètre d'un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV). En conséquence, il est proposé de supprimer les périmètres de SMS du périmètre de QPV de la commune de Lingolsheim.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la Commission d'Enquête émet un avis favorable sur ce point de modification.**

#### **3.2.3.3 Point n°27 - Quartiers Neuhof et Meinau (Strasbourg)**

L'objet de la modification est de permettre la poursuite de la requalification des quartiers du Neuhof et de la Meinau à Strasbourg, engagée depuis les années 2000, sur de nouveaux secteurs dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir :

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

| Secteur                                      | Nature de la modification   |   | Traduction PLU  |
|--|---|---|---|
| Neuhof<br>Secteur<br>Lyautey                 | Projet de collège et reconversion de l'ancien hôpital militaire Lyautey (période 2020-2030)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transfert du collège Solignac vers un site plus adapté et proche des transports en commun, ouvert sur le quartier</li> <li>• Diversification des formes d'habitat</li> <li>• Valorisation du patrimoine urbain et paysager existant</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reclassement de l'emprise du futur collège de la zone UD2 en zone d'équipement UE1</li> <li>• Suppression de la trame « bâtiments intéressants » du fait que la démolition du bâtiment 24 qui est nécessaire pour traiter la pollution du sous-sol et du bâtiment 25 qui n'est pas compatible avec les usages d'un collège,</li> <li>• Mise en place d'une restriction d'usage (RU n°10) inscrite au plan de vigilance, suite à une étude sur l'état des sols et des eaux souterraines.</li> </ul> |
| Neuhof<br>Secteur<br>Périgueux-<br>Hautefort | Transformation du front urbain Nord (habitat, commerces, services)                                  | Le PLU actuel autorise des hauteurs maximales de 20 m HT bien supérieures aux besoins (10 et 13 m HT soit des gabarits à R+2 maximum). Il est proposé de moduler des hauteurs maximales autorisées en zone UD2 en cohérence avec les orientations du NPNRU.   | Création au sein de la zone UD2 de 2 secteurs de zones UD2 10 m HT et UD2 13m HT  |
| Meinau                                       | Renouvellement du quartier délimité par les rues de Bourgogne, du Languedoc, du Baggersee et Weeber | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enjeux de préservation et de recomposition liés à l'existant portant sur la préservation de jardins, l'aménagement d'une trame publique piétonne, l'articulation entre la trame et les rues, la continuité du paysage entre les rues structurantes.</li> <li>• Enjeux de recomposition et de transformation liés à la forme urbaine</li> <li>• Enjeux liés à la recomposition du parc sportif (Baggersee notamment)</li> </ul> | Création de l'OAP communale « secteur Weeber-Bourgogne-Baggersee » afin de mettre en cohérence le PLU et les orientations définitivement arrêtées dans le cadre du NPNRU.   |

### Avis de la Commission d'Enquête

**Les observations déposées par le public ne s'opposent pas à ce point visant à poursuivre la requalification des quartiers du Neuhof (secteurs Lyautey, Périgueux-Hautefort) et de la Meinau. En outre, les réponses de l'EMS sont de nature à permettre une bonne prise en compte des observations.**

**La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à ce point de modification et recommande à l'EMS d'envisager la préservation des façades donnant rue des Canonniers et de Sarlat en les inscrivant, par exemple, comme « ensemble de façades remarquables ».**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.2.3.4 Point n°28 - Quartier de HautePierre (Strasbourg)

Suite au projet de réaménagement urbain du quartier de HautePierre (PRU 2009-2015), il est proposé de faire correspondre la limite entre les zones UCB1 et UD2 à l'axe du nouveau tracé de l'avenue Molière.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Dans la mesure où la modification proposée a pour objet de faire correspondre les zones du PLU à la réalité du site et qu'elle permet une meilleure cohérence entre les tissus urbains, notamment en réduisant les gabarits des constructions autorisées à 12 mètres (zone UCB1) et non 25 mètres (zone UD2), la Commission d'Enquête émet un avis favorable à la modification.**

## 3.3 ECONOMIE

### 3.3.1 *Commerces*

#### 3.3.1.1 Point n°29 - Galerie du Patio (Portes de la Chapelle 2) - Mise à jour de la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU (Entzheim)

L'EMS et la commune d'Entzheim ont identifié le secteur de la galerie du Patio à l'entrée de la commune en tant que centralité commerciale de proximité. La commune souhaite donc mettre le PLU en cohérence avec le dispositif d'aide à l'investissement pour le commerce de proximité attribué par l'EMS. Ce point de modification implique la correction de la cartographie « proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête prend acte de cette demande de mise à jour cartographique des 2 centralités commerciales de la commune d'Entzheim et y est favorable.**

#### 3.3.1.2 Point n°30 - ZA de la Vogelau – rue du Château d'Angleterre - Création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive) (Schiltigheim)

Une enseigne de grande distribution souhaite créer un point de retrait de marchandises (Drive), d'une surface de 998 m<sup>2</sup>, au 4 rue du Château d'Angleterre à Schiltigheim. Ce drive serait implanté sur une friche commerciale et contribuerait à la revitalisation de l'entrée de la ZA de la Vogelau.

Sa création nécessite de créer une zone UXd4 (limitée au périmètre de la friche) au sein de la zone UXb1 de la ZA de la Vogelau qui interdit les nouvelles implantations commerciales. La zone UXd4 autoriserait les constructions à vocation commerciale jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une hauteur de 20 mètres HT.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Ce projet présente de nombreux avantages : requalification d'une friche industrielle sans consommation de surface agricole ou naturelle, accessibilité aisée par les transports en commun et les modes doux, création d'emplois, renforcement des services pour les habitants qui résident à proximité, livraison limitée à un PL par jour.**

**En contrepartie, le nombre de véhicules accédant au drive a été estimée à 240 véhicules par jour et, comme souligné par la MRAe, le projet est inclus dans le périmètre de**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**protection éloignée de 2 forages d'alimentation en eau potable de la Cour d'Angleterre qui constitue une ressource à protéger des pollutions.**

**Le projet a reçu un avis favorable de la Commission Nationale d'Aménagement Commerciale en décembre 2019.**

**Sur la base de l'ensemble de ces éléments, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à la création d'une zone UXd4 de 1 500 m<sup>2</sup> permettant l'implantation du drive tout en anticipant l'application des dispositions qui seront indiquées dans l'arrêté préfectoral des futurs forages AEP.**

### *3.3.2 Développement et modernisation de zones d'activités*

#### 3.3.2.1 Point n°31 - Modification du zonage du Nord du parc des Tanneries, sur le ban de Lingolsheim pour y autoriser des activités de sports et de loisirs

La commune de Lingolsheim souhaite autoriser l'implantation d'équipements de sports et de loisirs dans la partie Nord de la zone d'activités du Parc des Tanneries. Cette autorisation nécessite de reclasser ce secteur en UXb5 au lieu de UXb4.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La modification du zonage ne remettant pas en cause la vocation de la zone d'activités et ne concernant qu'une faible surface, la Commission d'Enquête y est favorable.**

**Il convient néanmoins de corriger le titre du point dans la note de présentation en rectifiant le nom de la zone (UXb4 à la place de UXd4).**

#### 3.3.2.2 Point n°32 - Agrandissement du secteur de zone N7 sur le secteur de zone A1 situé dans le périmètre d'exploitation de la carrière Eqiom pour y autoriser l'installation d'un convoyeur de matériaux et création d'un sous-secteur de zone N7a au Sud de la RM392 pour y autoriser la commercialisation et le traitement de matériaux non issus du site d'exploitation (Lingolsheim)

La société EQIOM exploite deux gravières situées de part et d'autre de la RM392. Elle souhaite installer un convoyeur de matériaux qui passerait sous la route et qui permettrait de s'affranchir de l'utilisation des camions qui traversent la RM392 (plus de 10 000 rotations annuelles) mais également de sécuriser l'installation (plus de traversée de la piste cyclable), d'améliorer le bilan carbone et les quantités de poussières émises. Le convoyeur serait installé sur un secteur classé en zone A1 actuellement incompatible avec cette installation. Il conviendrait donc de reclasser le secteur (non cultivé) inclus dans le périmètre d'exploitation, clos et interdit au public, en zone N7 spécifique à l'activité de gravière.

EQIOM souhaite également valoriser ses installations en développant des activités de recyclage et de stockage de matériaux (naturels ou artificiels) issus d'autres sites ; activités autorisées par les arrêtés préfectoraux des gravières de Lingolsheim et d'Holtzheim mais que les dispositions de la zone N7 ne permettent pas de réaliser en l'état. Il est donc proposé de créer un sous-secteur de zone N7a le permettant au niveau de la gravière de Lingolsheim.

Afin de préserver l'intégration paysagère actuelle des gravières dans leur environnement proche, il est proposé de préserver les écrans de végétaux existants à la sortie de l'agglomération de Lingolsheim et au niveau des abords de la RM392 en les identifiant comme EPCC à la trame graphique.

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Enfin, toujours dans ce même objectif, il est proposé de limiter à 10 mètres la hauteur hors tout des constructions qui ne seraient pas nécessaires à l'extraction ou au traitement des matériaux au sein du sous-secteur de zone N7a.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Le projet d'installation d'un convoyeur entre les 2 gravières de Lingolsheim et d'Holtzheim présente de nombreux avantages en termes de sécurité routière et de qualité de l'air du fait de la baisse attendue du nombre de camions. La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à la modification du classement de la zone d'installation du convoyeur en zones N7 ou N7a spécifiques à l'activité de gravière.**

**Les nouvelles activités de recyclage et de stockage de matériaux issus d'autres sites permettront de créer une plate-forme centrale multi-produits qui devrait également avoir un impact sur les flux routiers. La Commission d'Enquête émet également un avis favorable à la création du sous-secteur de zone N7a sur le ban de Lingolsheim incluant une limitation de la hauteur à 10 m HT hors installations nécessaires à l'extraction ou au traitement des matériaux.**

**La conservation des haies et des arbres existants et leur inscription en tant qu'EPCC aura des impacts bénéfiques sur le cadre de vie des riverains, celui des usagers de la RM392 ainsi que sur la biodiversité. La Commission d'Enquête y est favorable.**

**En conclusion, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de modification.**

#### **3.3.2.3 Point n°33 – Zone d'activités Nord – Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX située à l'entrée Nord du village (Plobsheim)**

Point supprimé par l'EMS suite à l'avis émis par la MRAe.

#### **3.3.2.4 Point n°34 - ZA du Rammelplatz – Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX – rue du Rail/rue du Chemin de Fer (Reichstett)**

Le point de modification a pour objet de permettre l'extension de l'entreprise CAHOUR Distribution, implantée dans la ZA du Rammelplatz à Reichstett, sur un espace agricole classé à ce jour en zone IIAUX. Il est proposé de limiter cette ouverture à l'urbanisation à une surface qui représente 0,50 ha environ, soit 3% de la superficie totale de la zone IIAUX. La zone serait reclassée en UXb2.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Dans la mesure où les terrains objets du projet de reclassement sont déjà identifiés au PLU pour une urbanisation future (zone IIAUX), que le site a fait l'objet d'une expertise environnementale concluant à l'absence d'impact direct ou indirect sur des espaces ou des habitats protégés et notamment sur des zones humides, et que cette ouverture partielle à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs de pérennisation et de développement économique de l'entreprise CAHOUR Distribution, localisée à proximité, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone IIAUX.**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.3.2.5 Point n°35 - Création d'une nouvelle zone d'activités – Pointe de la Souffel II – Reclassement d'une partie de la zone UXf en zone IAUXb1 (Souffelweyersheim)

Afin de pouvoir urbaniser le secteur de la « Pointe de la Souffel II » constituant de fait un secteur situé en entrée de ville, il convient de le reclasser en zone IAUXb1. Ce nouveau zonage permettra notamment, de lever l'inconstructibilité dans la bande de 75 ou 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute (A35) pour la porter à 40 mètres. La hauteur de ce secteur sera limitée à 12 m HT et le seuil d'ouverture à l'urbanisation sera fixé à 2 ha.

L'urbanisation à venir consiste en un projet, porté par GRUMBACH Immobilier, de création d'un pôle automobile qui accueillera des parkings de stockage de véhicules et une construction liée à leur fonctionnement mais le public n'y sera pas autorisé. Ce projet est rendu nécessaire pour un désengorgement de la zone située de l'autre côté de l'A35.

Pour mener à bien ce projet, une OAP communale « Secteur de la Pointe de la Souffel II » est proposée permettant notamment de traiter ce secteur en tant qu'entrée de ville.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Ce terrain, actuellement occupé par des cultures céréalières, coïncé entre la voie ferrée et l'A35, est déjà inscrit en zone UXf (constructible). En outre, il ne présente pas d'enjeu écologique. Son urbanisation en tant que parking de stockage de véhicules permettant aux concessionnaires, implantés en face de l'A35, de se développer apparaît opportune. La Commission d'Enquête y émet un avis favorable tout en recommandant :**

- **qu'un soin particulier soit apporté aux aspects paysagers étant donné que ce secteur constitue une entrée de ville de Souffelweyersheim,**
- **que le sujet de l'EPCC, évoqué par Alsace Nature, soit clarifié.**

**Il convient néanmoins de corriger le règlement graphique en rectifiant le nom de la zone (UXb1 à la place de UXb3).**

## 3.4 DEPLACEMENTS

### *3.4.1 Déplacement tous modes*

#### 3.4.1.1 Point n°36 - Elargissement du carrefour rue des Vosges/rue de la République – Inscription de l'emplacement réserve HOE 31 (Hœnheim)

La commune de Hœnheim souhaite se garder l'opportunité d'élargir le carrefour entre la rue des Vosges et la rue de la République afin d'améliorer la visibilité et la sécurité à cet endroit. Il est donc proposé d'inscrire un emplacement réservé (HOE 31) d'une emprise de 7 m au droit de la rue des Vosges.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Il apparaît que l'ER est positionné sur la cour d'un commerce situé à l'angle de la rue de la République et de la rue des Vosges.**

**A ce jour l'argument de sécurité avancé semble peu pertinent du fait de la bonne visibilité qu'offre la clôture grillagée du commerce. Tout au plus, peut-on regretter que cette cour clôturée vienne réduire le trottoir le long de la rue des Vosges.**

**La Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de modification sous réserve de limiter l'ER à l'élargissement du trottoir, soit une emprise d'environ 3,5 mètres, afin de préserver un espace privatif devant la construction existante.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.4.1.2 Point n°37 - Modification de l'OAP « secteur Ouest » - intégration du projet de desserte de la briqueterie (Oberschaeffolsheim)

L'OAP « secteur Ouest » d'Oberschaeffolsheim identifie une nouvelle voie de desserte de la future zone d'activités IAUXb1. La briqueterie Wienerberger, implantée à proximité, a un projet qui utiliserait cette voie de desserte. Or cet aménagement n'est actuellement pas possible car l'OAP ne prévoit pas nécessairement que la voie d'accès puisse se faire indépendamment de la réalisation de la future ZA.

Le projet de modification vise à corriger ce point et à préciser que la nouvelle voie devra faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, à même de prendre en compte d'éventuelles nuisances vers les habitations situées à Oberschaeffolsheim, dans l'attente de la réalisation de la ZA.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**L'usage de la nouvelle voie de desserte de la ZA pour accéder aux installations de la briqueterie permettra d'économiser des terres agricoles et apparaît donc comme opportun. La Commission d'Enquête est donc favorable à la modification proposée de l'OAP « secteur Ouest ».**

### 3.4.2 *Déplacement modes actifs*

#### 3.4.2.1 Point n°38 - Inscription d'un emplacement réservé rue de la Gare pour un cheminement doux (Hangenbieten)

Afin de favoriser les déplacements des modes actifs entre la commune de Hangenbieten et la gare TER d'Entzheim, distante d'environ 1,5 km, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé le long de rue de la Gare (ban de Hangenbieten), nommé HAN 7, pour réaliser un cheminement doux piétons/cycles.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête est sensible à l'amélioration des circulations douces et estime que le projet de sécurisation du parcours devrait être plus incitatif et favoriser les trajets en cycles entre Hangenbieten et la gare TER d'Entzheim. Cette gare est en effet un élément clé du territoire car elle bénéficie de très bons cadencements à destination de Strasbourg et Colmar. La Commission d'Enquête est donc favorable à ce point de modification.**

**Toutefois, elle estime que le projet gagnerait en cohérence si l'ER était prolongé sur le ban de la commune d'Entzheim, le long de la rue de la Gare et le long de l'Allée de l'Europe jusqu'à la gare. Elle émet donc une recommandation dans ce sens.**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3.4.2.2 Point n°39 - Création d'un cheminement mode actif entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim (Schiltigheim)**

Afin d'améliorer les liaisons est/ouest entre quartiers à Schiltigheim, il est proposé de créer un nouveau cheminement en mode actif entre la Rte du Gal de Gaulle et la rue de Rosheim. Il traverserait le parc de la fondation St Charles. A cet effet, un ER SCH 148, d'une emprise de 5 mètres de largeur, est ajouté au PLU.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Considérant que les aménagements à réaliser dans le cadre de l'ER SCH 148 seront conséquents, qu'un passage au sein du parc de la Fondation Vincent de Paul perturbera le quotidien des pensionnaires (personnes fragiles) et des riverains et que l'espace arboré sera impacté, la Commission d'Enquête émet un avis défavorable à ce point de modification.**

**Elle recommande de mener une réflexion pour permettre la réalisation du cheminement mode actif sécurisé sur la rue Jean-Jaurès située à moins de 30 mètres de distance.**

### **3.4.2.3 Point n°40 - Création d'une liaison piétons/cycles route de Strasbourg/canal de la Marne au Rhin – Inscription de l'emplacement réserve VEN 82 (Vendenheim)**

Afin d'améliorer l'accessibilité des piétons et des cyclistes du centre-ville de Vendenheim depuis le canal de la Marne au Rhin, il est proposé la création d'une nouvelle liaison piétons-cycles entre le canal et la route de Strasbourg et l'inscription d'un emplacement réservé d'une emprise de 4 mètres (VEN 82 de 2,4 ares).

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Le centre-ville de la commune de Vendenheim est difficilement accessible depuis les chemins de promenade du canal de la Marne au Rhin, du fait de la circulation routière qui est importante sur l'axe traversant que constitue la route de Strasbourg et en raison de la présence des voies ferrées.**

**La localisation de l'ER VEN 82, à proximité immédiate des feux et du passage piétons sur la route de Strasbourg mais également de l'ouvrage passant sous les voies ferrées, apparaît judicieuse. La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à l'inscription de cet ER dans le PLU.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5 EVOLUTION DE SECTEURS A ENJEUX

#### 3.5.1 Enjeux métropolitains

##### 3.5.1.1 Point n°41 - Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU en IAUXb2 entre la VLIO et la rue Emile Mathis (Arc Ouest - Eckbolsheim)

A ce jour l'EMS ne dispose plus que de 2,5 ha de foncier d'activités cessibles alors qu'en moyenne la commercialisation annuelle est de l'ordre de 7 ha. Ainsi, l'EMS projette de reclasser environ 7 ha de zone IIAU, située entre l'A351, la route de Wasselonne et la VLIO prévue à l'Ouest, en zone d'activité IAUXb2. Ce projet permettra de développer une nouvelle zone d'activités permettant d'accueillir des petites et moyennes entreprises, principalement artisanales ou industrielles en excluant les activités logistiques. Ce projet respectera les gabarits (12 m HT) des secteurs environnants et présentera les avantages suivants :

- zone localisée dans le prolongement immédiat de la zone d'activités d'environ 36 ha d'Eckbolsheim (qui compte aujourd'hui plus de 3 000 emplois),
- disponibilité d'une bande de terrain le long de la rue Emile Mathis déjà classée en UX et permettant une urbanisation immédiate,
- secteur doté d'une bonne accessibilité, renforcée par l'arrivée de la VLIO et d'un TSP sur la route de Wasselonne,
- proximité du futur pôle d'échange multimodal prévu à l'Ouest de la VLIO.

Les orientations de ce projet, intégrées à l'OAP métropolitaine « Arc Ouest », respecteront les principes suivants :

- usage de matériaux nobles en façades,
- respect des marges de recul par rapport à l'A351 et à la route de Wasselonne,
- traitement paysager des lisières Nord (maintien de la végétation existante) et Est (reprise de la végétation actuelle sans intérêt écologique),
- maintien des gabarits de construction à l'identique des zones voisines (12 m HT),
- réalisation d'un bouclage de voirie dans le prolongement de la rue Ettore Bugatti, vers la route de Wasselonne (en sens unique en sortie sur la route de Wasselonne pour des raisons de sécurité)...

#### Avis de la Commission d'Enquête

**La zone envisagée, localisée à proximité d'une zone d'activités existante, présente de nombreux avantages en termes d'accessibilité. La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à ce point.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.2 Point n°42 - Reclassement de zones IIAU en A à l'Ouest de la RM41 (Arc Ouest - Oberhausbergen)

Dans le cadre du développement du secteur « Arc Ouest » s'appuyant sur la future VLIO, l'EMS indique que les hypothèses d'urbanisation montrent qu'un développement au-delà de la RM63 (côté Ouest) sur la commune d'Oberhausbergen n'est plus justifié. Ainsi, en s'inscrivant dans une démarche de réduction de la consommation foncière, elle souhaite « déclasser » environ 13 ha de zone IIAU, située à l'Ouest de la RM63, pour les reclasser en zone agricole A1.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Ce point permettant de reclasser 13 ha de zone à urbaniser en zone agricole contribuera aux objectifs de sobriété foncière. Il va également dans le sens des demandes portées depuis plusieurs années par la Chambre d'Agriculture d'Alsace.**

**L'EMS a par ailleurs justifié, dans son mémoire en réponse, les raisons de la suppression des tracés de principes routiers en cohérence avec les orientations du SCOTERS.**

**La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable sur ce point et recommande à l'EMS, comme l'a fait la MRAE, de préciser les changements opérés à l'OAP métropolitaine « Arc Ouest » en faveur des espaces agricoles (localisation et superficie correspondante).**

**La Commission d'Enquête préconise également de remplacer, dans le titre de ce point, la dénomination « RM41 » qui est erronée par « RM63 ».**

### 3.5.1.3 Point n°43 - Reclassement en IIAUE et inscription d'un emplacement réservé à l'Ouest du centre sportif communal (Arc Ouest - Oberhausbergen)

La commune d'Oberhausbergen dispose le long de la RM63 de plusieurs équipements sportifs (gymnase, terrains de tennis, terrain de football et club-house, boulodrome...). Afin de développer ce site, elle souhaite l'étendre vers l'Ouest sur un espace agricole ne présentant aucune contrainte environnementale. La modification consiste ainsi à :

- Reclasser une partie de la zone IIAU en IIAUE pour marquer sa vocation à accueillir des équipements publics,
- Inscrire un emplacement réservé OBH 63 pour une « Extension des équipements sportifs et de loisirs » d'une superficie de 261,57 ares.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Etant donné que cette zone agricole est déjà identifiée comme une zone d'urbanisation future (IIAU), qu'elle ne présente pas *a priori* d'enjeu environnemental et qu'elle est accessible par une piste cyclable existante, la Commission d'Enquête émet un avis favorable au projet de modification et recommande, comme l'a fait la Chambre d'Agriculture d'Alsace, qu'une réflexion soit menée sur l'exploitation du reste de l'îlot de culture.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.1.4 Point n°44 - Création d'un secteur de zone IAUZ1 pour autoriser une zone d'activités traditionnelles dans le parc d'innovation d'Illkirch-Graffenstaden

Le Parc d'Innovation d'Illkirch (PII), situé à l'Ouest d'Illkirch-Graffenstaden, est géré dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation principale d'innovations et couvre une surface de 170 ha découpée en deux parties :

- La partie Nord, classée en UZ, qui est largement urbanisée,
- La partie Sud de 74 ha, classée en IAUZ, qui est essentiellement constituée de champs dédiés aux cultures céréalières, à l'exception d'un projet de géothermie profonde en cours de réalisation.

Le projet de la collectivité porte sur la création d'une zone d'activités généralistes qui serait implantée sur une surface de 20 ha localisée en partie sud et délimitée par la partie déjà urbanisée de la ZAC au Nord, la route du Rhin à l'Ouest et la réserve naturelle nationale du massif forestier de Strasbourg-Neuhof/Illkirch-Graffenstaden à l'Est. Il s'inscrit dans un contexte d'offre foncière limitée sur le territoire de l'EMS. Les activités économiques de type PME/PMI, hors activités commerciales (sauf celles liées à une production sur place) et hors activités de transport, y seraient autorisées. Les parcelles à commercialiser devraient se limiter à une taille comprise entre 60 ares et 2 ha environ.

Ce projet serait localisé dans une zone présentant des enjeux environnementaux forts et nécessitera la réalisation d'une évaluation environnementale qui permettra de préciser le schéma d'aménagement.

Dans le cadre de ce point, il est donc proposé de :

- Créer un secteur de zone spécifique IAUZ1 en modifiant le règlement graphique et le règlement écrit,
- Modifier l'OAP « Secteur Sud de la ZAC PII » intégrant notamment une adaptation du réseau viaire et la présence d'une ligne électrique HT,
- Modifier l'étude Entrée de ville,
- Supprimer l'ER ILG 53 (amorce de voirie pour le Parc d'Innovation).

### Avis de la Commission d'Enquête

**Comme cette zone est déjà classée en future zone d'activités (IAUZ) et qu'un effort doit être déployé en termes de densification en hauteur et d'économie de foncier en ce qui concerne les zones d'activités et de bureaux sur le territoire de l'EMS, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à l'accueil d'activités économiques plus généralistes dans la partie Sud du parc d'innovation et à la création d'un secteur de zone IAUZ1.**

### 3.5.1.5 Point n°45 - Augmentation des hauteurs du secteur de zone IAUB situé entre le Wihrel et le Point d'eau (îlot H) (Ostwald – ZAC des Rives du Bohrie)

L'EMS en collaboration avec la ville d'Ostwald pilote une opération d'aménagement dénommée la « ZAC des rives du Bohrie » qui compatibilisera plus de 1 500 logements et 30% de population supplémentaire pour la commune sur 15 ans. La qualité majeure du projet réside en la place importante qui sera laissée à la nature puisqu'elle sera présente sur 70% de la surface des 50 ha du projet. Cette nature comprendra une surface hygrophile, un espace de renaturation, deux espaces boisés, des jardins familiaux, un espace de maraîchage et un espace de promenade autour de l'étang du Bohrie. Un autre aspect de ce projet réside dans la prise en compte des enjeux énergétiques.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Trois secteurs composeront ce nouveau quartier :

- Au Sud-Ouest, la ville à quai,
- Au centre, l'île,
- Au Sud-Est, le quartier du Point d'Eau.

Afin de favoriser la qualité urbaine, la commune et l'aménageur ont convenu de modifier la constructibilité des îlots à l'occasion de l'avenant n°2 à la concession et de la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC. En conséquence, les constructibilités des deux premiers secteurs ont baissé et il est proposé d'augmenter les hauteurs maximales des constructions sur l'îlot H (cad au sein du secteur de zone IAUB situé au Sud-Est entre le quartier du Wihrel et du centre culturel du Point d'Eau) de 25 m HT à 33 m HT pour réaliser les 15 500 m<sup>2</sup> de surface plancher nécessaire pour équilibrer le bilan de l'opération.

### Avis de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête considère que les constructions projetées à R+11 et R+8 du projet de l'îlot H, même si elles seraient conformes aux formes urbaines actuelles voisines du Wihrel, présenteraient une différence importante de hauteur par rapport à la hauteur maximale autorisée dans le règlement graphique du PLU pour cette zone du Wihrel (zone UD1 de 20 m HT). Par conséquent, elle émet un avis défavorable à la modification de la hauteur maximale sur l'îlot H.**

#### 3.5.1.6 Point n°46 - Projet de parc des technologies médicales – Nextmed (Strasbourg)

L'EMS a pour ambition de développer les activités liées aux technologies médicales. Le campus « Nextmed » y participe en réunissant, sur le site des Hospices Civils de Strasbourg, des entreprises et des start-up du domaine, des centres de recherches et de formation.

Compte tenu des environnements économiques et géographiques très favorables, Nextmed a engagé une nouvelle étape avec la mise en œuvre opérationnelle d'un projet de Technoparc, au Sud-Est du campus sur un site de 15 ha, qui couvrira des besoins complémentaires (salles de réunions interactives et partagées, service de conciergerie, cafétéria, espace détente, restauration, showroom, espaces destinés à l'évènementiel, espaces de coworking, crèche d'entreprise). Ce projet de 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera composé de bâtiments patrimoniaux historiques réhabilités et de constructions neuves à l'architecture contemporaine.

Le site de ce projet étant actuellement classé en zone UD1, les règles d'urbanisme sont donc relativement souples et autorisent des hauteurs hors tout de 23 mètres et de 30 mètres.

Afin de conserver l'organisation historique des bâtiments et des espaces verts et d'accrocher le site aux nouvelles formes urbaines de l'ensemble de l'axe Deux-Rives, il est proposé de construire une tour au droit du parking silo Saint-Nicolas définie par un dernier niveau au plancher bas établi à 50 mètres. Ceci implique une évolution de la hauteur de ce secteur de zone UD1 de 30 m HT à 56 m HT.

L'implantation d'une crèche d'entreprises qui jouxterait le bâtiment ORL actuel, côté Sud-Est devra être compatible avec la pollution des sols. Ceci se traduit par une inscription, au Plan de vigilance, d'un périmètre assorti de la RU (restriction d'usage) n°41, en remplacement de la RU n°43.

### Avis de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête prend acte du retrait de ce point de la présente modification.**



## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3.5.1.7 Point n°47 - Evolution des restrictions d'usages liées aux sites et sols pollués sur le secteur de la ZAC Deux-Rives (Strasbourg)**

Le projet de développement porté par la ZAC Deux Rives, structurant pour l'EMS, s'inscrit dans le projet d'aménagement élargi « Deux Rives/Zwei Ufer » reliant le bassin du Heyritz au Rhin. La Société publique locale (SPL) Deux-Rives est en charge de la mise en œuvre du projet. La ZAC doit accueillir environ 4 700 logements et près de 150 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité économique. L'activité industrielle historique du secteur et celle (existante) du port fluvial de Strasbourg impliquent la prise en compte des problématiques environnementales, notamment celles liées à la santé et à la sécurité publique.

A ce titre, la SPL a engagé en 2019 une étude en conformité avec la circulaire interministérielle du 8 février 2007 à l'échelle des espaces non bâtis (circulaire qui définit notamment les modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués) et a agrégé les résultats sur la qualité des sols et sous-sols avec d'autres éléments tels que les périmètres de sécurité des zones à risque, le PPRI, la qualité de l'air, le fonctionnement urbain, les niveaux de bruit, les transports en commun, les accès...

Sur la base des conclusions de l'étude, la SPL a sollicité l'EMS pour traduire réglementairement au PLU, les sites susceptibles d'accueillir des établissements recevant un public sensible. Dans ce cadre, 9 espaces restreints au sein de 5 secteurs (citadelle Ouest et Nord-Est, Starlette Nord, Rives du Rhin, Sérigraphie) ont été définis pour accueillir notamment des équipements publics ou d'intérêts collectifs. En synthèse, il est proposé d'inscrire en restrictions d'usage (RU) n°15 les 9 espaces identifiés et de modifier en conséquence le Plan de vigilance du règlement graphique.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La Commission d'Enquête prend acte des études réalisées sur le secteur de la ZAC Deux Rives pour l'accueil des établissements recevant un public sensible. Elle émet un avis favorable à l'inscription des restrictions d'usage n°15 des 9 espaces identifiés sous réserve de corriger l'erreur de tracé, identifiée par la SPL Deux Rives, sur le Plan de vigilance (planche SPL Deux Rives – Coop – Lot sérigraphie) du règlement graphique.**

### ***3.5.2 Enjeux locaux***

#### **3.5.2.1 Point n°48 - Modification de l'OAP « Secteur Liberté » - Rue de la Liberté (Eschau)**

Le secteur « Liberté » de la commune d'Eschau fait l'objet d'une OAP communale permettant l'accueil d'un quartier à dominante d'habitat qui propose un phasage en 3 temps. La situation foncière actuelle du secteur ne facilitant pas la réalisation des projets, il est proposé de supprimer la notion de phasage de l'opération d'aménagement.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Sur demande de la Commission d'Enquête, l'EMS a indiqué avoir des difficultés d'acquisition des terrains implantés au Nord de la phase 1. Etant donné l'obligation de respecter un ordre de phasage, aucun aménagement ne peut donc pour l'instant être réalisé sur ce secteur.**

**Dans ce contexte, et afin de ne pas bloquer l'urbanisation de ce secteur qui pourrait démarrer au niveau de la phase 3 dans la continuité des habitations existantes, la**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **Commission d'Enquête est favorable à la proposition de suppression de la notion de phasage de cette OAP.**

#### 3.5.2.2 Point n°49 - Evolution du secteur Jean Monnet (Eckbolsheim)

La commune d'Eckbolsheim dispose d'une zone IAU inscrite depuis 2007 au PLU, à l'angle de la rue Jean Monnet et de la route de Wasselonne, d'une superficie de 4,5 ha. Cet espace est localisé dans l'enveloppe urbaine de la ville et présente peu d'enjeux environnementaux. Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été créée par délibération du 25 octobre 2013 en parallèle d'une DUP pour assurer la maîtrise foncière du site, afin de créer 350 logements, dont 35% de logements sociaux locatifs permettant ainsi à la commune de répondre pour partie à ses obligations des lois SRU et Duflot.

La DUP a été annulée par le Conseil d'Etat en 2019. Aussi, la commune souhaite ajuster le projet initial en tenant compte du maintien d'une agriculture de proximité et propose notamment de le programmer en 2 ou 3 phases indépendantes le long de la rue Jean Monnet à l'Ouest et le quartier des Poteries à l'Est, de créer un front urbain marqué sur les axes routiers, de réaliser au minimum 50% de logements sociaux, d'imposer un seuil d'ouverture à l'urbanisation de 0,5 ha...

A cet effet, le PLU sera modifié sur les points suivants :

- classement d'une partie de la zone IAUB en zone agricole A3,
- inscription d'une servitude de mixité sociale (SMS 11) sur le restant de la zone IAUB 18 m HT,
- intégration des nouvelles prescriptions urbaines dans l'OAP « Secteur Jean Monnet ».

#### Avis de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de modification sous réserve :**

- **de maintenir la zone IAUB dans son classement actuel eu égard au contexte urbain du secteur,**
- **d'instituer une servitude de mixité sociale SMS 9 fixant à 35% minimum la part de logements locatifs sociaux en conformité avec le programme du projet initial de ZAC (cf. Note de présentation du dossier d'enquête publique, page 222),**
- **d'ajouter des compléments à l'OAP « Secteur Jean Monnet » sous la forme de précisions sur la hauteur, avec une gradation progressive pour atteindre celle de 15 mètres HT au Nord, et sur la qualité du bâti, les formes urbaines et les implantations des constructions.**

**En complément, la Commission d'Enquête recommande à l'EMS d'aboutir rapidement à une solution de transfert des activités agricoles de M. HERR et propose de faire appel à une médiation menée sous l'égide d'une tierce personne.**

#### 3.5.2.3 Point n°50 - Reclassement de l'angle Sud-Est de la ZA d'Eckbolsheim en IAUB (Eckbolsheim)

Dans la suite du point précédent, la collectivité propose de modifier le classement du site de l'association d'aide et service à la personne dans le Bas-Rhin (ABRAPA), localisé dans la continuité du secteur Jean-Monnet, à l'intersection de la route de Wasselonne et de la rue Jean Monnet, de la zone UXb5 en IAUB afin de l'ouvrir à l'habitat. En effet l'ABRAPA envisage la relocalisation de ses activités sur un site plus grand et mieux adapté.

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Le terrain de l'ABRAPA étant situé en vis-à-vis du secteur Jean Monnet, la collectivité estime judicieux de regrouper les deux secteurs dans une même OAP afin d'assurer un projet d'aménagement global. Cette zone devra être urbanisée d'un seul tenant.

A cet effet, le PLU sera modifié sur les points suivants :

- Classement de la parcelle 301 du site « ABRAPA », actuellement en zone UXb5, en zone IAUB 15 m HT,
- Inscription d'une servitude de mixité sociale sur la nouvelle zone IAUB (SMS 11) avec 50% de logements sociaux,
- intégration des nouvelles prescriptions urbaines dans l'OAP « Secteur Jean Monnet ».

A noter que même si le site ne fait pas l'objet d'un signalement particulier en matière de risque, l'EMS demande que l'ouverture à l'urbanisation soit précédée d'un diagnostic de l'état des sols au regard de sa précédente destination à usage d'activités.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de modification sous réserve :**

- **d'ajouter les parcelles n° 302 et 317 de la section 33 au périmètre concerné,**
- **de compléter l'OAP « Secteur Jean Monnet » par la réalisation d'un diagnostic des sols préalablement à son urbanisation, comme recommandé par la MRAE,**
- **d'ajouter des compléments à l'OAP « Secteur Jean Monnet » sous la forme de précisions sur la hauteur, avec une gradation progressive pour atteindre celle de 15 mètres HT au Nord, et sur la qualité du bâti, les formes urbaines et les implantations des constructions,**
- **de modifier le zonage en IAUA en lieu et place de IAUB afin d'augmenter de 10% la part d'espaces verts en pleine terre.**

#### **3.5.2.4 Point n°51 - Mise en conformité du zonage – Ajustement de la limite Nord de la zone IAUA2 localisée à l'Est de la commune (Eckwersheim)**

L'OAP « secteur Est » sur la commune d'Eckwersheim porte sur un secteur classé en zone IAUA2. Elle prévoit un bouclage de la zone au sud depuis la rue des Fleurs et au Nord depuis la rue de l'Ecluse. La limite Nord de la zone IAUA2 telle qu'elle est actuellement représentée au règlement graphique du PLU n'est pas en accord avec ce bouclage car elle exclut le chemin d'exploitation situé dans le prolongement de la rue de l'Ecluse.

Pour être en concordance avec le bouclage mentionné dans l'OAP, il est proposé de déplacer la limite Nord de la zone IAUA2 en y incluant le chemin d'exploitation.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La modification proposée relève d'un point de détail et les deux chemins d'exploitation existants au Nord et au Sud, mentionnés dans l'avis de la Chambre d'Agriculture, sont conservés dans l'OAP « Secteur Est ». La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à cette mise en conformité du zonage.**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3.5.2.5 Point n°52 - Modification du secteur IAUA2 et de l'OAP « secteur Nord - Mittelweg » (Oberschaeffolsheim)**

Le secteur concerné est destiné à un projet mixte, à dominante d'habitat, classé en zone IAUA2. Il fait l'objet d'une OAP communale (secteur « Nord-Mittelweg ») phasée dans le temps et prenant en compte les constructions existantes (une maison et deux hangars agricoles). Afin de garantir l'émergence d'un projet cohérent et global sur la zone IAUA2, il est proposé de supprimer la notion de phasage de l'OAP et d'intégrer la parcelle supportant la maison à la zone limitrophe classée en UCA2.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La commune d'Oberschaeffolsheim disposant de larges zones agricoles constructibles permettant la relocalisation des activités présentes dans la zone IAUA2, la Commission d'Enquête estime que les modifications envisagées sont cohérentes. Elle est favorable à ce point de modification.**

### **3.5.2.6 Point n°53 - Modification de l'OAP « Coin des Lièvres » (Plobsheim)**

Le secteur du « Coin des Lièvres » est situé au Sud de la commune de Plobsheim, dans la continuité du tissu urbain existant. Dans le PLU actuel, ce secteur est classé en zone IAU et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce secteur doit participer à remplir les objectifs en matière de production de logements, y compris sociaux.

La commune propose de procéder à plusieurs changements sur cette OAP :

- Modification du périmètre de la zone IAU (et par conséquent celui de l'OAP) afin d'exclure la parcelle n°472, sur laquelle se trouve une piscine ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en 2010,
- Ajustement des principes de desserte, au regard de la faible superficie de la zone et de la faisabilité opérationnelle, par un dispositif de voirie en impasse plutôt qu'en bouclage. Par contre, le principe de liaisons destinées aux modes actifs est quant à lui maintenu en bouclage.
- Ajustement des espaces de végétation existante à préserver/constituer du fait de la modification précédente et de la réalité du site.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La parcelle n°472 constitue un jardin aménagé avec une piscine. Il est peu probable qu'elle soit cédée et puisse être intégrée dans un aménagement d'ensemble. Il apparaît donc judicieux de l'exclure du périmètre de l'OAP et de la zone IAU pour la reclasser en zone UCA5.**

**La modification des principes de desserte apparaît cohérente au regard des enjeux exposés.**

**Enfin, les éléments de végétation remarquable identifiée (ripisylve le long du cours d'eau) étant maintenu, la qualité de l'opération ne semble pas remise en question.**

**A la lumière de ces éléments et considérant que les modifications sont également motivées par le souci de rendre l'équilibre financier de l'opération viable et par celui d'atteinte des objectifs de la commune en matière de production de logements, la Commission d'Enquête donne un avis favorable aux modifications présentées de l'OAP « Coin des Lièvres ».**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.2.7 Point n°54 - Extension de la zone de loisirs des étangs de pêche de la Vogelau, rue du Château d'Angleterre (Schiltigheim)

La commune de Schiltigheim accueille sur son territoire un secteur d'étangs de pêche, situé au Nord-Est de son ban. Ces étangs constituent des espaces de détente et de pêche privés pour les habitants et les propriétaires. Certains disposent de constructions de faible emprise de type cabanons. La commune souhaite reconnaître ce secteur de loisirs et permettre aux propriétaires d'entretenir les bâtiments existants.

Le secteur se situe en zone inondable par débordement de cours d'eau : le PPRI concerné identifie la zone d'étangs en zone non urbanisée soumise à un aléa faible à fort et autorise néanmoins les extensions limitées des constructions existantes. De son côté, le PLU en vigueur identifie deux zones : une zone inconstructible (N1) et une zone de loisirs (N3).

Afin d'être cohérent avec le PPRI, il est donc proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour étendre la zone N3 à l'ensemble du secteur, et, par voie de conséquence, de supprimer la zone N1.

### Avis de la Commission d'Enquête

**La sécurité des personnes et des biens étant assurée par les règles du PPRI apportant des restrictions en termes d'occupation et de constructibilité, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à la modification du règlement graphique étendant la zone N3 à l'ensemble du secteur des étangs.**

### 3.5.2.8 Point n°55 - Encadrement de la constructibilité sur le secteur de la route de Brumath – Création d'une OAP et mise en place de plusieurs outils réglementaires (Souffelweyersheim)

La route de Brumath à Souffelweyersheim est en partie occupée par des entreprises qui sont engagées dans un processus de relocalisation et sont peu à peu remplacées par des projets à vocation principale d'habitat. La commune souhaite donc qu'une réflexion soit menée afin de pouvoir encadrer l'évolution urbaine et paysagère de cet axe qui permet de relier Strasbourg à Vendenheim et qui dessert plusieurs communes. Il est donc proposé de créer une OAP « secteur route de Brumath » et d'ajouter les outils suivants au règlement graphique :

- Inscription de 8 ha environ d'EPCC localisés sur tout le secteur,
- Inscription d'une marge de recul de 5 m par rapport à la limite extérieure de l'ER SOU 1, au niveau de sous-secteurs identifiés dans l'OAP car dédiés à de l'activité et susceptibles de muter vers de l'habitat,
- Inscription de 2 ER (SOU 25 et SOU 26) d'une emprise de 2 mètres destinés à la création de cheminements modes actifs,
- Différentiation de la zone UB4 en deux sous-secteurs :
  - Un sous-secteur avec une hauteur de 7 mètres ET sur la partie Est de la route de Brumath, entre la rue des Rossignols et la rue du Héron,
  - Un sous-secteur avec une hauteur de 10 mètres ET sur le reste du secteur,
- Inscription de 24 « bâtiments intéressants » au titre du patrimoine bâti,
- Inscription d'un Projet d'Aménagement Global (PAG) sur un sous-secteur Ouest pour une durée de 5 ans.

Par ailleurs, la commune a demandé que la parcelle section 14 n°130, classée en zone UB4, soit reclassée en zone UXb3.

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### Avis de la Commission d'Enquête

**Concernant ce point, le public n'a déposé que des observations relatives à l'inscription des EPCC.**

**Après analyse des réponses de l'EMS et considérant qu'il est en effet nécessaire d'ajuster les outils du règlement graphique afin d'assurer la cohérence des projets à vocation d'habitat qui semblent se multiplier le long de la route de Brumath, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de modification sous réserve :**

- **d'ajuster le périmètre des EPCC au n°54C et 50 route de Brumath, comme proposé par l'EMS,**
- **d'ajuster le périmètre de l'EPCC au n°56A route de Brumath en concertation avec le propriétaire et en cohérence avec la réduction proposée au n°50,**
- **de redéfinir la configuration de l'EPCC au n°14 route de Brumath tout en conservant une surface équivalente, comme proposé par l'EMS,**
- **d'ajuster le périmètre de l'EPCC au 1 rue de la Fontaine, comme proposé par l'EMS,**
- **d'ajuster le périmètre de l'EPCC sur les parcelles situées au Nord du 1 rue de la Fontaine, comme proposé par l'EMS.**

#### 3.5.2.9 Point n°56 - Projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, rue Boecklin/rue Grotius (Strasbourg)

La commune de Strasbourg souhaite engager la revalorisation de l'entrée Sud du quartier de la Robertsau située au niveau de la rue Boecklin et porte un projet de pôle culturel et de loisirs sur un terrain d'environ 0,5 ha. Ce projet comprendrait un jardin potager participatif, une galerie développant des échanges artistiques européens, un centre culturel et de loisirs, des logements sociaux et des studios de résidence pour les artistes ainsi qu'un parcours artistique.

Une partie du terrain est inscrite en zone spécialisée UF (destination réservée aux institutions internationales et européennes et aux services publics) qui avait été configurée pour le projet de l'Ecole européenne. Ce projet n'ayant pas mobilisé la totalité de l'emprise qui lui était réservée, il est proposé de reclasser 18 ares de zone UF en zone UB2 15 m ET/SMS2 et de procéder à un ajustement de l'OAP « Carpe Haute-Jacoutot ».

### Avis de la Commission d'Enquête

**Alors que ce projet est soutenu par le CARSAN, il est rejeté par l'association ZONA qui désire rendre inconstructible ce secteur et par l'ASSER qui évoque la seule volonté de réalisation d'un immeuble de logements collectifs de 15 mètres. L'EMS rappelle néanmoins que ce projet a été co-construit avec les forces vives du tissu associatif culturel.**

**La Commission d'Enquête émet un avis favorable au projet et recommande à l'EMS d'organiser une réunion de quartier afin de préciser les objectifs de la programmation mixte et de recueillir toute proposition complémentaire.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.5.3 *Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics*

#### 3.5.3.1 Point n°57 - Adaptation du zonage d'une partie de la zone IAUE1 afin de permettre le projet de Maison de santé – Rue Traversière (Eschau)

L'OAP communale « Secteur centre » définit l'aménagement du secteur conformément au projet dit « Cœur de vie » de la commune d'Eschau. Il s'agit notamment de développer des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Dans ce cadre, il est prévu l'implantation d'une maison de santé destinée à accueillir des professionnels de santé et/ou paramédicaux. Pour se faire, il est nécessaire de reclasser en zone UE1 les parcelles cadastrées section 27 n°245 et 229 devant l'accueillir ainsi que les parcelles n°230 et 244 de la même section qui permettent de connecter le zonage UE1 de la future maison de santé et le zonage UE1 existant à l'Est. Il est à noter que toutes ces parcelles sont actuellement en zone IAUE1.

En outre, il est nécessaire de corriger dans l'OAP une erreur dans la destination des dites parcelles.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**La maison de santé envisagée participera pleinement au projet « Cœur de vie » dans lequel la commune s'est engagée et offrira des services de proximité à la personne. La Commission d'Enquête considère que l'adaptation du zonage actuel et de l'OAP sont cohérents. Elle est favorable à ce point de la modification et recommande l'inscription d'un EPCC après l'aménagement de la zone et sa végétalisation.**

#### 3.5.3.2 Point n°58 - Amélioration de la lisibilité du classement de l'Eglise Saint Trophime, du cimetière et de son extension en zone UE1 (Eschau)

La commune d'Eschau et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent procéder à la modification du zonage de l'église, du cimetière et de sa future extension (couverte par l'ER ESC 30) en les reclassant en zone UE1 dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**La création de cette nouvelle zone UE1 est cohérente avec les équipements existants et l'extension prévue. La Commission d'Enquête émet un avis favorable considérant que le reclassement proposé est opportun avec les objectifs du PADD en matière de centralité et de lisibilité des centres historiques pour les citoyens.**

#### 3.5.3.3 Point n°59 - Adaptation du zonage de la parcelle cadastrée section 13 n°2 accueillant un site de gestion des déchets verts (Lipsheim)

La commune de Lipsheim a expérimenté depuis 2013 et avec succès un site de dépôt de déchets verts. Elle souhaite donc le pérenniser. Pour se faire, il est nécessaire de modifier le zonage de la parcelle concernée en le faisant évoluer de la zone N1 (zone naturelle stricte) à celui de zone N8 dédiée aux activités de retraitement et de valorisation des déchets.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**L'Association Alsace Nature indique que le terrain prévu est une zone humide « occupée par une prairie permanente » très rare dans la commune et préconise, au regard de la faible emprise de la zone de déchets verts dont la surface ne devrait pas évoluer de manière**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**importante, de maintenir le classement du terrain en zone N1 ou *a minima* de réduire la zone N8 à l'espace « directement utile aux activités de gestion des déchets verts ».**

**Après vérification sur le site de la DREAL Grand Est, la Commission d'Enquête note que le secteur est effectivement localisé au sein d'une zone à dominante humide où il y a une forte probabilité de présence de zones humides.**

**En réponse l'EMS indique que des études environnementales seront menées et que ce point est suspendu dans l'attente de leurs conclusions.**

**La Commission d'Enquête prend donc acte du retrait de ce point de la présente modification du PLU.**

### 3.5.3.4 Point n°60 - Inscription d'un emplacement réservé pour un équipement scolaire, allée de l'Euro (Oberhausbergen)

La commune d'Oberhausbergen dispose d'un groupe scolaire dans le centre-ville. Il répond au besoin de la commune mais se trouve éloigné des zones de développements urbains effectués ou en cours à l'Est du ban et entraîne, en conséquence, des déplacements quotidiens.

Elle souhaite ainsi inscrire un ER (OBH 61) de 137 ares pour la réalisation d'un groupe scolaire sur le terrain de l'ancien siège social de l'entreprise AG2R-La Mondiale qui a récemment déménagé. Cet ER serait inscrit sur les emprises dévolues au stationnement permettant ainsi de préserver les espaces verts et de réutiliser les locaux de bureaux existants.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**La présence de locaux existants aisément adaptables pour recevoir un groupe scolaire à proximité des zones d'extension à l'Est du ban d'Oberhausbergen est une opportunité pour la commune. La Commission d'Enquête considère que l'inscription de cet emplacement réservé et des EPCC est cohérente et émet un avis favorable à ce point de la modification.**

### 3.5.3.5 Point n°61 - Développement de l'ESAT « Anne-Claire STAUBES » et de l'Ecole européenne de beauté, situés rue de Turenne (Schiltigheim)

L'Etablissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) « Anne-claire STAUBES » de l'AAPEI, établissement médico-social, et l'Ecole européenne de beauté souhaitent étendre chacune leur structure et sont soutenues par la Ville de Schiltigheim. Leur classement actuel en zone UXb4, zone à vocation principale d'activités, ne le permet pas au regard du recul exigé par rapport aux limites séparatives qui a été fixé afin de maintenir une distance de sécurité. Au vu de la nature des activités de ces deux établissements, la commune de Schiltigheim propose une modification du zonage en UEI dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**En raison de la nature des activités exercées par ces deux établissements et de leur volonté de se développer, la Commission d'Enquête considère que le changement de zonage est opportun. Elle émet un avis favorable à ce point de la modification.**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3.5.3.6 Point n°62 - Inscription d'un emplacement réservé en vue de la création d'un parking public, situé au 111, route du Général de Gaulle (Schiltigheim)**

La commune de Schiltigheim souhaite créer un parking public au 111 route du Général de Gaulle et demande à l'EMS de créer un emplacement réservé (ER SCH 149) pour empêcher la constructibilité d'une partie de l'emprise du terrain occupé par l'enseigne Lidl dont le magasin a fermé.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Le projet de parking devrait permettre de compléter le maillage de stationnements publics de proximité et, à termes, de réduire les problèmes d'insécurité relevés par les riverains. L'engagement de l'EMS d'intégrer les objectifs de végétalisation lors de la phase de conception couplé à celui d'engager des réflexions avec le propriétaire sur le devenir de la partie restante de la parcelle est pertinent. La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à ce point de la modification.**

**Elle suggère à l'EMS de compléter la superficie de l'ER étant donné que cette information est absente de la note de présentation.**

### **3.5.3.7 Point n°63 - Reclassement du cimetière St Louis en zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif (Strasbourg)**

Le cimetière St Louis de la Robertsau à Strasbourg est classé en zone UB3 et est le seul des 9 cimetières de la commune à ne pas être classé en secteur UE. Dans un principe de cohérence du zonage des cimetières, il est donc proposé son reclassement en zone UE3.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Le reclassement de la parcelle du cimetière St Louis de la Robertsau en zone UE3 permettra de corriger une erreur matérielle du règlement graphique. La Commission d'Enquête émet donc un avis favorable à ce point de la modification.**

### **3.5.3.8 Point n°63a - Projet de création de la maison de la petite enfance Finkwiller – rue des Glacières (Strasbourg)**

La commune de Strasbourg a pour projet la création d'une maison petite enfance (MPE). Le site situé au 7 rue des Glacières, mitoyen d'un groupe scolaire, a été identifié. Il est propriété de la commune et permettrait la relocalisation du multi-accueil situé au 48 rue du Jeu des Enfants.

D'une superficie de 850 m<sup>2</sup>, il se compose d'une cour, d'un bâtiment classé au titre de « bâtiment intéressant » et d'un espace arboré (320 m<sup>2</sup>) repéré par une trame d'espace planté à conserver ou à créer (EPCC).

Il est proposé de réduire la trame de « bâtiment intéressant » à la partie avant (sur rue) du bâtiment et de réduire d'environ 30 m<sup>2</sup> la trame de l'EPCC au droit du bâtiment, côté jardin, afin de permettre le développement d'une terrasse.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Le projet de création d'une maison petite enfance à proximité du centre-ville et du pôle hospitalier, mitoyen d'un groupe scolaire, répondra à des demandes de proximité et permettra de rénover et de redonner un usage à un bâtiment remarquable existant au travers du déploiement du dispositif « Climaxion–Construction ou Rénovation**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**exemplaire passive ». En outre, les modifications proposées pour sa réalisation sont peu significatives tant d'un point de vue architectural que paysager.**

**Dans ce contexte, la Commission d'Enquête émet un avis favorable aux évolutions proposées pour la réalisation du projet.**

### 3.5.3.9 Point n°63b - Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement et d'un espace public – Rue Tomi Ungerer (Geispolsheim)

La commune de Geispolsheim propose l'inscription d'un ER au Sud de l'OAP « entrée Nord route d'Entzheim ». Cet ER GEI 87, de 41,6 ares, en zone UCA3, est destiné à la création d'un équipement et d'un espace public, à proximité du pôle scolaire et périscolaire.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**L'idée de regroupement des équipements scolaires et périscolaires à proximité d'un parc public urbain arboré dont l'accessibilité est aisée via une voie sécurisée et la possibilité d'utiliser une chaudière collective bois apparaissent opportunes. La Commission d'Enquête y est favorable d'autant plus que l'EMS s'est engagée à préserver autant que possible les arbres existants.**

## 3.6 PAYSAGE ET CADRE DE VIE

### *3.6.1 Patrimoine bâti urbain*

#### 3.6.1.1 Point n°64 - Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti (Breuschwickersheim)

Suite à l'inscription au règlement graphique du PLU de deux bâtiments exceptionnels et de 287 bâtiments intéressants, la commune de Breuschwickersheim s'est aperçue que des bâtiments sans valeur patrimoniale réelle, tels que des appentis non-clos, des extensions récentes, des vérandas ou des garages, avaient été inventoriés. Elle propose donc de supprimer de l'identification les constructions de faible emprise et les bâtiments de stockage non-clos.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Les quelques bâtiments et constructions supprimés n'ayant aucun intérêt patrimonial, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de modification du PLU.**

#### 3.6.1.2 Point n°65 - Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti (Entzheim)

La commune d'Entzheim a poursuivi sa démarche de classement, initiée lors de la modification n°2, par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti. Elle propose donc de classer 5 nouveaux bâtiments exceptionnels qui correspondent aux logis de certains corps de ferme et 30 nouveaux bâtiments intéressants.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Proposer aux habitants un cadre de vie agréable et attractif est une orientation du PADD, qui s'appuie notamment sur les spécificités architecturales et paysagères des communes. Les protections mises en place au sein de la commune d'Entzheim sont essentiellement situées au centre du village, là où l'on retrouve des ensembles urbains chargés d'histoire.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**Ces mesures d'inscription qui permettent de maintenir un ensemble patrimonial cohérent n'empêchent pas les propriétaires de faire des travaux sous certaines conditions. Les inscriptions sur des propriétés privées sont mesurées et participent à préserver l'identité du village dans le cadre d'un intérêt collectif.**

**A ce titre, la Commission d'Enquête est favorable à cette mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.**

### 3.6.1.3 Point n°66 - Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti (Eschau)

Suite à l'inscription au règlement graphique du PLU d'Ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP) dans le cadre de la modification n°2, la commune d'Eschau souhaite poursuivre sa démarche par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti. Ainsi, elle propose l'inscription de :

- 28 bâtiments exceptionnels qui correspondent principalement aux logis de certains corps de ferme, l'église paroissiale Saint Trophime, le presbytère catholique et la centrale hydro-électrique Hydrovolt,
- 38 bâtiments intéressants,
- 1 clôture soumise à disposition particulière.

### Avis de la Commission d'Enquête

**Proposer aux habitants un cadre de vie agréable et attractif est une orientation du PADD, qui s'appuie notamment sur les spécificités architecturales et paysagères des communes. Les protections mises en place au sein de la commune d'Eschau sont essentiellement situées au centre du village, là où l'on retrouve des ensembles urbains chargés d'histoire.**

**Ces mesures d'inscription qui permettent de maintenir un ensemble patrimonial cohérent n'empêchent pas les propriétaires de faire des travaux sous certaines conditions. Les inscriptions sur des propriétés privées sont mesurées et participent à préserver l'identité du village dans le cadre d'un intérêt collectif.**

**A ce titre, la Commission d'Enquête est favorable à cette mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.**

### 3.6.1.4 Point n°67 - Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti (Reichstett)

La commune de Reichstett, qui ne dispose actuellement d'aucune identification du patrimoine dans le PLU, propose l'inscription de plusieurs objets inscrits au titre du patrimoine bâti :

- 13 bâtiments exceptionnels qui correspondent aux logis de certains corps de ferme,
- 51 bâtiments intéressants,
- 13 clôtures soumises à disposition particulière.

### Avis de la Commission d'Enquête

**Proposer aux habitants un cadre de vie agréable et attractif est une orientation du PADD, qui s'appuie notamment sur les spécificités architecturales et paysagères des communes.**

**Vu les observations déposées par le public et les compléments fournis par l'EMS, la Commission d'Enquête considère que le travail d'inventaire du patrimoine bâti de la commune de Reichstett comporte *a priori* des incohérences (granges très dégradées qui relèvent du bâti en « mauvais état » de l'annexe 1 qui ne font pas partie des bâtiments à**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**protéger alors que le PLU les identifie comme bâtiments intéressants, permis de démolir délivré en février 2021 non pris en compte...).**

**En conséquence, la Commission d'Enquête émet un avis favorable sur ce point sous réserve de les lever et de mettre à jour les objets inscrits au titre du patrimoine bâti.**

### 3.6.1.5 Point n°68 - Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti au niveau du site Quiri, route de Bischwiller (Schiltigheim)

Implanté entre la route de Bischwiller et la rue des Chasseurs à Schiltigheim, le site Quiri est à l'interface entre les anciennes brasseries Fischer à l'Ouest et Schutzengerger à l'Est. Il était occupé dès le XIX<sup>ème</sup> siècle par la malterie Goetz. Les collectivités souhaitent préserver ce patrimoine emblématique de l'histoire brassicole et industrielle et son empreinte structurante dans le paysage urbain futur. Il est donc proposé d'identifier les bâtiments de la malterie ainsi que la passerelle qui les relie en bâtiments exceptionnels au PLU afin d'en interdire la démolition tout en permettant à terme leur requalification. Le zonage UXb de ce secteur (à vocation principale d'activité) est maintenu.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**La Commission d'Enquête estime que les bâtiments de l'ancienne malterie et la passerelle repérés font en effet partie de l'histoire industrielle et urbaine de la commune de Schiltigheim et qu'ils doivent être préservés.**

**Elle émet donc un avis favorable à leur classement en tant que bâtiments exceptionnels. Néanmoins, s'il s'avère que les documents techniques que possède la société QUIRI remettent en cause leur état de conservation, la Commission d'Enquête recommande de réétudier leur classement et de le faire évoluer, le cas échéant, dans le cadre de la prochaine évolution du PLU.**

### 3.6.1.6 Point n°69 - Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti et ajustement d'un emplacement réservé rue des Abeilles (Strasbourg)

La commune de Strasbourg désire conserver le caractère patrimonial d'une partie de la rue des Abeilles où 4 maisons identiques datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle sont présentes. Elles font partie d'un ensemble plus vaste constitué de 8 maisons ouvrières implantées tout le long de la rue des Abeilles, caractéristiques du tissu urbain de faubourg de Koenigshoffen. Les 3 modifications proposées sont les suivantes :

- Inscription d'une trame « ensemble d'intérêt urbain et paysager » (EIUP),
- Inscription des 4 maisons en « bâtiments intéressants »,
- Modification de l'emprise de l'ER KOE 13 (élargissement de la rue des Abeilles, joignant la route des Romains à la rue des Petites Fermes) afin qu'il n'impacte plus les 4 maisons mentionnées.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Ces mesures permettront de préserver l'histoire et l'identité de la rue des Abeilles dans l'intérêt général. Au vu des arguments exposés, la Commission d'Enquête est donc favorable à l'inscription des nouveaux objets au titre du patrimoine bâti et à l'ajustement de la surface de l'ER.**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3.6.1.7 Point n°69a - Inscription de deux bâtiments exceptionnels (Lingolsheim)**

La commune de Lingolsheim souhaite inscrire 2 nouveaux bâtiments exceptionnels dans le PLU :

- La maison à pans de bois, située au n°7 de la rue du Maréchal Foch, caractéristique de l'architecture des maisons à colombages que l'on retrouve souvent dans les centres-bourgs en Alsace et qui marque fortement le paysage,
- La maison alsacienne et ses dépendances, situées au n°46 de la rue du Molkenbronn, caractéristiques des fermes alsaciennes en U avec une cour intérieure.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**En déposant plusieurs observations, les propriétaires de la maison alsacienne ont fait part de leur souhait de classement de leur bien en bâtiment exceptionnel étant donné afin de la protéger de la démolition. Ils ont même proposé de compléter cette inscription sur leur terrain par celle d'EPCC.**

**Comme pour les points précédents, la Commission d'Enquête est favorable à l'inscription de ces nouveaux objets au titre du patrimoine bâti afin de préserver l'histoire et l'identité des communes dans l'intérêt général. En outre, elle recommande aussi de compléter ce point avec les nouvelles emprises d'EPCC identifiées sur le terrain.**

### **3.6.1.8 Point n°69b - Inscription d'un nouvel objet au titre du patrimoine bâti (Fegersheim)**

La commune de Fegersheim souhaite inscrire au PLU le manoir du Schloessel, situé au 12 rue du Moulin, en tant que bâtiment exceptionnel. Cette construction constitue un repère historique important pour les habitants qui, selon l'Association de sauvegarde du patrimoine de Fegersheim, mériterait même d'être inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Le public qui a participé à l'enquête publique s'est exprimé notamment via une pétition en faveur de la protection du manoir du Schloessel et à son inscription en tant que bâtiment exceptionnel. Il a même proposé l'instauration d'outils encore plus forts comme l'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, le classement du secteur en tant qu'ensemble d'intérêt urbain et paysager et une modification du zonage UCA.**

**En conséquence, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de modification.**

## **3.6.2 *Encadrement de la constructibilité***

### **3.6.2.1 Point n°70 - Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie – Rue du Général de Gaulle et rue de la Paix (Eschau)**

Suite à la mise en place d'ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP) sur la commune d'Eschau lors de la modification n°2 du PLU, cette dernière souhaite désormais reconnaître le caractère historique des secteurs situés de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle et de la rue de la Paix. Elle propose de modifier le règlement graphique afin de reclasser ces secteurs

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

en UAA2 à la place d'UB5. Ce nouveau zonage est dédié aux tissus anciens caractéristiques des cœurs de villages.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La protection du patrimoine bâti et l'évolution de la cohérence de leur urbanisation est un enjeu qui contribue à un meilleur cadre de vie des habitants. La Commission d'Enquête est donc favorable à la modification du zonage des secteurs situés de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle et de la rue de la Paix et en la reconnaissance de leur caractère historique.**

#### **3.6.2.2 Point n°71 - Adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 – Impasse du Lièvre (Geispolsheim)**

Le secteur de l'impasse du Lièvre est actuellement classé en zone UCA3 (zone dans laquelle l'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 40% de la surface des parcelles). Le réseau d'assainissement collectif ne permet pas d'envisager une extension ou une densification du secteur, qui est également situé aux abords d'un corridor écologique inscrit dans la Trame verte et bleue du PLU.

Il est donc proposé de reclasser ce secteur en zone UCA6 (zone dans laquelle l'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 20% de la surface des parcelles) qui permettra des constructions de plus faible emprise.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Suite aux observations du public, l'EMS indique que le réseau d'assainissement est bien présent dans le secteur. Ainsi, considérant la localisation des parcelles concernées par le projet :**

- **D'une part, à l'écart du centre de la commune, des commerces et des transports en commun,**
- **D'autre part, à proximité d'un corridor écologique inscrit dans la trame verte et bleue et de la friche de l'entreprise STRADAL,**

**la Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de modification sous réserve d'une évolution du zonage vers une zone UCA5 limitant la constructibilité de l'emprise au sol des bâtiments à 30% de la surface des parcelles.**

#### **3.6.2.3 Point n°72 - Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, secteur de zone UD2, situé au sud de la route de Lyon (Illkirch-Graffenstaden)**

Le secteur concerné par la modification est situé aux abords de l'avenue de Strasbourg et de la route de Lyon, au centre-ville d'Illkirch-Graffenstaden, face à la galerie commerciale « Centre île ». Il est classé en zone UD2, autorisant des constructions à 20 mètres de hauteur HT et permettant sa densification. Néanmoins, la collectivité souhaite préserver les constructions existantes et maintenir l'ambiance urbaine actuelle correspondant à un tissu bâti hétérogène caractéristique de la zone UB. Il est donc proposé de le reclasser en zone UB3, avec une hauteur de constructions limitée à 12 mètres ET.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La modification proposée de reclassement du secteur identifié, d'une zone UD2 vers une zone UB3, correspond mieux à la forme urbaine existante et permet surtout une transition**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**plus « douce » avec le secteur pavillonnaire limitrophe à l'Est qui est classé en zone UCA4, limitant les constructions à 7 m ET.**

**Cette modification a été appréciée par le public qui a été reçu en mairie d'Illkirch-Graffenstaden. En effet, globalement une majorité d'habitants considère que la densification de la ville a été trop importante ces dernières années et qu'il est nécessaire de ralentir le rythme.**

**La Commission d'Enquête considère donc que la modification proposée permettra une amélioration de la prise en compte des typologies du bâti existant ainsi que des demandes de la population. A ce titre, elle émet un avis favorable au reclassement d'une partie de la zone UD2 20 m HT en zone UB3 12 m ET.**

### 3.6.2.4 Point n°73 - Limitation de la constructibilité le long du cours d'eau du Kolbsenbach – Inscription d'une marge de recul (Lampertheim)

La commune de Lampertheim souhaite limiter la constructibilité des zones urbaines situées de part et d'autre du ruisseau Kolbsenbach pour des raisons de sécurité liées au risque d'inondation. Elle propose donc d'inscrire une marge de recul de 15 m de part et d'autre du cours d'eau au droit des zones classées U.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**Les enjeux liés au risque d'inondation justifient l'intérêt de limiter la constructibilité à proximité du cours d'eau. La Commission d'Enquête est donc favorable à l'inscription d'une marge de recul le long du Kolbsenbach.**

### 3.6.2.5 Point n°74 - Evolution de la hauteur sur le secteur UB4 le long de la route de Saverne (Oberhausbergen)

La route de Saverne est l'axe routier principal de la commune d'Oberhausbergen. Elle est représentative d'un tissu urbain de faubourg, constitué de maisons individuelles, de maisons de maître et de petits immeubles collectifs. Dans cette zone UB4, la hauteur maximale des constructions réglementée au PLU est de 10 m ET.

Or la majorité des constructions présente une hauteur inférieure, plus proche de 7 m ET. En conséquence, dans la perspective d'une meilleure intégration paysagère et urbaine des projets à venir, la collectivité propose d'abaisser la hauteur maximale des constructions de 10 m ET à 7 m ET.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**L'objectif recherché étant de préserver le cadre de vie des riverains en maintenant une cohérence des hauteurs des constructions, la Commission d'Enquête est favorable à ce point de modification.**

### 3.6.2.6 Point n°75 - Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, rue des Lentilles (Schiltigheim)

En cohérence avec l'immeuble collectif situé au croisement entre le square du Château et la rue des Lentilles à Schiltigheim, les secteurs situés de part et d'autre de la rue des Lentilles ont été classés en zone UCB au PLU. Or la commune de Schiltigheim estime que ce zonage n'est pas adapté étant donné la typo-morphologie des bâtiments présents. Elle souhaite donc que les

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

secteurs situés autour de la rue des Lentilles évoluent d'un zonage UCB – 15 m ET vers un zonage UAA2 – 10 m ET.

### Avis de la Commission d'Enquête

**La mise en cohérence du zonage à la morphologie des constructions existantes dans le secteur est opportune et la Commission d'Enquête y est favorable.**

**Elle suggère également de compléter la fin de la phrase du « b. Traduction dans le PLU » qui semble inachevée.**

#### 3.6.2.7 Point n°76 - Encadrement des vocations admises dans la zone UD2a, avenue Pierre Corneille (Strasbourg)

Le secteur de zone UD2a située entre l'avenue Pierre Corneille et l'autoroute A351 est accompagné de dispositions particulières assignées à l'habitat qui interdit notamment les constructions à vocation d'habitation en rez-de-chaussée dans une bande de 100 m le long de l'A35 pour des motifs liés à l'habitabilité et aux nuisances (air, bruit).

L'EMS désire étendre cette disposition aux hébergements hôteliers et touristiques pour les mêmes motifs.

### Avis de la Commission d'Enquête

**La proposition de modification ayant pour objectif l'amélioration du cadre de vie des usagers, la Commission d'Enquête y est favorable.**

#### 3.6.2.8 Point n°77 - Extension de la zone UYa, route des Romains et avenue du Cimetière (Strasbourg)

L'entrée Ouest du quartier de Koenigshoffen est en pleine mutation afin de lui redonner un regain d'activité. Dans ce contexte, la mutation du secteur Sud de la route des Romains doit être amorcée. La collectivité propose donc d'étendre la zone urbaine mixte UYa (qui admet tout type de vocations à l'exception du logement), existante en partie Est vers la partie Ouest de l'îlot constitué par l'avenue du Cimetière, la route des Romains et la rue de l'Abbé Lemire. Cette extension doit permettre de conforter la dominante « activité/service à développer » en cohérence avec le respect des orientations déjà identifiées dans l'OAP « Porte des Romains ».

### Avis de la Commission d'Enquête

**La stratégie de favoriser le développement d'activités autour du nouveau centre de formation des Compagnons du Devoir qui devra s'implanter au Nord de la route des Romains (livraison prévue en 2022) est cohérente et la Commission d'Enquête y est favorable.**

#### 3.6.2.9 Point n°78 - Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et suppression d'un emplacement réservé rue Saint Fridolin (Strasbourg)

L'EMS propose plusieurs modifications au niveau de la rue Saint-Fridolin dans le quartier de Koenigshoffen à Strasbourg qui est au contact du territoire du Parc naturel urbain (PNU) « Ill-Bruche » :

- Une évolution du zonage pour la partie Ouest de la rue Saint-Fridolin en UCA2 10 m ET en lieu et place du zonage actuel UB2 15 m ET afin de mieux encadrer la préservation

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

du tissu constitué essentiellement de maisons individuelles avec fond de parcelle en cœur d'îlot,

- L'inscription d'EPCC complémentaires en cœur d'îlot,
- La suppression de l'ER KOE 17 dans la mesure où la collectivité en maîtrise intégralement le foncier.

Ces évolutions s'inscrivent dans un objectif de meilleure mise en cohérence du secteur avec la typo-morphologie des bâtiments existants et de leur environnement paysager.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Les propositions de modifications s'inscrivant dans un objectif de conservation du cadre de vie des habitants, la Commission d'Enquête y est favorable.**

**Concernant l'inscription d'EPCC, la Commission d'Enquête recommande à l'EMS de prendre l'attache des propriétaires privés concernés afin de confirmer leurs emprises, voire de les adapter aux contraintes du terrain.**

#### **3.6.2.10 Point n°79 - Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie avenue de Colmar/rue de la Canardière/route de la Meinau (Strasbourg)**

L'EMS propose plusieurs modifications à l'Est de l'avenue de Colmar entre la route de la Meinau et la rue de la Canardière dans le quartier de la Meinau à Strasbourg :

- Un reclassement partiel de la partie Est de la zone UB2 / 18 m ET / SMS1 / STL1 située en second rang de l'avenue de Colmar :
  - En zone UB4 / 7 m ET en partie Sud, au niveau de la rue de la Canardière,
  - En zone UB4 / 11 m ET en partie Nord, au niveau de la route de la Meinau,
- L'inscription en bâtiments intéressants des n°3 et n°5 rue de la Canardière,
- L'inscription de deux EPCC en cœur d'îlot.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Les propositions de modifications s'inscrivant dans un objectif d'encadrement et de préservation de la cohérence de la morphologie et des gabarits bâtis de ce secteur de second rang, et par voie de fait de conservation du cadre de vie des habitants, la Commission d'Enquête y est favorable.**

**Concernant l'inscription d'EPCC, la Commission d'Enquête recommande à l'EMS de prendre l'attache des propriétaires privés concernés afin de confirmer leurs emprises, voire de les adapter aux contraintes du terrain.**

#### **3.6.2.11 Point n°80 - Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie route de l'Hôpital/rue de Belfort/rue du Grand Couronné (Strasbourg)**

Afin de garantir le maintien du caractère patrimonial du secteur de l'entrée Nord-Ouest du quartier de Neudorf « Route de l'Hôpital–Rue de Belfort–Rue du Grand Couronné », il est proposé de modifier la hauteur de la zone UB2 de ce secteur en la faisant passer de 15 mètres ET à 10 mètres ET.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Afin de préserver la cohérence du bâti de ce (petit) secteur d'entrée de quartier, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à la modification de la hauteur maximale autorisée.**

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.6.3 Servitude d'urbanisme : *Projet d'Aménagement Global (PAG)*

#### 3.6.3.1 Point n°81 - Instauration de trois PAG sur le secteur de zone UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes (Lingolsheim)

Un secteur de 4 ha environ, situé au nord de la rue des Vignes à Lingolsheim, est classé en zone UCA3 au PLU et présente un cœur d'îlot à vocation d'habitations individuelles (7 m ET) classé en secteur de mixité sociale. La commune craint, en l'absence de réflexion préalable permettant de coordonner les projets de construction, que l'aménagement de ce secteur ne satisfasse pas les futurs habitants et pose des problèmes de cohabitation avec les quartiers avoisinants.

Ainsi, elle propose d'instaurer 3 Projets d'Aménagement Global. Le choix du nombre de PAG est lié au fait que 2 projets ont été autorisés sur 3 parcelles du secteur.

L'instauration de cette servitude d'urbanisme est opposable sur une durée maximale de 5 ans.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La Commission d'Enquête estime qu'il est nécessaire de prendre le temps de la réflexion pour étudier les différentes possibilités d'aménagement tout en intégrant les enjeux environnementaux et paysagers (présence de milieux favorables à l'accueil et au déplacement de la faune dans un contexte urbain) et émet un avis favorable à l'instauration des trois Projets d'Aménagement Global.**

#### 3.6.3.2 Point n°82 - Inscription d'un PAG sur l'ancien site « Caddie » autour de la rue des Champs (Oberhausbergen)

L'ancien site industriel « Caddie » constitue une friche de 2,7 ha classée en zone UXb1 sur le ban de la commune d'Oberhausbergen, insérée dans un tissu majoritairement pavillonnaire. Afin de maîtriser la mutation du site, il est proposé d'instaurer une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global. Cette servitude gèle la constructibilité du site pendant une durée maximale de 5 ans.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La Commission d'Enquête estime qu'il est nécessaire de prendre le temps de la réflexion pour définir un projet cohérent intégrant les pollutions résiduelles. Elle émet un avis favorable à l'instauration du Projet d'Aménagement Global sous réserve de s'assurer de la pertinence d'inclure la totalité de la zone UXb1 dans le périmètre étant donné qu'elle englobe des habitations privées ainsi que l'activité des cafés HENRI.**

#### 3.6.3.3 Point n°83 - Inscription d'un PAG sur l'ancien site brassicole « Schutzenberger » rue de la Patrie (Schiltigheim)

L'ancien site brassicole Schutzenberger constitue une friche « stratégique » de 2,6 ha entre le centre-ville de Schiltigheim et le site de développement métropolitain Wacken Europe. L'histoire industrielle du site avec son patrimoine et l'inscription de certains bâtiments au titre des Monuments Historiques, la présence de cavités souterraines, la pollution du sol et du sous-sol sont des enjeux environnementaux à intégrer dans sa requalification.

Dans l'attente de la définition d'un parti d'aménagement, l'EMS et la commune de Schiltigheim souhaitent encadrer la constructibilité du site, actuellement classé en zone UXb1, et proposent de créer une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAG).

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Cette servitude gèle la constructibilité du site pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation de la présence modification n°3 du PLU.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Les enjeux environnementaux étant importants et le site étant localisé sur un emplacement stratégique, la Commission d'Enquête estime qu'il est nécessaire de prendre le temps de la réflexion pour une requalification cohérente et émet un avis favorable à l'inscription de la servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global.**

#### **3.6.3.4 Point n°84 - Inscription d'un PAG sur une partie des zones UB4 et UCB1 entre la rue de Bussière et le canal des Français (Strasbourg)**

Il est proposé la création d'un Projet d'Aménagement Global à échéance de 5 ans sur un secteur du quartier de la Robertsau à Strasbourg. Ce secteur situé entre la rue de Bussière et le Canal des Français est actuellement classé en zones constructibles UB4 et UCB1 et présente de forts enjeux paysagers et environnementaux notamment en termes de fonctionnement et de continuité écologiques. L'objectif est d'engager une étude permettant de dégager des préconisations et des orientations d'aménagements cohérentes qui tiennent compte des multiples enjeux.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Les enjeux environnementaux étant importants, la Commission d'Enquête estime qu'il est nécessaire de prendre le temps de la réflexion pour la réalisation d'un aménagement cohérent et émet donc un avis favorable à l'inscription du Projet d'Aménagement Global. Elle recommande à l'EMS de réaliser une phase de concertation avec les associations et les riverains relative à l'aménagement de ce secteur.**

## **3.7 ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES, DES MARGES DE REcul ET DU REGLEMENT ECRIT**

### *3.7.1 Evolution des marges de recul*

#### **3.7.1.1 Point n°85 - Suppression de marges de recul, rue des Hirondelles et rue des Pigeons (Eckbolsheim)**

La commune d'Eckbolsheim souhaite supprimer les marges qui imposent un recul de 10 mètres vis-à-vis de la limite des zones UB4 et UCB2 au droit des rues des Hirondelles et des Pigeons. Les raisons invoquées sont qu'elles ne sont pas motivées par un principe d'aménagement et qu'elles peuvent empêcher le développement de constructions existantes.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Du fait de leur antériorité qui n'est pas motivée par un principe d'aménagement et de la présence de constructions existantes dans ces marges démontrant l'absence de leur respect, la Commission d'Enquête émet un avis favorable aux suppressions proposées et recommande de les généraliser à tous les cas similaires.**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3.7.1.2 Point n°86 - Ajustement des marges de recul (Wolfisheim)**

La commune de Wolfisheim souhaite mettre à jour les marges de recul suivantes :

- Création de marges de recul le long du Canal de la Bruche et du Muhlbach, sur une portion du corridor écologique de la Bruche pour préserver un secteur remarquable en amont et en aval d'un ancien moulin,
- Suppression de 2 marges de recul en milieu urbain constitué (route de Paris et rue d'Oberhausbergen) devenant de fait obsolètes.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La proposition de mise en place de marges de recul le long du Canal de la Bruche et du Muhlbach permettra une protection totale de ce site écologique remarquable. La Commission d'Enquête émet un avis favorable à leur création.**

**La présence des marges de recul le long de la route de Paris et de la rue d'Oberhausbergen, en milieu urbain constitué, associée à l'autorisation en zone UX d'implantation des constructions à 5 mètres minimum de l'emprise publique justifie leur suppression et la Commission d'Enquête y est favorable.**

### **3.7.2 *Evolution des emplacements réservés***

#### **3.7.2.1 Point n°87 - Suppression de l'ER BIS 86 et réduction de l'ER BIS 88, situés entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel (Bischheim)**

La commune de Bischheim propose de :

- supprimer l'ER BIS 86 car l'opération prévue d'extension du parking accompagné d'un aménagement d'un espace vert de proximité rue du Général Leclerc-rue Waldteufel a été réalisée,
- réduire la surface de l'ER BIS 88 car la portion située à l'Ouest de la rue Waldteufel de cet ER a été récemment aménagée.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'ER BIS 86 n'étant plus justifié tout comme la partie Ouest de l'ER BIS 88, la Commission d'Enquête n'a aucune objection à la suppression de l'ER BIS 86 et à la réduction de la surface de l'ER BIS 88. Néanmoins, elle recommande que la surface de l'ER BIS 88 soit corrigée afin d'être inférieure à celle actuellement indiquée dans le PLU.**

#### **3.7.2.2 Point n°88 - Réduction de l'ER BIS 61 situé rue de la Tuilerie (Bischheim)**

L'ER BIS 61 (7,25 ares) est destiné à l'extension de bâtiments administratifs et à la création d'un parking public. Etant donné que la commune de Bischheim a acheté les 2 maisons situées au Nord de cet ER et a déjà réalisé partiellement l'opération, elle propose de réduire l'emprise de cet ER et de le limiter à sa partie Sud sur une surface de 3,25 ares.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La partie Nord de l'ER BIS 86 n'étant plus justifiée, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à la modification proposée.**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3.7.2.3 Point n°89 - Ajustement et suppression d'emplacements réservés (Eckbolsheim)**

La commune d'Eckbolsheim souhaite mettre à jour certains ER :

- Suppression de l'ER EKB 13 car l'élargissement de la rue des Cigognes a été réalisé,
- Recalage vers l'Est de l'ER EKB 10 (création d'une liaison piétons-cycles entre la Rte de Wasselonne et la rue de la Chenaie) afin d'éviter d'impacter des constructions existantes,
- Modification de l'ER EKB 20 pour permettre la réalisation d'une seconde place de retournement à l'extrémité Est de la rue des Vignes avec une augmentation de sa surface de 3,32 ares,
- Extension de l'ER EKB 37 pour permettre un réaménagement complet de la rue Camille Ruff avec une augmentation de sa surface de 6,74 ares.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'ER EKB 13 n'étant plus justifié et l'ER EKB 10 étant recadré pour plus d'équité, la Commission d'Enquête n'a aucune objection à leur modification.**

**La rue des Vignes étant en impasse tout comme la rue Camille Ruff, la création de places de retournement apparaît opportune et la Commission d'Enquête y est favorable.**

### **3.7.2.4 Point n°90 - Correction de l'objet de l'ER GEI 9 sis place Malraux à Geispolsheim Village**

L'ER GEI 9 (11,80 ares) avait pour objet l'extension de la salle des Fêtes de Geispolsheim. Cette extension ayant été réalisée au sud du bâtiment existant, la commune a décidé de conserver l'ER pour permettre l'extension des ateliers municipaux et propose donc un changement de destination.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'ER GEI 9 étant classé en zone UE1, la Commission d'Enquête est favorable à ce qu'il soit conservé avec un changement de destination. En contrepartie de la perte de ce terrain végétalisé, elle recommande à la commune de compenser sa surface.**

### **3.7.2.5 Point n°91 - Suppression de l'ER HOE 14 – Rue Ring (Hœnheim)**

L'ER HOE 14 (6,24 ares) avait pour objet la réalisation de l'extension de l'école maternelle existante comprenant des équipements scolaires et sportifs. Cette extension ayant été réalisée, il est proposé de supprimer l'ER du PLU.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**L'ER HOE 14 n'étant plus justifié, la Commission d'Enquête est favorable à sa suppression.**



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### 3.7.2.6 Point n°92 - Suppression des ER ILG 45 et 46 et modification de la destination de l'ER ILG 44 en vue du prolongement et de l'élargissement de la rue de la Prairie (Illkirch-Graffenstaden)

Le secteur « Rte Burkel - rue du Gal Libermann - rue de la Prairie » fait l'objet d'une OAP pour la construction de logements sur les parcelles du secteur. Le principe de desserte prévoit la création de 3 emplacements réservés inscrits au règlement graphique (ER ILG 44, 45 et 46) en vue de l'élargissement et du prolongement de la rue de la Prairie et de la création de placettes de retournement.

L'OAP prévoit également de créer une voirie Nord/Sud reliant les 2 parties de la rue de la Prairie. Il est proposé de l'inscrire en prolongeant la superficie de l'ER ILG 44.

Le système de plots rétractables prévu au niveau de la rue et permettant uniquement la circulation de véhicules autorisés s'avérant onéreux en terme de mise en place et de gestion aux regards des enjeux du secteur, il est proposé de l'abandonner. Les 2 placette n'auront donc plus d'utilité et il est proposé de supprimer les ER ILG 45 et 46.

En complément, il est proposé de modifier l'OAP « Route Burkel » afin de la mettre en compatibilité avec le nouveau principe de liaison Nord-Sud.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**La desserte du futur cœur d'îlot, initialement envisagée en mode doux, étant assurée par les modifications proposées, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à la suppression des ER ILG 45 et 46 qui n'auront plus d'utilité, à la modification de la surface de l'ER ILG 44 qui sera prolongé au Sud et à la modification de l'OAP communale.**

### 3.7.2.7 Point n°93 - Suppression de l'ER OSW 10 – rue des Vosges (Ostwald)

L'ER OSW 10 (11,35 ares) a été inscrit dans le PLU pour la réalisation d'un aménagement de carrefour entre la rue des Vosges et la place du Général de Gaulle à Ostwald. Le projet a été abandonné par l'EMS qui considère que l'aménagement existant est fonctionnel. Il est donc proposé de supprimer cet ER.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**L'ER OSW 10 n'étant plus justifié, la Commission d'Enquête est favorable à sa suppression.**

### 3.7.2.8 Point n°94 - Remplacement de l'ER SCH 84 par un tracé de principe – Rue du Gal de Lattre de Tassigny (Schiltigheim)

L'ER SCH 84 (8,29 ares) a été inscrit dans le PLU pour permettre la création d'une voie dans le cadre de la requalification urbaine du site Heineken. Aujourd'hui, la société Heineken a racheté le site pour y développer ses activités brassicoles et la requalification n'est plus d'actualité. En outre, l'ER SCH 84 grève un bâtiment que la société Heineken souhaite rénover. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé ER SCH 84 et de le remplacer par un tracé de principe.

#### Avis de la Commission d'Enquête

**L'ER SCH 84 n'étant plus justifié, la Commission d'Enquête est favorable à son remplacement par un tracé de principe.**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3.7.2.9 Point n°95 - Réduction de l'emprise des ER SCH 17 et SCH 18, situés rue d'Erstein (Schiltigheim)**

La commune de Schiltigheim a inscrit un ER SCH 17 pour l'aménagement d'un carrefour entre les rues Lamartine, d'Erstein et de Sélestat. Le projet d'aménagement du carrefour est en phase pré-opérationnelle et sa surface sera plus réduite que celle grévée. Il est donc proposé de réduire l'emprise de cet ER.

La commune a aussi inscrite un ER SCH 18 pour la relocalisation des ateliers municipaux et la création d'espaces verts. Cependant, à ce jour le projet de relocalisation n'est plus d'actualité. Il est donc proposé de changer la destination et la géométrie de l'ER SCH 18 pour la création d'un espace vert.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Les ER SCH 17 et 18 ayant évolué du fait de l'avancement des projets qui étaient prévus, la Commission d'Enquête est favorable à leur modification.**

### **3.7.2.10 Point n°96 - Inscription d'un emplacement réservé sur la partie Ouest de la rue du Général Picquart (Strasbourg)**

Dans son emprise actuelle, le trottoir existant sur le tronçon sud-est de la rue du Général Picquart ne coïncide pas en totalité avec la domanialité de l'EMS. Pour maîtriser la totalité de l'emprise jusqu'au droit des façades existantes, l'EMS propose de créer l'ER CEN 18 (4,29 ares) à son profit.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Cet ER permettant d'anticiper les futures mutations et notamment d'éviter que l'emprise du trottoir actuel ne soit réduite par d'éventuelles nouvelles constructions, la Commission d'Enquête trouve opportun qu'il soit clairement inscrit au PLU au profit de l'EMS.**

### **3.7.2.11 Point n°97 - Modification de l'emprise de l'ER VEN 26 – Impasse Lignée (Vendenheim)**

Un projet de 16 logements à l'extrémité de l'impasse Lignée à Vendenheim nécessite son élargissement (1,5 m de part et d'autre de la voie sur une longueur de 50 m). Il est donc proposé de décaler l'emprise de l'ER VEN 26 sans modification de sa surface.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Le décalage de l'ER VEN 26 participant à la mise en sécurité de l'impasse sur laquelle le trafic va augmenter, la Commission d'Enquête y est favorable.**

### **3.7.2.12 Point n°98 - Réduction de l'emprise de l'ER VEN 39 – Rue du Kronthal/rue Jean Holweg (Vendenheim)**

Suite à un aménagement privé permettant de rejoindre une habitation depuis le domaine public, il est proposé de diminuer la largeur de 5 mètres à 2 mètres de l'ER VEN 39, inscrit pour la réalisation d'une liaison piétons-cycles.

#### **Avis de la Commission d'Enquête**

**La largeur de 5 mètres pour l'ER VEN 39 n'étant plus justifiée, la Commission d'Enquête est favorable à la réduction de son emprise.**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **3.7.2.13 Point n°99 - Ajustements et suppression d'emplacements réservés (Wolfisheim)**

La modification du PLU est l'occasion de mettre à jour certains emplacements réservés inscrits sur la commune de Wolfisheim :

- Ajustement de la surface de l'ER WOL 6 qui est supprimé dans sa partie Nord,
- Suppression de l'ER WOL 17 qui n'est plus d'actualité,
- Suppression de l'ER WOL 24 dont l'opération a été réalisée.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**Les ER WOL 17 et WOL 24 n'étant plus justifiés et l'ER WOL 6 nécessitant d'être réajusté, la Commission d'Enquête est favorable à leur mise à jour.**

### ***3.7.3 Evolution du règlement écrit***

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite faire évoluer le règlement du PLU pour tenir compte des évolutions législatives et des retours d'application du dispositif.

Ainsi, outre les évolutions faites dans le cadre de la démarche Air-Climat-énergie et celles justifiées par ailleurs dans le cadre de projet particulier, le règlement est modifié sur certains points afin d'ajuster ou de compléter certaines dispositions et d'améliorer la compréhension des règles.

### **Avis de la Commission d'Enquête**

**En intégrant les sous-sols enterrés dans sa définition de l'emprise au sol, la Commission d'Enquête considère que la définition de l'emprise au sol est substantiellement modifiée et sort du cadre de la « *précision* » ou de « *l'adaptation locale* » prévue dans la « fiche technique 13 » relative au lexique national d'urbanisme, éditée par le ministère de la cohésion des territoires.**

**Les autres modifications proposées ou adaptées dans le mémoire en réponse de l'EMS sur la base des observations du public (complétude du lexique, retrait de la notion de « faible pente », reprise de la rédaction de certains articles) reçoivent un avis favorable de la Commission d'Enquête.**

**En conclusion, la Commission d'Enquête émet un avis favorable à ce point de la modification sous réserve que la définition de l'emprise au sol à l'article 9 du règlement écrit n'intègre pas les sous-sols enterrés.**

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **CONCLUSIONS**

#### **Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

- Considérant que l'enquête publique concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur ;
- Considérant que l'affichage de l'avis d'enquête publique au Centre Administratif de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et dans les mairies des communes de l'EMS a respecté la réglementation en vigueur tout comme la publicité dans la presse ;
- Considérant que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public au Centre Administratif de l'Eurométropole de Strasbourg (siège de l'enquête publique), dans les 33 communes de l'EMS et sur le site du registre dématérialisé à l'adresse [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu) pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 18 janvier 2021 au vendredi 26 février 2021, soit sur une période de 40 jours consécutifs ;
- Considérant qu'un poste informatique en libre-service a été mis à la disposition du public au Centre Administratif de l'Eurométropole de Strasbourg pendant toute la durée de l'enquête ;
- Considérant que les 14 permanences tenues par la Commission d'Enquête se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;

#### **Sur le fond de l'enquête :**

- Considérant que le projet de modification répond globalement aux objectifs poursuivis par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg sont mentionnés dans la délibération du 14 février 2020 pour engager une troisième modification du PLU ;
- Considérant que le projet de modification s'inscrit dans les objectifs du PADD du PLU approuvé en 2016 ;
- Considérant que le projet de modification s'inscrit le renforcement du volet Air-Climat-Energie ;
- Considérant que le dossier est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et qu'il est complet ;
- Considérant que pendant la durée de l'enquête publique, 153 observations ont été portées par écrit sur les registres d'enquête mis à disposition du public dans les mairies de l'EMS, 116 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, 32 courriers et 73 courriels ont été adressés à la Commission d'Enquête ;
- Considérant que le Maître d'Ouvrage a apporté des éléments de réponses au procès-verbal de synthèse ;
- Considérant que la Commission d'Enquête a porté des conclusions sur tous les points de modification de la présente enquête publique ;

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

La Commission d'Enquête émet en conséquence un

### AVIS FAVORABLE

**au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg assorti de 16 réserves et de 23 recommandations :**

#### **RESERVES**

1. **Concernant le point de modification n°5 (commune de Strasbourg)**  
Mettre à jour le Plan de vigilance en intégrant le périmètre de dangers de l'entreprise Armbruster située au Port du Rhin à Strasbourg comme le préconise la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin
2. **Concernant le point de modification n°10 (commune d'Illkirch-Graffenstaden)**  
Supprimer l'EPCC du secteur « Beaulieu », comme proposé par l'EMS dans le mémoire en réponse, tant que le projet de requalification n'est pas défini
3. **Concernant le point de modification n°12 (commune Oberhausbergen)**  
Intégrer les modifications des EPCC proposées par l'EMS dans le mémoire en réponse
4. **Concernant le point de modification n°14 (commune d'Ostwald)**
  - Supprimer les 2 EPCC implantés dans le secteur « rue Neuve/rue du Gal Leclerc/rue des Vosges »,
  - Réduire le périmètre des EPCC dans les secteurs « rue Feil » et « 67 rue du Gal Leclerc »
5. **Concernant le point de modification n°15 (commune de Schiltigheim)**  
Redéployer l'emprise de l'EPCC au 101 rue d'Adelshoffen en conservant *a minima* sa surface
6. **Concernant le point de modification n°36 (commune de Hœnheim)**  
Limiter l'ER HOE 31 à l'élargissement du trottoir, soit une emprise d'environ 3,5 mètres, afin de préserver un espace privatif devant la construction existante
7. **Concernant le point de modification n°39 (commune de Schiltigheim)**  
Supprimer le projet d'inscription de l'ER SCH 138
8. **Concernant le point de modification n°45 (commune d'Ostwald)**  
Conserver les hauteurs actuelles du secteur de zone IAUB situé entre le Wihrel et le Point d'eau (îlot H)
9. **Concernant le point de modification n°47 (commune de Strasbourg)**  
Corriger l'erreur de tracé du périmètre du bâtiment sur le Plan de vigilance (planche SPL Deux Rives – Coop – Lot sérigraphie, RU n°15) du règlement graphique

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **10. Concernant le point de modification n°49 (commune d'Eckbolsheim)**

- Maintenir la zone IAUB dans son classement actuel eu égard au contexte urbain du secteur,
- Instituer une servitude de mixité sociale SMS 9 fixant à 35% minimum la part de logements locatifs sociaux en conformité avec le programme du projet initial de ZAC,
- Ajouter des compléments à l'OAP « Secteur Jean Monnet » sous la forme de précisions sur la hauteur, avec une gradation progressive pour atteindre celle de 15 mètres HT au Nord, et sur la qualité du bâti, les formes urbaines et les implantations des constructions.

### **11. Concernant le point de modification n°50 (commune d'Eckbolsheim)**

- Ajouter les parcelles n°302 et 317 de la section 33 au périmètre concerné de la zone d'activité,
- Compléter l'OAP « Secteur Jean Monnet » par la réalisation d'un diagnostic des sols préalablement à son urbanisation,
- Ajouter des compléments à l'OAP « Secteur Jean Monnet » sous la forme de précisions sur la hauteur, avec une gradation progressive pour atteindre celle de 15 mètres HT au Nord, et sur la qualité du bâti, les formes urbaines et les implantations des constructions,
- Modifier le zonage en IAUA en lieu et place de IAUB afin d'augmenter de 10% la part d'espaces verts en pleine terre.

### **12. Concernant le point de modification n°55 (commune de Souffelweyersheim)**

- Ajuster le périmètre des EPCC au n°54C et 50 route de Brumath,
- Ajuster le périmètre de l'EPCC au n°56A route de Brumath en concertation avec le propriétaire et en cohérence avec la réduction proposée au n°50,
- Redéfinir la configuration de l'EPCC au n°14 route de Brumath tout en conservant une surface équivalente,
- Ajuster le périmètre de l'EPCC au 1 rue de la Fontaine,
- Ajuster le périmètre de l'EPCC sur les parcelles situées au Nord du 1 rue de la Fontaine.

### **13. Concernant le point de modification n°67 (commune de Reichstett)**

Lever les incohérences identifiées par le public et mettre à jour l'inscription des nouveaux objets au titre du patrimoine bâti

### **14. Concernant le point de modification n°71 (commune de Geispolsheim)**

Faire évoluer le zonage des parcelles concernées de UCA3 vers UCA5 (à la place de UCA6)

### **15. Concernant le point de modification n°82 (commune d'Oberhausbergen)**

S'assurer de la pertinence d'inclure la totalité de la zone UXb1 dans le périmètre du PAG étant donné qu'elle englobe des habitations privées ainsi que l'activité des cafés HENRI

### **16. Concernant le point de modification n°100 (règlement écrit)**

Ne pas intégrer les sous-sols enterrés à la définition de l'emprise au sol (article 9)

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

### **RECOMMANDATIONS**

1. **Concernant le point de modification n°1 (OAP Air-Climat-Energie)**
  - Ajouter les enjeux sanitaires liés au passage du COS et au futur transfert de circulation sur la rue du Péage au Plan de vigilance et apporter la modification proposée au règlement écrit pour la route du Rhin,
  - Ne pas intégrer les modifications suggérées par la société SOPREMA au tableau de Surface favorable à la nature (CBS),
  - Estimer les impacts financiers de ce point de modification,
  - Estimer les surcoûts potentiellement induits et notamment ceux sur les constructions de logements sociaux,
  - Dresser un bilan biennal de l'application du nouveau dispositif réglementaire sur les enjeux Air, Climat, Energie.
  
2. **Concernant tous les points de modification concernant l'inscription d'arbres ou d'EPCC (EMS)**

Informez chaque propriétaire des conséquences de l'inscription d'arbres ou d'EPCC sur leurs parcelles
  
3. **Concernant le point de modification n°9 (commune de Geispolsheim)**

Utiliser des plantes d'essences locales non allergènes en partenariat avec les associations locales de défense de l'environnement
  
4. **Concernant le point de modification n°14 (commune d'Ostwald)**

Informez les propriétaires de l'inscription de 2 nouveaux EPCC dans le quartier de la rue des Vosges (n°50 à 62)
  
5. **Concernant le point de modification n°17 (commune de Strasbourg)**

Mettre en cohérence la représentation de l'EPCC avec l'espace végétalisé actuel du site (ajout du carré enherbé en partie Sud de la place de l'Abattoir)
  
6. **Concernant le point de modification n°18 (commune de Strasbourg)**

Eloigner la trame EPCC de certaines façades d'immeubles afin de « permettre d'éventuelles extensions » (aménagement de la façade, création de balcons, escaliers...)
  
7. **Concernant le point de modification n°25 (commune de Strasbourg)**

Mettre en place les outils participant à la réussite de la concertation relative à la définition des orientations d'aménagement du projet
  
8. **Concernant le point de modification n°27 (commune de Strasbourg)**

Envisager la préservation des façades donnant rue des Canonnières et de Sarlat en les inscrivant, par exemple, comme « ensemble de façades remarquables »
  
9. **Concernant le point de modification n°30 (commune de Schiltigheim)**

Anticiper l'application des dispositions qui seront indiquées dans l'arrêté préfectoral des futurs forages AEP



## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

10. **Concernant le point de modification n°35 (commune de Souffelweyersheim)**
  - Apporter un soin particulier aux aspects paysagers,
  - Clarifier avec l'association Alsace Nature le sujet de l'EPCC qu'elle évoque
11. **Concernant le point de modification n°38 (commune de Hangenbieten)**

Prolonger l'ER sur le ban de la commune d'Entzheim, le long de la rue de la Gare et le long de l'Allée de l'Europe jusqu'à la gare
12. **Concernant le point de modification n°39 (commune de Schiltigheim)**

Mener une réflexion pour permettre la réalisation d'un cheminement mode actif sécurisé sur la rue Jean-Jaurès
13. **Concernant le point de modification n°42 (commune d'Oberhausbergen – Arc Ouest)**

Préciser les changements opérés à l'OAP métropolitaine « Arc Ouest » en faveur des espaces agricoles (localisation et superficie correspondante)
14. **Concernant le point de modification n°43 (commune d'Oberhausbergen – Arc Ouest)**

Mener une réflexion sur l'exploitation du reste de l'îlot de culture
15. **Concernant le point de modification n°49 (commune d'Eckbolsheim)**

Aboutir rapidement à une solution de transfert des activités agricoles de M. HERR en faisant appel à une médiation menée sous l'égide d'une tierce personne
16. **Concernant le point de modification n°56 (commune de Strasbourg)**

Organiser une réunion de quartier afin de repréciser les objectifs de la programmation mixte et de recueillir toute proposition complémentaire
17. **Concernant le point de modification n°57 (commune d'Eschau)**

Inscrire un EPCC après l'aménagement de la zone et sa végétalisation
18. **Concernant le point de modification n°68 (commune de Schiltigheim)**
  - Réétudier le classement du patrimoine bâti du site avec les documents techniques que possède la société QUIRI
  - Modifier ce classement dans le cadre de la prochaine évolution du PLU si l'état de conservation du patrimoine est remis en cause
19. **Concernant le point de modification n°69a (commune de Lingolsheim)**

Compléter ce point avec les nouvelles emprises d'EPCC identifiées sur le terrain
20. **Concernant les points de modification n°78 et 79 (commune de Strasbourg)**

Prendre l'attache des propriétaires concernés par l'inscription d'EPCC afin de confirmer les emprises, voire de les adapter aux contraintes du terrain
21. **Concernant le point de modification n°84 (commune de Strasbourg)**

Réaliser une phase de concertation avec les associations et les riverains relative à l'aménagement du secteur

## Enquête publique

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

**22. Concernant le point de modification n°87 (commune de Bischheim)**

Corriger la surface de l'ER BIS 88 afin d'être inférieure à celle actuellement indiquée dans le PLU

**23. Concernant le point de modification n°90 (commune de Geispolsheim)**

Compenser la surface végétalisée de l'ER GEI 9

---

L'avis de la Commission d'Enquête ne porte pas sur les points 46 et 59 que l'EMS a finalement choisi de retirer de la modification n°3 du PLU.

**Fait et clos à STRASBOURG le 11 juin 2021**



**David ECKSTEIN**  
Membre de la Commission  
d'Enquête



**Valérie TROMMETTER**  
Présidente de la Commission  
d'Enquête



**Daniel BEAUGUITTE**  
Membre de la Commission  
d'Enquête

## **Enquête publique**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

# **LISTE DE DIFFUSION**

**Madame Anne DULMET**  
Tribunal Administratif de Strasbourg

1 exemplaire papier

**Madame Danielle DAMBACH**  
Eurométropole de Strasbourg

1 exemplaire papier  
1 exemplaire informatique