

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Modification n° 2

### NOTE DE PRESENTATION

---

## Dossier d'enquête publique

Octobre 2018

direction *urbanisme*  
*et territoires*

aménagement du territoire  
et projets urbains

ADEFUS

# Sommaire

A – Coordonnées du maître d’ouvrage	page 3
B – Objet de l’enquête publique	page 5
C – Evolutions proposées : entrée thématique	page 17
D – Evolutions proposées : entrée territoriale	page 116
E – Pièces du PLU modifiées suite à l’approbation de la procédure	page 335
F et G – Textes régissant l’enquête publique et place de l’enquête publique dans la procédure de modification du PLU	page 342

## ANNEXES :

- Délibération du Conseil de l’Eurométropole du 28 septembre 2018 : Modification n° 2 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.

**CHAPITRE A**

**COORDONNEES DE LA MAITRISE  
D'OUVRAGE**

---

## **A - Coordonnées du maître d'ouvrage**

---

Eurométropole de Strasbourg  
Service Aménagement du territoire et projets urbains  
1 Parc de l'Etoile  
67076 STRASBOURG Cedex  
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

# **CHAPITRE B**

## **OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

---

## B - Objet de l'enquête publique

---

### Rappel des procédures d'évolution du PLU

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (couvrant 28 communes) a été approuvé le 16 décembre 2016. Il a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

PROCEDURES	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

Parallèlement à la présente modification n° 2, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg fait l'objet d'une procédure de révision. Cette révision porte plusieurs objectifs :

- l'intégration des cinq nouvelles communes au document d'urbanisme ;
- la mise à jour des dispositions réglementaires suite à l'évolution du cadre réglementaire.

### Contenu de la modification n° 2 du PLU

La présente modification vise, quant à elle, à 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 compte 111 points différents. 24 des 28 communes couvertes par le PLU sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification. Il s'agit de :

- Bischheim ;
- Blaesheim ;
- Eckbolsheim ;
- Entzheim ;
- Eschau ;
- Fegersheim ;
- Geispolsheim ;
- Hœnheim ;
- Holtzheim ;
- Illkirch-Graffenstaden ;
- Lingolsheim ;
- Lampertheim ;
- La Wantzenau ;
- Mundolsheim ;
- Niederhausbergen ;
- Oberhausbergen ;
- Oberschaeffolsheim ;
- Ostwald ;

- Plobsheim ;
- Reichstett ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg : quartiers centraux, Cronembourg, Elsau, HautePierre, Koenigshoffen, Meinau, Neudorf, Neuhof, Port du Rhin, Robertsau et Wacken ;
- Vendenheim.

**Concernant la politique de l'habitat**, la modification n° 2 du PLU a pour objectif de conforter le dispositif réglementaire en matière de mixité sociale (partie C). Elle permet également de mettre en œuvre les orientations générales du PLU en matière d'offre d'habitat (partie D).

**Concernant le développement économique**, la modification n° 2 porte principalement sur des sujets liés au développement commercial.

Si le dispositif à l'œuvre en la matière dans le PLU répond aux objectifs de préservation d'un équilibre commercial à l'échelle de l'agglomération. Ce dernier toutefois mérite d'être renforcé et complété, pour encadrer le développement de moyennes surfaces commerciales ponctuellement sur le territoire.

Par ailleurs, il est proposé de renforcer le dispositif réglementaire portant sur le Zone Commerciale Nord pour traduire le cahier de recommandation élaboré dans le cadre du projet de modernisation et de restructuration de la ZCN.

**En matière de politique de déplacements**, la modification n° 2 du PLU vient compléter le dispositif déjà en œuvre qui vise à mieux articuler urbanisme et déplacements, notamment par le confortement de pôle d'échange de Hoenheim Gare. D'autre part, un certain nombre de points consistent en l'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés ou de tracés de principes liés aux déplacements.

**En matière d'environnement**, la modification n° 2 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 du territoire, en lien avec la démarche « Eviter, 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 concrète, la modification n° 2 du PLU porte notamment les aspects suivants en lien avec les enjeux environnementaux :

- l'évolution (création et réduction ponctuelles) d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et d'espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) ;
- la mise à jour des restrictions d'usage liées à la qualité des sols sur les secteurs de requalification urbaine ainsi qu'une précision quant aux restrictions d'usage concernant la gestion des eaux pluviales et les établissements sensibles ;

- la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air pour les nouveaux secteurs de requalification urbaine localisés à proximité d'axes structurants.

**Sur les aspects de paysage et de cadre de vie**, en complément de la création d'espaces plantés à conserver ou à créer citée ci-avant, la modification n° 2 du PLU vient :

- adapter les dispositions réglementaires en matière de constructibilité pour favoriser une meilleure insertion des futures projets dans leur environnement proche ;
- appliquer des dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti à de nouvelles communes ;

En complément de ces évolutions générales qui sont le résultat d'un an et demi d'application du PLU approuvé en décembre 2016, la présente modification vise à :

- la prise en compte de projets ponctuels, locaux 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 (suppression, réduction d'emplacements réservés, ...)
- la mise à jour des Annexes / Tome 3 du PLU, concernant la partie 8.17. « *Périmètre de sursis à statuer* ».

Ainsi, cette introduction retrace les principales thématiques abordées. Elle ne vise pas l'exhaustivité des points d'évolution proposés qui sont, eux, listés dans le tableau suivant :

N°	commune / thématique / pièces du PLU	Résumé
<b>CHAPITRE C : Entrée thématique</b>		
<b>I. Habitat</b>		
<b><u>Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u></b>		
1	Mixité sociale Eckbolsheim Geispolsheim Oberhausbergen Reichstett	Inscription de secteurs de mixité sociale
2	Mixité sociale Holtzheim	Suppression des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et inscription d'un secteur de mixité sociale
3	Mixité sociale Illkirch- Graffenstaden	Inscription de secteurs de mixité sociale
4	Mixité sociale La Wantzenau	Evolution des secteurs de mixité sociale (SMS) 4
5	Mixité sociale Lingolsheim	Instauration d'un secteur de mixité sociale (SMS n° 12) sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, excepté sur les 6 secteurs de mixité sociale (SMS n°4) également instaurés dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi
6	Mixité sociale Strasbourg	Evolution du secteur de mixité sociale (SMS1)
<b>II. Economie</b>		
<b><u>Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u></b>		
7	Commerce Strasbourg – Eckbolsheim	Transfert de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire
8	Commerce Strasbourg Port du Rhin	Requalification des bâtiments existants avec un changement de vocation incluant l'implantation d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive)
9	Commerce Strasbourg Meinau	Extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire
10	Commerce Strasbourg Cronembourg	Extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente de jardinage
11	Commerce Reichstett – Secteur Nord – Supermarché E. Leclerc	Création d'une zone UXd3a et modification de l'OAP « Secteur Nord »
12	Commerce Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett Vendenheim	et Modification de l'OAP Métropolitaine « Zone Commerciale Nord »
13	Commerce Strasbourg Wacken	Evolution de l'OAP thématique « Critères de répartition préférentielle du commerce »
<b>III. Déplacements</b>		
<b><u>Rappel de la politique des déplacements portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u></b>		

N°	commune / thématique / pièces du PLU	Résumé
<b>IV. Environnement</b>		
<b><u>Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u></b>		
14	<b>Sites et sols pollués</b>	Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
15	<b>Nature en ville</b>	Holtzheim Inscription d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC)
16	<b>Nature en ville</b>	Illkirch-Graffenstaden – sur toute la commune Proposition d'inscription de dispositions réglementaires complémentaires en matière d'environnement
17	<b>Nature en ville</b>	Schiltigheim Rue de la Mairie /rue Principale Route de Bischwiller / rue d'Adelshoffen Inscription de deux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) en cœurs d'îlot
18	<b>Nature en ville</b>	Strasbourg / Neuhof Rue de la Klebsau – Rue Riehl – Rue de l'Ancien Bac Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot
19	<b>Nature en ville</b>	Strasbourg / Neudorf Rue St Urbain / Avenue Jean Jaurès Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot
20	<b>Nature en ville</b>	Strasbourg / Neudorf Musau Rue de Fréland Réduction d'une espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
<b>V. Paysage et cadre de vie</b>		
<b>Inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine bâti urbain et paysager</b>		
21	<b>Patrimoine</b>	Entzheim Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti
22	<b>Patrimoine</b>	Eschau Inscription d'ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP)
23	<b>Patrimoine</b>	Holtzheim Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti
24	<b>Patrimoine</b>	La Wantzenau Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
25	<b>Patrimoine</b>	Vendenheim Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
<b>Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes</b>		
26	<b>Encadrement de la constructibilité</b>	Eschau – rue des Vosges et rue du Couvent Eschau – rue de la 1 <sup>ère</sup> Division blindée Eschau – rue de la Brigade Alsace-Moselle Eschau – rue Rathsamhausen Evolutions réglementaires en zone UAA et UCA
27	<b>Encadrement de la constructibilité</b>	Holtzheim Reclassement d'une partie de la zone UB4 en UAA2

N°	commune / thématique / pièces du PLU	Résumé
28	<b>Encadrement de la constructibilité</b> Illkirch- Graffenstaden : Secteur Nord-Ouest – avenue de Strasbourg Secteur Nord/Est – route du Rhin Secteur Centre – rue de l’Espérance Secteur Nord – Routes de Lyon – Burckel Secteur Sud – Faubourg de la Paix	Evolutions règlementaires en zone UB et UD, et zone UAA
29	<b>Encadrement de la constructibilité</b> La Wantzenau	Reclassement de secteurs de zone UB4 en UCA3
<b>CHAPITRE D : Entrée communale</b>		
30	<b>BISCHHEIM</b> Ruelle Noire Rue des Anges	Réduction des emprises des emplacements réservés BIS104 et BIS105
31	<b>BISCHHEIM</b> Rue de l’Aigle	Correction d’une erreur matérielle
32	<b>BISCHHEIM</b> Rue Edmond Flamand	Suppression de l’emplacement réservé BIS21
33	<b>BISCHHEIM</b> Rue du Général Leclerc	Modification de l’emprise de l’emplacement réservé BIS63
34	<b>BLAESHEIM</b> Zone IAUA2 « Bas- Coteaux »	Réduction du seuil d’ouverture à l’urbanisation
35	<b>ECKBOLSHEIM</b> Entre la route de Saverne au Nord et le Muhlbach au Sud	Inscrire un emplacement réservé (ER) sur le tracé du projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO)
36	<b>ENTZHEIM</b> Rue de Hangenbieten – jardins familiaux	Suppression de l’emplacement réservé ENT3
37	<b>ENTZHEIM</b> Terre de la Chapelle	Création d’une zone UCB2 – 7 m ET
38	<b>ENTZHEIM</b> Rue de Hangenbieten	Création d’une zone UE1
39	<b>ESCHAU</b> Rue de l’Artisanat	Création d’une zone UXb2 – 17 m HT
40	<b>ESCHAU</b> Chemin rural du Viehweg	Création d’une zone A4
41	<b>FEGERSHEIM</b> Rue du Commerce	Création d’une zone UXb5
42	<b>GEISPOLLSHEIM</b> Rue Alfred Klem	Reclassement de parcelles en UE1
43	<b>GEISPOLLSHEIM</b> Rue Vauban	Création d’une zone UE1
44	<b>GEISPOLLSHEIM</b> Rue du Fossé	Réduction de l’emprise de l’emplacement réservé GEI17
45	<b>GEISPOLLSHEIM</b> Entrée Nord Geispolsheim Village / chemin rural dit Stichlingerweg	Evolution du parti d’aménagement du secteur "Entrée Nord route d'Entzheim"
46	<b>GEISPOLLSHEIM</b> Rue du Tramway	Suppression d'une partie de l'emplacement réservé GEI5 et ajout d'une marge de recul

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
47	<b>GEISPOLSHHEIM</b>	Rue des Cigognes	Suppression de l'emplacement réservé GEI11
48	<b>GEISPOLSHHEIM</b>	Commune	Suppression d'emplacements réservés
49	<b>GEISPOLSHHEIM</b>	Lieu-dit "Moulin des pierres"	Création d'une zone A8 et d'une zone A6, modification du de l'article 2 du règlement des zones agricoles et du règlement de la zone A6
50	<b>HOENHEIM</b>	Route de La Wantzenau	Création d'une zone IAUE1, d'un emplacement réservé (ER) HOE30 et d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur route de La Wantzenau » et lever la servitude de PAG
51	<b>ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN</b>	Route du Rhin	Suppression de l'emplacement réservé ILG24 et création d'un tracé de principe de 4 m
52	<b>ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN</b>	Rue du Wolfley	Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT
53	<b>ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN</b>	Rue des Soeurs	Reclassement d'une partie du secteur de zone UE1 15 m HT en secteur de zone UB3 12 m ET et UCA4 7 m ET
54	<b>ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN</b>	Rues de la Poste/Bussière	Reclassement d'une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET et création d'une orientation d'aménagement et de programmation
55	<b>LAMPERTHEIM</b>	Rue de Mundolsheim	Inscription d'un emplacement réservé (ER) LAM13
56	<b>LA WANTZENAU</b>	Nouvel accès Nord	Ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) LWA4
57	<b>LINGOLSHEIM</b>	Rue de Koenigshoffen	Instauration d'un emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un groupe scolaire au niveau de la rue de Koenigshoffen
58	<b>LINGOLSHEIM</b>	Rue des sports	Suppression du PAG sur l'emprise du supermarché : « Super U » et reclassement de ce périmètre en un secteur de zone UXd3a qui remplace le secteur de zone UCB2
59	<b>LINGOLSHEIM</b>	Rue des Prés	Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UB3 à l'Est de la rue des Prés
60	<b>LINGOLSHEIM</b>	Rue des Chevreuils	Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UCB2 au niveau de la rue des Chevreuils et instauration d'un SMS n° 4 correspondant à la production de 25 % minimum de logement locatifs sociaux à compter de la création de 6 logements
61	<b>LINGOLSHEIM</b>	Rue Konrad Adenauer	Réhabilitation du quartier des Hirondelles
62	<b>LIPSHEIM</b>	Rue Baudelaire	Suppression de l'emplacement réservé LIP3, modification des emplacements réservés LIP1 et LIP2
63	<b>LIPSHEIM</b>	Niedermatt	Modification des destinations du secteur, ajout d'un emplacement réservé et d'un tracé de principe, modification de l'AOP et de l'étude entrée de ville
64	<b>MUNDOLSHEIM</b>	Rue des Saules	Modification du tracé et de la destination de l'emplacement réservé (ER) MUN5
65	<b>NIEDERHAUSBERGEN</b>	Sud-est du centre-village	Reclassement de la zone IAUE1 en IAUA2
66	<b>OBERHAUSBERGEN</b>	Nord du chemin des Coteaux	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3
67	<b>OBERHAUSBERGEN</b>	Rue de Mittelhausbergen	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et changement de bénéficiaire
68	<b>OBERHAUSBERGEN</b>	Rue de la Fontaine / captage d'eau	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33
69	<b>OBERHAUSBERGEN</b>	Route de Saverne / rue de la Course	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m

N°	commune / thématique / pièces du PLU	Résumé
70	<b>OBERSCHAEFFOLS HEIM</b> Rue du Gal de Gaulle Rue des Près	Suppression des emplacements réservés OBS14 et OBS19
71	<b>OBERSCHAEFFOLS HEIM</b> Rue Mont-Soleil	Correction d'une erreur matérielle concernant la zone IAUA2 à l'Ouest
72	<b>OSTWALD</b> Rue du Rivage	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2
73	<b>OSTWALD</b> Quai Olida	Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET
74	<b>PLOBSHEIM</b> Zone d'extension « secteur du Canal »	Création d'un emplacement réservé et modification de l'OAP
75	<b>PLOBSHEIM</b> RD468	Création d'une zone A4, suppression d'un EPCC, réduction d'une marge de recul
76	<b>PLOBSHEIM</b> Rue des Pêcheurs cours d'eau du Dorfwasser	Correction de tracés de marges de recul (erreurs matérielles)
77	<b>PLOBSHEIM</b> Rue du Rhin	Elargissement de l'emplacement réservé PLO6
78	<b>REICHSTETT</b> Secteur IIAUX au Nord de la RD63	Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX
79	<b>SCHILTIGHEIM</b> Route de Bischwiller	Requalification du site d'activités Alsia en zone d'habitat
80	<b>SCHILTIGHEIM</b> Avenue Mendès France	Requalification du site d'activités Air Product en zone d'habitat
81	<b>SCHILTIGHEIM</b> Rue de Haegelberg	Création d'un verger communal
82	<b>SCHILTIGHEIM</b> Parcs de l'Aar, du Châteaux, des Contades et de la Rosaie	Classement des parcs publics en zone naturelle
83	<b>SCHILTIGHEIM</b> Rue du canal	Ajustement des emplacements réservés SCH6 et SCH53
84	<b>SCHILTIGHEIM</b> Rue de Wissembourg / Parc de la Résistance	Création d'une liaison piéton / cycle
85	<b>SCHILTIGHEIM</b> Rue Saint Charles	Reclassement en zone d'habitat d'une parcelle
86	<b>SOUFFELWEYERSH EIM</b> Rue du Canal, rue des Cigognes et rue de la Ville	Inscription d'une marge de recul de 5 m depuis la limite de voie
87	<b>STRASBOURG Centre</b> Rue du Ban de la Roche	Levée du périmètre de PAG sur le secteur Semencerie et inscription de dispositions règlementaires graphiques
89	<b>STRASBOURG Centre</b> Rue Lauth – Rue du Jasmin	Suppression de l'emplacement réservé CEN4
90	<b>STRASBOURG Elsau</b> Rue Schongauer – Rue Léonard de Vinci	Création de l'emplacement réservé EMV23
91	<b>STRASBOURG Hautepierre</b> Rue Alfred de Vigny	Reclassement partiel de la Zone Franche Urbaine (ZFU)
92	<b>STRASBOURG Koenigshoffen</b> Rue Jean Mentelin	Implantation d'un nouveau groupe scolaire
93	<b>STRASBOURG Neuhof / ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN</b> Rue de la Ganzau	Secteur de zone UXb1 10 m HT Projet d'urbanisation « Grands moulins »
94	<b>STRASBOURG Neuhof</b> Rue de Schengen – Rue des Jésuites – Rue de la Faisanderie	Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale n° 2 en zone UB4
95	<b>STRASBOURG Neuhof</b> Rue de la Faisanderie – Rue de Schengen	Création d'une zone UE1, modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Jesuitenfeld

N°	commune / thématique / pièces du PLU	Résumé
		– Neuhoof » et recalage des emplacements réservés (ER) NEU37 et NEU21
96	<b>STRASBOURG</b> Port du Rhin	Rue du Havre Implantation d'un Parc d'activités économiques
97	<b>STRASBOURG</b> Port du Rhin	Secteur Deux-Rives Évolutions règlementaires de la ZAC Deux-Rives relatives aux sites et sols pollués (SSP) et aux espaces libres et plantations
98	<b>STRASBOURG</b> Port du Rhin	Rue du Rhin Napoléon Implantation d'une activité agricole hors-sol sous abri chauffé par récupération de chaleur de la centrale biomasse
99	<b>STRASBOURG</b> Robertsau	Rue Fischacker Reclassement partiel de zone IIAU et UB4 en zone IAUB et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
100	<b>STRASBOURG</b> Robertsau	Rue de Bussièrre Inscription d'une marge de recul liée à l'emplacement réservé ROB6
101	<b>STRASBOURG</b> Robertsau	Rue des Orchidées Suppression de l'emplacement réservé ROB63 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer
102	<b>STRASBOURG</b> Robertsau	Rue Boecklin Suppression de l'emplacement réservé ROB64
103	<b>STRASBOURG</b> Robertsau	Rue des Mimosas Suppression des marges de recul liées à l'emplacement réservé ROB65 et inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer
105	<b>STRASBOURG</b> Wacken	Quai Ernest Bevin Projet de réouverture d'une activité de restauration en zone UE
106	<b>VENDENHEIM</b>	Lotissement « Les portes du Kocherserg » Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN45
107	<b>VENDENHEIM</b>	Sentier Muehlbaechel Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN15
108	<b>VENDENHEIM</b>	Zone d'activités Sury Modification du tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN15 au droit du Parc d'activités du Sury
109	<b>VENDENHEIM</b>	Place des Roses Modification de l'objet et de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN31
110	<b>VENDENHEIM / LAMPERTHEIM</b>	Nouvelle voie de liaison entre les deux communes Création d'un emplacement réservé (ER) VEN 81 et modification du tracé de principe
111	<b>Mise à jour des annexes PLU</b>	Strasbourg Elsau Instauration d'un périmètre de sursis à statuer

La modification n° 2 du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Elle n'a pas vocation :

- à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la

commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

### **Evaluation environnementale des plans et programmes**

Afin de mettre en avant sa démarche de prise en compte de l'environnement, l'Eurométropole de Strasbourg a réalisé une évaluation environnementale de la procédure afin d'appréhender les incidences notables prévisibles de la modification n° 2 du PLU.

L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance de la procédure, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux des secteurs considérés.

Elle ne relève pas de l'article L122-13 du Code de l'environnement et ainsi, elle ne vise pas à se substituer à l'évaluation environnementale d'un projet. Dès lors qu'il y sera soumis, chaque porteur de projet effectuera ses propres démarches en phase pré-opérationnelle.

Le processus d'évaluation environnementale de la présente procédure se traduit au sein du dossier d'enquête publique à différents niveaux :

- le rapport environnemental dénommé « Modification n° 2 - évaluation environnementale » ;
- des compléments sont apportés à l'évaluation environnementale initiale (Tome 5 du rapport de présentation du PLU) ;
- une synthèse des études collectées par l'Eurométropole de Strasbourg concernant la qualité des sols en cas de changement d'usage. Ces éléments sont présentés dans la présente note, site par site (chapitre D).

Conformément à l'article L122-7 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Cet avis est mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Bien que non obligatoire, l'Eurométropole de Strasbourg se réserve la possibilité d'une réponse en fonction du contenu de l'avis de la MRAE. Le cas échéant, par souci de transparence et d'information du public, la réponse pourra être jointe au dossier d'enquête publique.

### **Organisation de la présente note de présentation**

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n° 2 du PLU et d'en justifier les motivations. Après approbation, elle est destinée à être intégrée, tout comme son évaluation environnementale, au rapport de présentation qu'ils complètent et modifient.

La première partie (chapitre C) construite sur une entrée thématique permet :

- de présenter la philosophie générale du PLU en matière d'habitat, d'économie, de déplacements et d'environnement ;
- d'identifier les évolutions de portée générale ou commune à plusieurs territoires.

La deuxième partie (chapitre D) présente les propositions d'évolutions selon une entrée territoriale :

- par commune ;
- par quartier pour Strasbourg.

La troisième partie (chapitre E) identifie ces mêmes évolutions en indiquant les pièces qu'il est proposé de modifier après approbation de la modification n° 2 du PLU.

Le chapitre F présente les textes réglementaires qui régissent l'enquête publique et resitue l'enquête publique au sein de la procédure de modification du PLU.

**CHAPITRE C**

**EVOLUTIONS PROPOSEES**

**ENTREE THEMATIQUE**

---

## C – Evolutions proposées : entrée thématique

---

### I – Habitat

#### Rappel de la politique de l’habitat portée par le PLU de l’Eurométropole de Strasbourg

Le PLU de l’Eurométropole de Strasbourg 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 PADD qui fixe le cap général, aux règlements qui portent les outils concrets permettant la réalisation d’opérations mixtes et diversifiées, en passant par l’OAP et le 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.).

Les orientations générales du PLU en matière d’habitat reposent sur l’enjeu fort et prioritaire de répondre aux besoins de la population de se loger. Cela se traduit par un objectif chiffré, par un objectif de qualité, par un objectif de diversité.

#### **Objectifs démographique et économique**

L’orientation générale du PADD repose sur une ambition de croissance d’environ 50 000 habitants supplémentaires d’ici 2030, soit environ 50 % de la croissance démographique prévue à l’échelle du département du Bas-Rhin, selon les estimations de l’INSEE.

Afin d’accueillir ces habitants, les besoins de production sont évalués à environ 3 000 logements par an, soit un objectif global d’environ 45 000 logements sur la durée du PLU. Pour mémoire, pour permettre le seul maintien de la population actuelle, il faut déjà construire entre 1 700 et 1 900 logements par an dans l’Eurométropole de Strasbourg.

Cette ambition démographique est justifiée par l’intention de renforcer le rayonnement de la métropole face à la concurrence des autres agglomérations européennes, ce qui suppose notamment d’atteindre une taille critique suffisante. Elle s’explique aussi par la volonté de conforter la place de l’agglomération strasbourgeoise dans la région Grand Est.

Cet objectif de croissance se construit en lien avec le développement économique où les objectifs tendent à une relance économique afin d’améliorer l’attractivité du territoire. Le PLU définit un objectif de création de 27 000 emplois à l’horizon 2030.

## **Production soutenue et territorialement équilibrée**

Le PLU décline de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire l'offre nouvelle de logement. 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 logement, aussi bien la production générale que celle à vocation sociale.

Depuis l'approbation du PLU, l'objectif volontariste affiché porte ses fruits : en effet, quelques 4 000 logements ont été autorisés en 2017, dont 1 500 logements locatifs sociaux. Ces chiffres ne correspondent pas à ce qui s'est réellement construit, puisqu'ils ne sont que le résultat des permis de construire accordés mais il témoigne de l'efficacité du PLU et de l'atteinte de ses objectifs.

## **L'offre sociale**

Le PLU s'attache à répondre à la loi SRU, modifiée par la loi Duflot 1, qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux.

Le diagnostic territorial montre notamment un manque de logements locatifs sociaux, malgré les efforts de production des dernières années. Cette insuffisance, globale à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, est néanmoins inégale suivant les secteurs géographiques, à l'échelle des communes et des différents quartiers.

Dans une volonté de solidarité intercommunale, et notamment parce que les besoins des ménages à la recherche d'un logement financièrement accessible s'expriment sur l'ensemble du territoire, l'effort de production de logements locatifs sociaux est porté par l'ensemble des communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ainsi, chaque commune de l'Eurométropole de Strasbourg porte un objectif de production de logements sociaux, y compris celles qui ne sont pas soumises à la loi SRU. Pour mener à bien cet objectif, le PLU se dote d'outils réglementaires permettant la production de logements aidés.

Outre les prescriptions fixées par l'OAP habitat, le PLU dispose de deux outils, dont l'utilisation est laissée à l'appréciation des communes, toujours dans le but de concrétiser l'objectif de diversité d'habitat et de production de logements sociaux :

- Le secteur de mixité sociale (SMS).
- L'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS).

Le **SMS** est mis en œuvre sur le territoire des communes volontaires, dans les zones urbaines ou à urbaniser. Dans chacun de ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux (LLS).

Cette disposition est motivée par un objectif de mixité sociale, à travers une diversification de l'offre de logements, en réponse aux divers besoins de la population. Ce manque s'exprime au regard des besoins de la population, mais également au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, modifiée par la loi Duflot.

Comme pour les SMS, la mise en place d'**ERMS** est motivée par un objectif de mixité sociale. Ils visent à compléter l'offre en logements locatifs sociaux, localement. En réponse à cet objectif, leur contenu programmatique comprend en totalité des logements locatifs sociaux.

A la différence des SMS, ils s'appliquent de manière ponctuelle, à l'échelle d'une ou plusieurs parcelles, bâties ou non. Cette échelle limitée facilite la faisabilité opérationnelle : anticipation de l'acquisition foncière, identification en amont de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation, etc.

### **Les évolutions proposées dans le cadre de la modification n° 2**

La modification n° 2 confirme ces orientations générales ainsi que les outils proposés pour y répondre.

Elle est également l'occasion d'une généralisation des outils règlementaires pour parvenir à l'objectif de mixité sociale. Elle porte ainsi sur les trois points suivants :

- L'inscription d'un principe général de base pour l'ensemble des communes carencées :

La modification n° 2 vise à la mise en place d'un secteur de mixité sociale « de base » sur l'ensemble des huit communes carencées pour la période triennale 2017-2019.

- La mise en place d'outils spécifiques permettant la mixité sociale :

A la demande des communes d'Illkirch-Graffenstaden et de Lingolsheim, des SMS sont inscrits. De même, à la demande de la commune de Holtzheim, les ERMS sont remplacés par la généralisation d'un SMS particulier.

- Et la précision quant à l'applicabilité de certaines dispositions :

La modification n° 2 fait également évoluer l'application du SMS1 mis en place sur la commune de Strasbourg.

## Mixité sociale

### 1. Inscription d'un principe général de base pour l'ensemble des communes carencées

#### a. Présentation - Explications – Justifications

Pour la période triennale 2017-2019, huit communes de l'Eurométropole de Strasbourg font l'objet d'une procédure de mise en carence, au regard de la non-réalisation de leur objectif de production de logement locatif social.

L'arrêté de carence vient sanctionner, notamment sur un plan financier, les communes dont l'effort de production de logements sociaux est jugé insuffisant. Il confère également au Préfet des leviers pour faciliter la production effective de logements sociaux sur ces communes (droit de préemption ou autorisation du droit des sols par exemple).

Sur l'Eurométropole de Strasbourg, les huit communes concernées sont les suivantes :

- Eckbolsheim
- Eschau
- Fegersheim
- Geispolsheim
- Oberhausbergen
- Reichstett
- Souffelweyersheim
- La Wantzenau

Parmi elles, les communes d'Eschau, de Fegersheim, et de Souffelweyersheim appliquent d'ores et déjà des secteurs de mixité sociale. Elles ne sont, à ce titre, pas concernées par la présente modification.

Concernant la commune de La Wantzenau, qui applique aussi déjà des secteurs de mixité sociale, le dispositif est modulé pour aller encore plus loin. Il est présenté ci-après.

Afin d'accompagner ces communes vers une production effective de logements sociaux, l'Eurométropole de Strasbourg entend mettre en œuvre un SMS sur l'ensemble des communes concernées. Ainsi, il est proposé d'inscrire un SMS3 sur les zones urbaines mixtes des communes d'Eckbolsheim, de Geispolsheim, d'Oberhausbergen et de Reichstett.

En prévoyant 25 % de logements sociaux dès 6 logements, le SMS4 ne permet pas de rattraper le déficit de logement. Il permet tout au plus un statu quo qui est sans bénéfice pour la commune.

Le SMS3 propose pour toutes opérations d'habitat de plus de 6 logements la réalisation d'au moins 35 % de logement locatif social. Cela permet de répondre au 25 % légaux, et ainsi de ne pas dégrader la situation, tout en opérant un rattrapage avec 10 % supplémentaires.

Le seuil de 6 logements correspond au taquet minimum des petites opérations de logements, principalement des petits collectifs, qui se réalisent dans ces communes

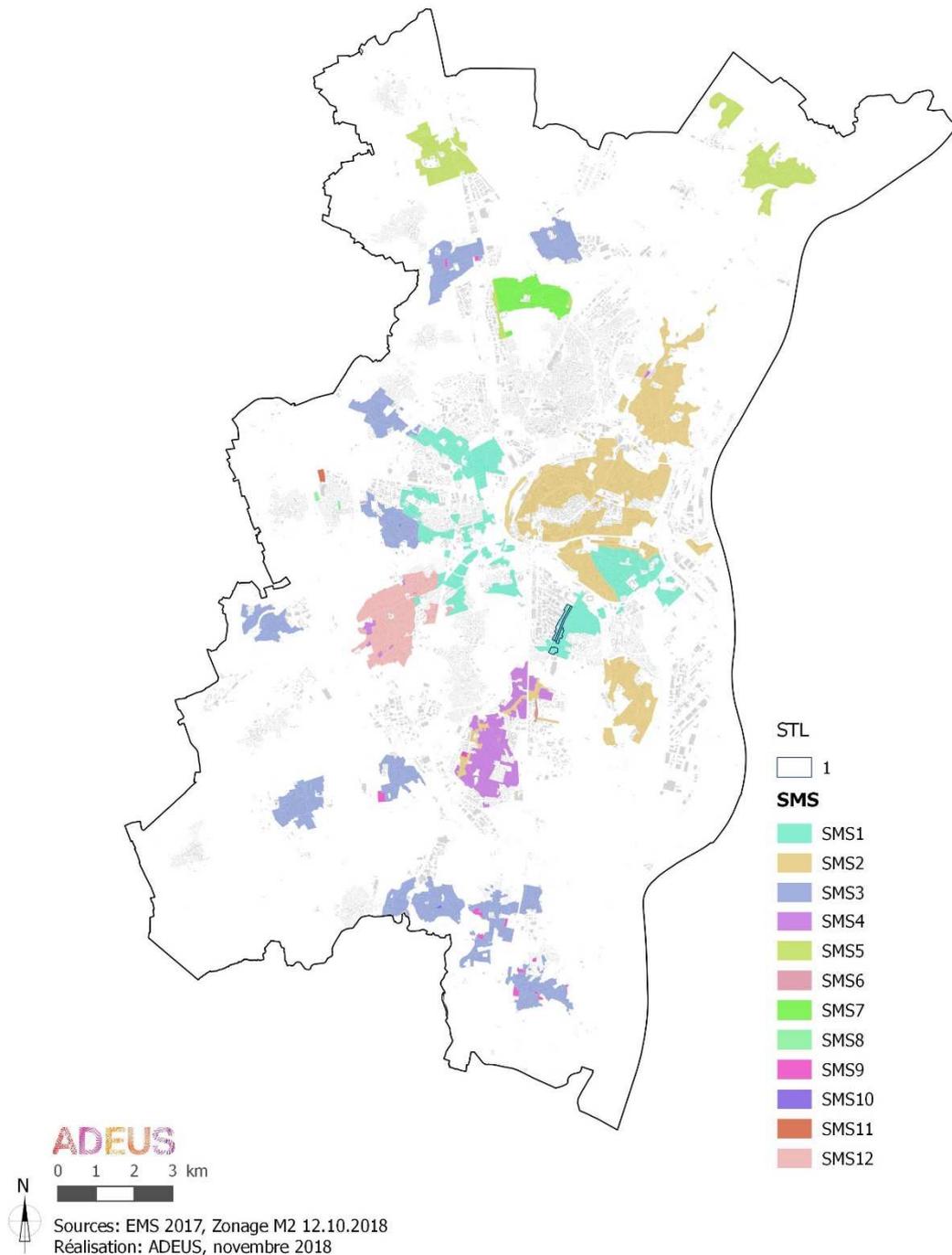
périphériques. Cela permet une mise en œuvre la plus opérationnelle possible et d'ainsi répondre à l'objectif de la loi SRU.

Rappelons qu'avec un seuil de déclenchement trop élevé, les SMS ne concerneraient qu'une part limitée des autorisations d'urbanisme délivrées et ne permettrait donc pas d'atteindre les objectifs fixés. Avec un seuil trop bas, les SMS risqueraient de contraindre les projets de particuliers, non visés par la production systématique de LLS.

Enfin, l'inscription d'un tel dispositif au sein du PLU, concernant ces communes carencées, ne les désengagent pas du respect des objectifs triennaux fixés par l'Etat.

b. Traduction dans le PLU

Au vu de l'exposé ci-avant, il est proposé d'inscrire un SMS3 sur les zones UAA, UB, UCA, UCB et UD des communes d'Eckbolsheim, de Geispolsheim, d'Oberhausbergen et de Reichstett.



*Localisation des secteurs de mixité sociale (SMS) tenant compte des propositions  
d'évolution de la modification n°2 du PLU*

## Mise en place d'outils spécifiques permettant la mixité sociale

### 2. Commune de HOLTZHEIM – Suppression des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et inscription d'un secteur de mixité sociale

#### a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Holtzheim est soumise aux dispositions de la loi SRU/Duflot. En ce sens, elle doit se doter de 25 % de logement locatif social, conformément aux dispositions légales s'imposant aux communes de plus de 3 500 habitants. A ce jour, la commune compte environ 6 % de LLS.

Afin de combler ce déficit, la commune a choisi, durant l'élaboration du PLU, de cibler sur son territoire une dizaine de parcelles et d'y inscrire des emplacements réservés pour mixité sociale. Ceux-ci, disséminés dans le village, visent à la réalisation d'opérations de logements sociaux. Ils répondent bien à la notion de mixité sociale puisqu'ils permettent de répartir cette production sur tout le ban communal.

Une opération sociale a d'ores et déjà vu le jour, rue de Wolfisheim, pour une dizaine de logement. Une seconde est en réflexion rue du Foyer. Pour autant, l'emplacement réservé pour mixité sociale peut apparaître comme un outil stigmatisant puisqu'il vise uniquement quelques parcelles.

Ainsi, toujours dans le but de répondre aux exigences de la loi et afin d'avoir un traitement égalitaire des propriétaires fonciers, il est proposé de supprimer les emplacements réservés pour mixité sociale restant et de généraliser le principe d'un secteur de mixité sociale (SMS) sur l'ensemble des zones mixtes de la commune.

Afin de déterminer le seuil de déclenchement et le pourcentage demandé, il a été analysé les permis de construire les plus récents. Si la majeure partie des permis accordés concerne des maisons individuelles, notamment dans les zones d'extension récentes (notamment Colombes I et II), le tissu bâti existant, autour du centre-villageois, concentre la plupart des opérations de collectifs. Elles comptent entre 6 et 18 logements.

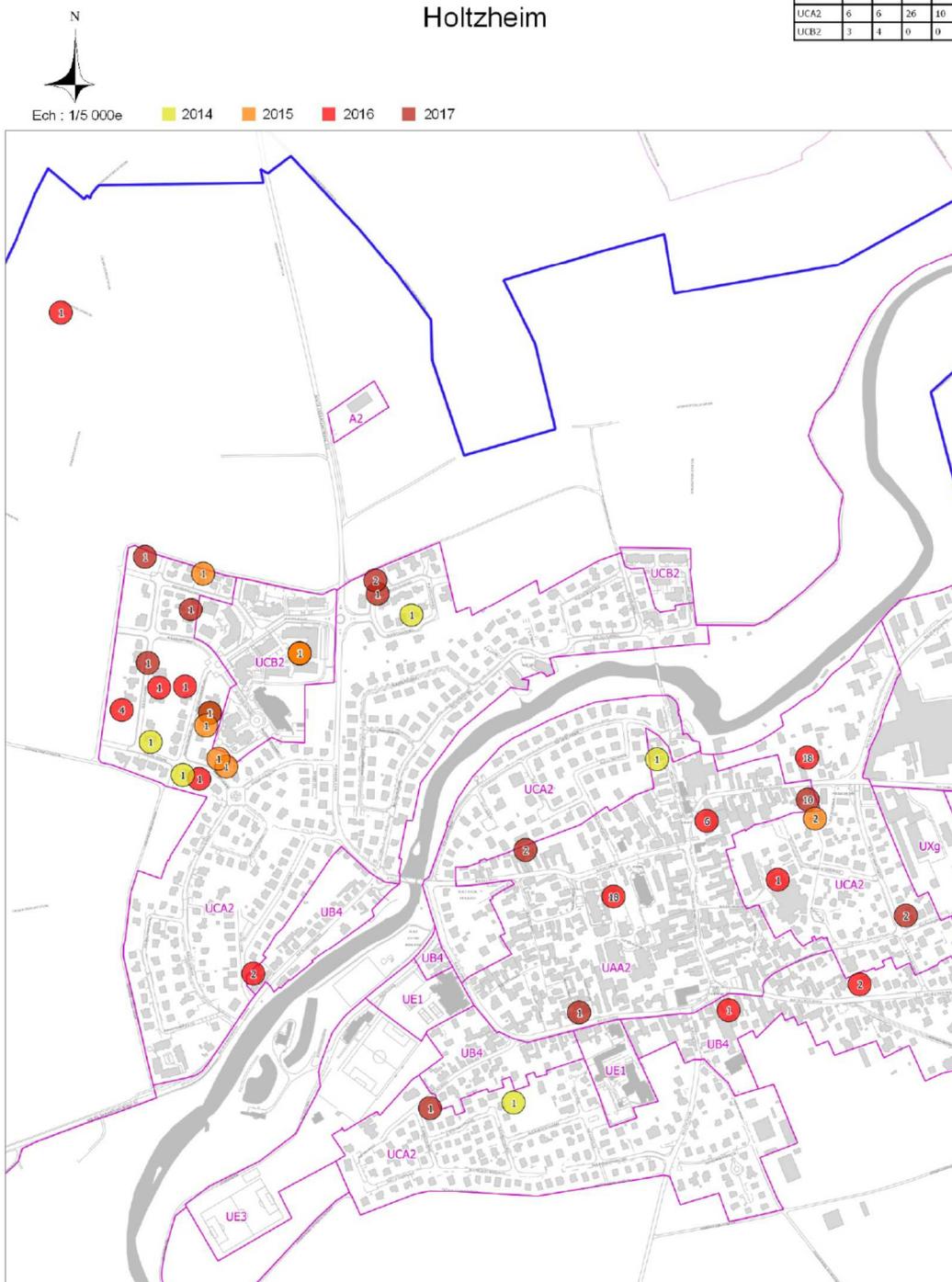
Ainsi, considérant ces chiffres, le seuil de déclenchement est proposé à partir de 6 logements.

Dans la perspective de répondre aux objectifs de la loi SRU/Duflot, il est proposé d'inscrire une proportion de 35 % de logements locatifs sociaux dans ces opérations. Cela correspond à 25 % comme l'objectif légal de base auquel s'ajoute 10 % de rattrapage.

### Création de logements entre 2014 et 2017

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	1	0
UAA2	1	0	24	13
UB4	0	0	5	3
UCA2	6	6	26	10
UCB2	3	1	0	0

## Holtzheim



### b. Traduction dans le PLU

Au vu de l'exposé ci-avant, il est proposé de :

- supprimer les emplacements réservés pour mixité sociale restant ;
- d'inscrire un SMS3 correspondant au tableau ci-dessous, sur les zones UAA, UB, UCA et UCB de la commune de Holtzheim.

	Seuil de déclenchement	Pourcentage de logement locatif social à produire
SMS3	Programme supérieur ou égal à 6 logements	35 % minimum

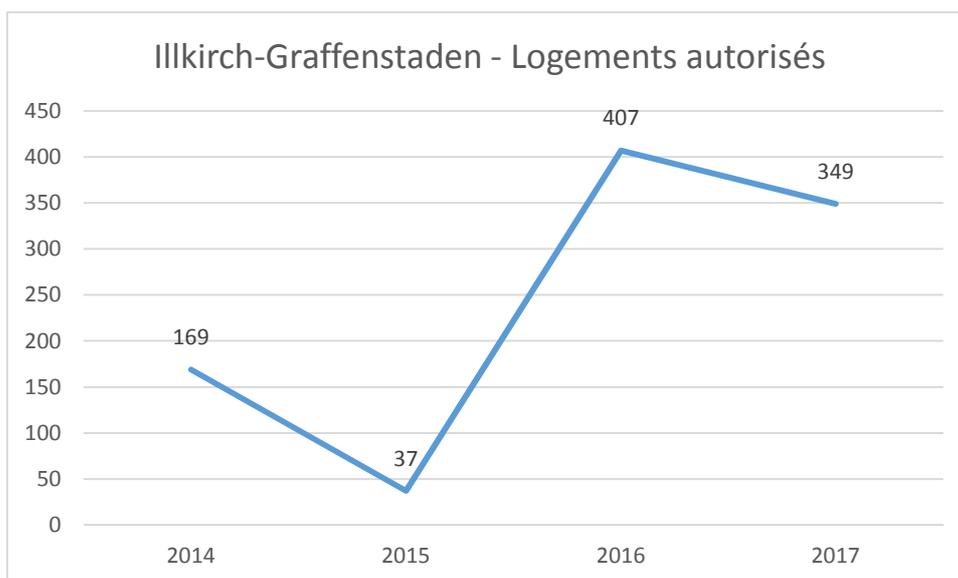
Cela entraîne la mise à jour de la liste des ERMS et des plans de zonage couvrant la commune.

### 3. Commune d'Illkirch-Graffenstaden – Inscription de secteurs de mixité sociale

#### a. Présentation - Explications – Justifications

L'OAP Habitat détermine une territorialisation de la production de logements par commune. Troisième commune de l'agglomération avec près de 28 000 habitants en 2017, Illkirch-Graffenstaden a un objectif de production de 5 000 logements à l'horizon 2030, soit une moyenne de 330 logements par an.

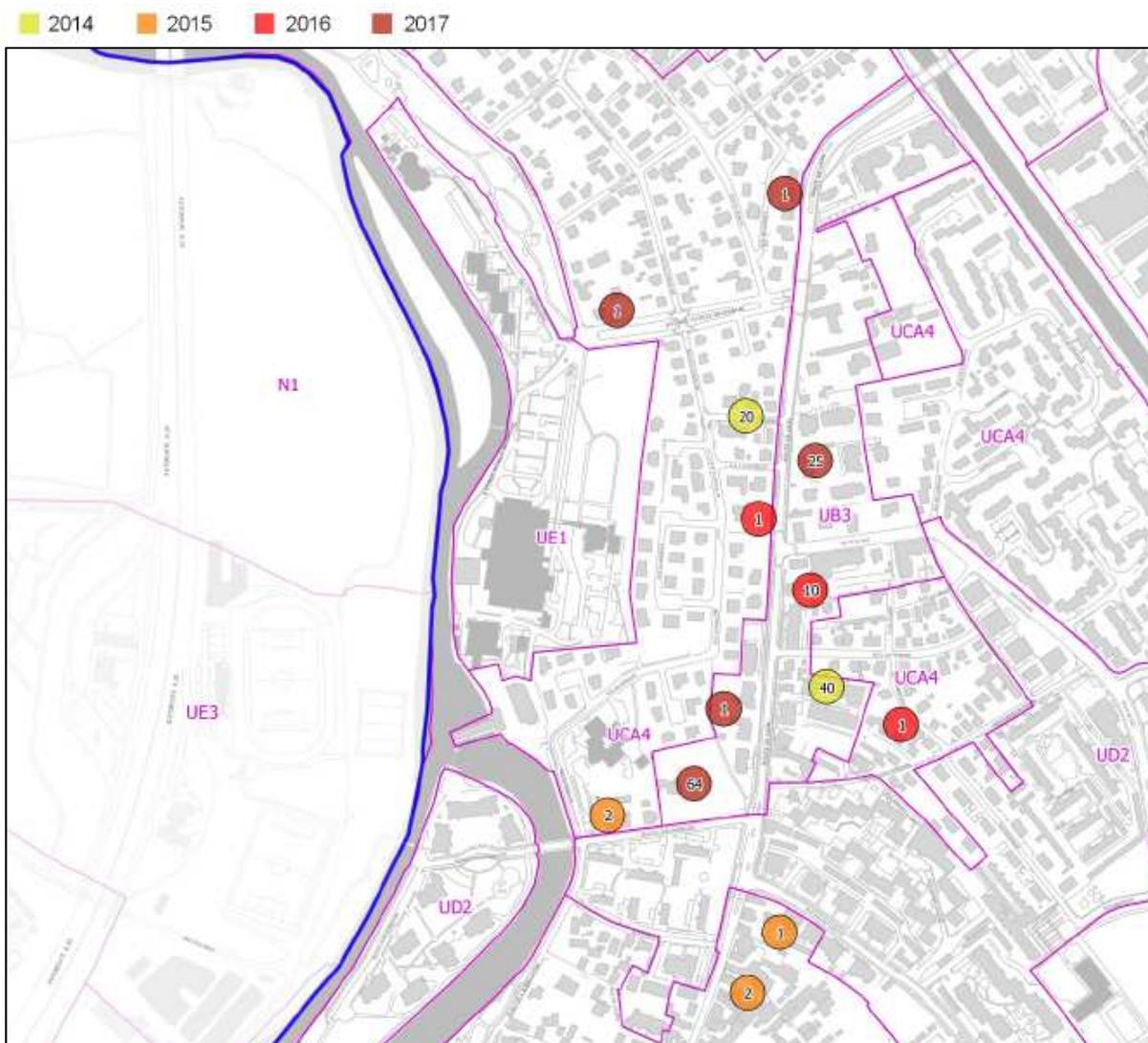
Après un léger tassement sur les années 2014 et 2015, la commune connaît depuis une nette dynamique de la construction. Ainsi, 407 logements ont fait l'objet d'un permis de construire (hors documents modificatifs) en 2016 et 349 en 2017.



Spatialement, une partie importante des autorisations se répartit le long de l'axe structurant avenue de Strasbourg / route de Lyon, quelles que soient les années observées. La zone UB, dont l'essentiel se concentre autour de ces voies, concentre à elle seule 25 % de l'ensemble des autorisations entre 2014 et 2017.

En-dehors de cette logique d'axe, le volume de construction de logements se concentre en priorité autour des grands secteurs à projet de la commune (opération des Prairies de Canal en secteur de zone UD2, au Nord/Est de la commune et reconversion de la friche Bourgeois au Sud en secteur de zone UCB1).

Dans les secteurs de zone UB de l'avenue de Strasbourg / route de Lyon, un nombre important d'opérations sont des unités d'habitat collectif entre 10 et 30 logements. En l'absence de SMS au PLU, une programmation favorisant la mixité sociale n'a pu être exigée, contribuant ainsi à dégrader le taux de logement locatif social de la commune.



*Spatialisation des logements autorisés au Nord d'Illkirch-Graffenstaden*

Dans l'optique de contribuer activement à une meilleure répartition du logement locatif social dans le tissu, il est ainsi proposé de mettre en place un SMS n° 2 dans tous les secteurs de zone UB (35 % de logements sociaux pour un programme supérieur ou égal à 12 logements).

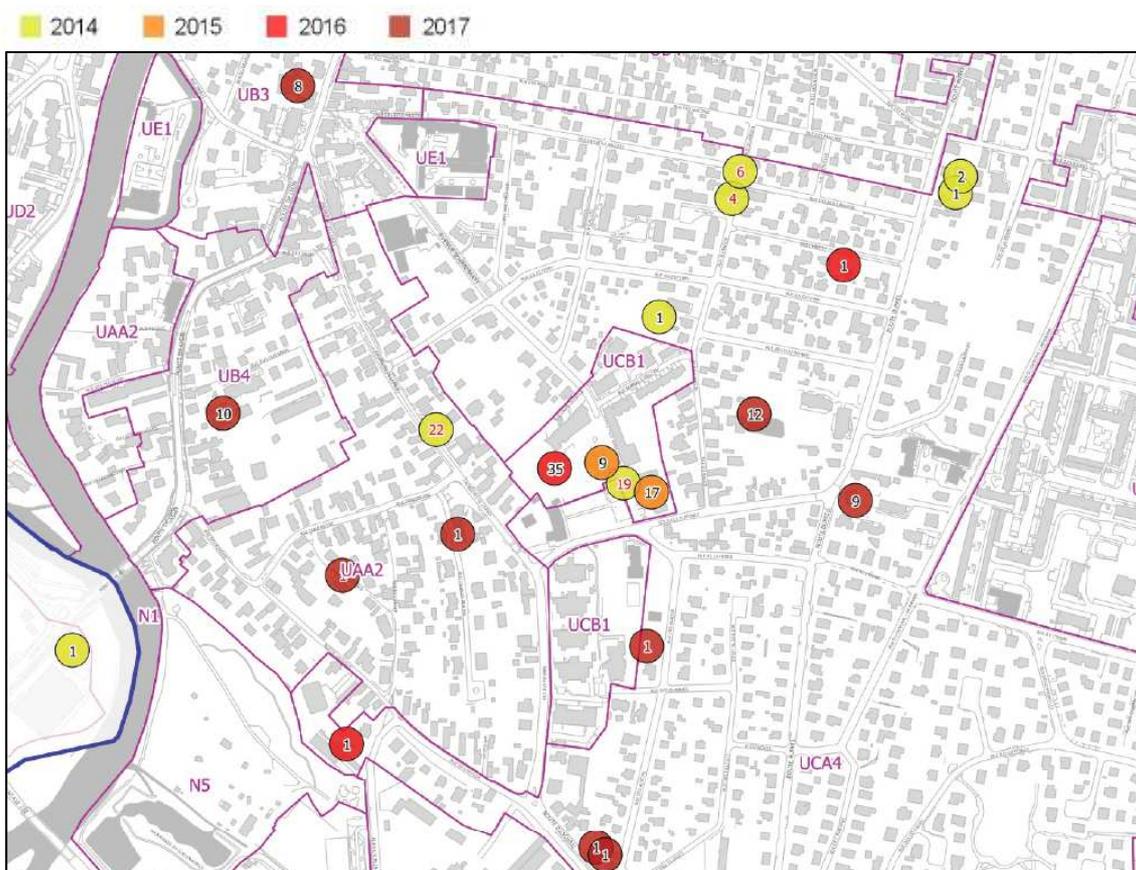
Au vu de la dynamique actuelle de construction dans cette zone et du potentiel encore aujourd'hui existant, la généralisation de cet outil contribuera activement aux objectifs de mixité sociale.

La zone UD regroupe des secteurs d'habitat social (par exemple le quartier Libermann), des tissus bâtis déjà constitués et peu susceptibles d'évoluer (par exemple, le Domaine de l'Île). Elle regroupe également des secteurs à projets dont la programmation est aujourd'hui définie et favorise activement la mixité sociale (projet Huron au centre de la

commune avec 140 logements locatifs sociaux sur 397 et projet des Prairies du Canal avec 325 logements locatifs sociaux et 260 en accession sociale sur 1 300). En conséquence, il est proposé de ne pas inscrire de SMS sur ces secteurs de zone.

Les zones UAA et UCA regroupent les tissus pavillonnaires et les centres historiques de la commune, ces zones concentrent pour l'essentiel des logements individuels ou de petites unités d'habitat collectif.

Si les projets collectifs ne sont pas absents, la dynamique récente de construction sur ces secteurs indique globalement un nombre restreint d'opération, sur des opérations généralement de petite taille.



*Spatialisation des logements autorisés dans les secteurs pavillonnaires Schweitzer et vieux Graffenstaden*

Il est proposé de mettre en place un SMS n° 4 dans tous les secteurs de zone UAA et UCA (25 % de logements sociaux pour un programme supérieur ou égal à 6 logements). Cette catégorie de SMS permettra de ne pas dégrader le taux de logement social de la commune, aujourd'hui proche des objectifs Duflot/SRU (23,13 % en 2016).

## 4. Commune de LA WANTZENAU – Evolution des secteurs de mixité sociale (SMS) 4

### a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de La Wantzenau, comptant plus de 3 500 habitants, est soumise aux obligations fixées par loi SRU/Duflot ; à savoir disposer de plus de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) parmi les résidences principales. Avec environ 3 % de LLS, la commune n'atteint pas cet objectif et fait l'objet d'une procédure de mise en carence.

Les efforts de production de LLS sur la commune sont fixés au PLU au travers de :

- l'OAP Habitat qui détermine pour la commune de La Wantzenau un objectif de production de 300 logements locatifs sociaux d'ici 2030 ;
- l'identification de secteurs de mixité sociale (SMS4) sur l'ensemble du tissu existant à dominante d'habitat (zones UAA1, UCA2, UCA3 et UB4).

Les projets d'aménagement en cours d'élaboration au niveau des secteurs de développement Nord/Ouest de la commune (Secteurs Trissermatt et Schwemmloch) ont pour vocation de répondre aux besoins en logements, et notamment logements aidés, dans les années à venir. Ces deux projets sont encadrés par l'OAP Habitat qui fixe pour les opérations d'aménagement d'ensemble en zone AU de la commune de La Wantzenau une part de logements locatifs sociaux à hauteur de 35 %.

Le projet sur le secteur Trissermatt prévoit en effet la production d'environ 85 logements, dont plus de la moitié correspond à des logements aidés (LLS et accession sociale). Le programme du projet sur le secteur Schwemmloch compte environ 350 logements, dont plus d'un tiers de logements aidés.

Pour combler le déficit en logements sociaux et apporter une offre diversifiée répondant à la demande sur un secteur géographique large, la commune souhaite aussi intervenir sur le tissu existant, au travers de l'évolution du dispositif de SMS en place.

Il s'agirait de faire évoluer l'ensemble des SMS4 (seuils de déclenchement à 6 logements avec au minimum 25 % de LLS à produire) vers des SMS5 (seuils de déclenchement à 5 logements avec au minimum 40 % de LLS à produire).

L'instauration de ce nouveau secteur de mixité sociale vise ainsi à favoriser la réalisation d'opérations de logements aidés de petite taille, dimensionnées pour s'insérer dans le tissu existant. De ce fait, il s'agirait d'une part de décloisonner l'offre de logements aidés des secteurs de développement Trissermatt et Schwemmloch, et d'autre part de diversifier les typologies de construction dans lesquelles s'insèrent le logement aidé (construction neuve en habitat intermédiaire, réhabilitations de construction, etc).

**Création de logements  
entre 2014 et 2017**

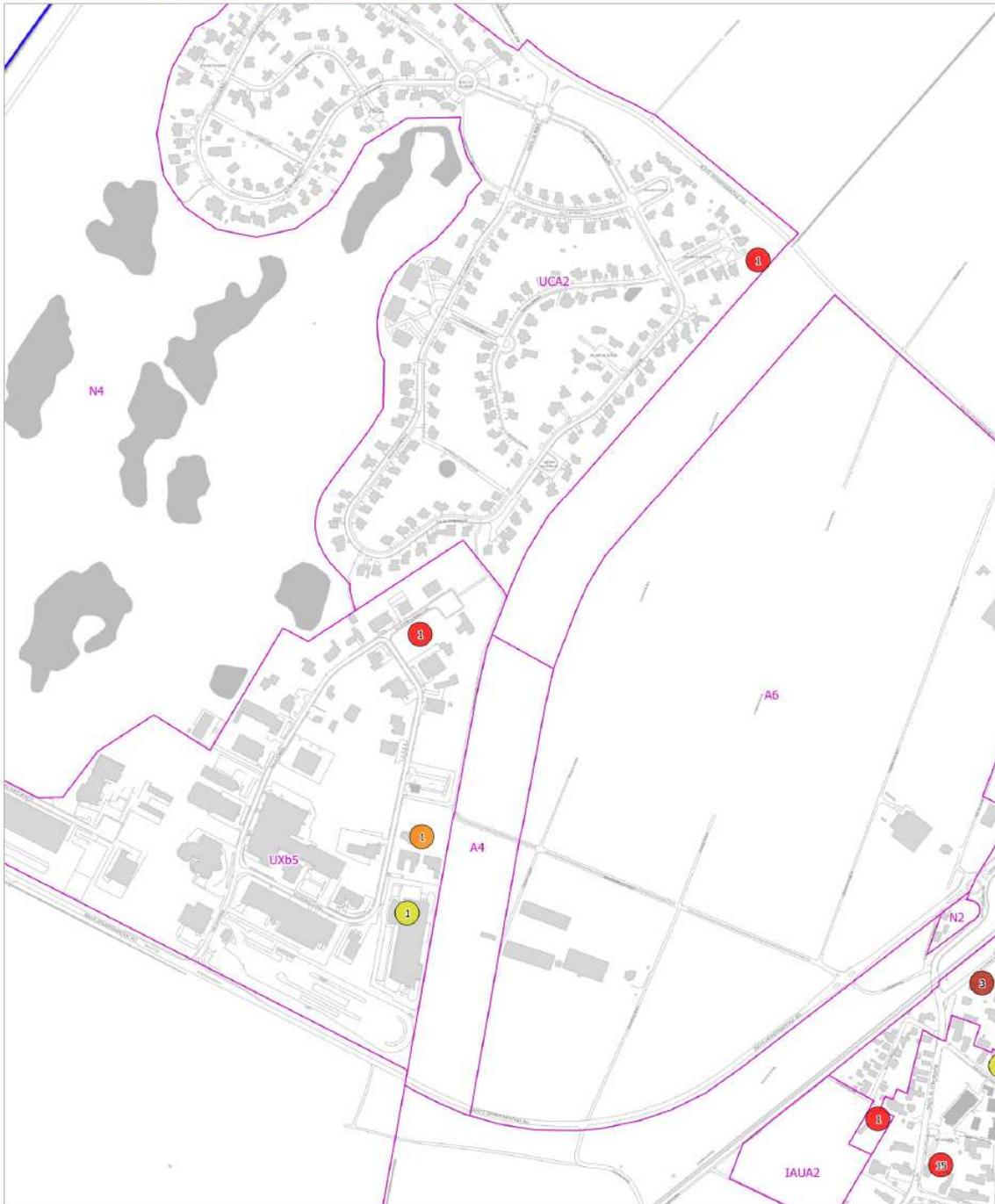
Zone PUU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	0	1
N3	0	0	1	0
UAA1	15	12	39	44
UB4	29	0	2	5
UCA2	0	0	1	0
UCA3	2	6	27	3
UXb5	1	1	1	0

**La Wantzenau 1**



Ech : 1/5 000e

2014 2015 2016 2017



**Création de logements  
entre 2014 et 2017**

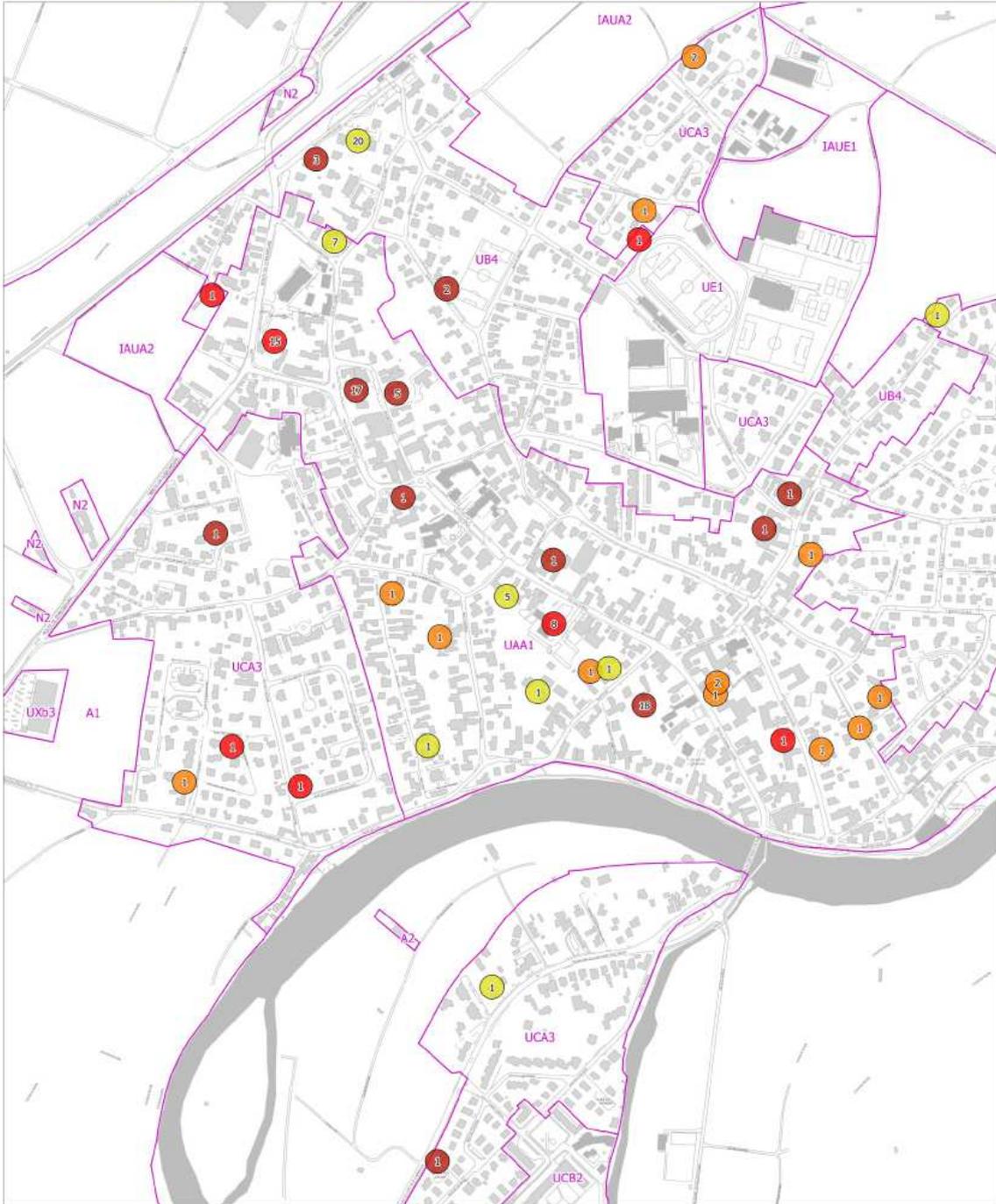
**La Wantzenau 2**

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	0	1
N3	0	0	1	0
UAAL	15	12	39	44
UB4	20	0	2	5
UCA2	0	0	1	0
UCA3	2	6	27	3
UXB5	1	1	1	0



Ech : 1/5 000e

2014 2015 2016 2017



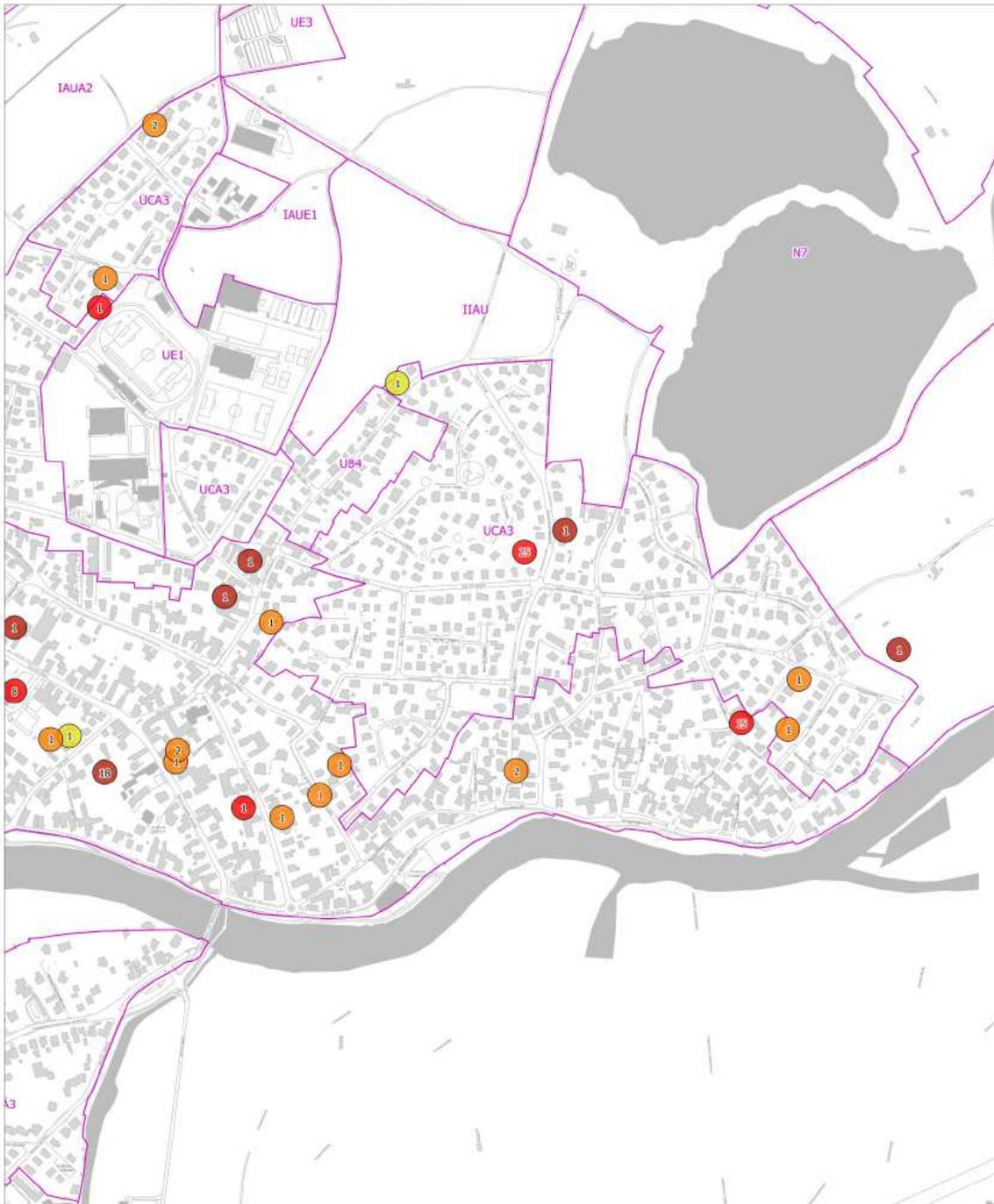
### Création de logements entre 2014 et 2017



### La Wantzenau 3

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	0	1
N3	0	0	1	0
UAAL	15	12	39	44
UB4	20	0	2	5
UCA2	0	0	1	0
UCA3	2	6	27	3
Urb5	1	1	1	0

Ech : 1/5 000e    2014    2015    2016    2017



#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de faire évoluer l'ensemble des SMS4 vers des SMS5 sur les zones UAA1, UB4, UCA2, UCA3 et UCB2.

**5. Commune de Lingolsheim – Instauration d’un secteur de mixité sociale (SMS n° 12) sur l’ensemble des zones urbaines à vocation d’habitat, excepté sur les 6 secteurs de mixité sociale (SMS n° 4) également instaurés dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi**

L’OAP Habitat détermine une territorialisation de la production de logements par commune. Lingolsheim est engagée dans un programme de rénovation urbaine de grande ampleur sur l’ancien quartier des Hirondelles. L’ambition de ce projet est double : répondre à une forte demande en logements dans l’agglomération Strasbourgeoise et remplacer un parc de logements obsolètes.

Les logements locatifs sociaux représentent aujourd’hui un peu plus de 20 % du parc de logements.

Lingolsheim a un objectif de production de 550 logements, dont 225 logements locatifs sociaux à l’horizon 2030. Cela représente une moyenne de 37 logements par an, dont 15 logements locatifs sociaux par an.

Dans l’optique de répondre aux obligations fixées par la loi SRU/Duflot, en l’occurrence de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales et contribuer activement à une meilleure répartition du logement locatif social dans le tissu constitué de la commune, il est proposé de mettre en place un SMS n° 12 sur l’ensemble des zones urbaines à vocation d’habitat qui imposerait la création de 25 % minimum de logements sociaux pour un programme supérieur ou égal à 12 logements.

La généralisation de cet outil contribuera activement aux objectifs de mixité sociale.

## Création de logements entre 2014 et 2017

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
UB3	16	11	0	2
UB4	16	6	23	21
UCA2	2	0	1	1
UCA3	11	2	31	131
UCB2	21	3	0	1
UD2	245	55	406	104



## Lingolsheim 1

Ech : 1/5 000e

2014 2015 2016 2017



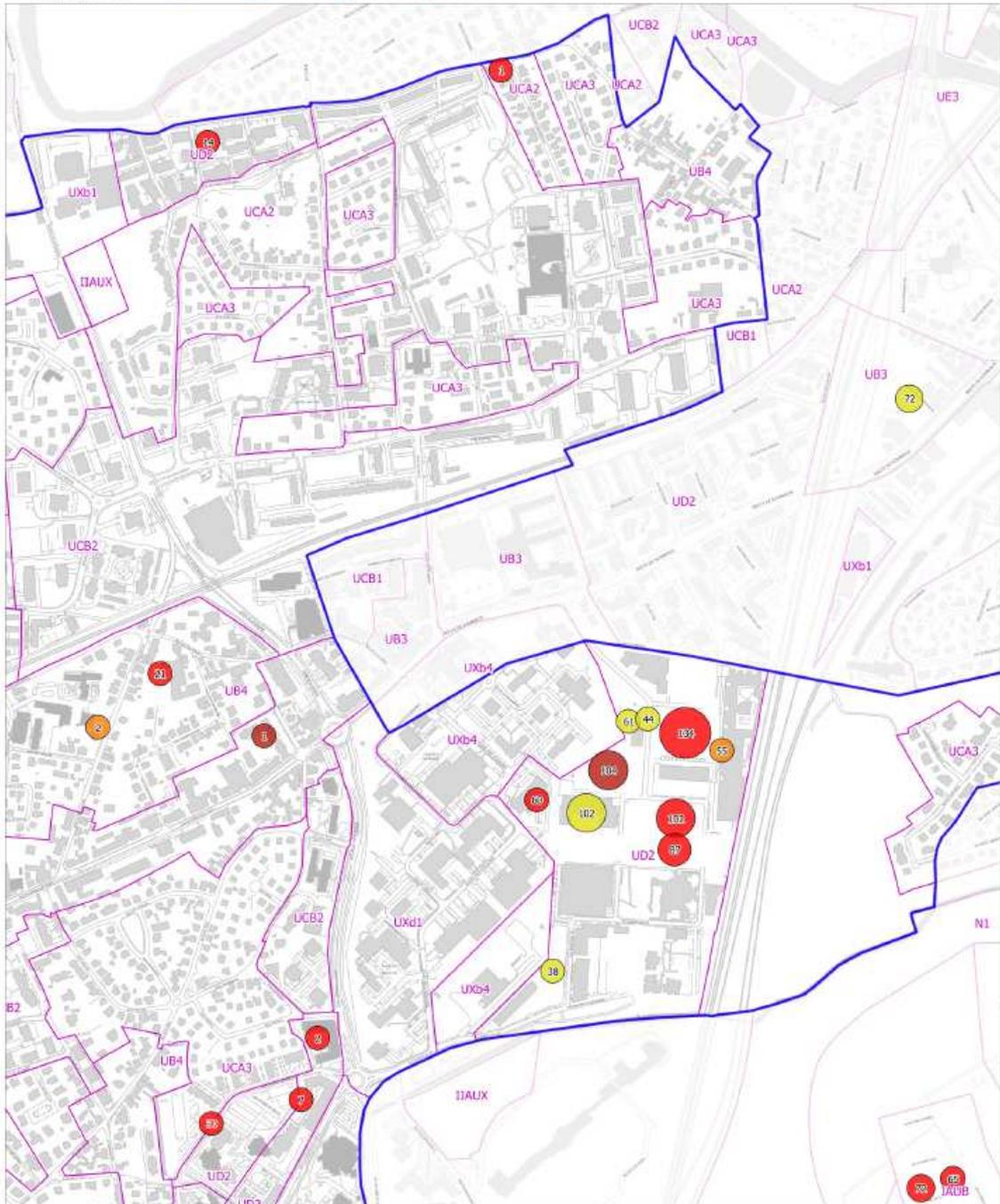
### Création de logements entre 2014 et 2017



### Lingolsheim 2

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
UB3	16	11	0	2
UB4	16	6	23	24
UCA2	2	0	1	1
UCA3	11	7	31	131
UCB2	24	3	0	1
UD2	245	55	406	104

Ech : 1/5 000e    2014    2015    2016    2017



Pour compléter ce dispositif, il est proposé de mettre en place un SMS n° 4 (25 % de logements sociaux pour un programme supérieur ou égal à 6 logements) sur les secteurs de zone situés rue des chevreaux, rue des Sports, rue Alcide de Gasperi, rue de Graffenstaden, rue des Vignes et rue d'Ostwald.

Ces secteurs sont pas ou peu sur bâti et s'apparentent à des cœur d'îlot. La commune a choisi de cibler ces six secteurs et d'y inscrire des emplacements réservés pour mixité sociale.

Ceux-ci, disséminés dans l'espace aggloméré de la commune, visent à la réalisation d'opérations de logements sociales. Ils répondent bien à la notion de mixité sociale puisqu'ils permettent de répartir cette production sur toute la ville de Lingolsheim.

Le seuil de déclenchement pour la réalisation de logements sociaux, est fixé à 6 logements pour être en adéquation avec le tissu bâti dans lequel elles s'insèrent.

Il s'agit en effet de tissus déjà constitués, composés principalement de petits collectifs et de maison individuelles.

Ce seuil de déclenchement correspond au taquet minimum des petites opérations de logements, principalement des petits collectifs, qui se réalisent dans ces communes périphériques.

Cela permet une mise en œuvre la plus opérationnelle possible et d'ainsi répondre à l'objectif de la loi SRU.

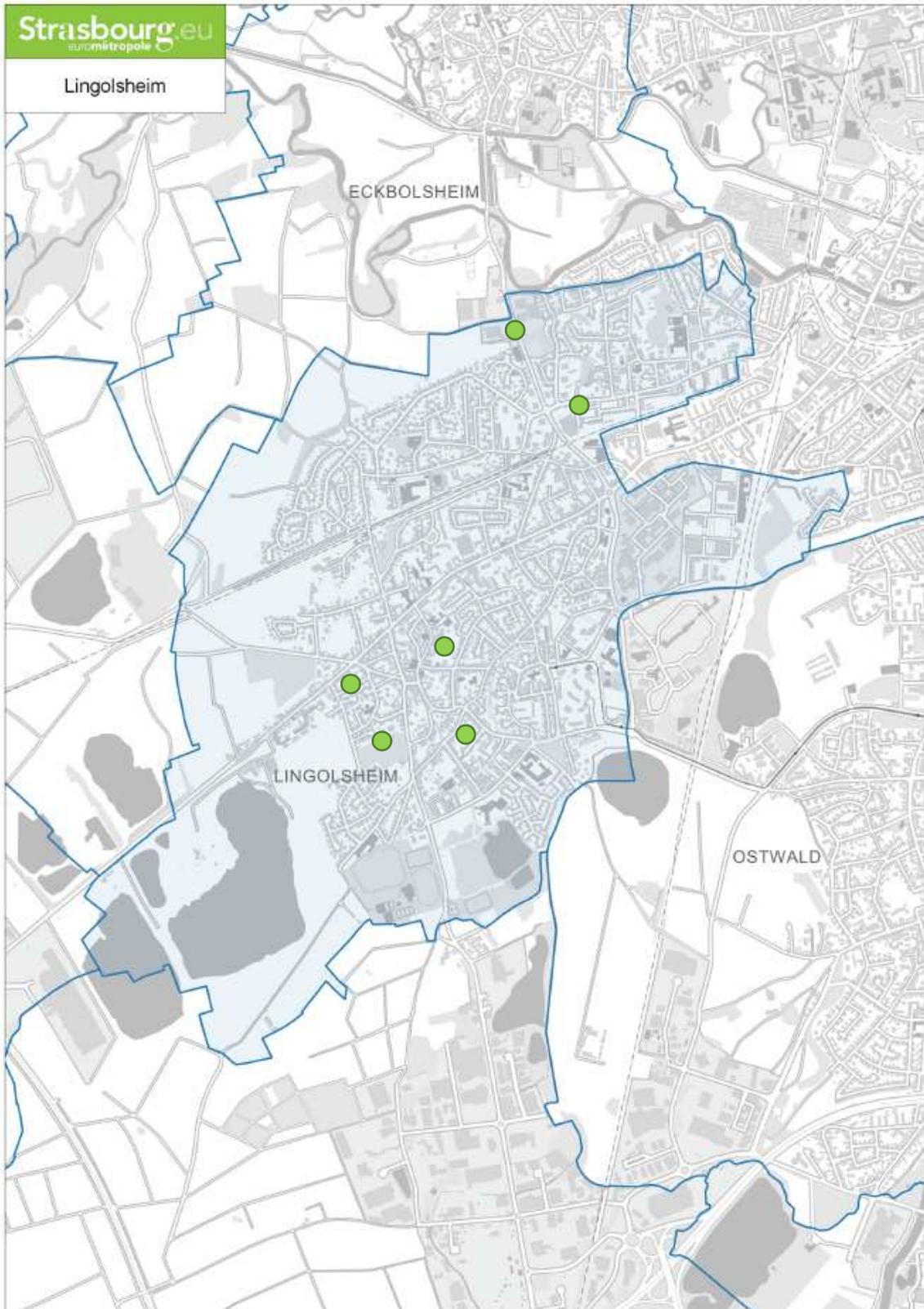
En effet, avec un seuil de déclenchement plus élevé, le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées sous l'emprise d'un SMS serait moins important ce qui rendrait plus délicate l'atteinte des objectifs fixés par la loi Duflot.

A contrario, un seuil plus bas de déclenchement des SMS risqueraient de contraindre les projets de particuliers, non visés par la production systématique de LLS.

#### b. Traduction dans le PLU

Au vu de l'exposé ci-avant, il proposé de :

- créer et d'instaurer un SMS n° 12 sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat, excepté sur les 6 secteurs de mixité sociale (SMS n° 4) ;
- d'inscrire un SMS n° 4 sur les secteurs de zone situés rue des chevreuils, rue des Sports, rue Alcide de Gasperi, rue de Graffenstaden, rue des Vignes et rue d'Ostwald.



*Localisation des secteurs sur lesquels il est proposé d'inscrire un SMS 4*

## 6. Evolution du secteur de mixité sociale (SMS1) à Strasbourg

### a. Présentation - Explications – Justifications

Les secteurs de mixité sociale (SMS) dans les zones urbaines et à urbaniser sont motivés par un objectif de mixité sociale, à travers une diversification de l'offre de logements, en réponse aux besoins de la population.

Au travers de ce dispositif, le PLU vise également à répartir spatialement l'offre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sein des communes où il est mis en œuvre.

La Ville de Strasbourg comporte 30,6 % de LLS (au 1<sup>er</sup> janvier 2016) par rapport à son parc de logements. Aussi les enjeux en la matière concernant le PLU porte davantage sur :

- le maintien de la part de Strasbourg par rapport aux besoins de la population en logements ;
- l'objectif de répartition équilibrée au sein des différents quartiers de la ville, la commune respectant les exigences la loi SRU, modifiée par la loi Duflot.

Ainsi, deux SMS distincts sont inscrits sur le territoire communal (hors anciennes zones urbaines sensibles ou ZUS et quartiers prioritaires de la Ville ou QPV), dans le PLU en vigueur :

- le SMS1 (25 % maximum de LLS pour toute opération de plus de 12 logements) dans les quartiers où l'offre en logements locatifs sociaux est déjà bien existante ;
- le SMS2 (35 % minimum de LLS pour toute opération de plus de 12 logements) dans les quartiers où l'offre est restreinte.

Toutefois le SMS1 présente un écueil dans le sens où il ne permet la réalisation d'opérations ponctuelles, de taille réduite mais portée exclusivement par des bailleurs sociaux.

Cela a pour conséquence d'interdire des projets qui s'inscrivent dans les orientations du PLU en matière de mixité sociale, tant sous l'angle d'une meilleure répartition spatiale des logements aidés que sur le développement d'une offre adaptée aux besoins de la population.

Aussi, il est proposé de compléter les dispositions concernant le SMS1 de manière à autoriser la réalisation d'opérations ponctuelles portées par des bailleurs sociaux et constitués exclusivement de logements locatifs sociaux, au sein des zones déjà urbanisées.

Afin de garantir l'objectif de répartition équilibrée des LLS, ces opérations sont limitées en taille : elles ne peuvent comprendre plus de 25 logements.

### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de compléter l'article 2 du règlement concernant les dispositions applicables dans le secteur de mixité sociale n° 1 de la manière suivante (ajout proposé identifié en italique et en gras) :

	Seuil de déclenchement	Pourcentage de logement locatif social à produire
SMS 1	Programme supérieur ou égal à 12 logements	25 % minimum
	<i>Programme inférieur ou égal à 25 logements porté par un bailleur social</i>	<b>100 %</b>

## 2 – Economie

### **Rappel de la politique économique portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg**

L'Eurométropole de Strasbourg a fait du développement économique une priorité politique. Les contours de cette politique sont définis dans la feuille de route « Strasbourg Eco 2030 », qui a été validée par le Conseil de l'Eurométropole le 18 décembre 2015.

Les objectifs du PLU en matière de développement économique sont donc basés sur « Strasbourg Eco 2030 ». Les principaux enjeux pour l'Eurométropole de Strasbourg sont la création d'emplois, la baisse du niveau de chômage et l'attractivité du territoire.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite renforcer son attractivité économique régionale et internationale, en prenant appui sur le développement d'activités métropolitaines supérieures, qui sont les moteurs d'une métropole forte et rayonnante, tout en veillant à soutenir l'ensemble de son tissu économique.

Dans cette perspective, elle souhaite en particulier valoriser un de ses atouts maîtres, lequel réside dans son potentiel universitaire et de recherche. Son ouverture internationale est largement impulsée par la présence des institutions européennes, qui entraînent dans leurs sillages d'autres équipements de rang métropolitain (ambassades, consulats, pharmacopée, école européenne...).

Toutefois, pour faire face à une faible dynamique de création et de renouvellement de l'emploi constatée tant sur le territoire métropolitain que dans l'ensemble de l'Alsace, et ce depuis le début des années 2000, il importe à présent d'améliorer et de donner une nouvelle impulsion à la compétitivité économique du territoire. L'enjeu pour l'Eurométropole de Strasbourg est d'augmenter significativement la création d'emplois dans toutes les composantes de son tissu d'activités d'aujourd'hui, tout en veillant à son adaptabilité pour l'accueil des emplois de demain.

De par son poids démographique, la métropole strasbourgeoise se positionne comme le premier centre urbain d'Alsace. Cela lui confère une responsabilité imposant une croissance économique et démographique à soutenir.

En effet, compte tenu du phénomène national de vieillissement de la population, disposer d'un poids démographique consistant est un gage pour conforter l'emploi et pour maintenir les services existants, tel le réseau de transports en commun qui facilite la mobilité sur le territoire.

Une croissance démographique et économique soutenue permet également d'attirer de nouveaux services ou équipements, parfois rares, qui renforceront l'influence de l'Eurométropole de Strasbourg et qui contribueront à valoriser l'ensemble de son territoire.

Pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins qui lui incombent, l'Eurométropole de Strasbourg se fixe pour ambition de développer environ 27 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, en lien avec l'objectif de croissance démographique (50 000 habitants supplémentaires) et 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’accueillir de nouvelles. Développer l’emploi et accueillir de nouveaux établissements implique de disposer d’une offre foncière et immobilière adaptée, prioritairement au sein de l’enveloppe urbaine mais également sur du foncier en extension.

En outre, la mise en œuvre de cet objectif est nécessaire pour permettre à l’Eurométropole de Strasbourg de revenir vers des niveaux de croissance proches de ceux des autres métropoles françaises comparables et conserver son attractivité, dans un contexte concurrentiel à l’échelle nationale et internationale.

### **Développement commercial**

Concernant le développement économique, la présente modification porte essentiellement sur des sujets liés au développement commercial.

La dynamique économique de l’Eurométropole de Strasbourg se trouve aussi dans les enjeux liés à son tissu commercial. Cela passe par une armature commerciale qui se doit d’être équilibrée, afin de permettre à la fois le rayonnement des grandes polarités commerciales déjà présentes sur le territoire, aussi bien que de répondre aux besoins en commerces de proximité et en services du quotidien.

Pour ce faire, le PLU s’est appuyé sur le volet commercial du Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS), dont les principales orientations sont les suivantes :

- préserver un centre-ville de Strasbourg « fort » ;
- moderniser les zones commerciales périphériques, en vue de préserver leur attractivité (Zone Commerciale Nord, La Vigie) ;
- créer et/ou moderniser des pôles urbains à caractère « mixte », en développant l’armature commerciale (Baggersee, place des Halles) ;
- mailler le territoire en commerces de proximité, afin de répondre aux besoins de la population ;
- rechercher un équilibre entre les centre-villes, centre-bourgs, centre de villages et la périphérie.

En complément du dispositif de la CDAC (Commission départementale d’aménagement commercial) et des orientations définies par le SCOTERS en matière d’urbanisme commercial, le PLU propose d’encadrer le développement commercial par :

- une OAP « Critères de localisation préférentielle du commerce », pour favoriser le développement du commerce dans les centralités urbaines existantes et à venir ;
- des documents réglementaires permettant, d’une part d’encadrer le développement et la modernisation des zones commerciales périphériques et, d’autre part, de préserver la vocation des zones d’activités économiques « classiques », en y interdisant les nouvelles implantations commerciales, afin de limiter le mitage progressif puis la conversion des zones d’activités par le commerce.

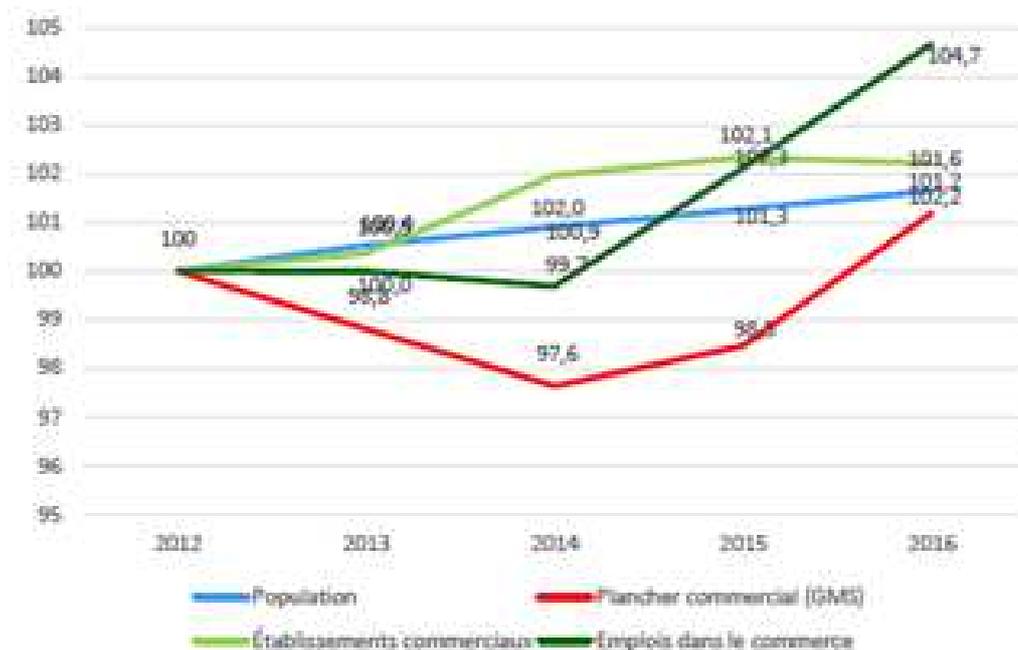
Les travaux de suivi de l'évolution du commerce menés par la collectivité indiquent que les dispositions règlementaires du PLU en matière de commerce ont récemment contribué à réguler l'offre commerciale.

#### a. Présentation - Explications – Justifications

En 2016, les surfaces de vente des grandes et moyennes surface (>300 m<sup>2</sup>) représentent ainsi 466 246 m<sup>2</sup> et 287 établissement au sein du territoire. Depuis 2012, l'Eurométropole de Strasbourg a connu une augmentation de 1,2 %, soit 5 475 m<sup>2</sup> de surface supplémentaires. La croissance des surfaces entre 2012 et 2016 a principalement concerné le secteur du culture-loisirs (+11 %) et de l'équipement de la personne (+12 %).

L'Eurométropole de Strasbourg est l'un des rares territoires observé à avoir connu une augmentation très modérée de la surface de vente moyenne pour les grandes et moyennes surfaces, en raison d'une baisse significative entre 2012 et 2015. Malgré les augmentations récentes des surfaces de vente, l'évolution des surfaces des grandes et moyennes surfaces (GMS) est inférieure à celle de la croissance démographique (1,2 % contre 2,2 %).

Autre phénomène constaté, la filière commerce a significativement gagné des emplois, deux fois plus vite que la croissance des surfaces de vente des GMS.

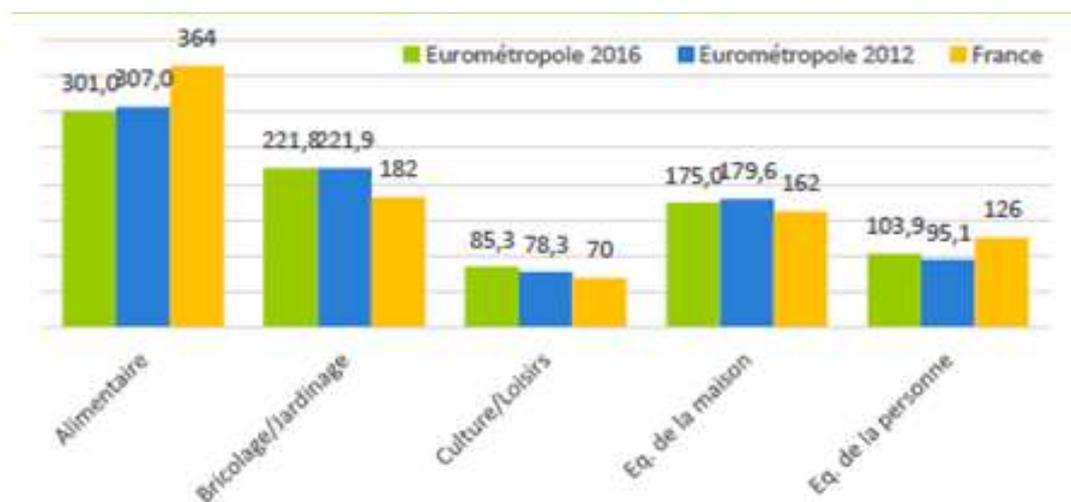


*Evolution des surfaces GMS par rapport à la population et à l'emploi dans la filière commerce (Eurométropole de Strasbourg – Indice 100 en 2012)*

Cependant, il est toutefois constaté :

- que la densité en grandes surfaces alimentaires est inférieure de 18 % à celle de la moyenne nationale,
- une offre alimentaire existante parfois en décalage avec la croissance démographique observée sur certaines communes.

Ce constat est de nature à entraîner des demandes d'extension de GSM alimentaires.



*Densités en GMS par secteur d'activité  
(Eurométropole de Strasbourg – m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants)*

C'est dans ce contexte que l'Eurométropole de Strasbourg a été sollicitée par des porteurs de projet pour permettre un développement commercial.

Au regard de l'enjeu en matière de création d'emploi, comme de développement de l'offre pour les habitants, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite donner suite à certains de ces projets. Ces évolutions s'inscrivent dans le respect de l'armature urbaine et dans celui des orientations que la collectivité a fixé en matière d'équilibre et de développement commercial.

Il s'agit :

- du transfert de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire de Strasbourg-Hautepierre à Eckbolsheim ;
- de l'implantation d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive) à Strasbourg – Port du Rhin ;
- de l'extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire à Strasbourg – Meinau ;
- de l'extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente de jardinage à Strasbourg – Cronembourg ;
- de l'extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire à Reichstett et de l'ajustement de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur d'implantation ;
- de la mise à jour de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine concernant le secteur d'enjeux d'agglomération « Zone Commerciale Nord ».

L'instruction de ces projets a notamment entraîné un travail sur la zone UXd (zone du PLU dédiée principalement aux constructions et installations à vocation commerciale) ou sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur concerné.

A l'issue, il est proposé sur la zone UXd de compléter la structuration des dispositions réglementaires relatives aux constructions et installations commerciales avec pour objectif d'affiner et de préciser l'armature commerciale proposée dans le PLU.

En conséquence, il est proposé de remplacer le sous-secteur de zone UXd3 par deux sous-secteurs de zone :

- Un sous-secteur de zone UXd3a dont les dispositions sont inchangées (autorisation des constructions et installations à vocation commerciale entre 500 et 7 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher – par exception, les commerces d’une surface de plancher inférieurs à 500 m<sup>2</sup> peuvent s’implanter dans les galeries marchandes).
- Un sous-secteur de zone UXd3b qui admet constructions et installations à vocation commerciale entre 500 et 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher – par exception, les commerces d’une surface de plancher inférieurs à 500 m<sup>2</sup> peuvent s’implanter dans les galeries marchandes.

Cette restructuration du sous-secteur de zone UXd3 a pour objectif de créer un niveau de zonage supplémentaire autorisant les commerces de taille intermédiaire.

Cette évolution réglementaire s’inscrit dans une volonté d’adaptation à la demande commerciale, tout en continuant à fournir un cadre réglementaire qui permette d’encadrer la taille des commerces.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de reclasser quatre sites commerciaux en sous-secteur de zone UXd3b et d’ajuster sur deux sites les OAP (voir points ci-après).

Par ailleurs, il est nécessaire de reclasser les secteurs de zone UXd3 existantes en secteur de zone UXd3a nouvellement créé afin de garantir les règles actuellement applicables. Trois sites sont concernés :

- la zone UXd3 située route de La Wantzenau à Bischheim et à Hoenheim ;
- la zone UXd3 située à Eschau ;
- la zone UXd3 située à Wolfisheim.

## **7. Commune de STRASBOURG et d’ECKBOLSHEIM – Rue Charles Peguy / rues Bugatti et Monnet Transfert de l’activité commerciale d’une moyenne surface de vente alimentaire**

#### a. Présentation - Explications - Justifications

En bordure de l’A351, la rue Charles Péguy est occupée par un tissu bâti composite à dominante commerciale. A l’Ouest de la rue, une moyenne surface de vente alimentaire est adossée au siège et centre de formation d’un grand groupe de distribution agro-alimentaire.

Le site est aujourd’hui mal adapté au nouveau concept de magasin destiné à mieux répondre aux attentes de la clientèle. En conséquence, l’opérateur projette de transférer son activité commerciale sur le site d’Eckbolsheim, dont la proximité au siège / centre de formation (500 m plus à l’Ouest) constitue également un avantage.

A la jonction des rues Ettore Bugatti et Jean Monnet, le site est accessible (proximité de l'A351) et proche de la zone de chalandise d'Eckbolsheim Ouest. Il est ainsi proposé de reclasser une partie du secteur de zone UXb5 en secteur de zone UXd3b, sur la base des emprises nécessaires au projet.

En parallèle, le groupe mène une étude pour une extension de son siège à Strasbourg-Hautepierre. Ce projet est de nature à consolider et développer les emplois à forte valeur ajoutée et contribue donc à l'attractivité de tout le secteur. Les emprises actuelles du siège sont aujourd'hui classées en secteur de zone UXc.

Au sein de la zone à vocation économique UX, ce secteur de zone est ciblé pour ce type d'activités tertiaires en permettant notamment l'accueil de locaux destinés à l'enseignement, à la formation, au séminaire et au congrès. Compte tenu de la nature de l'évolution de l'usage envisagé, il est ainsi proposé de reclasser l'emprise de l'actuel magasin dans ce secteur de zone.

#### b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments ci-dessus, il est proposé de :

- Reclasser en UXd3b 12m HT une partie de la zone UXb5 12m HT, au niveau de la jonction entre les rues Ettore Bugatti et Jean Monnet ;
- Reclasser en zone UXc 12m HT le secteur destiné à termes à de l'activité tertiaire.

## **8. Commune de STRASBOURG – rue du Port du Rhin Requalification des bâtiments existants avec un changement de vocation incluant l'implantation d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive)**

#### a. Présentation - Explications - Justifications

En bordure de la rue du Port du Rhin, le site occupe un ancien site industriel, en bordure Sud de la zone d'activités économiques du Port du Rhin et en limite Nord du projet phares d'urbanisation des Deux-Rives.

Le site fait aujourd'hui l'objet d'un projet mixte de requalification comprenant :

- un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive) d'environ 1 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- une réserve déportée d'une grande surface alimentaire située à proximité d'environ 4 500 m<sup>2</sup> de plancher ;
- le maintien d'une activité tertiaire pour l'entreprise occupant initialement le site d'environ 1 400 m<sup>2</sup> de plancher.

Les bâtiments existants seront conservés et reconvertis.

Il contribuera au développement économique du secteur en permettant notamment la création d'environ 40 emplois pour l'activité « Drive ».

Le site est limitrophe de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Deux-Rives qui se développe sur trois sites, pour une superficie totale de 74 ha et porte sur la création de 4 700 logements ainsi que près de 150 000 m<sup>2</sup> d'activités diverses. Plus précisément, le site prend place face au secteur de la « bulle Coop » dont la programmation envisagée dans le cadre de la ZAC est mixte.

La création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive) s'inscrit de façon cohérente en parallèle de ce développement qui offrira une clientèle potentielle importante à proximité immédiate. La zone de chalandise s'étend par ailleurs à tous l'Est de Strasbourg, englobant également les quartiers du Port du Rhin, de l'Esplanade, du Neudorf-Est et de l'Orangerie.

L'accès au point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive) s'effectuera via deux entrées par la rue du Port du Rhin. La circulation de la clientèle sera organisée en sens unique afin d'assurer un parcours fluide et sécurisé.

Sur la base du chiffre d'affaire prévisionnel de ce nouvel établissement, le porteur de projet estime l'augmentation du flux routier à une moyenne haute de 60 véhicules / jour. Le dimensionnement de la rue du Port du Rhin et le principe de double accès sont en mesure d'absorber le surcroît de circulation projeté.

Par ailleurs, les 9 pistes du projet de Drive ainsi que la possibilité de stockage de 6 véhicules sur la voie interne d'accès limite fortement le risque de remontée de file sur la rue du Port du Rhin.

Au Nord/Ouest du site, la société des Malteries d'Alsace (SMA) est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), compte tenu de la nature des activités qui sont susceptibles de présenter un risque pour la population.

Comme toute ICPE, cette société fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) « risques technologiques » transmis par le Préfet. Il s'agit de risques :

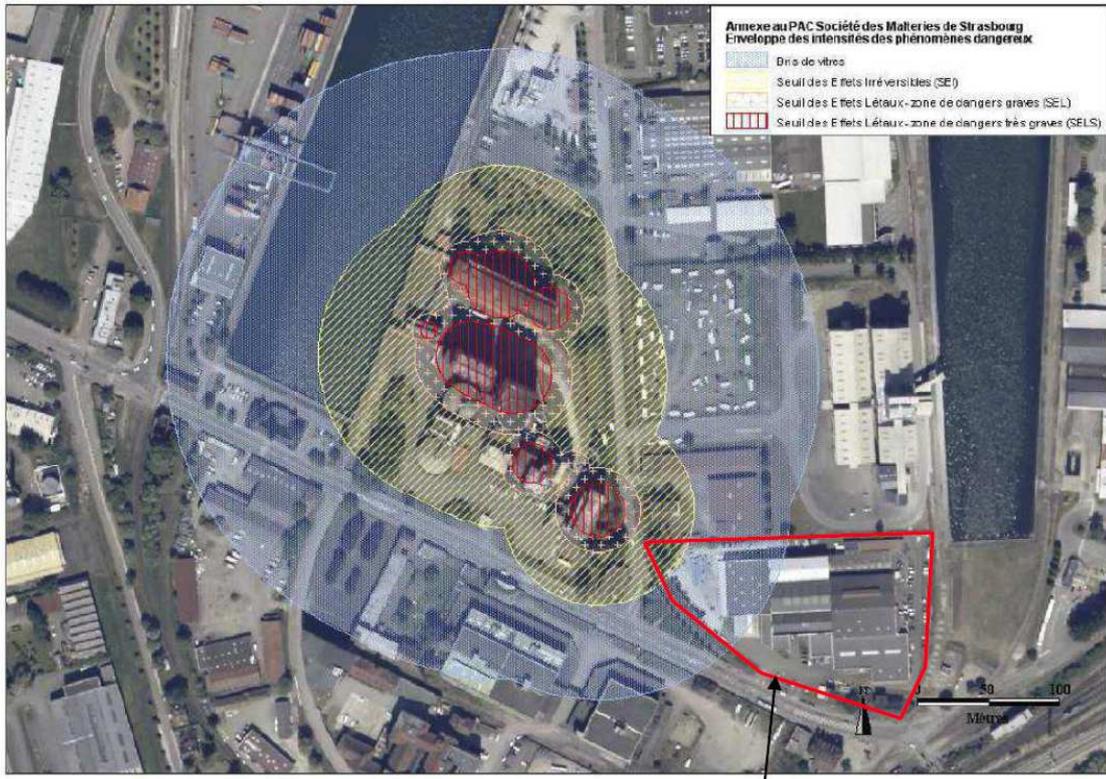
- de surpression en cas d'explosion lié à la présence de silos de l'activité de malterie ;
- d'effets toxiques liés au stockage d'ammoniac.

Le Nord/Ouest du site est impacté à la marge (hors des espaces accueillant la clientèle) par le risque de surpression en cas d'explosion. Le règlement graphique - plan vigilance du PLU intègre des dispositions réglementaires en matière de risques technologiques en identifiant ces périmètres en tant que zone de danger soumise à des dispositions particulières.

Le seuil des effets indirects par bris de vitres (20 mbar) impacte la partie Nord/Ouest du bâtiment et l'aire de manœuvre des poids lourds. La zone touchée du bâtiment concerne une zone de stockage exempt de fenêtres. La zone de bureaux où se trouvent des vitrages est bien située en dehors de la zone à risques.

Les dispositions réglementaires liées à ce risque indiquent que tout projet devra être résistant aux effets de surpression compris entre 20 et 50 mbar.

### CARTE DES EFFETS DE SURPRESSION



Site faisant l'objet du projet d'évolution de zonage

Le seuil des effets irréversibles pour la vie humaine (50 mbar) impacte l'extrémité Nord-Ouest de la parcelle (cercle jaune). C'est une zone d'espaces verts existante qui sera conservée en l'état, dans laquelle la présence du public ou du personnel sera interdite.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à condition de ne pas augmenter le risque et la population exposée (hors employés du site à l'origine du risque). Les nouvelles constructions ainsi que les changements de destination peuvent également être autorisés, sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets.



En conclusion, les dispositions du porter à connaissance « risques technologiques » de la société des Malteries d'Alsace ne sont pas incompatibles avec le projet de reconversion qui n'augmente ni le risque, ni la population exposée.

Compte tenu de la nature des activités du projet de reconversion, il est proposé de reclasser le site dédié aux activités artisanales et industrielles, en secteur de zone UXd3b, en cohérence avec les orientations de la collectivité en matière d'armature commerciale et notamment la proximité d'une centralité urbaine existante (le quartier du Port du Rhin) et future (le quartier Deux-Rives) dans laquelle le développement commerciale est permis.

Les dispositions règlementaires permises par ce secteur de zone permettent l'implantation :

- du point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive) en autorisant les constructions à vocation commerciale jusqu'à 3 500 m<sup>2</sup> de plancher ;
- d'une réserve déportée d'une grande surface alimentaire située à proximité en autorisant les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;
- d'une activité tertiaire pour l'entreprise occupant initialement le site en autorisant les constructions et installations à destination de bureaux.

Compte tenu notamment de la conservation des bâtiments dans le cadre du projet de reconversion, la hauteur maximale autorisée est inchangée (18 m hors tout).

#### b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé de classer le site en secteur de zone UXd3b 18m HT qui autorise les constructions à vocation commerciale jusqu'à 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **9. Commune de STRASBOURG – Avenue de Colmar Extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente alimentaire**

#### a. Présentation - Explications - Justifications

Le site est localisé au Sud/Ouest du quartier de Strasbourg-Meinau, à proximité immédiate de l'avenue de Colmar, voie structurante Nord/Sud.

Il est actuellement occupé par une moyenne surface de vente alimentaire et une petite surface de vente d'équipements de la maison.

Les opérateurs du site souhaitent pérenniser le magasin alimentaire et y réaliser une extension. Le projet porte sur une extension portant la surface totale d'environ 3000m<sup>2</sup> de surface plancher.

Le site est intégré à la centralité urbaine de l'avenue de Colmar de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « critères de localisation préférentielle du commerce » qui en fait un site préférentiel d'implantation du commerce.

La réalité de cette centralité urbaine est renforcé par la forte recomposition urbaine du Sud de l'avenue de Colmar, support de nombreux projets urbains qui ont permis et permettront demain la réalisation de plusieurs centaines de logements.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre cette extension qui s'inscrit dans un contexte de fort renforcement de la zone de chalandise, il est proposé :

- de classer le site en secteur de zone UXd3b 15m HT qui autorise les constructions à vocation commerciale jusqu'à 3.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- de laisser inchangée la hauteur maximale autorisée actuelle (15 m hors tout).

## **10. Commune de STRASBOURG – Route d'Oberhausbergen Extension de l'activité commerciale d'une moyenne surface de vente de jardinage**

a. Présentation - Explications - Justifications

L'actuel magasin est situé à Strasbourg l'entrée du quartier de Cronembourg, route d'Oberhausbergen, à proximité immédiate d'équipements publics (patinoire, école, skatepark) et du pôle multimodal de la Rotonde (tramway, réseau de bus urbain et interurbain, et parking silo).

Il est également positionné en frange directe des récents développements urbains de la Rotonde (opération Rotonde – 284 logements / hôtel 3 étoiles de 98 chambres et opération Duc d'Alsace - 80 logements, bureaux et services).

Les opérateurs du site souhaitent pérenniser le magasin et y réaliser une extension. Le projet porte sur une extension d'environ 1 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec à terme, un magasin agrandi qui occuperait une surface de plancher d'environ 3 200 m<sup>2</sup>.

Aujourd'hui classé en secteur de zone UXd4, le site dépasse le seuil règlementaire maximal et aucune extension n'est permise en l'état.

Conformément aux orientations du PLU en matière de développement économique et d'emploi, il est donc proposé de reclasser le site en secteur de zone UXd3b qui autorise les commerces pour une surface de plancher maximale de 3 500 m<sup>2</sup>.

La pérennisation et le développement des activités sur site répondent également à un objectif de consolidation d'un commerce qui joue, sur certains segments, le rôle d'équipement de proximité (rayon alimentaire notamment).

Par ailleurs, le magasin est situé en frange directe du périmètre de centralité urbaine de l'OAP et s'inscrit en cohérence avec le développement de l'entrée Sud du quartier de Strasbourg-Cronembourg.

En conséquence, au regard de ce développement, il peut désormais être inclus dans les pôles de proximité en centralité urbaine, dont l'objectif poursuivi par le PLU est de permettre d'accueillir tous types et toutes tailles d'activités commerciales, qu'il s'agisse des grands formats moteurs d'attractivité en passant par celles répondant à des besoins quotidiens et de proximité.

Il est également proposé d'ajuster la hauteur afin de rendre cette règle conforme avec le point haut du bâtiment (la toiture vitrée à quatre pans), non concerné par le projet d'extension.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre cette extension, il est ainsi proposé :

- de classer le site en secteur de zone UXd3b qui autorise les constructions à vocation commerciale jusqu'à 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- d'ajuster la hauteur maximale hors tout de 10 m à 12 m.

**11. Commune de REICHSTETT – Secteur Nord – Supermarché E. Leclerc  
Création d'une zone UXd3a et modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Nord »**

a. Présentation - Explications – Justifications

Les évolutions proposées ci-après sont en lien avec le projet d'aménagement réalisé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Vergers de Saint-Michel », dont le dossier de réalisation a été adopté par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016.

Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement de l'Eurométropole de Strasbourg et respecte les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Le dossier de réalisation de la ZAC prévoit notamment la restructuration du supermarché existant. Cette opération sera donc encadrée, via la procédure de ZAC, par un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

Le projet urbain prévoit que le supermarché restructuré participe à la création d'une nouvelle centralité et à la requalification de l'entrée de ville, en lien avec l'implantation de commerces et services de proximité prioritairement le long de la rue du Général de Gaulle.



Pour répondre à cet objectif, il s'agit notamment de diversifier l'offre commerciale, de réaliser des aménagements extérieurs plus qualitatifs et de déplacer ailleurs des activités sources de trafic routier et de bruit.

Par ailleurs, cette nouvelle polarité commerciale pourra bénéficier, comme cela est précisé à l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC, d'un nouvel arrêt de bus au niveau du supermarché, envisagé dans le cadre du nouvel itinéraire de transports en commun en lien avec la reconfiguration du carrefour entre la RD63 et la rue du Général de Gaulle.

Dans ce cadre, il est envisagé que la restructuration du supermarché porte sur :

- Un recalibrage à la hausse des surfaces du supermarché pour adapter l'offre commerciale en lien avec les besoins de Reichstett et des futurs habitants du quartier. La surface de vente se déploiera sur 2 500 m<sup>2</sup> environ, à laquelle s'ajouteront deux boutiques et une restauration de type « cafétéria ». Ce redimensionnement portera ainsi la surface de plancher totale à environ 5 800 m<sup>2</sup>, requérant pour ce faire un reclassement de la zone UXd4 du supermarché.
- La réorganisation de la desserte du supermarché avec le développement de son parking au Nord du bâtiment, de manière à être desservi par une nouvelle voie de circulation Est/Ouest.
- L'intégration paysagère du parking du supermarché.

Il est à noter que pour permettre la réalisation de ce projet, l'emprise foncière du supermarché sera adaptée et exclura les terrains de l'actuelle station-service, qui sera relocalisée au Nord de la RD63. Le risque potentiel de pollution des sols identifié sur ces terrains et pointé dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC, sera traité dans le cadre des aménagements de la ZAC au moyen de la mise en œuvre de mesures de gestion des terres polluées.

#### b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé d'une part de substituer le nouveau sous-secteur de zone UXd3a à l'actuel sous-secteur UXd4 correspondant aux terrains du supermarché. La surface de plancher maximale autorisée passerait ainsi de 1 500 m<sup>2</sup> à 7 500 m<sup>2</sup>, ce qui permettrait le redimensionnement du supermarché selon les principes énoncés ci-avant. L'emprise de ce nouveau sous-secteur de zone correspondrait à la nouvelle assiette foncière du supermarché.

D'autre part, il est proposé de compléter l'OAP d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Nord » couvrant en partie le périmètre du projet de la ZAC « Les Vergers de Saint-Michel ». Cette OAP encadre d'ores et déjà le projet en décrivant les principes d'aménagement à respecter en matière de desserte du site et de stationnement, de nuisances à prendre en compte, de mise en valeur de l'environnement, d'intégration paysagère, de programmation et de formes urbaines.

Les compléments qui seraient apportés à l'OAP ont pour vocation d'encadrer la restructuration du supermarché et de souligner son rôle d'affirmation d'une nouvelle centralité de quartier :

- en précisant la programmation commerciale qui définit une surface de vente de l'ordre de 2 500 m<sup>2</sup>, à laquelle peuvent s'ajouter deux boutiques et de la restauration de type « cafétéria » ;
- en apportant des prescriptions sur l'organisation de l'accès au supermarché et sur l'implantation et l'insertion paysagère de son parking.

Enfin, il est proposé que l'OAP soit par ailleurs complétée d'informations à la marge sur la desserte, qui ne remettent pas en question les principes d'aménagement précédemment fixés à l'OAP mais viennent les préciser.

## **12. Communes de LAMPERTHEIM / MUNDOLSHEIM / REICHSTETT / VENDENHEIM – Zone Commerciale Nord Modification de l'OAP d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine « Zone Commerciale Nord »**

#### a. Présentation - Explications – Justifications

Les évolutions proposées ci-après sont en lien avec le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Zone Commerciale Nord (ZCN), dont le dossier de réalisation a été adopté par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg par délibération du 30 septembre 2016.

Ce projet de renouvellement urbain et commercial poursuit notamment l'objectif de moderniser et restructurer la Zone Commerciale Nord pour conforter son statut de pôle de chalandise régional et mieux l'intégrer dans son environnement urbain.

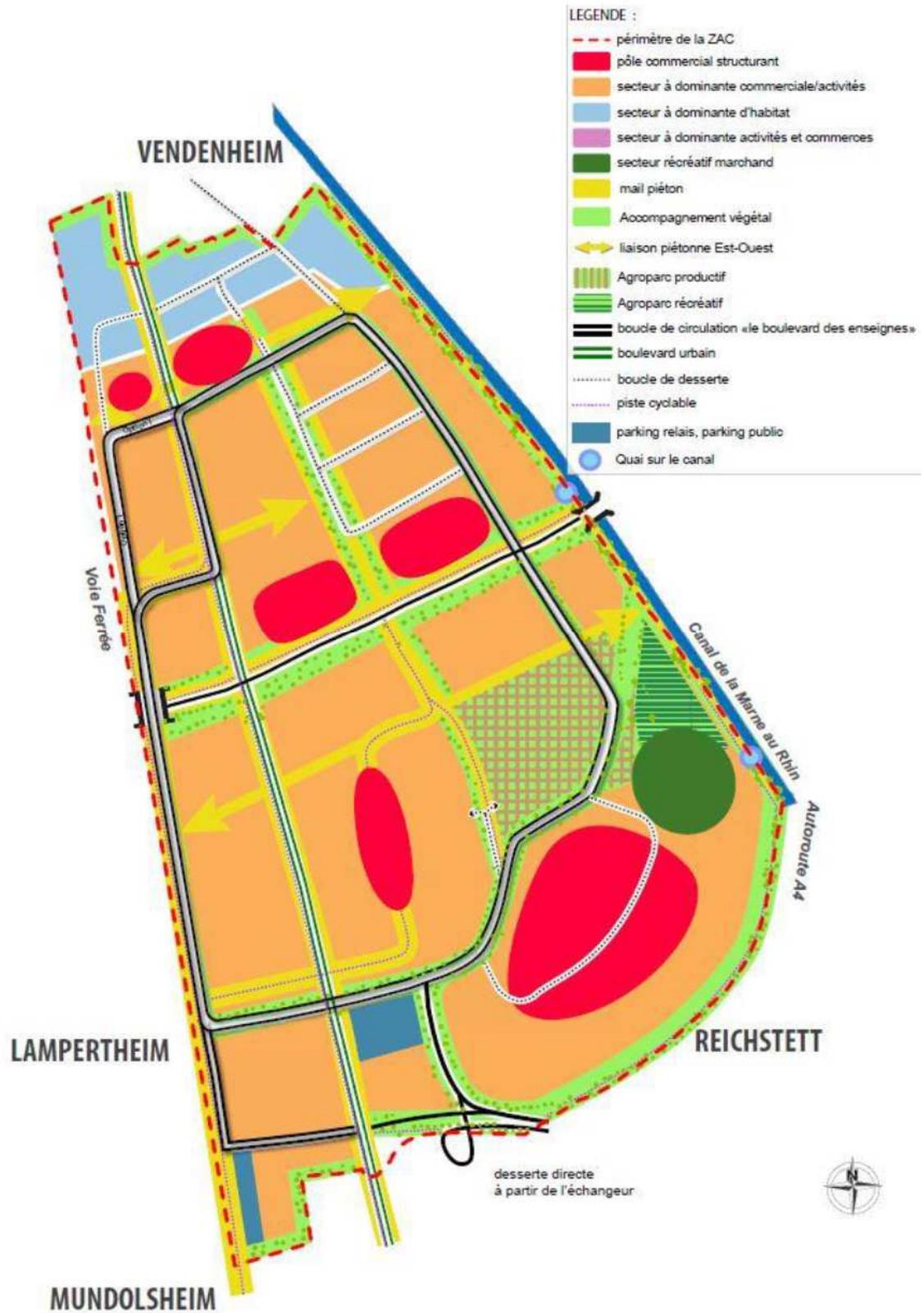
Il s'inscrit dans les objectifs de développement de l'Eurométropole de Strasbourg et respecte les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

La réalisation du projet repose ainsi sur les objectifs suivants validés par l'Eurométropole de Strasbourg lors de l'approbation du dossier de création de la ZAC puis repris dans le dossier de réalisation :

- développer une stratégie commerciale visant à la revalorisation de la zone commerciale existante par la création de nouveaux pôles commerciaux, au nord, au centre et au sud de la ZAC ;
- renforcer la desserte en transports en commun ;
- améliorer les conditions d'accès automobile à l'ensemble de la zone tout en permettant une bonne desserte des communes situées à proximité ;
- favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- permettre le développement d'une mixité fonctionnelle dans la zone (logements, loisirs, commerces, activités, artisanat) ;
- requalifier les espaces publics pour leur donner un caractère urbain et convivial ;
- améliorer les qualités paysagères de la zone et son insertion dans le paysage environnant en particulier sur les berges du canal.

Ces objectifs se traduisent par les principes d'aménagement représentés sur le plan ci-après.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU PROJET DE RENOUVELLEMENT DE LA ZONE COMMERCIALE NORD**



Dans le cadre de sa réalisation, le projet décline d'une part un programme d'intervention sur les espaces publics, s'appuyant essentiellement sur la restructuration du réseau viaire, l'aménagement d'espaces sécurisés et agréables pour les modes actifs et l'intégration d'espaces verts.

D'autre part, il s'agit d'intervenir sur la composition du bâti via la réalisation d'un programme de constructions. Celui-ci se compose d'un programme obligatoire, que l'aménageur s'engage à réaliser, et d'un programme complémentaire au sein duquel l'aménageur pourra lui-même intervenir ou devra encadrer les initiatives privées. Le traité de concession définit précisément ces éléments ainsi que les périmètres du programme obligatoire et complémentaire.



Il s'agit du programme qui doit obligatoirement être réalisé dans le cadre de la concession d'aménagement, d'ici 2030. La réalisation de ces opérations est conditionnée par le respect du cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) de la ZAC.

Le CPAPE a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement sur l'ensemble de la ZAC. Le CPAPE peut être distingué selon trois secteurs principaux que sont les nouvelles polarités, les commerces existants et le quartier d'habitat.

Le programme complémentaire de constructions a pour vocation de poursuivre la dynamique initiée par les opérations réalisées au programme obligatoire. Celui-ci portera essentiellement sur le renouvellement des constructions existantes, également encadré par le CPAPE.

Il vise les opérations qui relèveront d'initiatives privée, dont la réalisation se fera au gré des opportunités.

*Enjeux de compléter l'OAP « Zone Commerciale Nord » sur les volets relatifs aux activités commerciales existantes et à l'habitat*

Compte tenu de la distinction du programme de constructions entre la partie obligatoire et la partie complémentaire, la portée du CPAPE ne sera pas la même pour toutes les constructions :

- déclinaison en fiches de lot pour le programme obligatoire permettant de garantir sa prise en compte ;
- simple avis consultatif du concessionnaire sur les autorisations d'urbanisme du programme complémentaire.

Afin de garantir la prise en compte par le programme complémentaire de prescriptions issues du CPAPE, il importe de pouvoir en rendre une partie opposable via le PLU et ce afin d'assurer une cohérence d'ensemble au sein de la ZAC.

L'OAP « Zone Commerciale Nord » retranscrit déjà un certain nombre de dispositions relatives à la modernisation et à la restructuration des secteurs dédiés aux activités commerciales existantes. Il conviendrait ainsi de les préciser et compléter sur la base des prescriptions du CPAPE selon les principes suivants :

- la mise à niveau et l'harmonisation du cadre bâti existant. L'objectif principal poursuivi est de créer une cohérence d'ensemble en conférant une certaine unité aux bâtiments. Pour ce faire, des préconisations sont apportées sur le traitement des volumes, de la façade principale, ainsi que sur les teintes des bâtiments, l'intégration des installations techniques et la performance énergétique des bâtiments ;
- l'amélioration du cadre paysager et les déplacements tous modes. Il s'agit d'améliorer la desserte piétonne et cycliste des commerces et de veiller à la qualité paysagère dans l'aménagement des espaces non bâtis, et notamment le traitement des limites entre espaces privés et publics ;
- l'optimisation des opérations de démolition / reconstruction / réhabilitation lourde. Outre les interventions sur le bâti existant, les opérations de

renouvellement ou réhabilitation du bâti devront répondre aux principes énoncés ci-avant. Ces opérations constituent aussi l'opportunité de mettre en valeur les polarités commerciales identifiées et d'optimiser l'organisation et le fonctionnement des aménagements à l'échelle de la parcelle, voire de l'îlot, en termes d'accès, de stationnement, d'implantation du bâti ou encore d'aménagements paysagers.

De la même manière, les dispositions relatives à l'habitat seraient précisées et complétées sur la base des prescriptions du CPAPE, selon les principes suivants :

- donner une vocation d'habitat tout en permettant une mixité fonctionnelle. La partie Nord de la ZCN a vocation à être requalifiée en zone urbaine mixte avec une dominante résidentielle, en tenant compte des contraintes du site. L'enjeu consiste par ailleurs à animer les rez-de-chaussées (commerces, services de proximité) au niveau de la route de Strasbourg et du giratoire ;
- marquer l'entrée de ville et le quartier résidentiel et leur donner une cohérence. Il s'agit notamment de bien identifier l'entrée du quartier et de soigner la transition entre le quartier résidentiel et la zone commerciale. De plus, une importance particulière est accordée au développement d'une ambiance urbaine, via notamment l'implantation du bâti et les hauteurs de construction ;
- mettre en valeur les atouts du paysage pour le nouveau quartier. Le contexte paysager et urbain existant doit être mis en valeur. La réalisation de nouveaux aménagements doit pouvoir s'appuyer sur les éléments paysagers existants et renforcer la place de la nature en ville à l'échelle du quartier ;
- permettre une desserte et un stationnement appropriés aux fonctions du quartier. L'objectif étant de préserver le quartier des circulations automobiles liées à la zone commerciale, d'y favoriser les circulations douces et de veiller à la bonne intégration de l'offre de stationnement au sein des opérations.

#### b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de modifier l'Orientatation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine concernant le secteur d'enjeux d'agglomération « Zone Commerciale Nord ».

La modification proposée consiste à compléter l'OAP sur les volets relatifs à la modernisation et restructuration des activités commerciales et à l'habitat, selon les principes énoncés préalablement.

### **13. Commune de STRASBOURG – WACKEN Evolution de l'Orientatation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce »**

#### a. Présentation - Explications – Justifications

Située à proximité des institutions européennes, le quartier d'affaires international « Archipel » est un lieu stratégique pour le développement de l'agglomération. Le

renouvellement urbain projeté s'inscrit, à la fois, dans la feuille de route Eco 2030 et dans les orientations du PLU.

Démarrée en 2016, sa réalisation est en cours. Il s'agit d'un nouveau quartier mêlant activités tertiaires tournées vers l'international, commerces et habitat sur une superficie de 4 ha. qui regroupe :

- 45 000 m<sup>2</sup> de bureaux standing destinés au tertiaire supérieur ;
- 30 000 m<sup>2</sup> pour les institutions européennes ;
- 18 000 m<sup>2</sup> pour l'habitat soit 250 logements ;
- 2 000 m<sup>2</sup> pour des commerces et services de proximité ;
- 10 000 m<sup>2</sup> pour des équipements hôteliers ;
- des parkings souterrains de 780 places privées et 230 places publiques.

Il se développe en complémentarité avec les équipements dédiés à l'organisation de manifestations professionnelles, sportives et culturelles tels que le Palais de la Musique et des Congrès, le Rhénus, le Maillon ou encore le Parc des Expositions.

Par ailleurs, cette partie du cœur métropolitain est desservie par un réseau de transports performant (ligne E du tram) et un maillage du territoire par le réseau de déplacements actifs (piétons et cycles).

Ainsi, le développement urbain en cours répond aux critères de centralité. Le quartier Wacken-Europe constitue une centralité urbaine dans le prolongement des centralités existantes identifiées, à l'échelle des quartiers et du centre-ville de Strasbourg.

En cohérence avec le volet commercial du SCOTERS, ce quartier correspond ainsi à une localisation préférentielle pour développer les activités commerciales. 2 000 m<sup>2</sup> de commerces et services de proximité sont projetés au sein du projet Archipel. Ces activités permettront de renforcer la mixité fonctionnelle d'ores et déjà mise en œuvre et de répondre aux besoins quotidiens de commerces et services de proximité des habitants, des salariés et futurs visiteurs.

#### b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de mettre à jour la carte n°8 « Structuration de l'armature commerciale de l'Eurométropole de Strasbourg » - page 75 - de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Critère de localisation préférentielle du commerce ».

Cette évolution vise à identifier la centralité urbaine sur le quartier du Wacken, en cohérence avec les critères définis dans l'OAP qui restent applicables afin de maintenir l'armature commerciale et la hiérarchie urbaine à l'échelle de l'agglomération.

### III – Déplacements

#### Rappel de la philosophie de la politique des déplacements du PLU

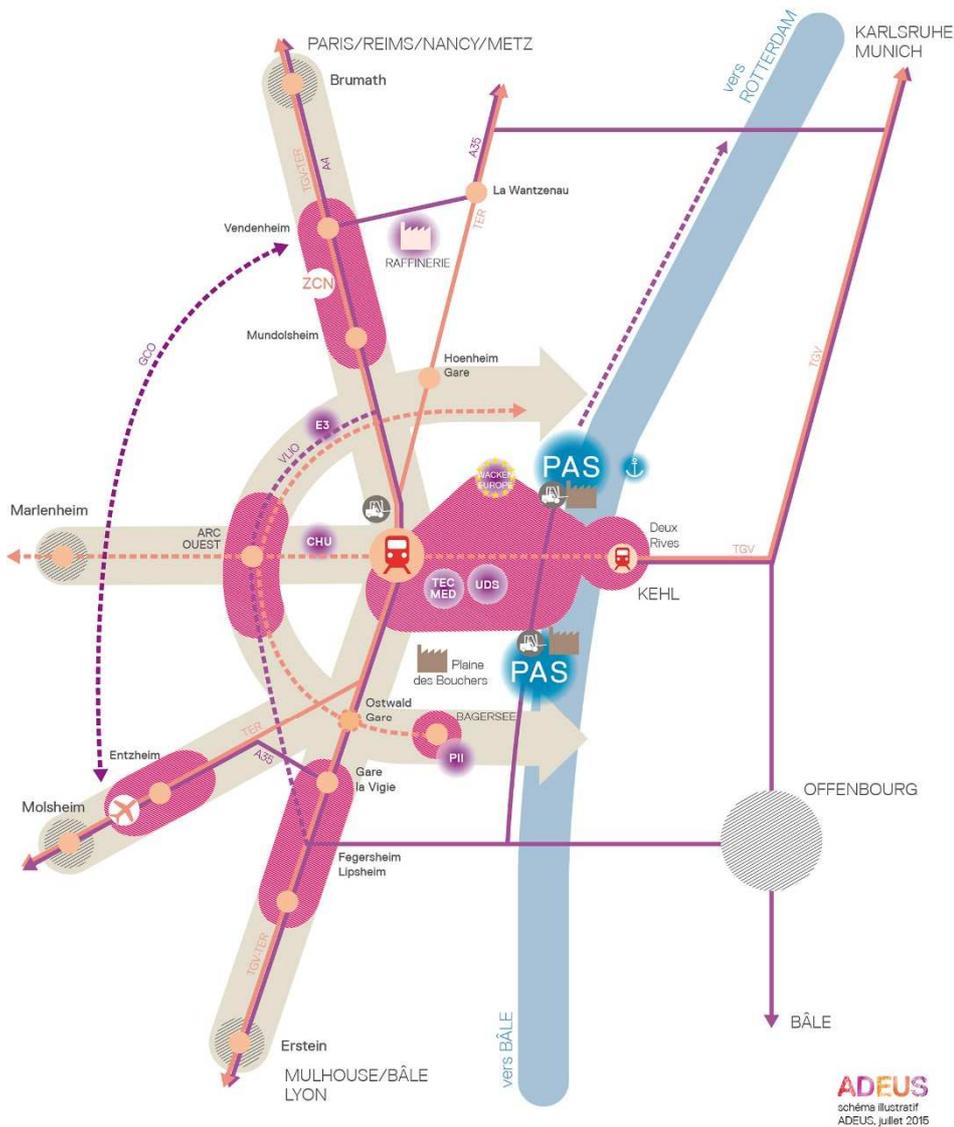
Depuis les années 90, l'Eurométropole mène une politique ambitieuse en termes de déplacements et de mobilités.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, document « trois en un », tient lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) et de Programme local de l'habitat (PLH). Cette démarche a été l'opportunité de mieux formaliser le lien entre transport et urbanisme, au sein d'un document unique et réglementaire.

Le POA Déplacements du PLU correspond à l'ancien PDU arrêté en janvier 2012 et fixe les objectifs propres aux problématiques de mobilité à l'horizon 2030.

La mise en œuvre d'un PLU intercommunal a également permis de mieux lier les orientations de transports avec celles d'urbanisme dans une logique d'ensemble.

Extrait du PADD du PLU :



### UNE MÉTROPOLE ÉCONOMIQUE D'INFLUENCE EUROPÉENNE ET RHÉNANE

 réseau fonctionnel métropolitain à organiser	 site majeur économique métropolitain à mettre en réseau	 rayonnement portuaire à conforter
 secteur de développement métropolitain (cœur de métropole, site et pôle de développement économique et de services) à développer et à mettre en réseau	 site majeur industriel à conforter ou à développer	 rayonnement des institutions européennes à assurer
 pôle majeur hors CUS à mettre en réseau avec la CUS	 gare nationale, régionale, pôle intermodal	 réseau TCSP interurbain et de couronne existant à compléter
	 aéroport rayonnement à conforter	 réseau routier structurant existant à compléter
	 pôle d'échanges de marchandises métropolitain MIN/PAS	 réseau fluvial de marchandises à développer

La recherche d'une meilleure articulation entre déplacements et urbanisme ont conduit à proposer au travers du PLU des solutions adaptées aux différents besoins du territoire, qui se sont pas les mêmes selon qu'on se situe en cœur de métropole ou en périphérie, chaque mode de déplacement ayant sa zone de pertinence. L'objectif est de mettre en œuvre au travers du PLU les outils permettant la constitution de combinaisons de solutions en matière de mobilité, tout en favorisant l'intermodalité.

Ainsi, des objectifs ciblés ont été définis pour chaque secteur géographique :

- **Pour les communes périphériques** : le principe reste de favoriser les déplacements en transports en commun qui sont très pertinents à cette échelle, notamment vers le cœur de métropole, mais également de communes périphériques à communes périphériques.

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. La desserte des zones d'urbanisation future est également anticipée. Pour ce faire, le PLU met en œuvre les outils permettant la constitution d'un réseau de transports en commun maillé performant à toutes les échelles de territoire (emplacements réservés, etc.).

Les déplacements à vélo sont également favorisés, tant dans la proximité immédiate (à l'échelle de la commune et du quartier) que sur des distances plus longues, matérialisé notamment par le réseau cyclable hyper-structurant métropolitain Vélostras.

L'ensemble des projets d'aménagement de voiries intègrent systématiquement le vélo. Les types d'aménagements sont multiples : bandes et pistes cyclables, voies vertes, zones 30, zones de rencontre, espaces de stationnement qualitatifs, etc. De nouveaux types d'aménagements sont expérimentés tels que la « vélorue ».

Un autre objectif est de favoriser le déploiement et l'usage des vélos à assistance électrique. Ainsi, **Strasbourg conserve sa première place des villes françaises de plus de 200 000 habitants dans le baromètre des villes cyclables françaises publié par la FUB en mars 2018. Elle est classé 4<sup>ème</sup> ville cyclable au classement international établi en 2015 par le cabinet danois Copenhaguenize.**



- **Dans le cœur de métropole** : l'objectif est de trouver un équilibre entre maintien des familles, dynamisme économique et pression sur le stationnement, nécessaire pour garantir un cadre de vie de qualité. Une cohabitation apaisée et sécurisée entre les différents usagers (piétons, cycles, véhicules) y est également recherchée.
- **En dehors des limites du territoire métropolitain**, l'objectif est d'améliorer la grande accessibilité du territoire, afin de concourir à la construction d'une métropole jouant pleinement son rôle de capitale européenne : à la fois attractive, ouverte sur le monde et durable. Ceci passe par l'intégration d'une dimension économique et commerciale aux politiques de transport ou encore le développement d'une bonne connectivité avec les bassins de vie et d'emplois extérieurs.

Ces grands principes territoriaux sont déclinés dans le PLU au travers :

- du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- du Programme d'orientations et d'actions (POA) « Déplacements » ;
- de l'OAP « Déplacements » ;
- des OAP sectorielles ;
- du règlement.

### **Un PLU tenant lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) : un lien transport/urbanisme plus fort**

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, document « trois en un », tient lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) au travers d'un Programme d'orientations et d'actions (POA). Il fixe les objectifs propres aux problématiques de mobilité à l'horizon 2030. Parmi les grands objectifs affichés, on peut citer la diminution de l'usage individuel de la voiture par diverses actions, le développement de la marche et du vélo au quotidien ou encore la fluidification du trafic et la fiabilisation du temps d'accès à la métropole.

Des domaines d'actions ont été approfondis car répondant aux attentes actuelles des habitants. La volonté de développer une offre ferroviaire efficace a été réaffirmée. Le maillage routier et sa meilleure optimisation selon l'usage est un enjeu fort en lien avec l'amélioration de la qualité de l'air. Le développement des modes actifs à toutes les échelles du territoire, que ce soit sur des déplacements quotidiens de proximité ou des déplacements supérieurs à 3 km, se retrouve au cœur des actions proposées. Enfin, les services aux usagers via une tarification et une billetterie simples, équitables et intégrées sont un axe important du POA Déplacements.

Face à ces orientations, l'Eurométropole ne s'engage pas seule dans les actions.

Rappelons par exemple que l'Etat est l'autorité en charge de l'A35 que le PLU propose de requalifier, ou que la Région est notamment en charge du transport ferroviaire de personnes, que le PLU prévoit d'améliorer au sein du territoire métropolitain. L'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et les concertations préalables, y compris avec les autorités organisatrices des transports, ont permis de vérifier que ces grands principes de développement de la mobilité sur le territoire étaient partagés.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « déplacements », pièce opposable, complète le POA en encadrant certains principes en lien avec les déplacements et la mobilité à l'échelle des projets (hiérarchisation du réseau viaire existant, Vélostras, principe d'organisation de la voirie routière, piétonne et cycle dans les nouvelles extensions).

Le règlement écrit encadre la desserte et le stationnement dans les opérations d'aménagement (articles 3 et 12). Par exemple, en limitant le stationnement motorisé dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ou en obligeant à la réalisation de stationnements vélos de qualité sur l'ensemble du territoire, l'article 12 est un outil puissant en faveur du développement des alternatives à la voiture et au changement des pratiques.

En complément, les OAP sectorielles définissent les modalités de desserte des zones d'urbanisation future, permettant d'assurer la parfaite prise en compte des grands principes énoncés à l'échelle des projets.

**Actuellement, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage pour aller plus loin vers de nouveaux modèles de mobilités propres et décarbonnées, permettant de tendre vers l'autonomie énergétique à l'horizon 2050, répondant ainsi aux engagements pris par la France lors de la COP21.**

Partant du constat que dans le système globalisé actuel, la fluidité des flux est un gage d'attractivité, et face aux enjeux d'amélioration de la qualité de l'air et plus globalement de qualité de vie, **un Grenelle des mobilités initié en 2018** permettra d'élaborer une vision prospective et partagée des mobilités de demain sur le territoire de l'Eurométropole.

Associant la Région Grand Est, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec les Assises de la mobilité engagées au niveau national, il doit permettre de mettre au débat de nouveaux modèles répondant aux enjeux métropolitains (Strasbourg aire métropolitaine, chef-lieu de Région et capitale européenne).\*

\*Source : ADEUS.

### **Articulation modification n° 2 et déplacements, principaux points concernant les déplacements**

Les principaux points en lien avec les déplacements du projet de modification concernent :

- l'inscription d'un emplacement réservé sur le tracé du projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO) à Eckbolsheim, entre la route de Brumath au Nord et le Muhlbach au Sud ;
- le renforcement du pôle d'échanges multimodal de Hoenheim-gare via la création d'une zone IAUE1, pouvant ainsi accueillir le développement de fonctions multimodales du secteur ;
- la redéfinition du tracé de principe de la voie de liaison entre Vendenheim et Lampertheim de manière à mieux préserver les terres agricoles et conférer une liaison plus directe entre l'agglomération de Lampertheim et le pôle d'échanges de la gare de Vendenheim.

Ces points sont développés dans les points communaux.

## IV – Environnement

### Rappel de la politique environnementale portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Afin de concevoir un développement équilibré, responsable et durable, le Plan local d'urbanisme (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, en lien avec la démarche « Eviter, réduire et compenser ». La logique « d'inversion du regard » a été suivie dès l'engagement des réflexions sur le projet de territoire ;
- inscrire son développement dans une logique de modération de la consommation foncière. Si l'évitement n'est pas toujours envisageable, le PLU s'attache à préserver les espaces les plus sensibles du point de vue du fonctionnement écologique ;
- identifier et intégrer les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, le plus en amont possible par rapport à la réalisation des projets urbains.

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.

Les différents enjeux sont appréhendés selon l'échelle la plus adaptée, en fonction de l'objectif poursuivi.

### Modération de la consommation foncière

A l'échelle du grand territoire, le rééquilibrage de la production de logements à l'échelle départementale qu'ambitionne l'Eurométropole de Strasbourg permet de lutter contre la périurbanisation et l'étalement urbain. C'est dans cette perspective que, l'Eurométropole de Strasbourg a défini ses objectifs de développement socio-économiques (+ 27 000 emplois et +50 000 habitants).

Un développement équilibré à l'échelle départementale et régionale ainsi que la préservation des grands réservoirs de foncier agricole, des réservoirs de biodiversité inspirent les orientations stratégiques de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'aménagement du territoire.

La relance économique et démographique de l'Eurométropole de Strasbourg, nécessaire pour l'agglomération mais aussi pour l'ensemble du territoire bas-rhinois, implique de mobiliser du foncier pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

A sa propre échelle, le PLU vise à inscrire le développement de l'Eurométropole de Strasbourg dans une logique de gestion économe du foncier. L'objectif poursuivi est d'optimiser l'usage du foncier.

Pour cela, le PLU mobilise plusieurs leviers conjointement :

- Un classement en zone agricole ou naturelle de plus de la moitié du territoire.
- Une priorité donnée au développement au sein de l'enveloppe urbaine existante : plus de 60 % des zones à urbaniser y sont localisées. Le diagnostic territorial identifie ces potentialités existantes au sein de l'enveloppe urbaine pour l'ensemble de l'Eurométropole. Le niveau de précision du repérage tient compte de l'échelle territoriale à traiter et de la nature des zones urbaines en question (par exemple une zone à dominante d'habitat ne présente pas les mêmes caractéristiques qu'une zone industrielle ou logistique).
- Un dimensionnement des extensions urbaines qui s'inscrit en complément des zones situées dans l'enveloppe urbaine, au plus près des besoins. En effet, le potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine ne permet pas de répondre à lui seul aux divers besoins du territoire, notamment en logements et en activités économiques.
- Une stratégie en matière de compensation qui cherche à développer prioritairement les mesures compensatoires au sein du projet, afin d'éviter autant que possible une surconsommation de l'espace en dehors du périmètre de projet.
- Un phasage de l'urbanisation dans le temps : les deux tiers des zones à urbaniser sont classées en IIAU, et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure d'évolution du PLU.
- Une optimisation de l'usage du foncier à travers l'augmentation des densités générées, via le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment.

Ces choix ont permis de reclasser plus de 800 ha de zones d'urbanisation future en zone agricole ou naturelle, par rapport aux POS et PLU communaux. Il s'agit d'un résultat net, après intégration des nouvelles zones à urbaniser du PLU.

Ainsi, 51 % du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, soit plus de 16 200 ha, sont dorénavant classés en zone naturelle ou agricole inconstructible (A1/N1). Ce résultat illustre bien l'objectif d'inscrire le projet de territoire dans une logique de développement durable et de juste équilibre entre les différentes thématiques d'aménagement du territoire.

Le PLU présente 1 600 ha inscrits en zone AU, dont plus de la moitié est inscrite au sein de l'enveloppe urbaine. Des déclassements ont également été opérés de zones U inscrites dans les POS/PLU en vigueur vers un zonage AU, obligeant à une opération d'ensemble et/ou reportant l'urbanisation dans le temps. Ce sont environ 600 ha, tous types de vocations confondus qui sont directement ouverts à l'urbanisation soit moins de 2 % du territoire.

Les 1 000 ha restants constituent des réserves foncières à long terme (IIAU) que la collectivité pourra mobiliser en fonction du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre du PLU, dans une logique de gestion du territoire responsable et durable et dans le respect des orientations fixées par ailleurs dans le PADD.

Parallèlement, on observe d'ores et déjà en matière de consommation foncière, 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 encore 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.

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 ;
- 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.

#### Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de modération de consommation foncière :

Enjeu transversal du PLU, la modération foncière est une préoccupation omniprésente dans le document en vigueur et dans la présente modification.

La maîtrise de la consommation foncière est favorisée par la densification, le renouvellement urbain, en maîtrisant le mitage des espaces non bâtis. Ainsi le développement urbain envisagé dans le cadre de la modification n° 2 est privilégié au sein même de l'enveloppe urbaine et principalement au travers de la requalification de sites d'ores et déjà urbanisés, mais en friche.

Seul 0,8 ha du développement urbain est proposé en extension.

En ce qui concerne les activités agricoles, la modification n° 2 du PLU vise à permettre le développement de l'agriculture périurbaine tout en limitant le mitage des espaces agricoles et en préservant les espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental.

Ainsi, les évolutions du zonage à cette fin sont circonscrites aux besoins des projets et des aménagements qui y sont liés.

Ils concernent trois secteurs spécifiques et ponctuels :

- la réhabilitation du Moulin des Pierres et le développement d'une activité agricole à Geispolsheim gare ;
- la relocalisation d'un silo à Eschau ;
- la création d'une aire de lavage destinée aux engins agricoles à Plobsheim.

### **Articulation urbanisme et déplacements**

Les choix portés par le SCOTERS comme par l'Eurométropole de Strasbourg en matière de réduction de l'étalement urbain et de la modération de la consommation foncière (cf. partie ci-dessus) permettent d'inscrire le développement urbain au plus près des transports en commun.

Ainsi, la collectivité vise à équilibrer la répartition sur le territoire des personnes, emplois, services, commerces, et équipements en lien avec l'offre de transports existantes et à venir.

L'amélioration de l'offre de transports contribue à valoriser l'accessibilité à certains territoires, et participe au changement d'attractivité de ces derniers.

L'émergence de nouveaux quartiers à proximité de centralités urbaines ou développant leurs propre offre de services et commerces de proximité permet par ailleurs de favoriser l'usage des modes actifs (marche à pied et cycles).

Ce lien entre déplacements et urbanisme est au cœur de la démarche de planification du PLU, et a conduit à intégrer très en amont la politique des déplacements dans le processus d'élaboration du projet de territoire.

Le projet de territoire dont les orientations sont définies dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU s'appuie sur l'ensemble des leviers d'actions de la collectivité. A la fois ceux utilisés traditionnellement dans les documents d'urbanisme réglementaire, mais aussi ceux, plus spécifiques des politiques thématiques qui ont un impact fort et direct sur le territoire, comme celles des déplacements ou de l'habitat. C'est pour cette raison que le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est un « PLU trois en un », c'est-à-dire un PLU intégrant tous les éléments propres à un Programme Local de l'Habitat et ceux à un Plan de Déplacements Urbains.

Le Programme d'orientations et d'actions – Déplacements, présente ainsi des objectifs ambitieux permettant de répondre aux orientations du PADD de développement métropolitain durable :

- réduire l'usage de la voiture et permettre des alternatives en Transports en commun et vélo ;
- mailler le réseau de Transports en commun et de vélo structurant ;

- trouver un équilibre entre maintien des familles et pression sur le stationnement.

La mise en œuvre de ces orientations constitue autant de leviers d'actions qui participent à l'amélioration de la qualité de l'air et ainsi à répondre aux enjeux de santé publique.

### Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de déplacements

Le plan d'action du POA Déplacements répond aux évolutions attendues en matière de déplacement au sein de la métropole en lien avec le PLU en vigueur et la présente modification n° 2.

Le développement urbain permis au travers de la modification n° 2 du PLU correspond à la mise en œuvre du projet de territoire adopté en 2016.

En matière de déplacements, ce projet de territoire a fait l'objet d'une évaluation environnementale globale qui intègre le PDU et donc les enjeux de déplacements au même titre que les autres enjeux d'aménagement du territoire.

La présente modification n° 2 du PLU met en œuvre des projets ponctuels et localisés sur le territoire, en cohérence avec le PDU et les orientations générales de l'Eurométropole de Strasbourg. Pour chacun d'entre eux, l'accessibilité aux transports en commun a été analysée dans le cadre de la présente procédure.

Par ailleurs, le changement de vocation de certains secteurs et le développement urbain à venir sur ces sites permettent de développer la ville sur la ville et de créer de nouveaux quartiers desservis par le réseau de transport urbains et ou ferroviaire. Ce parti pris contribue également à construire un territoire « de courte distance » qui favorisent les déplacements en modes actifs.

Ainsi, la modification n° 2 du PLU contribue à :

- diminuer l'usage individuel de la voiture par une offre d'alternative et une contrainte sur son usage ;
- réduire de 30 % le kilométrage parcouru en voiture dans le cadre des déplacements en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg ;
- réduire le trafic sur l'A35 et sur la route du Rhin ;
- fiabiliser les temps d'accès à la métropole tous modes ;
- la pratique quotidienne d'activité physique par l'usage des modes actifs.

### **Fonctionnement écologique du territoire**

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg présente comme particularité d'être doté, en dépit de la densité urbaine qui le caractérise, d'un maillage très dense d'espaces naturels. Les espaces naturels, qu'ils correspondent à des réservoirs de biodiversité ou à des espaces de nature en ville constituent des éléments du patrimoine commun tout comme le patrimoine architectural et urbain.

C'est tout aussi vrai pour les espaces agricoles, qui outre leur valeur agronomique, constituent des espaces qui participent au fonctionnement environnemental du territoire (préservation des zones d'expansion des crues, milieu favorable au hamster commun, maintien de surfaces perméables et alimentation de la nappe phréatique, ...).

La place de la nature en ville est une des dimensions du projet de territoire, indispensable pour réaliser les orientations d'attractivité, de proximité et de durabilité. En outre, renforcer la trame verte et bleue tout en l'ouvrant à des usages sociaux, constitue pour les habitants une des conditions permettant l'acceptation sociale de la densité urbaine, la garantie d'un cadre de vie de qualité et la création d'aménités en ville au profit des habitants.

L'Eurométropole de Strasbourg participe activement à la protection de la biodiversité. A cet égard, des espaces de protection de l'habitat du Grand Hamster d'Alsace, du Crapaud vert mais aussi des zones humides et des forêts sont ainsi prévus. Le projet de territoire prend ainsi appui sur l'utilité urbaine et sociale de ces espaces qui forment dès lors, une part consubstantielle de la stratégie de développement du territoire.

L'Eurométropole de Strasbourg bénéficie d'un « patrimoine eau » exceptionnel du fait de sa situation de confluence, notamment entre le Rhin, l'Ill et la Bruche et de leurs nombreux affluents. La "contrepartie" à cet atout est l'existence d'un risque d'inondation important généré d'une part, par les crues de certains cours d'eau (dites crues par submersion) et, d'autre part, par les remontées de nappe. A ces dynamiques « hydrologiques » et « hydrogéologiques » est également associé un fonctionnement écologique (à travers par exemple les zones humides) qui fait la richesse de patrimoine naturel de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'ensemble de ces éléments participe à la résilience du territoire et ces espaces sont aujourd'hui en grande partie protégés dans le PLU en vigueur.

#### Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de fonctionnement écologique du territoire

La modification n° 2 poursuit les engagements de limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des terres agricoles et naturels, initiés dans le PLU. L'articulation Urbanisme/Transport au sein du PLU et de la présente modification permet de concentrer l'urbanisation aux secteurs stratégiques bien desservis par les transports en commun : l'artificialisation des zones agricoles et naturelles est ainsi limitée.

Les espaces naturels de l'agglomération, la trame verte et bleue sont confortés, sans modifier les équilibres des grands réservoirs et les continuités écologiques.

Les seules évolutions concernent des points très localisés et ponctuels qui ne remettent pas en cause la préservation du fonctionnement écologique du territoire. Les principaux projets situés en zones A et N se concentrent sur des espaces artificialisés, imperméabilisés voire bâtis. Il s'agit notamment :

- du projet de groupe scolaire, rue Jean Mentelin à Strasbourg ;
- du projet de réhabilitation du Moulin des Pierres à Geispolsheim Gare ;

Concernant la place de la nature en ville et la trame verte et bleue, près de 2 ha supplémentaires sont couverts par l'outil « espaces contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) et environ 7 ha de parcs publics et de jardins privés sont classés en « espaces plantés à conserver ou à créer ».

A l'échelle de chaque secteur de développement, les OAP intègrent des dispositions spécifiques pour préserver ou restaurer des corridors. Les marges de recul de cours sont maintenues pour préserver l'accès au réseau hydrographique atténuant les phénomènes d'îlots de chaleur. Les projets intègrent le développement de la nature en ville sous toutes ses formes. Le végétal relais existant dans le tissu bâti est mieux préservé pour maintenir et augmenter le taux de végétal. Les interfaces entre milieu urbain, milieu agricole et milieu naturel sont traités, notamment au travers des OAP mises en place.

Sur ce plan, on peut notamment citer les OAP sur les sites Air Product, à Schiltigheim, Grands Moulins à Strasbourg et à Illkirch Graffenstaden, le secteur des Casernes à Strasbourg.

### **Sécurité publique**

Afin de maintenir le fonctionnement hydrologique et écologique du fossé rhénan et du bassin de l'III, la dynamique actuelle des zones inondables est préservée dans le PLU à travers :

- la préservation des zones d'expansion des crues ;
- la préservation et le développement du réseau de fossés et d'éléments de végétalisation d'accompagnement dans les projets urbains, qui permettent une gestion alternative des eaux de pluie (infiltration, collecte et drainage) ;
- la prise en compte des points bas ou en cuvette afin de préserver leur rôle de régulateur hydraulique et thermique ;
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les conditions déterminées par le règlement.

La préservation des dynamiques du réseau hydrographique au sein du territoire métropolitain est un élément essentiel de la prévention des risques naturels. La protection des personnes et des biens est assurée par un encadrement de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, notamment par le biais des Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI). Tout nouvel aménagement prend donc en compte la place de l'eau, dans un souci de ne pas aggraver les risques en amont ou en aval.

Dans le même esprit, les secteurs présentant un risque de mouvements de terrain lié aux coulées d'eaux boueuses sont identifiés. Les nouvelles zones d'urbanisation sont limitées dans ces secteurs et leur urbanisation y est soumise à condition.

Enfin, le sous-sol d'une partie des communes de l'Eurométropole de Strasbourg présente un certain nombre de cavités et de galeries souterraines provenant des anciennes pratiques industrielles historiques de ces communes. Dans le cadre de projets de requalification, les OAP traitent de cet aspect lorsque la collectivité a connaissance de la présence d'un réseau de galeries souterraines.

Certaines activités, engendrant des risques technologiques, imposent des périmètres de maîtrise de l'urbanisation :

- les sites SEVESO sont essentiellement regroupés au niveau du port autonome et du port aux pétroles, ainsi que dans le Nord de l'agglomération. Les risques technologiques liés à ces activités sont encadrés par des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Au-delà des PPRT, le règlement graphique – plan de vigilance- identifie les secteurs soumis à des périmètres de danger ;

- certaines autres Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) peuvent également induire des restrictions d'usage et d'occupation des sols.

#### Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de sécurité publique :

Le risque inondation est pris en charge par la préservation de la majorité des sites en zone inconstructible. De la même manière, les marges de recul des cours d'eau sont préservées pour maintenir des espaces tampons, notamment par le seul projet concerné par un risque d'inondation par débordement : le développement d'une activité agricole au Moulins des Pierres à Geispolsheim.

Le projet de groupe scolaire Mentelin a quant à lui fait l'objet d'une mesure d'évitement de la zone inondable par submersion.

Les propositions d'évolution du PLU évitent les zones de Périmètre de Protection contre les Risques Technologiques. Certaines autres ICPE induisant des restrictions d'usage et d'occupation du sol ont été prises en compte pour adapter les projets. En particulier, les périmètres de dangers des ICPE jouxtant le site de projet de commerce en ligne au sein de la zone urbaine du port sont pris en compte dans l'aménagement. Le projet a ainsi été adapté pour éviter que le public pénètre dans le site à travers les périmètres de danger.

La modification n°2 contribue à la maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées aux risques technologiques et industriels, conciliation du développement urbain et des nuisances pour ne pas augmenter globalement la vulnérabilité des populations.

#### **Santé publique : qualité des sols et nuisances sonores**

Le renouvellement urbain peut concerner d'anciens terrains industriels. Dans ce cas, la qualité des sols doit être compatible avec les nouveaux usages envisagés. Le cas échéant, le changement de vocation de ces secteurs peut être soumis à des prescriptions particulières pour prévenir l'exposition des personnes à des risques éventuels.

Le PLU met en évidence l'état de connaissance de la collectivité en matière de sites et sols pollués. Cette alerte permet aux porteurs de projet d'intégrer l'enjeu de santé publique et des mesures en la matière dès la conception de leur projet.

La pollution qui concerne ces sites et sols est prise en compte au travers diverses restrictions d'usage, définies au règlement, dans les secteurs permettant la construction d'habitations ou d'établissements accueillant des populations sensibles (environ 300 ha sont concernés par de restrictions d'usage réglementaires afin de réglementer un usage compatible avec la qualité des sols).

L'aéroport d'Entzheim, les infrastructures ferroviaires ainsi que les principaux axes routiers de l'agglomération constituent des sources de nuisances sonores. Ces infrastructures de transports et de déplacements définissent des secteurs contraignants en termes d'isolation acoustique destinés à réduire l'exposition des habitants. Le PLU vise, en effet, à préserver la qualité de vie des habitants sans obérer le développement.

### Articulation de la modification n° 2 et les sujets liés à la qualité des sols et des nuisances sonores :

La consommation foncière est minimisée par la reconversion des friches industrielles dans l'enveloppe urbaine. Ces projets urbains sont l'occasion d'assurer le traitement de la pollution des sols pour les rendre compatibles avec les usages futurs. Certains points de modification n° 2 permettent de prolonger cette amélioration de la prise en compte du risque sanitaire lié aux sites et sols pollués dans les secteurs de friche et permettre un développement urbain sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

L'exposition des populations aux nuisances sonores est prise en compte dans les projets concernés par la modification n° 2. Le POA déplacement accompagne les initiatives locales conduisant au développement des zones apaisées en lien avec la hiérarchisation retenue des voies.

Si les points de modifications n'ont pas d'incidences complémentaires au PLU (secteur de zone U changé en un autre secteur de zone U), ils ont néanmoins fait l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de la modification par une meilleure prise en compte des enjeux de nuisances sonores, notamment au travers d'OAP spécifique au secteur ou d'inscription de marges de recul par rapport aux sources d'émissions sonores principales.

Il s'agit en effet de concilier le développement urbain et les nuisances pour ne pas augmenter globalement la vulnérabilité des populations : intégration de la lutte contre le bruit dans les nouvelles opérations d'aménagement et préservation des zones calmes existantes et dans les secteurs sensibles de par leur vocation (habitations, espaces verts, ...).

### **Santé publique : Air Climat Energie**

Dès son approbation, le PLU a intégré des prescriptions ambitieuses en termes d'air, de climat et d'énergie. Elles se traduisent notamment par :

- l'élaboration d'un article 15 au règlement écrit portant sur les performances énergétiques et le recours aux énergies renouvelables pour les nouvelles constructions ;
- l'intégration des zones de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère au plan de vigilance du règlement complété par des principes d'aménagement au sein des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs les plus impactés .

Au-delà de ces prescriptions, l'Eurométropole de Strasbourg met en œuvre des leviers d'actions à différentes échelles au travers du projet de territoire qu'elle poursuit.

A grande échelle au regard des orientations prises par l'Eurométropole pour rééquilibrer son développement par rapport au reste du département et ainsi réduire les déplacements pendulaires, réduire les consommations énergétiques et les émissions de polluants atmosphériques induits.

A l'échelle de l'agglomération et des communes, la logique de « construire la ville sur la ville » permet un développement urbain à proximité des transports en commun mais aussi

de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (limitation des déplacements utilisant des énergies fossiles).

A l'échelle des secteurs de développement, les aspects liés à l'exposition des populations à des dépassements des seuils européens quant à la qualité de l'air font l'objet d'une attention particulière dès la planification. Le cas échéant, le parti d'aménagement est revu en amont d'une évolution du PLU ou des principes d'aménagement sont inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), comme indiqué ci-avant.

La préservation mais aussi le développement de la trame verte et bleue à toutes les échelles permet de développer les services écosystémiques rendus par rapport à la qualité de l'air mais aussi par rapport au climat, comme le maintien et le renforcement d'îlots de fraîcheur, la microcirculation de l'air, l'infiltration des eaux pluviales, ou encore l'existence de puits naturels de carbone que constituent les réservoirs...

#### Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de santé publique lié à l'air, au climat et à l'énergie

Certains points de modification contribuent à augmenter la part de nature dans la ville pour favoriser l'adaptation au changement climatique (développement de la place du végétal dans la ville par les Espaces Contribuant aux Continuités Écologiques, les Espaces Plantés à conserver ou à Créer, la préservation de cœurs d'îlots).

De la même manière, les projets de requalification urbaine sont l'occasion d'assurer une désimperméabilisation des sites pour réduire les ruissellements et contribuer à créer des îlots de fraîcheur.

Dans le prolongement du Plan de Protection de l'Atmosphère, la modification n° 2 intègre une réflexion particulière par une meilleure prise en compte des enjeux de qualité de l'air, notamment au travers d'OAP spécifique au secteur ou d'inscription de marges de recul par rapport aux sources d'émissions polluantes principales.

Dans le cadre du lien existant entre urbanisme et transport, les modes actifs et les connections aux réseaux de transport publics sont privilégiés et diminuer les émissions locales de polluants. La création et le maintien d'îlots végétalisés permettant la microcirculation de l'air en milieu urbain.

Le renouvellement urbain est privilégié de manière à limiter les futurs déplacements des habitants et donc les consommations énergétiques.

## **14. Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)**

### **Rappel sur la méthodologie du dispositif actuellement en vigueur dans le PLU**

La gestion de la pollution des sols et du sous-sol dans le cadre du PLU se fait conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 (modifiant celle de février 2007) définie par le Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer. Cette politique nationale repose sur la gestion des risques sanitaires et environnementaux suivant l'usage des milieux. Fondée sur l'examen et la gestion du risque, cette politique nécessite de garder la mémoire des pollutions et des actions de réhabilitation mises en œuvre, mais aussi de fixer des usages des sols compatibles avec les impacts résiduels.

A cette fin, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité inscrire au règlement graphique, dès la phase initiale d'élaboration du PLU approuvé en décembre 2016, des restrictions d'usage (RU) sur certains fonciers concernés par cette problématique environnementale.

Les objectifs de cette démarche volontaire sont doubles :

- permettre une information du public quant à la connaissance de l'état environnemental des parcelles concernées ;
- s'assurer de la compatibilité de l'état des sols et du sous-sol avec les usages envisagés et ainsi préserver la sécurité, la santé humaine et l'environnement.

Les usages pouvant être restreints via cette démarche sont les suivants :

- les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels qu'équipements petite enfance ou locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007 ;
- les constructions à usage d'habitat ;
- l'usage des eaux souterraines ;
- l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée ;
- le confinement des sols de surface ;
- la pose des canalisations d'eau potable ;
- la culture de végétaux de consommation.

### **Méthodologie de mise à jour dans le cadre d'une évolution du PLU**

Les RU inscrites dans le PLU reflètent l'état de connaissance de la qualité environnementale des milieux pour une zone donnée à un temps donné. Elles sont établies sur la base des informations dont dispose l'Eurométropole de Strasbourg à la date de chaque élaboration de modification du PLU.

Ces informations sont acquises à travers diverses procédures et projets, tels que des cessations d'activités, des processus d'achat/vente de foncier, des opérations de travaux privées ou publiques avec réalisation d'un diagnostic environnemental, des projets de modifications d'installations industrielles, des opérations soumises à la législation ICPE, etc. Ces informations, compilées en continu par les services de l'Eurométropole de Strasbourg, peuvent engendrer des modifications des modalités de prise en compte des

enjeux à protéger (population, ressource et milieu naturel). Dans ce cas, ces modifications sont alors intégrées lors des évolutions du document d'urbanisme.

Grâce à ces données collectées, des zones de vigilance ont pu être créées au droit des fonciers concernés ou, si elles étaient déjà existantes, ces zones de vigilance ont pu être modifiées.

Le changement d'usage d'un foncier dégradé ne peut être acté qu'après avoir vérifié de manière probante l'absence d'incompatibilité sanitaire pour les futurs usagers via la réalisation, par des bureaux d'études experts certifiés, d'analyses des enjeux sanitaires propres aux projets d'aménagement. Les RU, basées sur les conclusions de ces rapports techniques, sont volontairement sécuritaires afin de lever toutes incertitudes quant à l'exposition des usagers. En l'absence de vérification d'un usage, celui-ci sera restreint.

La combinaison des différentes RU pour un même foncier est indiquée sous forme d'indice dans le plan vigilance du règlement graphique du PLU. Ces indices renvoient vers le tableau synoptique présenté dans le règlement écrit du PLU, en dernières pages du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans cette mesure, il a été établi lors de l'élaboration du PLU approuvé en décembre 2016 que le plan vigilance du règlement graphique, de même que les RU, pourront évoluer dans le cadre d'une évolution du PLU (modification, déclaration de projet, révision) au fur et à mesure du renouvellement de la connaissance et de la réalisation de nouvelles investigations ou d'investigations complémentaires. De la même façon, les friches industrielles classées en zones d'activités UX au PLU sont intégrées à la démarche dès lors que leur évolution nécessite une adaptation du PLU.

Par ailleurs, les RU peuvent être mises en cohérence avec le projet réel et certains usages initialement autorisés peuvent être restreints car non mis en place dans l'aménagement final au stade opérationnel. Ceci a pour but de prendre en compte les fluctuations potentielles de l'état environnemental d'une parcelle au cours du temps. Ce faisant, en cas de mise en place d'un nouvel aménagement plusieurs années après, le porteur de projet devra mettre à jour l'état des connaissances environnementales des milieux et ainsi s'assurer que les analyses des enjeux sanitaires initiales sont toujours pertinentes ou, le cas échéant, réaliser de nouvelles études.

De plus, plusieurs périmètres existants peuvent connaître un changement d'indice de RU lors d'une procédure d'évolution du PLU en raison de nouvelles informations parvenues aux services de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces changements de numérotation peuvent s'expliquer par de nouvelles études qui viennent démontrer, de manière probante et conformément à la méthodologie, qu'un usage initialement restreint est compatible avec l'état des milieux.

A ce titre, dans le cadre de la présente modification n° 2, la cartographie permettant d'établir le plan vigilance a été mise à jour, afin de tenir compte des dernières informations portées à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg et ayant évoluées depuis la modification n° 1 du PLU approuvée en mars 2018.

La méthodologie suivie pour inscrire ou faire évoluer des RU retient les situations suivantes :

- une décharge dont l'emprise foncière est connue ;
- un site présentant une pollution avérée et faisant l'objet d'un changement d'usage (de type habitat, usage sensible) dans le PLU ;
- un site réhabilité avec RU pour lequel la collectivité a été destinataire d'une information ;
- un site comportant une pollution avérée avec des données précises, et pour lequel il est important de garder la mémoire car son usage est susceptible d'être modifié vers un usage plus sensible : par exemple un site industriel comportant une pollution significative et pour lequel un changement d'usage plus sensible est envisagé à moyen ou long terme ;
- un site comportant une pollution avérée avec des données précises nécessitant une vigilance particulière vis-à-vis de l'usage en cours.

Ne sont pas retenus :

- les sites faisant l'objet d'une restriction concernant exclusivement l'usage des eaux souterraines ;
- les sites faisant l'objet d'une modification marginale du zonage ou d'un changement mineure de restriction d'usage.

De manière synthétique, la méthode de gestion et de mise à jour du PLU mise en place par l'Eurométropole de Strasbourg et appliquée sous son contrôle par les porteurs de projets, en cohérence avec la méthodologie nationale, suit donc un process en quatre étapes successives, reconduit dans le cadre de la modification n° 2 :

1. La vérification de la compatibilité d'un projet et des usages envisagés avec l'état environnemental du site.
2. La définition des restrictions d'usage sur la base des analyses des enjeux sanitaires.
3. La maîtrise des sources de pollution concentrées pouvant conduire éventuellement à des travaux et des mesures de gestion hors site et ce indépendamment des projets d'aménagement.
4. Le suivi dans le temps de la démarche après la mutation du zonage, notamment au stade du dépôt de permis de construire.

En définitive, en lien étroit avec la gestion et l'évolution du PLU, la pollution des sols et du sous-sol est prise en compte depuis l'identification des impacts jusqu'à la finalisation du projet d'aménagement et de nombreux jalons sont présents tout au long de ce processus.

### **Ajout de précisions relatives à l'application de la règle**

En complément des éléments relatifs à la mise à jour des RU présentés ci-avant, deux précisions dans la règle sont apportées dans la présente modification quant aux définitions de deux types de restrictions :

- D'une part, il est précisé que les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles sont définies au titre de la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

Sont ainsi concernés :

- les crèches, les écoles maternelles et élémentaires, les établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leur sont attenants ;
- les collèges et lycées, ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge.

Les instructions de la circulaire s'appliquent uniquement à ces catégories d'établissements dès lors que leur création (implantation et/ou construction) ou leur extension est en projet.

- D'autre part, il est aussi précisé que la restriction relative à l'infiltration de l'eau pluviale ne concerne que l'eau pluviale collectée et interdit son infiltration en l'état. Des dispositifs constructifs spécifiques pourront être mis en place afin d'infiltrer l'eau pluviale collectée à la parcelle.

### **Démarche spécifique au regard de certains projets d'aménagement**

Plusieurs sites font par ailleurs l'objet, à l'appui d'un projet d'aménagement, d'une démarche spécifique, au titre des sites et sols pollués dans la présente modification n° 2 :

- Ancien site Grands Moulins à Strasbourg – Neuhof et Illkirch-Graffenstaden
- Groupe scolaire rue Jean Mentelin à Strasbourg – Koenigshoffen
- Ancien site Air Product à Schiltigheim
- ZAC Deux-Rives à Strasbourg – Port du Rhin

Les descriptifs détaillés des projets, des études et des restrictions associées sont présentés ci-après dans la note, commune par commune et site par site.

#### **b. Traduction dans le PLU**

Les évolutions règlementaires suivantes sont proposées :

- à l'appui de la méthodologie présentée ci-avant, créer ou faire évoluer certains périmètres et numérotations de restrictions d'usages (RU) sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU ;
- mettre à jour, dans le titre II du règlement écrit du PLU relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, l'article 1 et le tableau synoptique des restrictions d'usage pour préciser la règle applicables aux établissements sensibles et à l'infiltration des eaux pluviales.

## Evolution des dispositions réglementaires concernant la nature en ville

Le règlement 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 :

- les espaces contribuant aux continuités écologiques ;
- les espaces plantés à conserver ou à créer ;
- 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.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la trame « espace contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) constitue le principal outil du règlement graphique pour pérenniser et développer la trame verte et bleue de l'agglomération, en complément de l'OAP « Trame verte et bleue ».

Elle identifie les éléments arborés et arbustifs susceptibles de servir de milieux relais entre les réservoirs de biodiversité. A ce titre, ce sont prioritairement les éléments situés au sein des secteurs de corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité qui ont été identifiés.

L'outil « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC) a été essentiellement utilisé au règlement graphique pour identifier :

- des espaces végétalisés ponctuels ou linéaires en milieu urbain ;
- des parcs urbains ;
- des cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins.

Ces espaces ont été inscrits afin de contribuer au maintien et au renforcement de la nature en ville, sous toutes ses formes, et à la qualité de vie des habitants.

Le PLU permet également l'inscription de « jardins de devant à conserver ou à créer » qui identifie des espaces non bâtis de dimensions régulières qui participent à la qualité de la rue et à la cohérence d'ensemble d'un espace public. Lorsque ce symbole ne couvre pas un jardin de devant existant, son inscription est destinée soit de compléter les continuités existantes, soit d'atténuer le caractère « minéral » de la rue.

Enfin, les « alignements d'arbres » et « arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer » identifient un ou plusieurs sujets dont la présence marque fortement un espace public (place, rue, route, piste cyclable, etc.) par sa position ou par sa taille.

Après plus d'un an d'application du PLU, plusieurs communes ont exprimé le besoin de faire évoluer ces outils sur leur territoire.

Si quelques-uns sont ajustés ou supprimés, l'essentiel des propositions vise à créer de nouveaux secteurs identifiés au titre de ces outils.

Pour les espace contribuant aux continuités écologiques ECCE, il s'agit de 4 cas situés à Illkirch Graffenstaden.

De façon cumulée, les modifications proposées de cet outil au règlement graphique entraineraient une augmentation d'environ 1,7 ha.

Pour les EPCC, les communes concernées sont :

- Geispolsheim
- Holtzheim
- Illkirch-Graffenstaden
- Plobsheim
- Schiltigheim
- Strasbourg Neudorf
- Strasbourg-Neuhof.

De façon cumulée, les modifications proposées de cet outil au règlement graphique entraineraient une augmentation d'environ 7,2 ha.

Pour les « alignements d'arbres » et « arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer », les communes concernées sont :

- Entzheim
- Illkirch-Graffenstaden,

Pour les « jardins de devant à conserver ou à créer », seule Strasbourg est concernée par la présente modification.

Cette évolution significative des dispositions règlementaires en matière environnementale s'inscrit pleinement dans les orientations structurantes du PLU pour construire une métropole durable.

Le développement de ces outils, et notamment des EPCC, est une réponse concrète pour renforcer la place de la nature en ville tout en contribuant activement à la qualité de vie des habitants.

La généralisation de ces trames sur le territoire contribue également à conforter les espaces naturels de l'agglomération, sa trame verte et bleue, sans modifier les équilibres des grands réservoirs et continuités écologiques du territoire.

## 15. Commune de HOLTZHEIM

### Inscription d'un espace planté à créer ou à conserver

#### a. Présentation - Explications – Justifications

En lien avec l'identification du patrimoine bâti, la commune de Holtzheim a également procédé à l'identification des espaces non-bâti dans le tissu urbain.

Conséquence d'un tissu déjà dense, seul un espace, représentant une taille significative, a été identifié. Il se situe au 14 rue de la Bruche.



Il présente la particularité d'être en front de rue et non en cœur d'îlot. Ainsi, il participe pleinement au paysage urbain, étant bien visible de l'espace public. Il est de plus fortement arboré.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un espace planté à créer ou à conserver sur les parties boisées du 14 rue de la Bruche, en front de rue.

## **16. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**

### **Proposition d'inscription de dispositions réglementaires complémentaires en matière d'environnement**

La commune a souhaité procéder à une identification de certains espaces végétalisés à l'intérieur ou à proximité immédiate de son tissu bâti.

Le choix des secteurs a été guidé par les principes suivants :

- présenter une taille minimum de 2 000 m<sup>2</sup> et se répartir de manière relativement équitable entre plusieurs propriétaires ;
- ménager une marge de recul de quelques mètres par rapport aux bâtiments afin de permettre d'éventuelles extensions ;
- s'appliquer également aux propriétés de personnes publiques (Ville et Eurométropole de Strasbourg) ;
- pour certains d'entre eux, contribuer sans équivoque aux continuités écologiques, dans le respect de l'OAP « Trame verte et bleue » du PLU.

Les demandes portent sur :

- 21 EPCC d'une surface cumulée de 55 207 m<sup>2</sup> ;
- 4 ECCE d'une surface cumulée de 17 585 m<sup>2</sup> ;
- 2 arbres remarquables.

La mise en œuvre de ces outils sur la commune s'inscrit dans une logique de renforcement de la place de la nature en ville mais aussi de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Elle contribue également à renforcer la qualité de vie des habitants en garantissant la préservation de cœurs d'îlots végétalisés.

## **17. Commune de Schiltigheim – Rue de la Mairie/Rue Principale et Route de Bischwiller/Rue d'Adelshoffen**

### **Inscription de deux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) en cœurs d'îlot**

#### a. Présentation - Explications - Justifications

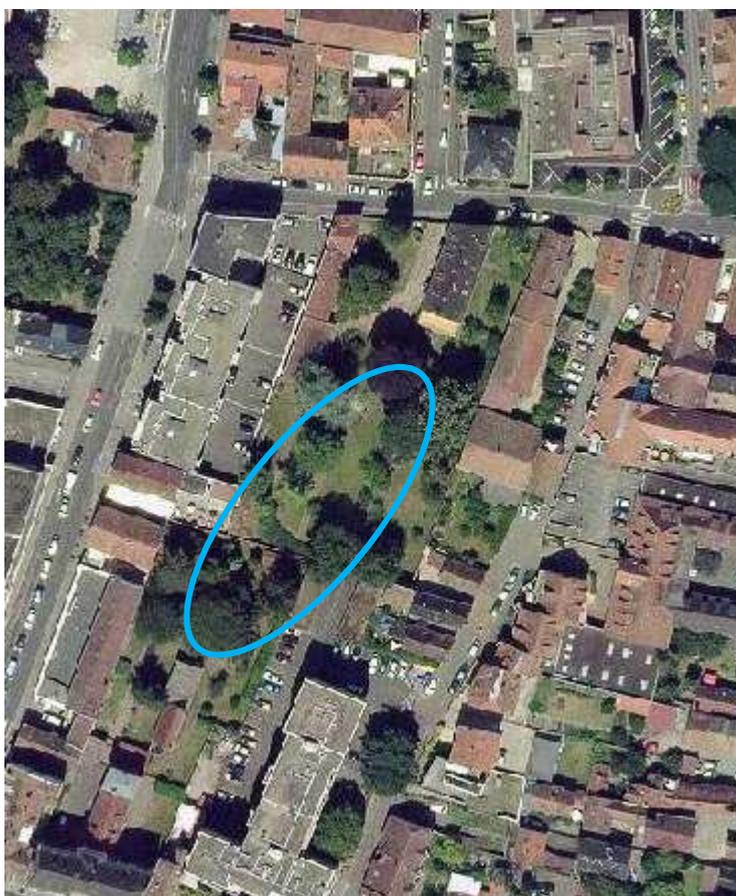
La ville de Schiltigheim souhaite assurer le maintien d'espaces végétalisés situés au sein de ses espaces bâtis. Ces demandes viennent compléter un dispositif réglementaire d'ores et déjà mis en œuvre sur la commune, sur des parcs publics et des cœurs d'îlots.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé préserver deux cœurs d'îlots supplémentaires :

- le premier situé entre la rue de la Mairie et la rue Principale ;
- le second situé entre la route de Bischwiller et la rue d'Adelshoffen.



*Identification du cœur d'îlot situé entre la rue de la Mairie et la rue Principale*



*Identification du cœur d'îlot situé entre la route de Bischwiller et la rue d'Adelshoffen*

L'objectif est de maintenir des espaces végétalisés à l'échelle de la commune et de garantir une place de la nature en ville. Au travers de leur présence mais aussi des services éco-systémiques qu'ils rendent, ces espaces végétalisés contribuent à différentes orientations du PADD.

Ils constituent notamment :

- des espaces relais au sein de la trame verte de bleue ;
- un milieu favorable et adapté à la biodiversité ordinaire ;
- des espaces qui participent au cadre de vie pour la population ;
- des îlots de fraîcheur au sein des zones bâties ;

b. Traduction dans le PLU

En lien avec les explications ci-avant, il est proposé d'inscrire au règlement graphique deux espaces plantés à conserver ou à créer sur les cœurs d'îlots situés :

- entre la rue de la Mairie et la rue Principale (environ 17 ares) ;
- entre la route de Bischwiller et la rue d'Adelshoffen (environ 34 ares).

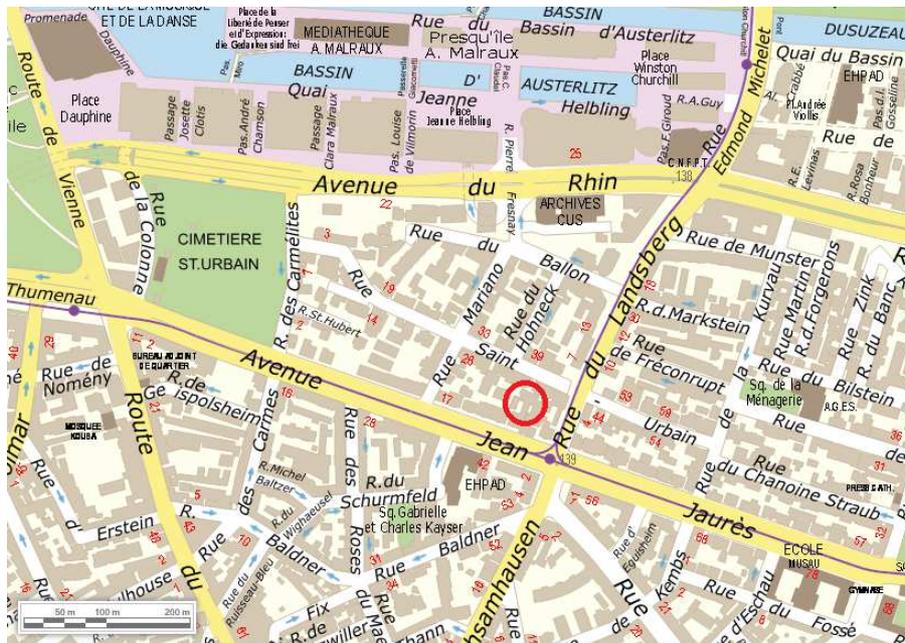


Cette présence végétale en cœur de quartier correspond par ailleurs à des espaces de nature « ordinaire » qui contribuent à la régulation thermique en constituant des îlots de fraîcheur lors des périodes caniculaires.

#### b. Traduction dans le PLU

Afin de préserver de toute construction cet espace boisé constitutif d'un cœur d'îlot existant, il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU un EPCC sur une superficie d'environ 20 ares.

### 19. Commune de STRASBOURG – Neudorf / Rue Saint-Urbain – Avenue Jean-Jaurès Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot



Localisation du secteur au sein du quartier Neudorf  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

#### a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le quartier de Neudorf, les ensembles bâtis ceinturés par l'avenue Jean Jaurès et les rues Saint-Urbain, Mariano et du Landsberg constituent un cœur d'îlot d'environ 35 ares.

Aujourd'hui, cet ancien espace de jardins et vergers a en partie disparu au profit d'opérations immobilières qui ont ponctuellement rempli cette zone initialement végétalisée.

Lors de l'élaboration du PLU, la partie Ouest encore non surbâtie du cœur d'îlot a été protégée de toute nouvelle construction par l'inscription d'un « espace planté à conserver ou à créer » de 13 ares. Une partie restante, actuellement occupée par des garages et non protégée au PLU, a été identifiée comme un terrain potentiellement mutable à terme par une opération de

démolition / reconstruction. Ce terrain est enclavé entre deux immeubles de logements de part et d'autre.

Tenant compte de la configuration du terrain, et d'une densité déjà importante dans ce cœur d'îlot, il apparaît aujourd'hui opportun de prolonger la protection inscrite initialement sur ce secteur, afin de maîtriser la mutation de cet îlot partiellement bâti et de stopper son morcellement progressif.

Les constructions existantes ne sont pas remises en cause et bénéficient du principe d'antériorité, mais le renforcement à terme de surfaces végétalisées inconstructibles à l'échelle de l'îlot permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

- préserver un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants ;
- renforcer la place de la nature en ville, au cœur des quartiers ;
- tenir compte des capacités constructibles du tissu urbain.

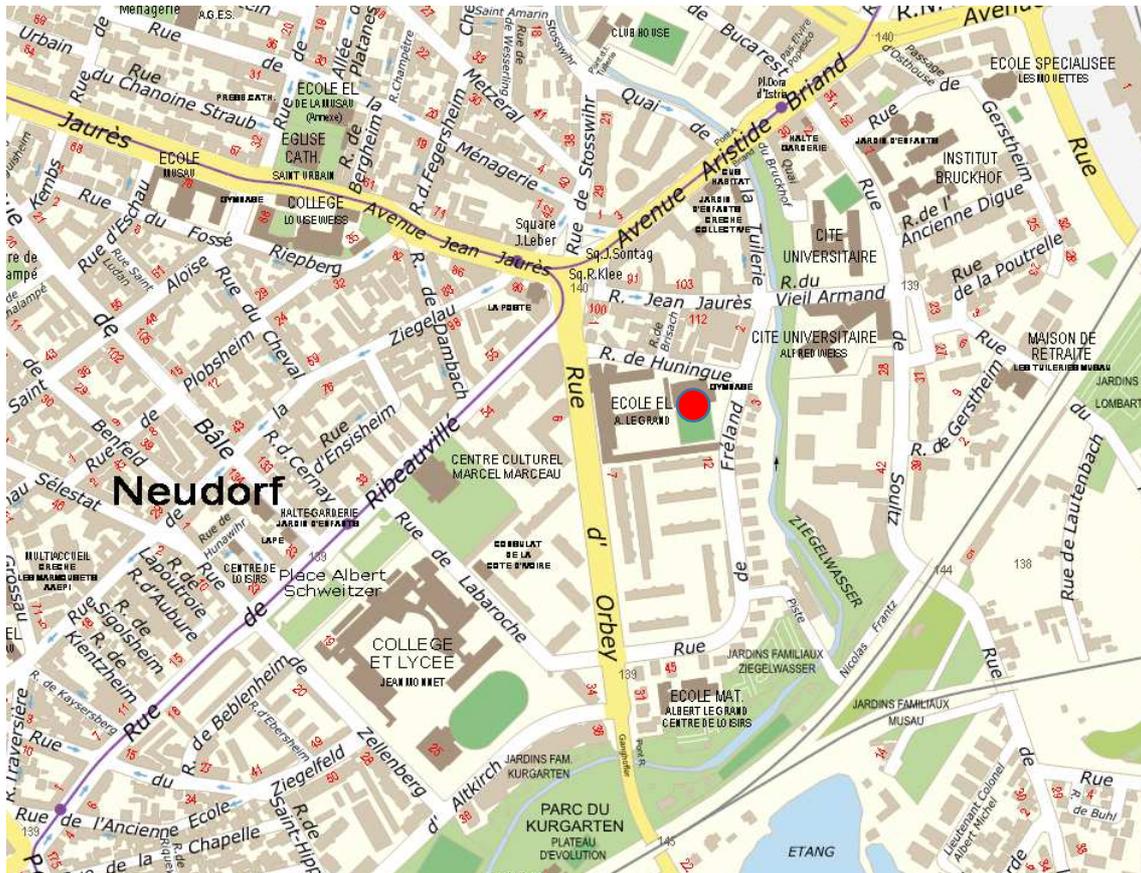
#### b. Traduction dans le PLU

Afin de préserver au mieux la partie restante du cœur d'îlot sur ce secteur et de maîtriser son évolution future, il est proposé d'étendre d'environ 5 ares supplémentaires au 13 ares déjà existants de la trame « Espace planté à conserver ou à créer » sur la partie Ouest de l'îlot.

## 20. Commune de STRASBOURG / Neudorf Musau – Rue de Fréland Réduction d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

### a. Présentation - Explications - Justifications

La ville de Strasbourg porte un projet de création d'une nouvelle salle de sports associée au gymnase Albert Le Grand, à l'Est de Neudorf, en bordure de la rue de Fréland.



*Plan de situation du Gymnase Le Grand au sein du quartier de Neudorf Musau*

Ce projet a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2018. Il a pour objectif de permettre :

- La mise aux normes des équipements sportifs existants, notamment en matière de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- l'accueil de nouvelles pratiques sportives sur ce site, tout en maintenant les activités sportives des scolaires, en particulier celles liées à l'école élémentaire Albert Le Grand.

Ainsi les aménagements projetés sont les suivants :

- La mise à niveau du gymnase existant et l'aménagement de celui-ci en salle spécialisée pour la pratique de la gymnastique, en préservant les deux vestiaires douches existants, le tout sur 940 m<sup>2</sup>.
- La construction d'une seconde salle de type C 20 x 40 m destinée à la pratique de la gymnastique rythmique et activités scolaires (basket-ball, badminton), en y associant un mur d'escalade, de nouveaux sanitaires, deux vestiaires douches supplémentaires, avec les locaux annexes s'y rapportant, soit environ 1200 m<sup>2</sup> en extension.



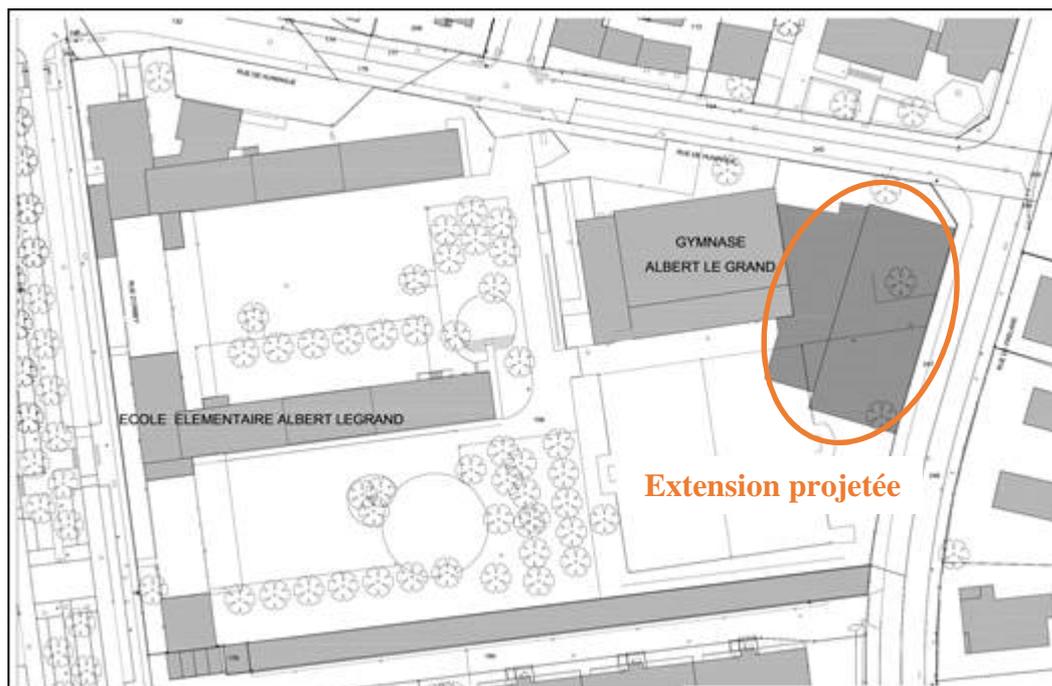
*Vue du Gymnase Legrand depuis la rue du Fréland*

La nouvelle structure sera principalement exploitée pour :

- Les activités scolaires de l'école élémentaire Albert Le Grand ;
- Les activités périscolaires ;
- Les pratiques de plusieurs clubs sportifs.

La proximité du groupe scolaire Albert Le Grand ainsi que la mutualisation des locaux annexes liés aux équipements sportifs constituent des atouts pour accueillir ce nouvel équipement. Elles permettent également de répondre aux besoins d'équipements publics de la population en intégrant les logiques de consommation foncière modérée et de proximité.

Ainsi, le projet est conçu de manière à conforter et compléter l'existant. La localisation de l'extension de 1 200 m<sup>2</sup> est prévue le long de la rue de Fréland, de façon à impacter le moins possible le plateau sportif dédié essentiellement aux scolaires, tout en offrant une possibilité d'ouverture sur le quartier.



*Localisation du projet d'extension*

Le site d'implantation correspond à un espace libre de construction, pour partie enherbé et pour partie minéralisé. Son aménagement présente un intérêt limité en termes de fonctionnement écologique et de biodiversité.



*Vue oblique du site d'équipements publics*

Le projet nécessite d'abattre trois arbres. Ils seront remplacés par de nouvelles plantations d'arbres sur le site.

Le site d'équipements publics est localisé à proximité du Ziegelwasser, identifié comme corridor écologique. En compatibilité avec l'Orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et bleue », l'aménagement des espaces libres sera constitué des trois strates (herbacée, arbustive et arborée) et d'essences diversifiées, de préférence locales.

Par ailleurs, afin de réduire les incidences de l'imperméabilisation supplémentaire liée à l'extension, la construction nouvelle présentera une toiture végétalisée. Celle-ci sera au moins équivalente à la surface de la partie enherbée impactée, à savoir environ 1000m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit la réalisation en toiture d'une végétalisation adaptée de type « pampa » - prairie naturelle de graminées et plantes vivaces à fleurs.

b. Traduction dans le PLU

D'un point de vue réglementaire, la zone UE1, dédiée aux équipements publics (gymnase et école élémentaire Legrand) est concernée par plusieurs « espaces plantés à conserver ou à créer » inscrits au règlement graphique du PLU.

Le projet d'extension impacte l'un d'eux. Ainsi, il est proposé de réduire l'espace planté à conserver ou à créer situé en bordure Est du site. L'évolution proposée porte sur environ 10 ares sur une surface totale d'espaces plantés à conserver ou à créer de 55,77 ares. Soit moins de 20 % de la surface totale inscrite au sein de la zone UE1.

## V - Paysage et cadre de vie

L'ambition démographique et économique portée par le PLU ne peut se concevoir sans proposer aux habitants un cadre de vie agréable et attractif. Cela est une orientation forte du PADD qui s'appuie notamment sur le maillage vert du territoire, sur les spécificités architecturales des communes et sur les diversités paysagères des espaces urbains.

Dans le but de conforter ce pilier du PLU, la modification n°2, outre le renforcement des secteurs identifiés au titre des dispositions réglementaires du PLU en matière d'environnement, porte en ce sens deux points particuliers :

- L'inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine urbain et paysager,
- L'encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbanisées existantes.

Le rappel du cadre fixé par le PLU approuvé en 2016 est présenté pour chacun des points ci-après.

### **Inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine urbain et paysager**

Le paysage architectural et urbain est le socle d'une des grandes orientations du PLU, puisque ces éléments constitutifs concourent 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.

A ce titre, le PLU développe une série d'outils permettant d'identifier ce patrimoine bâti et d'ainsi en assurer sa conservation :

- Ensemble d'intérêt urbain et paysager (EIUP)  
Construit à l'échelle d'un quartier, d'un îlot ou d'une rue, il repère un groupe de constructions dont la qualité réside dans sa cohérence d'ensemble. Pris individuellement, les bâtiments ne représentent pas nécessairement un intérêt mais leur conception, leur rapport à l'espace public, leur hauteur, leur implantation, leur forme, ou encore leur modénature, participent à la définition d'un ensemble harmonieux.  
L'EIUP vise ainsi à la préservation de cette harmonie et vient réglementairement imposer aux futures constructions ou extensions de s'inscrire dans la morphologie urbaine de l'ensemble bâti en question.
- Bâtiment exceptionnel  
Inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère la qualité architecturale remarquable d'une construction, parfois associée à son rôle prépondérant dans le paysage urbain du quartier ou de la commune.  
Réglementairement, ce classement se traduit par une interdiction stricte de démolition eu égard au caractère unique du bâtiment en question.

- **Bâtiment intéressant**  
Egalement inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère une construction dont la qualité provient principalement de son insertion ou organisation urbaine, d'une volumétrie, d'une modénature ou de détails architecturaux traditionnels.  
Inscrit principalement, dans les communes, sur des corps de ferme ou maisons traditionnelles alsaciennes, le bâtiment intéressant concourt à la préservation du patrimoine local.  
Règlementairement, ce classement vise à conserver la physionomie du bâti, en termes d'implantation et de volumétrie. En cas de démolition, la construction identifiée devra reprendre la morphologie de la construction antérieure. Des évolutions du bâtiment sont possibles dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à ses caractéristiques patrimoniales.
- **Ensemble de façades remarquables**  
Inscrit le long de certaines rues, il identifie un « esprit de rue » que le règlement souhaite voir préserver en indiquant aux nouvelles constructions qu'elles doivent s'y inscrire, notamment en termes de modénature, de rythmes ou de hauteurs.
- **Jardin de devant**  
Outil à la fois patrimoniale et environnementale, il identifie le paysage d'une rue où les espaces libres à l'avant des constructions, généralement végétalisés, participent à un ensemble cohérent. Il est à préserver de toutes nouvelles constructions.
- **Arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer**  
L'arbre ou groupes d'arbres à conserver ou à créer est celui dont la présence marque fortement un espace public par sa position ou par sa taille, participe au pittoresque d'un secteur ou d'une voie. Cette classification est motivée en priorité pour des raisons patrimoniales, même si ces arbres participent également à d'autres objectifs du PLU tels que le maintien de la place de la nature en ville.
- **Clôture soumise à disposition particulière**  
Cet outil identifie des éléments participant à la qualité d'ambiance d'une rue, tels une clôture ouvragée, un mur architecturé ou encore une haie arbustive.  
Règlementairement, la disposition s'appliquant consiste à préserver le rôle qualitatif des clôtures apporté aux espaces publics. Ainsi, en cas de démolition, la clôture identifiée devra être reconstruite dans l'esprit de la clôture originelle.

L'identification de l'ensemble des objets à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale est un travail long et fastidieux. C'est pourquoi, dès sa conception, le PLU a entendu que ce processus étaient amenés à se poursuivre, voire à se généraliser, au fur et à mesure des procédures d'évolutions du PLU.

Ainsi, la modification n° 2 est l'occasion de mettre en œuvre ou de compléter ce dispositif sur les communes suivantes :

- Entzheim
- Eschau
- Holtzheim
- Vendenheim
- La Wantzenau

## 21. Commune d'ENTZHEIM

### Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti

#### a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Entzheim ne dispose actuellement d'aucune identification du patrimoine bâti dans le règlement du PLU.

Après plus d'une année d'application du PLU, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche de mise en place d'une valorisation de son patrimoine, qui se déroulerait en plusieurs étapes lors des prochaines procédures.

Elle a ainsi sollicité l'Eurométropole de Strasbourg sur la base d'un premier repérage réalisé par la commune elle-même.

Sur cette base, un travail d'identification a été effectué par les services de l'Eurométropole de Strasbourg pour confirmer la valeur patrimoniale des éléments envisagés.

Cette identification a permis de révéler la présence de différents éléments patrimoniaux :

- présence de bâtiments ponctuels possédant une valeur patrimoniale, architecturale, historique ou ayant un rôle prépondérant dans le contexte urbain : maisons alsaciennes à pans de bois, anciens corps de ferme, maisons bloc en pierre, etc. ;
- des ensembles urbains composés de groupes de bâtiments participant à l'histoire de la commune ou soulignant une identité particulière ;
- d'anciennes clôtures maçonnées en pierres accompagnées ou non de porches d'entrée.

Cette analyse a permis de déterminer les niveaux adéquates d'identification à mettre en œuvre parmi les outils du PLU, présentés ci-avant.

Ces protections incluent des bâtiments intéressants et exceptionnels, des clôtures soumises à dispositions particulières et des ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP).

L'identification ponctuelle de type « bâtiments intéressants » et « exceptionnels » ou « clôtures soumises à dispositions particulières », concernent principalement des éléments disposés le long de la route de Strasbourg, hormis une identification de clôture rue Jacques Humann et une maison, propriété communale, au 2 rue Saint-Denis.

C'est en effet au niveau de cet axe principal de traversée de la commune que les enjeux de maintien de l'identité villageoise sont les plus importants.

Mais ces propositions d'identification ne se veulent pas exhaustives et pourraient être amenées à être complétées ultérieurement, lors d'une prochaine procédure, afin d'intégrer au dispositif d'autres constructions sur l'ensemble de la commune.

De même, hormis pour deux bâtiments (tous deux inscrits sur la base Mérimée de « l'inventaire général du patrimoine culturel »), le choix a été fait d'initier cette démarche en favorisant le niveau de protection le plus faible, à savoir le bâtiment intéressant, plutôt que le bâtiment exceptionnel. Cette disposition pourrait également être amenée à évoluer lors d'une prochaine procédure, sur la base d'une étude patrimoniale spécifique.

Enfin, la commune d'Entzheim œuvre depuis plusieurs années à la création d'une voie verte continue traversant l'ensemble du village. Celle-ci est exclusivement réservée aux piétons et cycles sur un cheminement en site propre et permet de desservir le centre-ville, les quartiers d'habitation et certains équipements publics. Elle est composée du chemin des Ecoliers entre la rue de la Blieth et la rue du Tramway, puis se transforme en chemin du Nachtweid entre la rue du Tramway et la rue du Parc. Ce cheminement devient ensuite le chemin de la Chapelle en direction des secteurs d'extension au Nord/Est de la commune.

Cette voie verte, à la fois zone de rencontre, de déplacement et de balade, participe à la qualité de vie sur l'ensemble de la commune.

Au niveau du chemin du Nachtweid, entre la rue du Tramway et la rue des Airelles, se trouve en bordure de la voie un chêne pédonculé à valeur patrimoniale qui constitue un repère visuel fort, participe à animer le cheminement et à ombrager le parcours.

Ce chêne a notamment fait l'objet d'un diagnostic visuel par l'Office National des Forêts en 2017. L'étude a conclu que cet arbre de belles dimensions est dans un état sanitaire et mécanique très correct et qu'il est en passe d'évoluer vers un arbre remarquable.

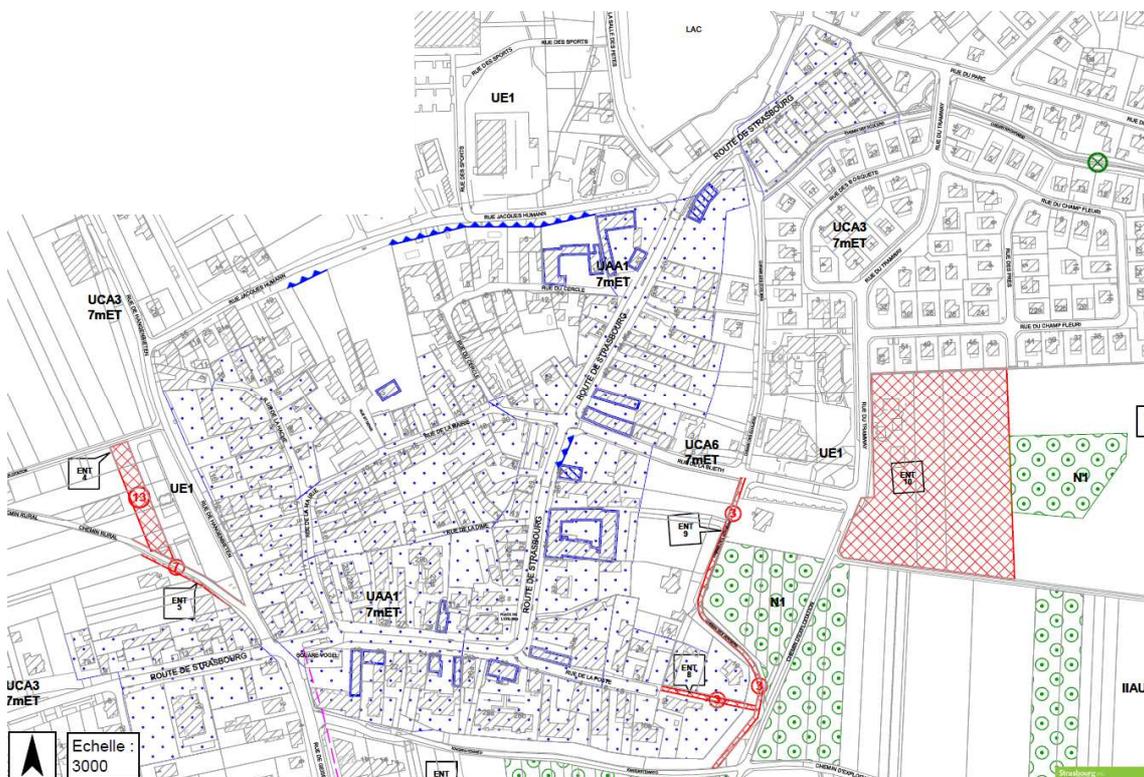
La commune souhaite assurer sa pérennité par la mise en place d'une protection spécifique au patrimoine arboré au règlement graphique.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU.

- Sept ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP) autour des secteurs anciens de la commune suivants :
  - o Partie Nord de la route de Strasbourg, entre la rue du Parc et la rue Jacques Humann.
  - o La route de Strasbourg, entre la rue Jacques Humann et la rue de la Poste.
  - o Rue Jacques Humann.
  - o L'ilot entre la rue de la Dime et la rue de la Mairie ainsi que certaines constructions rue de la Mairie.
  - o L'ilot entre la rue de Hangenbieten et la rue de la Hache ainsi que certaines constructions rue de la Hache.
  - o La rue de la Poste et la route de Strasbourg jusqu'à la rue de Geispolsheim.
  - o La route de Strasbourg entre la rue de Geispolsheim et la rue des Fleurs.
  
- Quinze bâtiments intéressants :
  - o 18, 20, 26, 28, 30a, 31, 34, 40, 53 route de Strasbourg.
  - o 11 rue du Cercle.
  - o 2 rue Saint-Denis.

- Deux bâtiments exceptionnels :
  - o 38 et 52 route de Strasbourg.
- Deux clôtures soumises à dispositions particulières :
  - o Rue Jacques Humann, au niveau de l'arrière des parcelles entre le 11 rue du Cercle (section n° 2 parcelle 45) et le 3 rue Saint-Denis (section n° 1 parcelle n° 26). Le fond de jardin au niveau du 2 rue Saint-Denis n'est pas référencé car le muret est interrompu au niveau de cette parcelle.
  - o 38 route de Strasbourg.
- Un arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer, le long de la piste cyclable chemin du Nachtweid.



-  Arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer
-  Ensemble d'intérêt urbain et paysager
-  Bâtiment exceptionnel
-  Bâtiment intéressant
-  Ensemble de façades remarquables
-  Clôture soumise à dispositions particulières

## 22. Commune d'ESCHAU

### Inscription d'ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP)

#### a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Eschau ne dispose actuellement d'aucune identification du patrimoine dans le PLU. Après plus d'une année d'application et dans une optique de maintien de la qualité urbaine et du cadre de vie, la commune souhaite également s'inscrire dans une démarche de classement, en commençant par la mise en place d'ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP).

Un travail d'identification des différents secteurs a été effectué par les services de l'Eurométropole de Strasbourg pour déterminer des ensembles urbains et architecturaux cohérents et participant à l'identité de la commune, sur la base d'un premier repérage réalisé par la commune elle-même.

L'identification de ces secteurs s'est appuyée sur plusieurs caractéristiques :

- présence de bâtiments illustrant l'histoire de la commune : maisons alsaciennes à pans de bois, anciens corps de ferme, maisons de pêcheurs, maisons bloc en pierre...
- ensemble urbain soulignant une identité particulière le long de certains axes (implantation par rapport à la rue, ordonnancement...);
- centralité historique de la commune et insertion de bâtiments représentatifs, tels que des équipements ou d'autres éléments exceptionnels, dans le paysage urbain (mairie, église Saint Trophime, concentration de corps de ferme et maisons traditionnelles).

#### b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé d'inscrire huit ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP) autour des zones suivantes :

- les abords de l'église Saint Trophime ;
- le centre-ville (rue de 27 Novembre, rue de la 1<sup>ère</sup> Division blindée) ;
- l'entrée de ville Ouest le long de la RD221, entre l'Ill et le centre-ville ;
- les faubourgs Est, entre le centre-ville et le canal du Rhône au Rhin ;
- le secteur rue des Fusiliers Marins / rue des Cosaques ;
- le long de la rue de la 1<sup>ère</sup> Division blindée depuis le centre-ville en direction de Wilbolsheim ;
- le secteur rue du Moulin / rue de Rathsamhausen ;
- le quartier des pêcheurs (rue des Pêcheurs).



## 23. Commune de HOLTZHEIM

### Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti

#### a. Présentation - Explications – Justifications

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg identifie d'ores et déjà une trentaine de bâtiments intéressants sur le ban de la commune de Holtzheim. Cette identification résulte de la traduction d'une étude patrimoniale réalisée en 2010 par l'ADEUS et dont l'approbation du PLU a permis une retranscription réglementaire.

S'inscrivant dans une logique de poursuite des travaux en la matière, la commune de Holtzheim a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg pour inscrire de nouveaux bâtiments, sur la base d'un premier travail d'identification réalisé par la commune elle-même.

A nouveau épaulé par l'ADEUS, l'Eurométropole de Strasbourg a réinterrogé l'ensemble du dispositif inscrit sur la commune. S'appuyant sur « l'inventaire général du patrimoine culturel » du service de l'Inventaire, les travaux menés analysent les différents bâtiments sous l'angle :

- de l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- de l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- de l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.).

Ils prennent également en compte les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

#### b. Traduction dans le PLU

En ce sens, outre les 30 éléments déjà répertoriés et confirmés, il est proposé d'inscrire 15 bâtiments supplémentaires, répondant à toutes ou partie des caractéristiques exposées ci-dessus. Ainsi, les bâtiments ajoutés à l'inventaire sont les suivants :

- 19 rue de l'Angle
- 1 rue de l'Ecole
- 1, 8, 10, 18 et 32 rue de l'Eglise
- 18, 22, 23, 25 et 28 rue du Lieutenant Lespagnol
- 58 rue de Lingolsheim
- 3 rue de Wolfisheim
- Le Fort Joffre

En outre, le repérage du 9 impasse des Sœurs est supprimé suite aux travaux menés entre l'arrêt et l'approbation du PLU, ayant eu pour conséquence la suppression des éléments patrimoniaux jadis identifiés.

## **24. Commune de LA WANTZENAU**

### **Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti**

#### a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de La Wantzenau a souhaité mettre à jour l'inventaire des bâtiments identifiés au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. A ce jour, la commune compte un bâtiment exceptionnel correspondant au bâtiment abritant l'ancien moulin à l'huile, classé monument historique, ainsi que 172 bâtiments intéressants, issus d'une inscription dans le document d'urbanisme antérieur.

La commune de La Wantzenau a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg afin de réaliser une étude permettant non seulement la mise à jour du dispositif sur le patrimoine bâti, mais aussi la prise en compte du patrimoine végétal. L'étude menée par l'ADEUS s'est donc attachée au patrimoine au sens large, tenant compte à la fois du bâti et du paysage urbain auquel participent les éléments végétaux.

Sur la base de l'Inventaire Régional et des observations menées sur le terrain, l'étude a permis d'identifier les bâtiments selon plusieurs critères :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté) ;
- 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.) ;
- l'état du bâtiment (éventuelles dégradations et état de conservation).

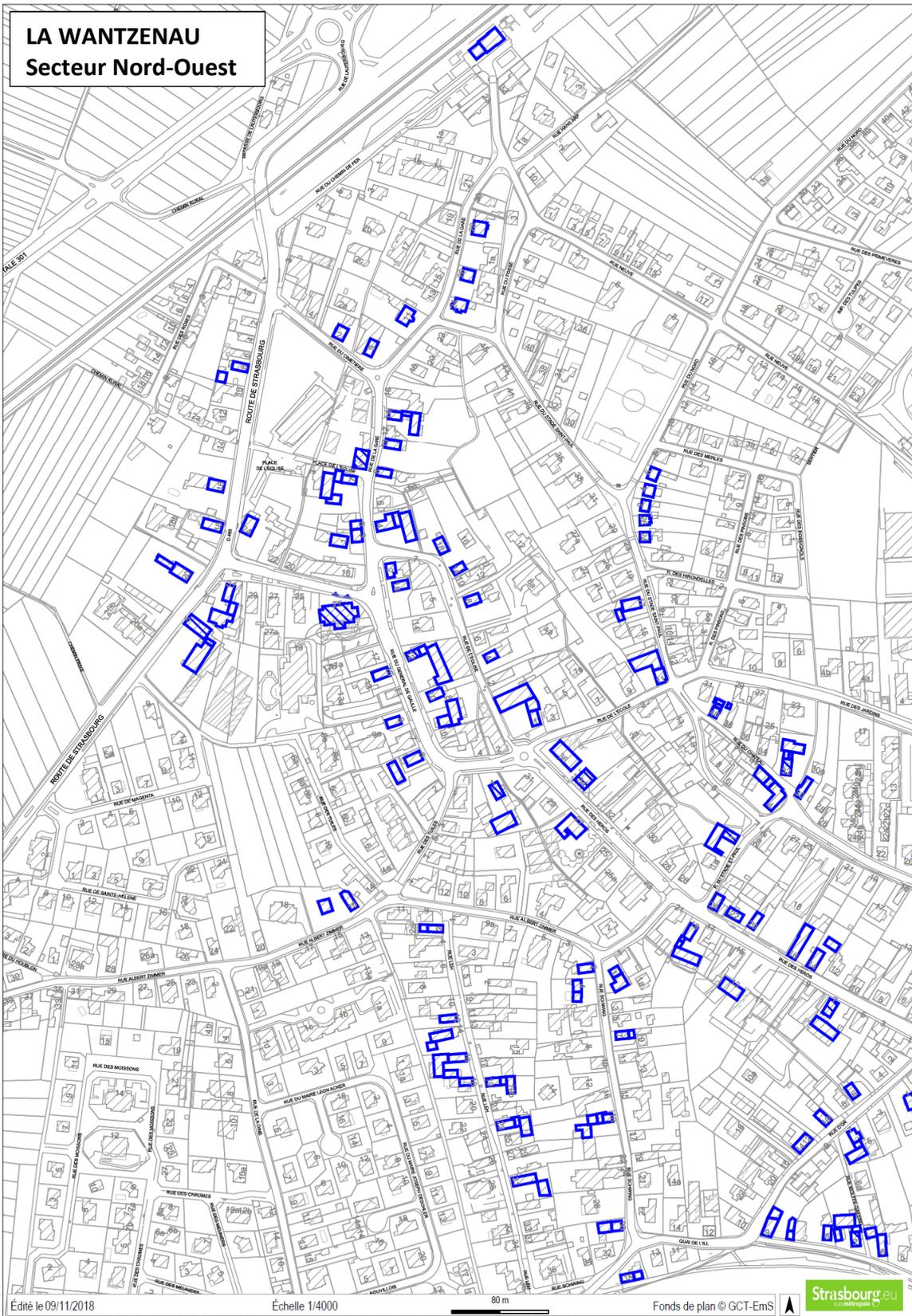
En outre, l'étude a identifié une clôture participant à la qualité de l'espace public.

#### b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition de mise à jour du dispositif qui s'articulerait autour de l'identification de :

- 19 bâtiments exceptionnels. Ils correspondent au logis de certains corps de ferme, ainsi que la dépendance abritant l'ancien moulin à l'huile classé monument historique ;
- 137 bâtiments intéressants ;
- 1 clôture soumise à disposition particulière ;

Les bâtiments et la clôture concernés sont identifiés sur les trois plans ci-après.







## 25. Commune de VENDENHEIM

### Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

#### a. Présentation – Explications – Justifications

Il est tout d'abord à noter que la commune affiche déjà une volonté forte de préservation du patrimoine architectural et urbain au travers de l'OAP communal « Préservation du centre ancien et des lieux de forte sensibilité ». Les objectifs recherchés sont, d'une part, la préservation du tissu du centre ancien et des enjeux patrimoniaux qu'il recouvre de manière globale, et, d'autre part, la préservation et la mise en valeur de certains lieux particuliers, identifiés comme des secteurs à forte sensibilité de par leur cadre urbain particulier.

A ce jour, 91 bâtiments intéressants sont identifiés au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg sur le ban de Vendenheim. Héritage du PLU communal, cette identification émane d'un travail de recensement réalisé dans les années 1990, dans le cadre d'une étude sur l'opportunité d'instaurer une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Dans l'optique de mettre à jour le dispositif inscrit au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, la commune de Vendenheim a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg pour la réalisation d'une étude. Menée par l'ADEUS, l'étude a consisté à vérifier l'identification en vigueur et à la modifier ou la compléter le cas échéant, en se basant sur un premier travail d'identification réalisé par la commune.

En croisant les données apportées par la commune, celles de l'Inventaire Régional et les observations menées sur le terrain, l'étude a permis de lister les objets (bâtiments et clôtures) du patrimoine à identifier au PLU.

D'autre part, l'analyse des bâtiments au regard de plusieurs critères (intérêt historique, intérêt au regard du paysage urbain, intérêt architectural et état du bâtiment [conservation et dénaturation]) a abouti à une hiérarchisation des bâtiments selon leur valeur patrimoniale afin de définir l'outil adapté pour chacun d'entre eux.

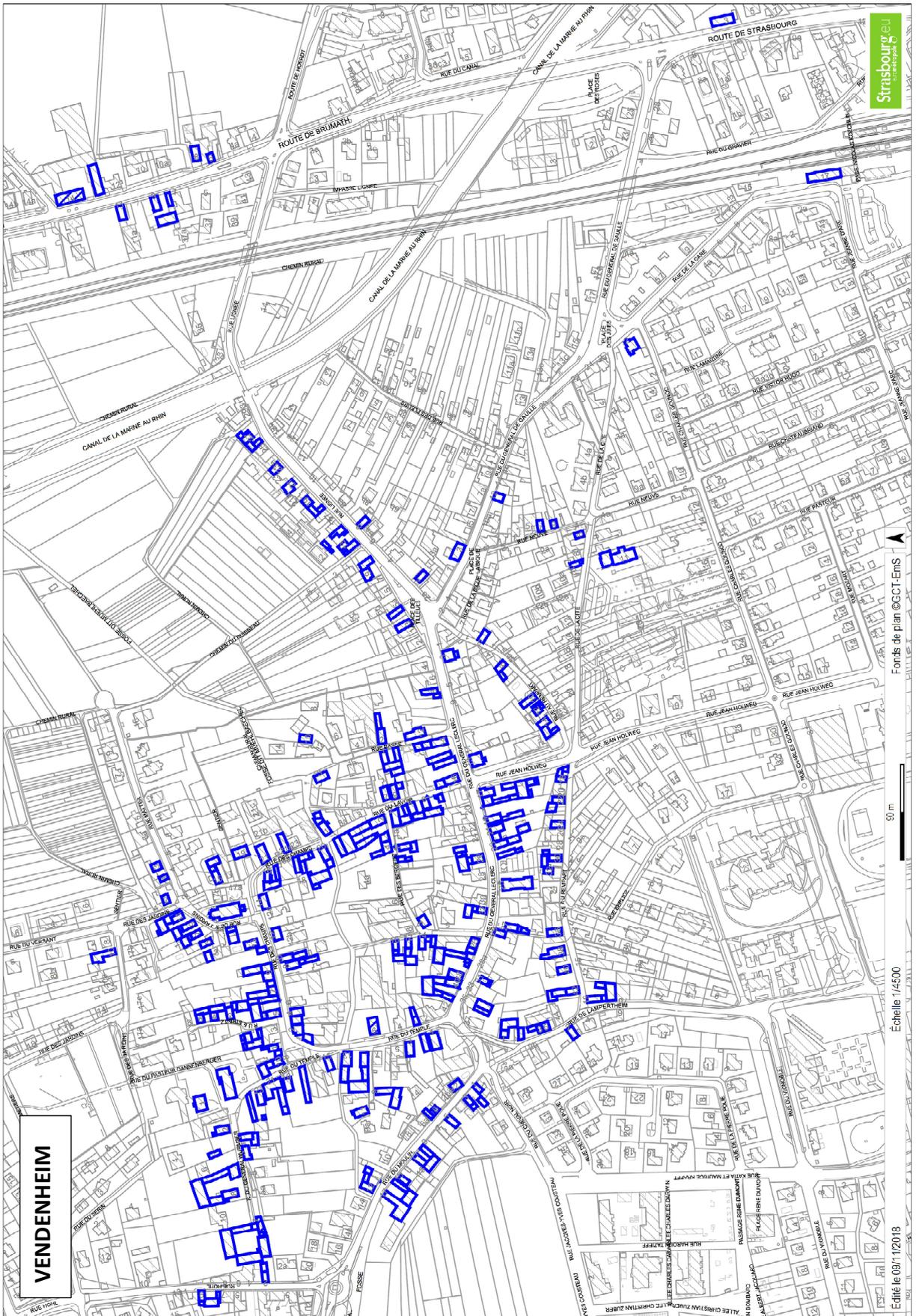
En outre, l'étude s'est attachée à identifier les clôtures participant à la qualité de l'espace public.

#### b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude et après arbitrage de la commune de Vendenheim, il en résulte la proposition de mise à jour du dispositif qui s'articulerait autour de l'identification de :

- 3 bâtiments exceptionnels ;
- 138 bâtiments intéressants ;
- 8 clôtures à disposition particulière.

Les bâtiments et clôtures concernés sont identifiés sur le plan ci-après.



## **Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes**

Les dispositions règlementaires au PLU sont le fruit d'un travail commun entre les communes et l'Eurométropole de Strasbourg. Il a été basé sur la typo-morphologie du bâti et sur les règles déjà existantes dans chaque document d'urbanisme communal.

Après plus d'un an d'application du PLU, une première analyse des projets, permis par le règlement et leurs adéquations avec l'environnement bâti dans lesquels ils s'insèrent, a été effectuée.

C'est dans ce contexte que les communes d'Eschau, d'Illkirch-Graffenstaden et de La Wantzenau souhaitent revoir certaines dispositions règlementaires en vue d'assurer une évolution urbaine cohérente et contextualisée de leur tissu urbain.

## 26. Commune d'ESCHAU

### Evolutions règlementaires en zone UAA et UCA

#### a. Présentation - Explications - Justifications

Le contexte typo-morphologique du bâti à Eschau est particulier dans le sens où celui-ci bénéficie historiquement d'une faible densité et d'une forte présence de végétal notamment sur les nombreux cœurs d'ilots toujours existants sur la commune.

La commune entend densifier le tissu existant par le biais de constructions dans ses nombreuses « dents creuses », mais elle souhaite également assurer un développement cohérent et harmonieux de son tissu urbain, en lien avec ses particularités locales.

C'est dans ce contexte que la commune d'Eschau souhaite revoir certaines dispositions règlementaires dans le but d'encadrer la constructibilité en second-rang sur certains secteurs.

Ces évolutions du zonage répondent notamment aux objectifs suivants :

- maintenir le cadre de vie et la qualité de vie, notamment pour le voisinage proche des secteurs ciblés ;
- maintenir des espaces naturels urbains tant pour leur intérêt paysager qu'environnemental, mais aussi de lutter contre la création d'ilots de chaleur urbains ;
- maintenir l'identité villageoise et historique de la commune, dans le respect de la typo-morphologie locale ;
- dans certains cas, des difficultés d'accessibilité, de desserte et de stationnement justifient également la nécessité d'encadrer la constructibilité (rue des Vosges et rue du Couvent, rue de la 1<sup>ère</sup> Division blindée).

Ainsi, sont proposées les modifications de zonage suivantes :

#### *Création de trois sous-secteurs rue des Vosges et rue du Couvent*

Le projet de modification concerne trois secteurs en second-rang disposés de part et d'autre de ces deux rues. Ils sont actuellement classés en UCA5 à 7 m ET.

Le zonage envisagé est identique à l'existant (UCA5), mais avec une hauteur réduite à 5 m à l'égout de toit.

#### *Création d'un sous-secteur rue de la 1<sup>ère</sup> Division blindée*

Le projet de modification concerne un secteur en second-rang situé au sein d'une zone UAA2, en bordure de zone UE1 et UCA5 à 7 m ET.

Le zonage envisagé est de type UCA5 – 5 m à l'égout de toit. Celui-ci permet en effet de limiter l'emprise au sol des bâtiments à 30 %. Concernant les espaces plantés, ils doivent représenter 40 % contre 20 % en zone UAA2.

#### *Création d'un sous-secteur rue de la Brigade Alsace-Moselle*

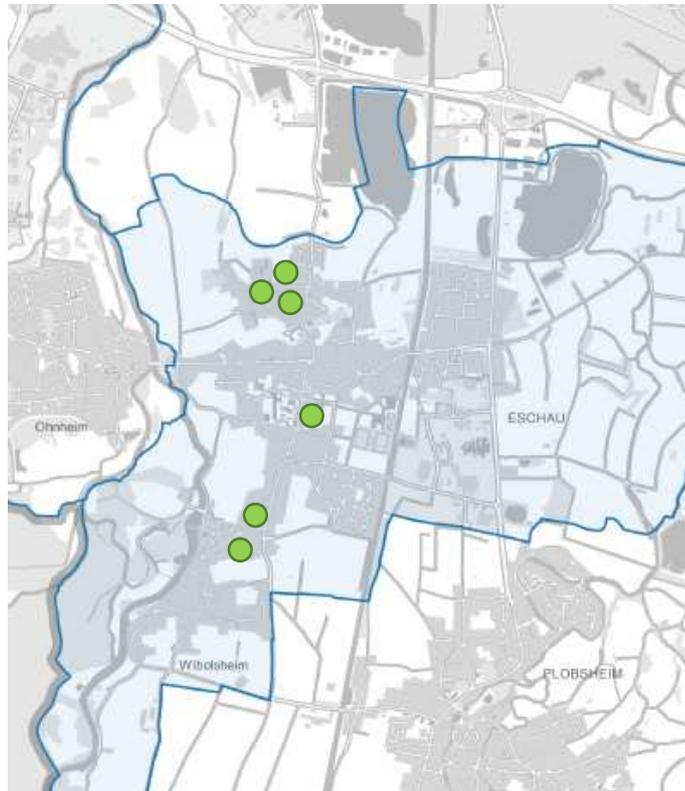
Il s'agit d'une zone déjà partiellement bâtie. Afin de ne pas la saturer, le zonage envisagé est identique à l'existant (UCA5), mais avec une hauteur réduite à 5 m à l'égout de toit.

*Création d'un sous-secteur rue Rathsamhausen*

Il s'agit ici d'une unité foncière en second-rang assez importante au sein d'une zone actuellement classée UCA5 – 7 m ET. Son accès se fait sur une voie secondaire se terminant en impasse, au niveau des parcelles section 13 n°175-176.

Le zonage envisagé est de type UCA6 – 7 m ET. Celui-ci permet en effet de limiter l'emprise au sol des bâtiments à 20 % contre 30 % en UCA5. Concernant les espaces plantés, ils doivent représenter 60 % contre 40 % en zone UCA5.

Aussi, afin de ne pas obérer au respect des objectifs de production de logements sociaux sur la commune, il est proposé de disposer sur l'ensemble des zones créées des Secteurs de mixité sociale de type SMS3 (35 % minimum pour tout programme supérieur ou égal à 6 logements). Cette disposition permet d'appliquer une règle homogène en matière de mixité sociale, en cohérence avec l'outil d'ores et déjà mis en place sur la majorité des espaces urbanisés de la commune.



b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de reclasser ces secteurs de la manière suivante :

Emplacement	Projet de zonage
Rue des Vosges / rue du Couvent	Création de 3 zones UCA5 à 5 m ET - SMS3
Rue de la 1ère Division Blindée	Création d'une zone UCA5 à 5 m ET - SMS3
Rue de la Brigade Alsace-Moselle	Création d'une zone UCA5 à 5 m ET - SMS3
Rue Rathsamhausen	Création d'une zone UCA6 à 7 m ET - SMS3

## 27. Commune de HOLTZHEIM

### Reclassement d'une partie de la zone UB en zone UAA

#### a. Présentation - Explications – Justifications

En lien avec l'identification du patrimoine bâti, la commune de Holtzheim a souhaité revoir le périmètre de la zone UAA, couvrant le centre-ancien.

Elle correspond aux cœurs de village, majoritairement composé d'habitat traditionnel, de corps de ferme ou de maisons paysannes, relativement dense et structuré.

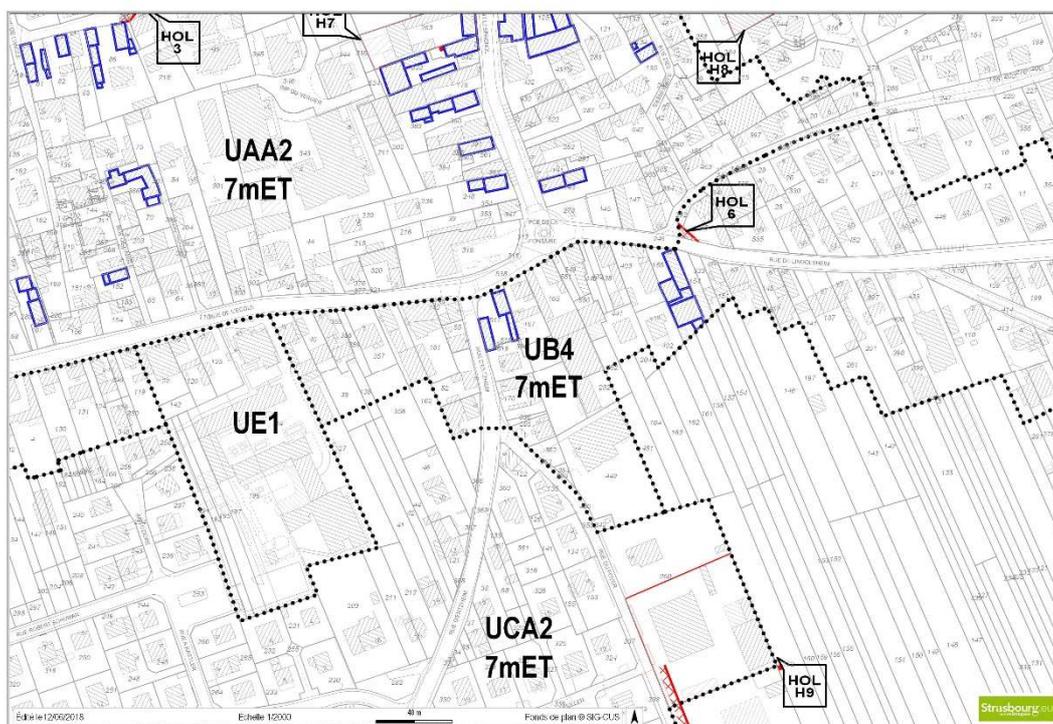
Les règles d'urbanisme de cette zone ont pour objectif de :

- permettre la préservation des formes architecturales et urbaines traditionnelles ;
- encourager la réhabilitation des bâtiments anciens dans le respect des formes initiales ;
- maintenir la diversité des fonctions urbaines (commerces, services, habitat...).

Dans le cas de Holtzheim, la zone UAA couvre un périmètre entre les rues de l'Ecole, de l'église, de Wolfisheim et du Lieutenant Lespagnol.

Au Sud du centre-village, autour de la place de la Fontaine, est inscrite une zone UB. Elle s'étire jusqu'à l'entrée du village à l'Est, de part et d'autre de la rue de Lingolsheim. Si ce classement se justifie le long de cet axe de faubourg, ce n'est pas le cas pour le secteur situé au Sud de la place de la Fontaine.

En effet, le tissu présent à cet endroit correspond à un tissu villageois ancien. Il est constitué de plusieurs corps de ferme.



b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de reclasser en zone UAA2, la partie de la zone UB4, située entre le 9 rue de l'Ecole et le 59 rue de Lingolsheim.

## 28. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

### *Les demandes d'évolutions règlementaires en zone UB et UD*

Les secteurs concernés se concentrent autour des grands axes de développement de la commune, le long des axes structurant de circulation Nord/Sud (avenue de Strasbourg / route de Lyon et route du Rhin) et présentent des tissus bâtis hétérogènes.

Les secteurs, objet de la demande, présentent une forte dynamique de développement et de renouvellement urbain (cf. éléments du point de modification relatif à la généralisation de l'outil SMS sur la commune).

L'adaptation règlementaire a pour objectif de favoriser la qualité urbaine et paysagère de ces secteurs déjà bâtis de la commune.

- Secteur Nord/Ouest - avenue de Strasbourg

La commune demande le reclassement et l'abaissement de la hauteur du secteur de zone UB2 15 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET.

Ce secteur de zone est situé entre le secteur de zone IAUB au Nord (ZAC Baggersee) et le quartier pavillonnaire dit de la Forêt au Sud (secteur de zone UCA4 7 m ET).

L'évolution règlementaire proposée conduira à réduire l'emprise au sol maximale des bâtiments de 65 % à 50 % et à augmenter le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre de 15 % à 20 %. Elle permettra ainsi de favoriser des projets laissant une place plus importante aux espaces non bâtis et à la nature.

L'abaissement de la hauteur de 15 à 12 m à l'égout de toiture générera des formes urbaines plus en adéquation avec les tissus bâtis environnants en permettant des bâtiments de type rez-de-chaussée + 3 niveaux et double combles (R+3+double combles) au lieu de R+4+double combles permis précédemment.

Les règles d'implantation demeurent inchangées :

- la construction à l'alignement des voies reste possible.
- les règles encourageant l'urbanisation de parties avant de la parcelle sont similaires.

- Secteur Nord/Est - route du Rhin

La commune demande le reclassement et l'abaissement de la hauteur du secteur de zone UD2 15 m hors tout à UB3 10 m ET.

Ce secteur de zone identifie un habitat à forte dominante pavillonnaire, enserré entre la zone d'activités économiques de la rue de l'Industrie à l'Ouest et la caserne militaire Leclerc à l'Est.

L'évolution règlementaire proposée a pour principal objectif de permettre une densification urbaine cohérente avec le tissu bâti existant et l'organisation parcellaire actuelle.

Le reclassement vers un secteur de zone UB a ainsi pour objet de favoriser la constitution d'un front bâti et de préserver des espaces libres et non paysagers en fond de parcelle.

Plus précisément, cette évolution conduira à instaurer une emprise maximale à 50 %. Le pourcentage minimal d'aménagement paysagé en pleine terre reste inchangé (20 %).

Les règles d'implantation proposées sont celles de la zone UB (construction possible à l'alignement des voies, priorité à l'urbanisation en avant de parcelle). En termes de hauteur, les hauteurs maximales générées seront globalement similaires avec un passage à 10 m à l'égout de toiture (R+2+double combles) par rapport au 15 m hors tout initial (R+4).

La commune demande également l'abaissement de la hauteur de 12 à 10 m ET sur le secteur de zone UB3 plus au Sud, situé chemin du Routoir.

Cette évolution a pour objectif de mettre en cohérence les hauteurs maximales avec le secteur de zone ci-dessus décrit. Elle s'inscrit également dans une logique de meilleure adéquation avec le tissu bâti aujourd'hui existant (majoritairement des pavillons ou de petites unités d'habitat collectif de faible hauteur).

- Secteur Centre / rue de l'Espérance

La commune demande le reclassement, avec évolution de la hauteur, du secteur de zone UB4 10 m ET en secteur de zone UCA4 7 m ET et UB3 12 m ET.

Ce secteur de zone identifie un tissu bâti résidentiel pour l'essentiel individuel. Il constitue un secteur majoritairement composé de maisons anciennes qui délimitaient une partie du Vieux Graffenstaden.

Le reclassement proposé s'opérera vers deux types de zone :

- Sur l'essentiel du secteur, en retrait de la route de Lyon, il est proposé un reclassement vers un secteur de zone UCA. Ce reclassement a pour objectif de préserver les formes bâties existantes en proposant des dispositions réglementaires mieux adaptées au caractère pavillonnaire du quartier.  
L'évolution réglementaire proposée conduira à réduire l'emprise au sol maximale des bâtiments de 50 % à 30 % et à augmenter le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre de 30 % à 40 %.  
L'abaissement de la hauteur de 12 m à 7 m à l'égout de toiture générera des formes urbaines plus en adéquation avec les tissus bâtis environnants en permettant des bâtiments de type rez-de-chaussée + 1 niveau et combles (R+1+combles) au lieu de R+2+double combles permis précédemment.  
Les règles d'implantation de la zone UCA sont guidées par le souci du respect du cadre de vie existant et favorisent ainsi un tissu bâti aéré.  
Compte tenu de l'ordonnancement de fait des bâtiments le long de certaines voies, le recul initial par rapport aux voies et emprises publiques peut cependant s'avérer caduc. Dans ce cas, le respect de l'ordonnancement pourra être imposé pour toute construction nouvelle.
- Le long de la route de Lyon, il est proposé un reclassement vers un secteur de zone UB3 13 m ET. L'objectif est de maintenir une cohérence des

dispositions règlementaires le long de cet axe structurant de la commune en reclassant vers le même secteur de zone UB que les secteurs au Nord et au Sud.

Sur cette portion, l'évolution règlementaire renforce la capacité de densification en abaissant le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre (de 30 % à 20 %), en autorisant une hauteur maximale de 8 m au-dessus de l'égout de toiture (double comble) ou encore en augmentation la hauteur maximale à l'égout de toiture (de R+2+ combles à R+3+ double combles).

#### *La demande d'évolutions règlementaires en zone UAA*

Les centres anciens d'Illkirch et de Graffenstaden sont classés en secteur zone UAA2.

La zone UAA présente des dispositions règlementaires adaptées au bâti rural traditionnel (corps de ferme, granges, etc.), implantés à l'alignement de l'espace public et généralement organisés en "L", en "U" ou en "O" au sein de la parcelle.

Le secteur de zone UAA2 présente la particularité de n'autoriser les toitures plates que pour les bâtiments en second rang et pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et 3,5 m hors tout.

Afin de préserver la qualité et la diversité de ses tissus anciens traditionnels, la commune souhaite un reclassement en secteur de zone UAA1 dans lequel les toitures plates ne sont permises que pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et 3,5 m hors tout érigées en second rang.

En conclusion, les adaptations règlementaires demandées s'inscrivent dans une logique de meilleure équilibre entre deux objectifs majeurs et complémentaires du PLU. Elles permettent ainsi de maintenir des dispositions règlementaires favorables au renouvellement et à la densification urbaine tout en favorisant la qualité urbaine et paysagère en donnant une place plus importante aux espaces non bâtis et à la nature dans les projets.

## **29. Commune de LA WANTZENAU**

### **Reclassement de secteurs de zone UB4 en UCA3**

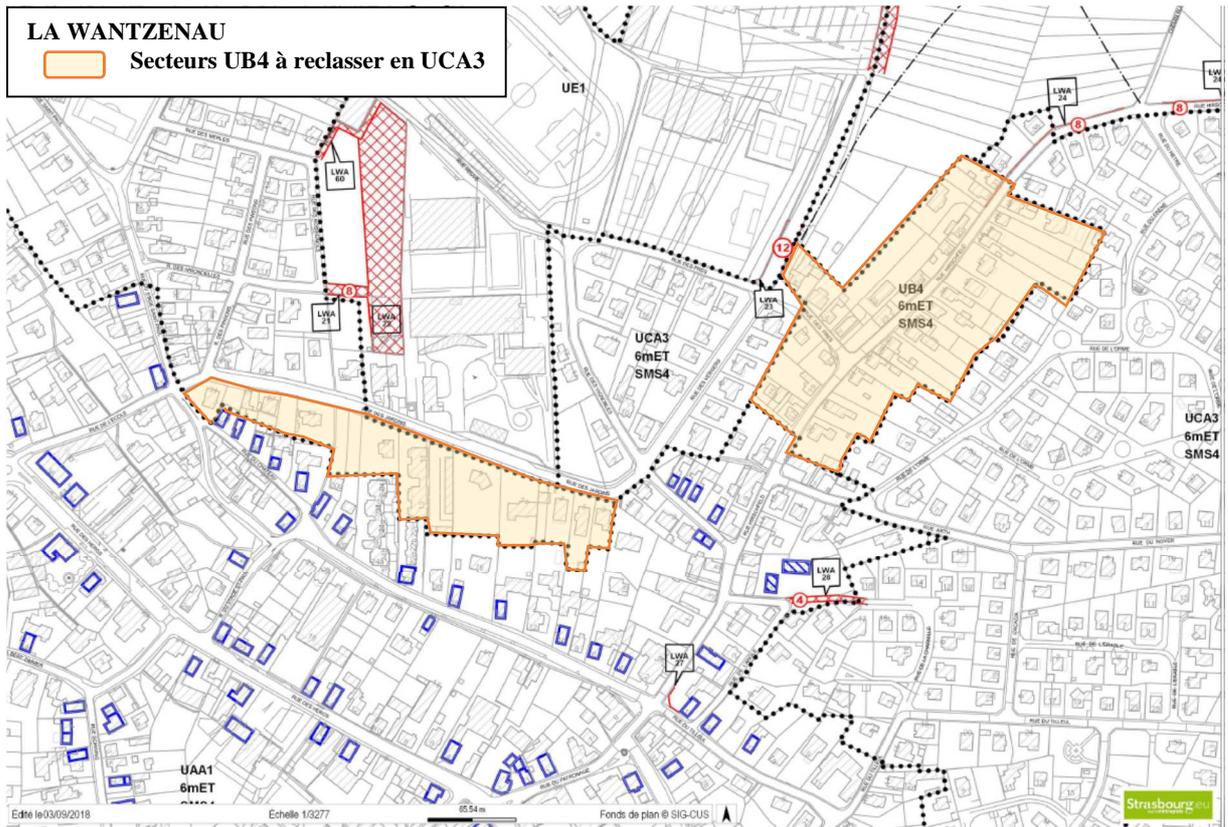
#### a. Présentation – Explications – Justifications

Le tissu d'habitat à dominante pavillonnaire de l'enveloppe urbaine (hors Domaine du Golf qui est excentré) s'étend directement en bordure Est et Ouest du cœur de l'agglomération et de son tissu plus resserré et ancien, ainsi qu'au niveau des quartiers périphériques au Sud de l'Ill (lieux-dits Woertel). L'ensemble est traité de manière uniforme au PLU via un classement actuel en zone UCA3, caractéristique des zones d'habitat individuel.

La commune a pour objectif de pérenniser la vocation de ce tissu à dominante d'habitat pavillonnaire et le cadre de vie de qualité qu'il confère, au travers de sa densité bâtie et des espaces plantés qui constituent autant d'espaces de respiration.

Elle souhaite faire évoluer le zonage de secteurs classés UB4 situés au niveau de la rue des Jardins et de la portion Nord de la rue Hirschfeld (représentés sur le plan ci-après). Ces secteurs, s'inscrivant dans la continuité des zones UCA3, présentent des caractéristiques d'un tissu bâti relativement lâche avec une dominante d'habitat individuel.

Aussi, il est proposé de faire évoluer ces secteurs en zone UCA3, de manière à préserver les caractéristiques du tissu et d'harmoniser leur traitement en lien avec les zones UCA avoisinantes. L'emprise au sol maximale des bâtiments passerait ainsi de 50 % à 40 % et le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre serait augmenté, passant de 30 % à 40 %. La hauteur de 6 m à l'égout de toiture serait maintenue.



Ces ajustements de zonage ont pour vocation de se mettre en adéquation avec le contexte typo-morphologique de l'enveloppe urbaine, tout en permettant une transformation du tissu considéré. En effet, la taille relativement grande des parcelles permet de conserver la possibilité de le faire évoluer.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de reclasser une partie des secteurs UB4, situés au niveau de la rue des Jardins et dans la partie Nord de la rue Hirschfeld, en secteur UCA3, comme décrit ci-dessus.



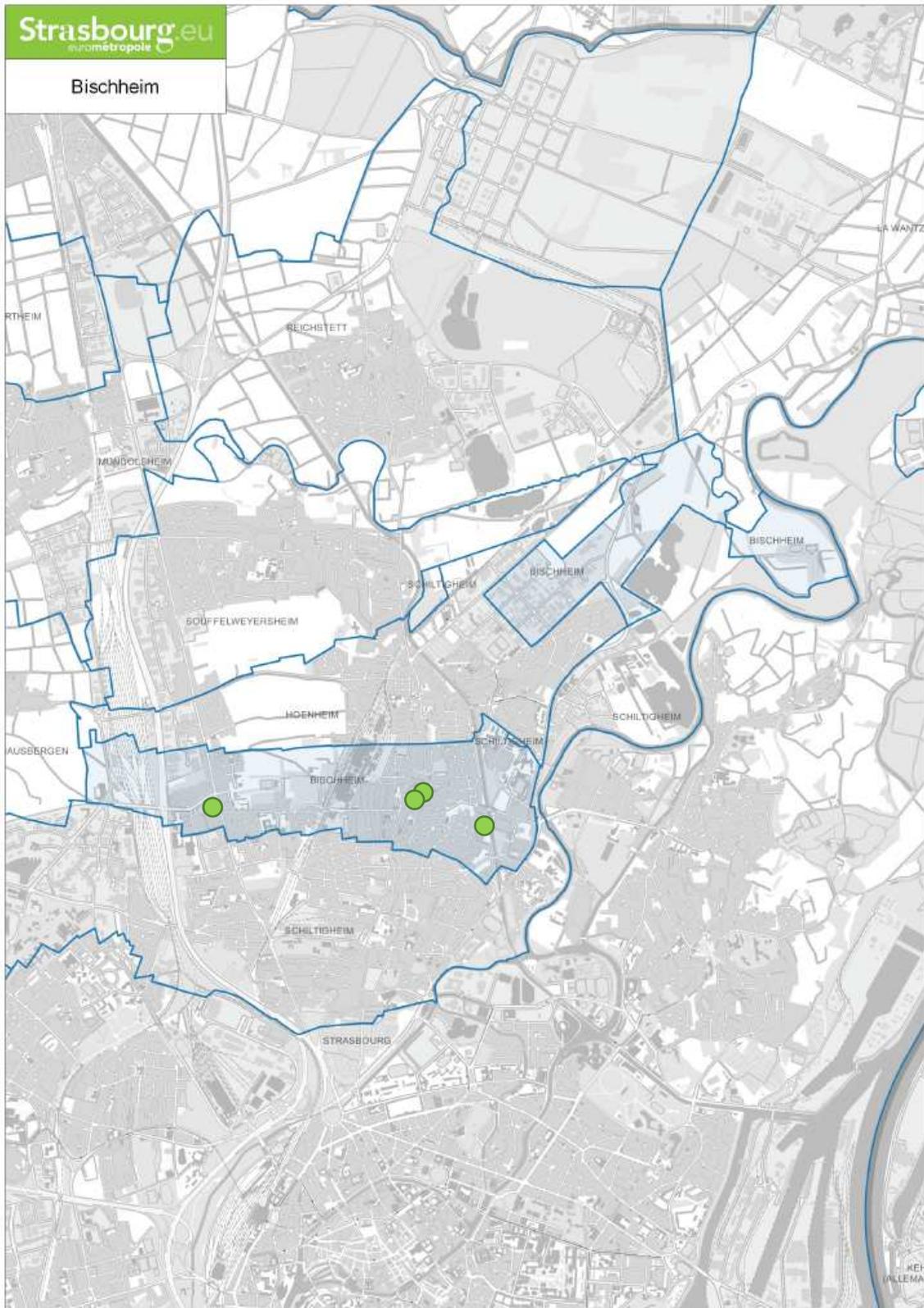
**CHAPITRE D**

**EVOLUTIONS PROPOSEES**

**ENTREE COMMUNALE**

## D – EVOLUTIONS PROPOSEES : ENTREE COMMUNALE

### Commune de BISCHHEIM



### 30. Commune de BISCHHEIM – Ruelle Noire / rue des Anges Réduction des emprises des emplacements réservés BIS104 et BIS105

#### a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé BIS104 a pour vocation de permettre l'élargissement de la ruelle Noire. Sa superficie est de 0,96 ares et le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

L'emplacement réservé BIS105 a pour vocation de permettre l'élargissement de la rue des Anges. Sa superficie est de 2,15 ares et le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

Ils sont tous les deux situés à l'Est du centre historique de la ville de Bischheim.



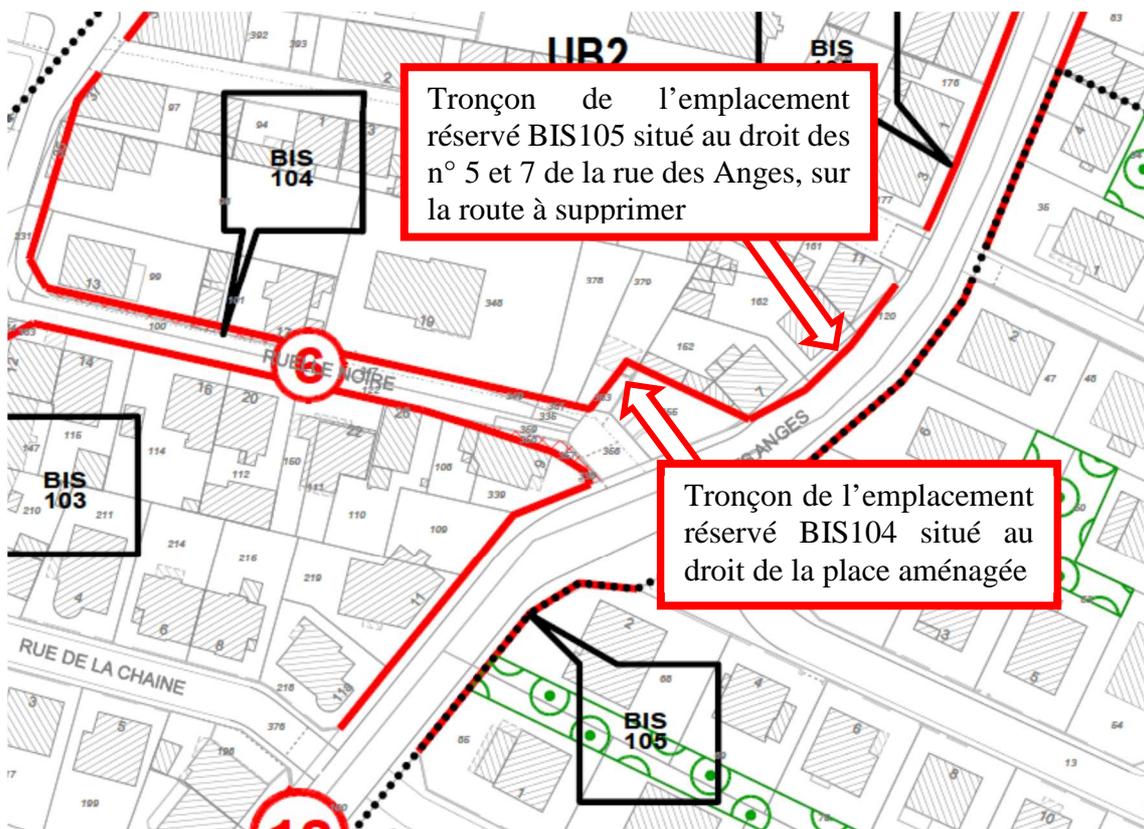
Localisation de l'emplacement réservé BIS 104 (Source : Eurométropole)

A l'extrémité Est de la ruelle Noire ont été aménagés une petite place agrémentée de plantations et un nouveau carrefour.



La reconfiguration de l'intersection et l'aménagement de la place rendent désormais inutile l'emplacement réservé à cet endroit.

Il est donc proposé de supprimer le tronçon de l'emplacement réservé BIS104 à l'extrémité est de la rue Noire, au niveau de la petite place.



Extrait du plan de règlement du PLUi (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le tronçon de l'emplacement réservé BIS105 situé au droit des n° 5 et 7 de la rue des Anges, dans la continuité de la place aménagée, est destiné à l'élargissement de la rue des Anges.

Mais, à ce niveau, la chaussée est déjà plus large que l'emprise de ce tronçon de l'emplacement réservé BIS105.

De fait, il ne peut donc pas permettre l'élargissement de la rue des Anges.

En conséquence, le maintien de cette servitude au règlement graphique du PLU situé entre la petite place à l'extrémité de la ruelle Noire, jusqu'au n° 7 de la rue des Anges n'est donc plus nécessaire.

Il convient de supprimer ce tronçon de cet emplacement réservé.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emprise des emplacements réservés BIS104 et BIS105.

Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000<sup>ème</sup> ;
- le règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000<sup>ème</sup> ;
- la liste des emplacements réservés.



Il est proposé de remplacer la mention : « ET » correspondant à l'égout de la toiture par la mention : « HT » correspondant à une hauteur hors tout.

Il est également proposé que les hauteurs maximales autorisées du secteur de zone IAUB soient portées à 15 m HT au lieu de 12 m ET pour correspondre à la hauteur des collectifs limitrophes.

b. Traduction dans le PLU

Le mode de calcul de la hauteur maximale autorisée des constructions et la hauteur maximum de ces constructions du secteur de zone 1AUB situé rue de l'Aigle, mentionnées sur les plans de règlement sont à corriger.

La mention 12 m ET sera remplacée par la mention 15 m HT.

Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000<sup>ème</sup> ;
- le règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000<sup>ème</sup> ;

## **32. Commune de BISCHHEIM – Rue Edmond Flamand Suppression de l'emplacement réservé BIS21**

### a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé BIS21 est situé à l'Est de l'agglomération de Bischheim, au Sud du pôle automobile.

Il a été institué afin de permettre la création d'une liaison piétons/cycles partant de la rue Edmond Flamand vers le Nord. Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg est sa superficie est de 2,80 ares.

Cet emplacement réservé est accolé à l'emplacement réservé BIS20, d'une superficie bien plus conséquente de 165,66 ares, dont la vocation est de permettre l'aménagement de jardins familiaux. Le bénéficiaire est également l'Eurométropole de Strasbourg.

Le projet d'aménagement des jardins familiaux est en cours.

Il prévoit d'ores et déjà une autre jonction, avec un tracé plus direct, partant de la rue Edmond Flamand vers la rue Emile Mathis au Nord.

L'emplacement réservé BIS21 n'a donc plus d'utilité, il est proposé de le supprimer.

### b. Traduction dans le PLU

- Suppression de l'emplacement réservé BIS21 du règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000<sup>ème</sup> et du règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000<sup>ème</sup>.
- Suppression de l'emplacement réservé BIS21 de la liste des emplacements réservés.

### 33. Commune de BISCHEIM – Rue du Général Leclerc Modification de l’emprise de l’emplacement réservé BIS63

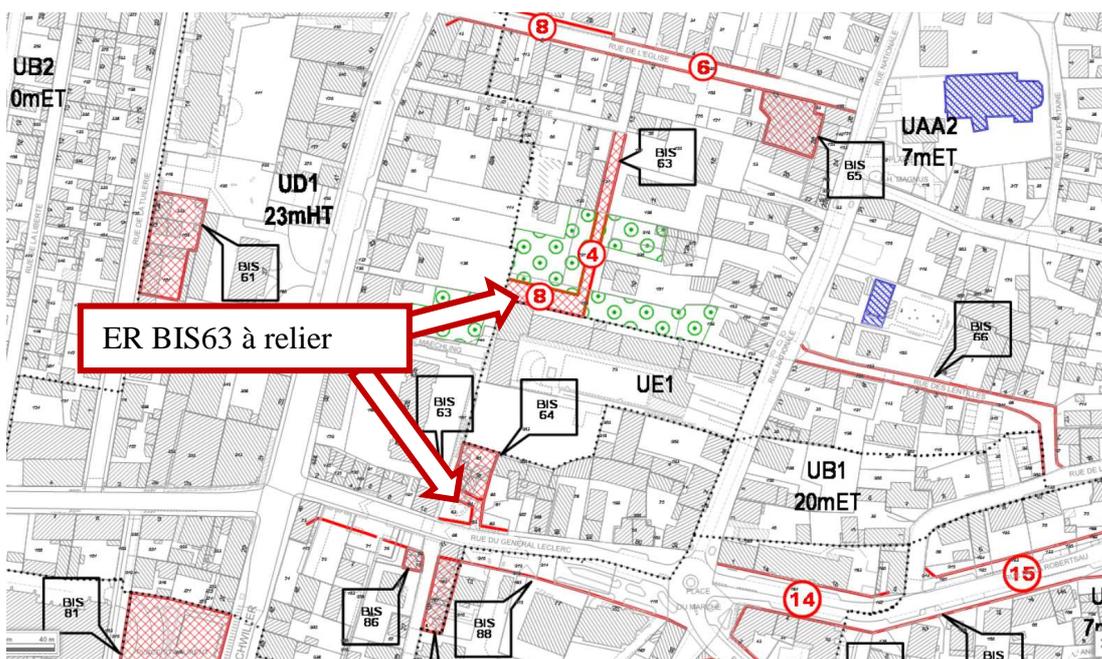
#### a. Présentation - Explications - Justifications

L’emplacement réservé BIS63 a pour vocation de permettre la création d’une liaison piétons/cycles entre la rue de la Charrue, la rue du Général Leclerc et la mairie. Sa superficie est de 6,57 ares et le bénéficiaire est l’Eurométropole de Strasbourg. Il est situé dans le centre historique de la ville de Bischheim.



Localisation de l’emplacement réservé BIS104 (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Actuellement cet emplacement réservé BIS63 est composé de deux tronçons disjoints. Il convient de les relier de manière à assurer une continuité viaire pour les piétons et les cyclistes.



Extrait du plan de règlement du PLUi (Source : Eurométropole de Strasbourg)

En conséquence, il est proposé de relier les deux emplacements réservés BIS63 existants.

Cette jonction entre les deux emplacements réservés emprunterait le passage Zeder existant qui a une largeur d'environ 4 m. La largeur de l'emplacement réservé à ce niveau serait également de 4 m.

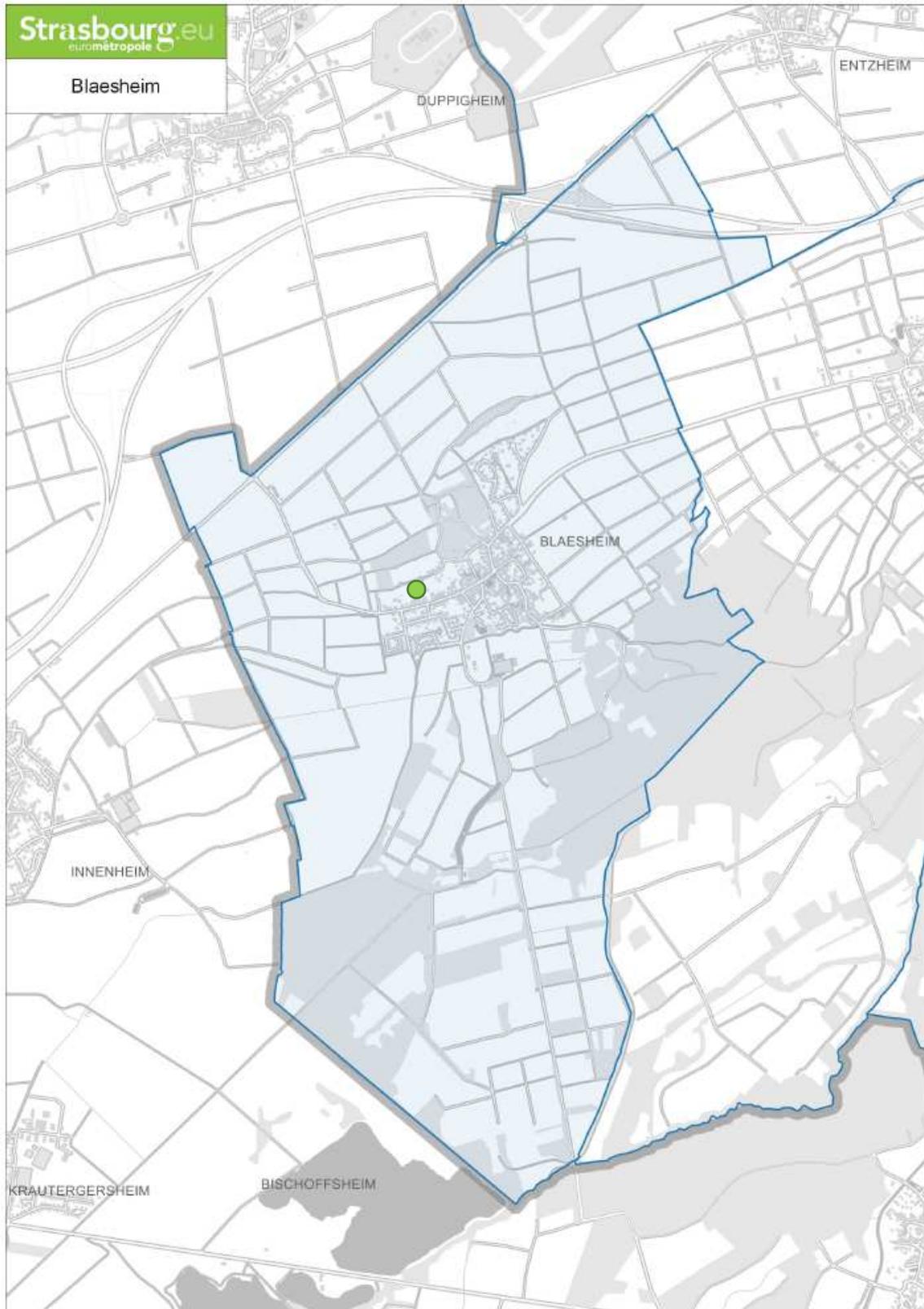
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de relier les deux emplacements réservés BIS63 via le passage Zeder par un tronçon de 4 m de large de manière à assurer une continuité viaire pour les piétons et les cyclistes.

Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 20 au 1/2000<sup>ème</sup> ;
- le règlement graphique, plan n° 8 au 1/5000<sup>ème</sup> ;
- la désignation et la superficie de l'ER BIS63 dans la liste des emplacements réservés.

## Commune de BLAESHEIM



### **34. Commune de BLAESHEIM – Zone IAUA2 « Bas-Coteaux » Réduction du seuil d'ouverture à l'urbanisation**

#### a. Présentation - Explications – Justifications

Au niveau de la zone d'urbanisation future des Bas-coteaux, l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « seuils d'ouverture à l'urbanisation » prescrit que le seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation de la zone est de 2 ha.

Cette zone mesurant dans son ensemble 2,5 ha est implantée en limite de zone naturelle et forestière et en grande partie composée de fonds de jardins situés en deuxième et troisième ligne de construction. Ainsi, ces fonds de jardins appartiennent de manière générale aux propriétaires résidant dans l'habitation implantée en première ligne de construction, rue du Maréchal Foch.

De ce fait, certains propriétaires ne sont pas intéressés à vendre leur foncier.

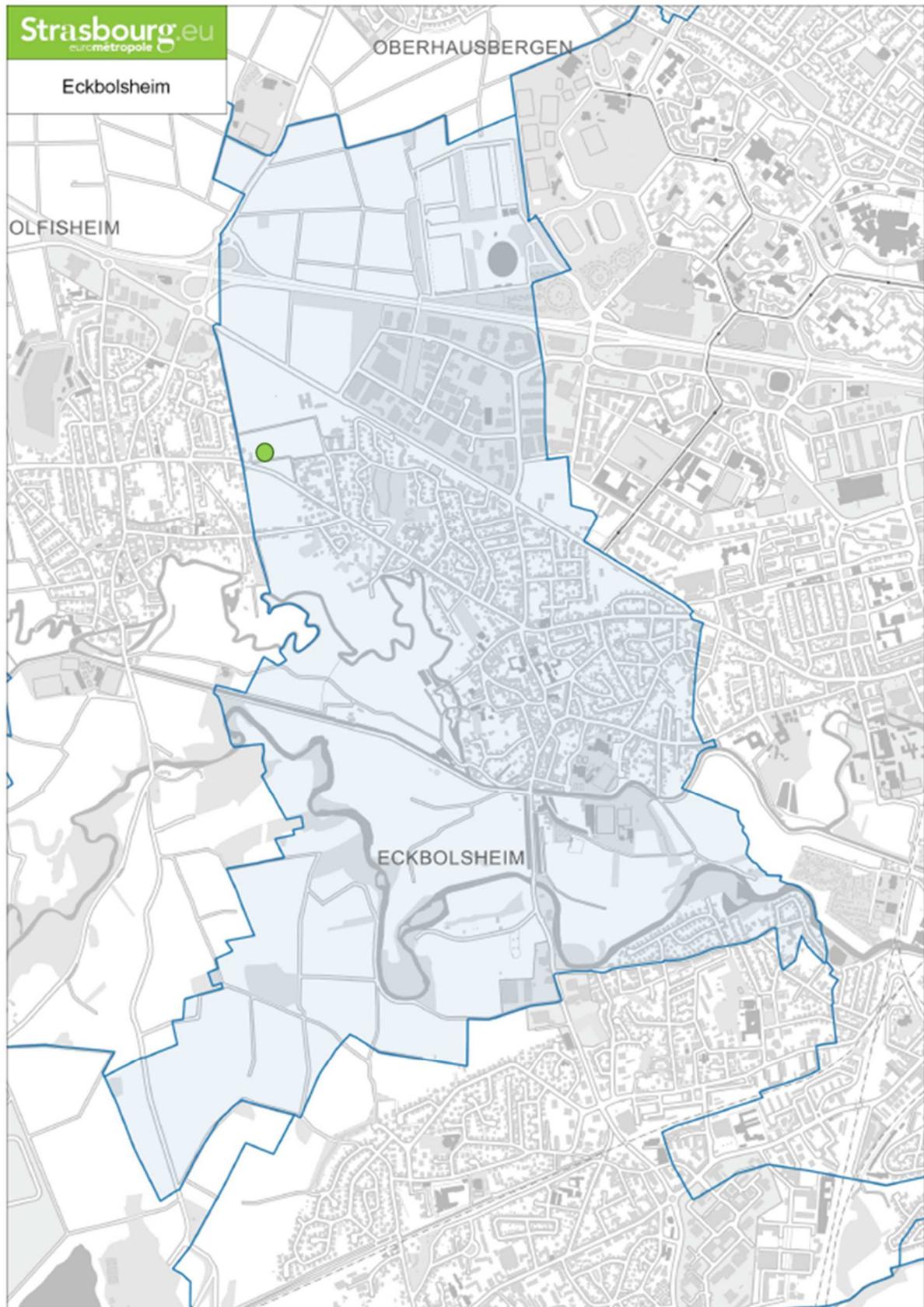
Ainsi, l'urbanisation de cette zone est actuellement bloquée.

Afin de faciliter l'urbanisation progressive de la zone par de plus petites opérations, il est proposé de diminuer le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 1 ha.

Ce seuil permet en effet d'assurer le respect des principes énoncés par le PLU (respect des dispositions des OAP, densité, respect des dispositions pour le Hamster commun). Il représente ainsi le meilleur compromis entre faisabilité et qualité urbaine et paysagère des opérations à venir.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire le seuil d'ouverture à l'urbanisation de la zone « Bas-coteaux » à 1 ha au niveau de l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation ».

**Commune d'ECKBOLSHEIM**

### **35. Commune d'ECKBOLSHEIM – entre la route de Brumath au Nord et le Muhlbach au Sud**

#### **Inscrire un emplacement réservé (ER) sur le tracé du projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO)**

##### a. Présentation - Explications – Justifications

Le projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO) a pour objectif d'améliorer les liaisons entre les communes de la première couronne Ouest de l'Eurométropole de Strasbourg et les quartiers situés à l'Ouest de Strasbourg, tout en délestant les communes du trafic qu'elles subissent aujourd'hui.

La VLIO s'intègre dans un schéma de développement urbain de l'Ouest de l'agglomération, dans lequel elle joue un rôle structurant majeur.

Le projet se décompose en deux phases :

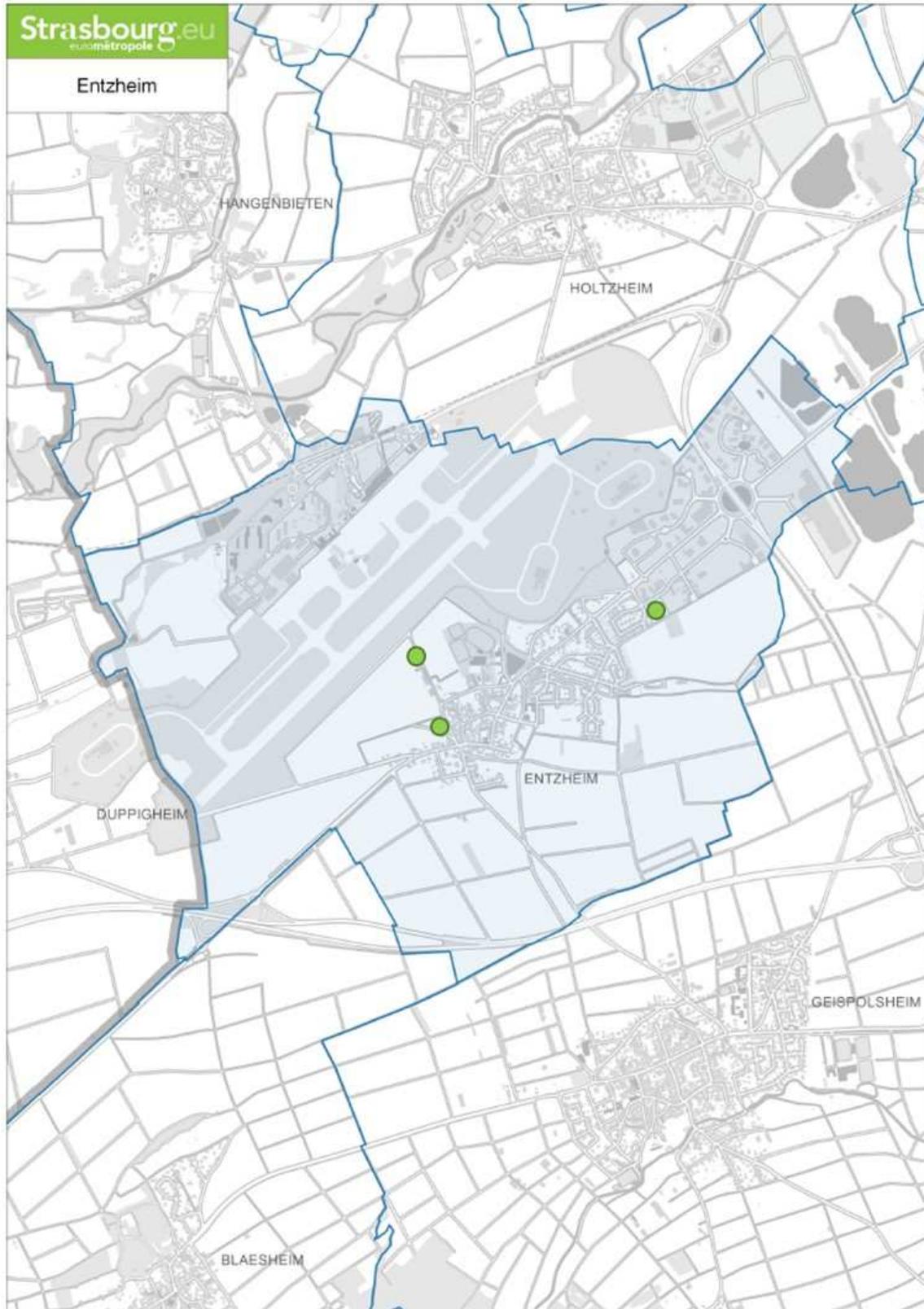
- La section Sud (environ 7,2 km) : de Holtzheim et Lingolsheim jusqu'au Sud d'Oberhausbergen, échangeur avec l'A351 compris. La commune d'Eckbolsheim est concernée uniquement par cette phase.
- La section Nord (environ 4,5 km) : d'Oberhausbergen au carrefour de l'Europe à Schiltigheim.

La section Sud de la VLIO a fait l'objet d'une Déclaration d'utilité publique (DUP) par arrêté préfectoral du 16 octobre. Dans le cadre de cette procédure, un faisceau dans lequel le projet se réalisera a été déterminé et permet de procéder aux acquisitions foncières.

A ce jour, l'avant-projet a permis de définir une emprise projetée du futur aménagement.

Entre Eckbolsheim et Wolfisheim, la VLIO constitue une voie structurante, support d'urbanisation. Sur cette portion, elle sera aménagée sous forme d'un boulevard urbain, comportant 2x2 voies et des aménagements adaptés aux différents modes de déplacements (automobiles, transports collectifs, piétons, cyclistes). Ses abords seront végétalisés.



**Commune d'ENTZHEIM**

### **36. Commune d'ENTZHEIM – Rue de Hangenbieten – jardins familiaux Suppression de l'emplacement réservé ENT3**

#### a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé ENT3 est au bénéfice de la commune d'Entzheim pour la création de jardins familiaux avec parking. Il est situé en zone N6 compatible avec cette vocation. Or, les terrains ont été acquis par la commune. Cet emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé ENT3.

### **37. Commune d'ENTZHEIM – Terres de la chapelle 2 Création d'une zone UCB2 – 7 m ET**

#### a. Présentation - Explications – Justifications

Le projet « Terres de la chapelle 2 » fait suite au projet « Terres de la chapelle 1 » déjà réalisé et est voué à la création de logements individuels et collectifs. Il a déjà fait l'objet d'un permis de construire valant division (PCVD) sur la base de l'ancien Plan d'occupation des sols communal. Ce PCVD est actuellement toujours valable.

Cependant, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a instauré sur ce secteur un zonage UCA3 incompatible avec le projet et le permis de construire accordé.

Afin de sécuriser l'opération, il est proposé de modifier le zonage au profit d'une zone compatible avec le permis de construire accordé.

#### b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de reclasser la zone UCA3 au niveau du lotissement Terres de la chapelle 2 en UCB2 dans la règlement graphique, avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toit.

### **38. Commune d'ENTZHEIM – Rue de Hangenbieten – cimetière Création d'une zone UE1**

#### a. Présentation - Explications – Justifications

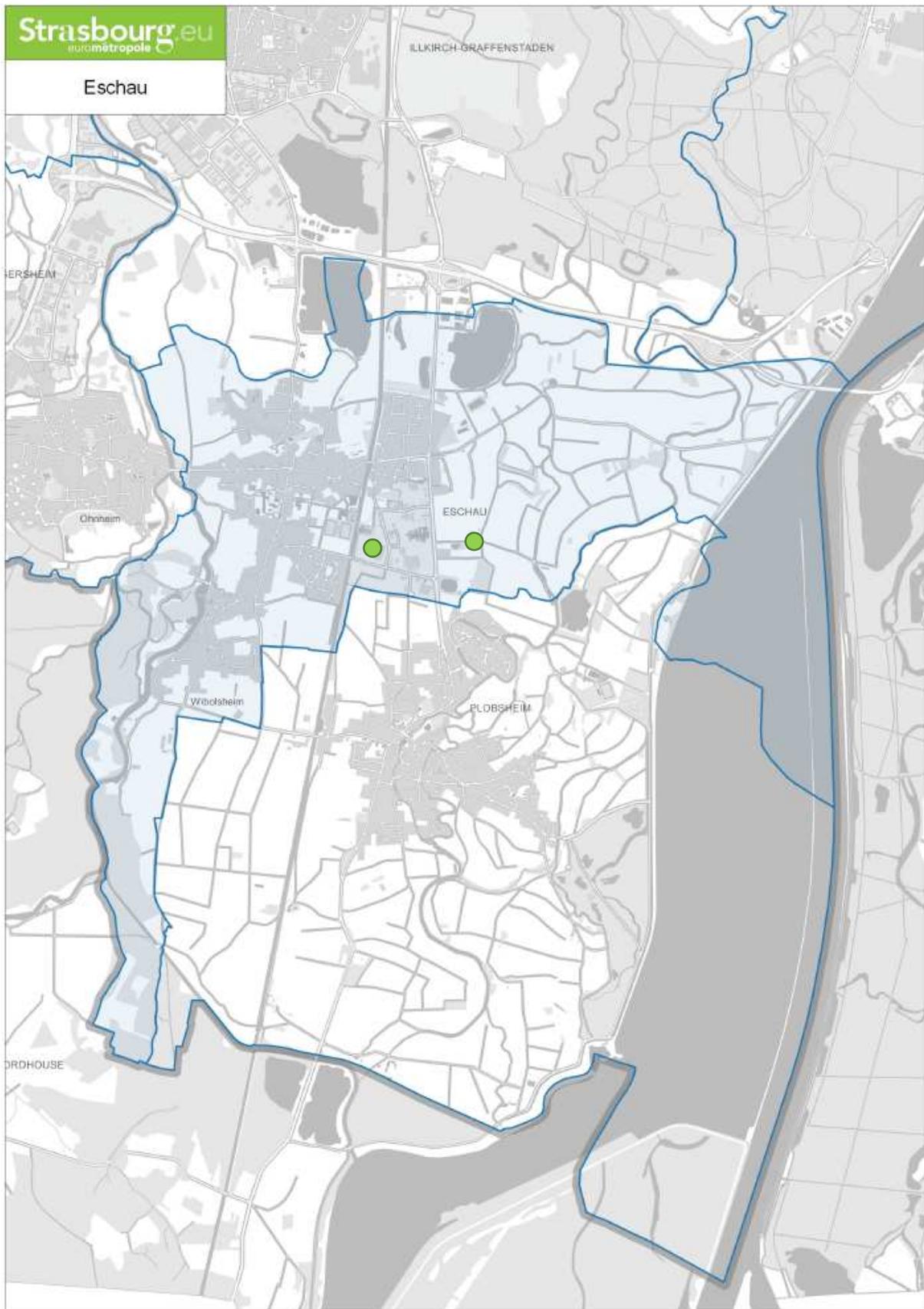
Le cimetière communal situé rue de Hangenbieten se trouve actuellement en zone UCA3 au règlement graphique. A l'Ouest de celui-ci se trouve l'emplacement réservé ENT4 au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'extension du cimetière. Cette ensemble (cimetière actuel et extension) correspond donc à un équipement public d'intérêt collectif.

Or, le zonage actuel de cet ensemble en UCA3 ne correspond pas à la vocation de cimetière.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de créer une zone UE1 au règlement graphique intégrant le cimetière et l'emplacement réservé ENT4, correspondant à la vocation d'équipement public d'intérêt collectif du PLU.

## Commune d'ESCHAU



### **39. Commune d'ESCHAU – Rue de l'Artisanat** **Création d'une zone UXb2 – 17 m HT**

#### a. Présentation - Explications – Justifications

HURON, entreprise multi-secteur implantée à échelle mondiale dans l'aéronautique – l'automobile, est installée au niveau de la zone d'activités de la Neuhard à Eschau. Elle emploie 170 salariés, 50 de plus qu'il y a 4 ans. La Commune et l'Eurométropole de Strasbourg soutiennent l'entreprise dans son développement et souhaitent la voir se maintenir sur le territoire.

Elle répartit actuellement ses activités sur deux sites distincts, l'un à Eschau et l'autre à Illkirch.

Pour des raisons pratiques et économiques, elle souhaite à présent regrouper l'ensemble de ses activités sur le site d'Eschau, le site d'Illkirch ayant vocation à être reconverti en logement. Ce sujet a déjà fait l'objet d'une évolution du document d'urbanisme à cette fin.

Pour ce faire, l'entreprise porte un projet d'extension de son bâtiment d'Eschau. Le bâtiment existant mesure à lui seul environ 6 000 m<sup>2</sup> et l'entreprise est déjà propriétaire du foncier.

Compte tenu des dimensions importantes des machines utilisées dans son secteur d'activité, elle a besoin de pouvoir élever son extension à 17 m hors tout (HT), alors que la hauteur maximale actuelle au règlement graphique est de 12 m HT, correspondant à la hauteur du bâtiment existant.

Situé en bordure du canal du Rhône au Rhin, le projet tel qu'envisagé par l'entreprise inclut la conservation de la circulation piétonne le long du canal.

La Commune et l'Eurométropole de Strasbourg ont pu accompagner les réflexions sur le volet de la qualité architecturale et paysagère du projet.

Le projet a également fait l'objet d'une concertation, celui-ci ayant été présenté lors d'une réunion aux riverains à Eschau en date du 8 février 2018.

#### b. Traduction dans le PLU

Afin de ne pas ouvrir de droits à construire supplémentaires pour l'ensemble de la zone UXb2 existante, il est proposé de se limiter au stricte nécessaire du projet.

Ainsi, il est proposé, au sein de la zone UXb2 existante à 12 m hors-tout, de créer une zone UXb2 ayant une hauteur maximale à 17 m hors-tout, uniquement sur l'emprise foncière occupée par l'entreprise.

## **40. Commune d'ESCHAU – Chemin rural du Viehweg Création d'une zone A4**

### a. Présentation - Explications – Justifications

Au niveau de la parcelle section 40 n° 96 à Eschau se trouve un silo à grains. Celui-ci est situé en bordure de la rue des Fusiliers Marins qui est un axe important de déplacement. Ce site accueille initialement une ancienne friche agricole dont la requalification était souhaitée par la commune et par l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans le cadre du projet de reconversion de cette friche, le secteur a été fléché pour du développement économique. Ce site a ainsi été classé en UXd3 à vocation d'activités commerciales et a fait l'objet d'un permis d'aménager en juillet 2017.

Le silo, situé en limite du périmètre de permis d'aménager, se trouve aujourd'hui au sein de cette zone, en bordure de voirie.

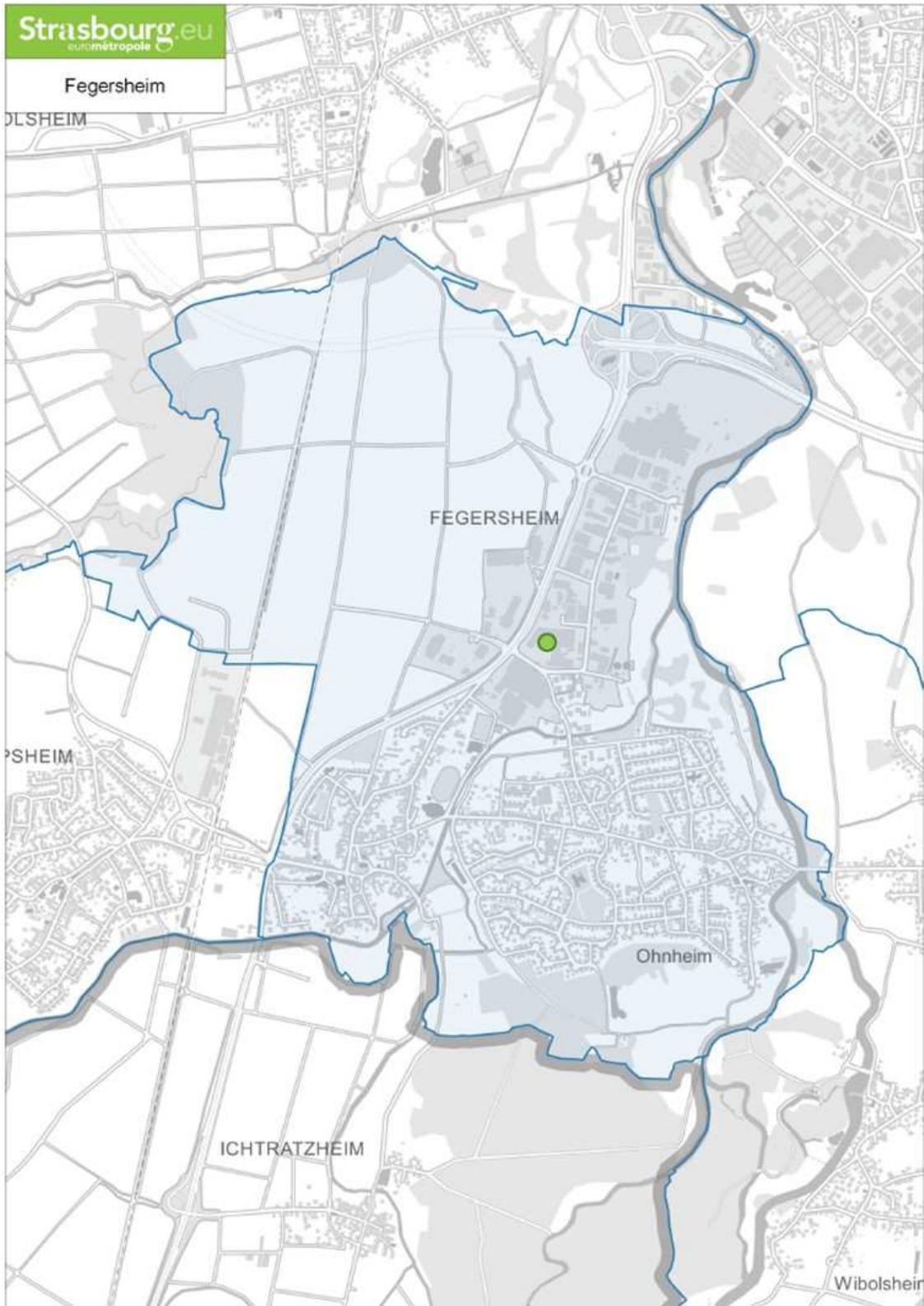
La commune souhaite donc pouvoir déplacer ce silo en dehors de la zone, sur un secteur dont la vocation serait agricole plutôt qu'économique.

La parcelle visée pour implanter le silo, section 40 n° 35, est actuellement située en zone A1 non constructible au règlement graphique. Cette parcelle, qui se situe à proximité immédiate du silo existant, est propriété communale, facilitant ainsi le déplacement de l'ouvrage.

Un Espace contribuant aux continuités écologiques y est présent en limite Ouest et à vocation à rester inconstructible, conformément aux dispositions du règlement du PLU. Le reste de la parcelle est cependant suffisant pour accueillir un silo.

### b. Traduction dans le PLU

Pour permettre le déplacement du silo, il est proposé de reclasser la parcelle communale section 40 n° 35 en A4 au règlement graphique.

**Commune de FEGERSSHEIM**

## 41. Commune de FEGERSHEIM – Rue du Commerce

### Création d'une zone UXb5

#### a. Présentation - Explications – Justifications

Fegersheim comprend sur son ban communal une zone d'activités située de part et d'autre de la RD1083, à l'entrée Nord de la commune. Ce secteur constitue également l'entrée sud de l'Eurométropole de Strasbourg et induit des enjeux forts en termes d'image et d'attractivité économique.

La zone d'activités existante est mixte, elle comprend des entreprises industrielles, artisanales, des commerces et des services. L'urbanisation a été réalisée progressivement, sans plan d'aménagement global. Elle présente un traitement architectural hétérogène, voire dégradé. De surcroît, la présence de bâtiments partiellement inoccupés et de friches depuis plus de 10 ans rend nécessaire une nouvelle dynamisation de la zone d'activités.

Cet objectif s'inscrit dans une réflexion actuelle de la collectivité sur le devenir des secteurs commerciaux et d'activités au Sud de l'agglomération (Baggersee, Vigie-Fort, Fegersheim).

Dans le secteur de Fegersheim, la collectivité prévoit notamment d'accompagner le renouvellement urbain et la valorisation de la zone d'activités. Il s'agit de :

- valoriser l'entrée de ville et plus largement l'entrée Sud de l'agglomération strasbourgeoise au niveau de Fegersheim ;
- redynamiser le tissu économique de la zone d'activités existante ;
- d'amorcer la requalification de la zone d'activités de Fegersheim en instaurant une cohérence dans l'aménagement du secteur ;
- donner une meilleure lisibilité de la zone d'activités.

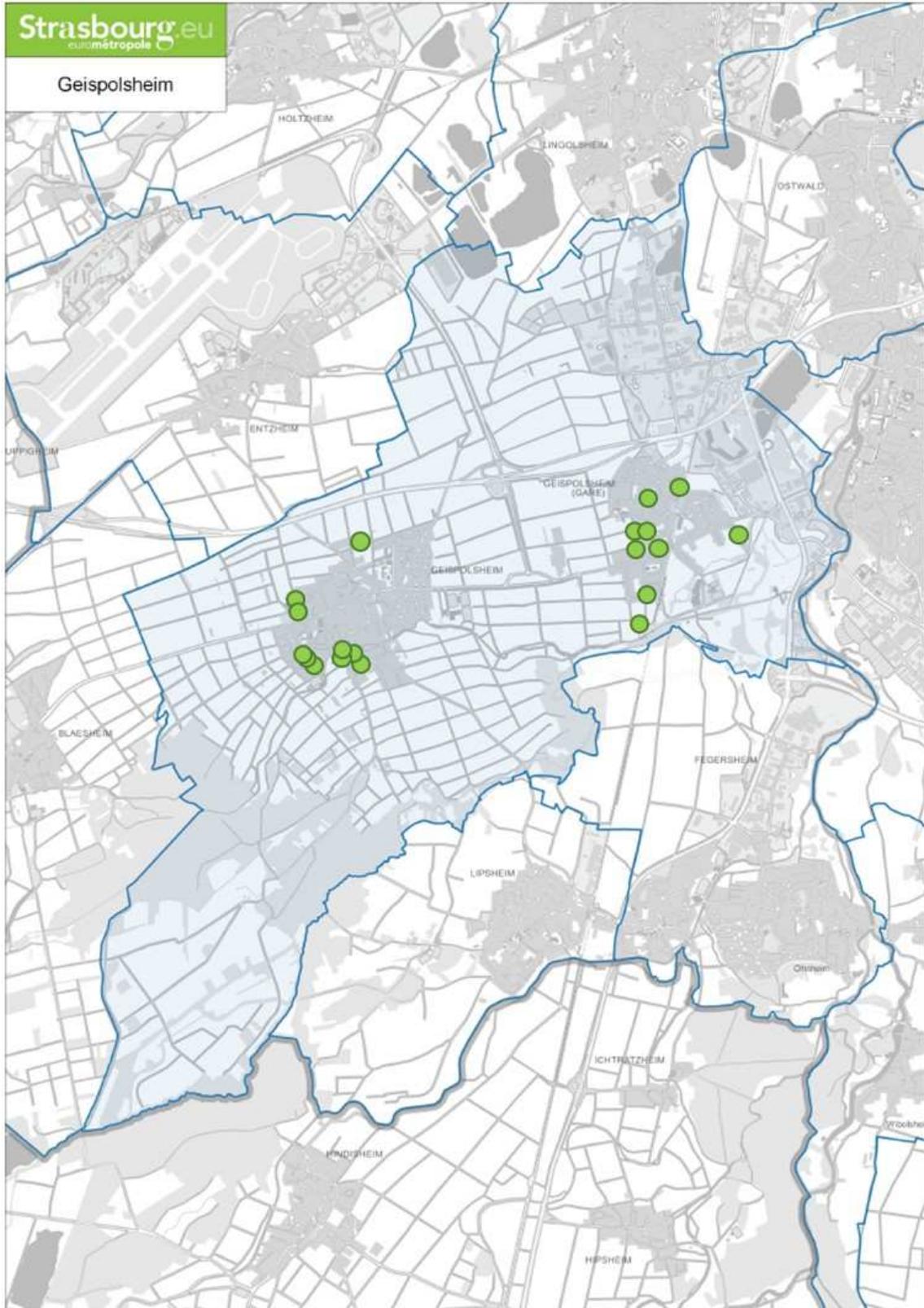
Dans le cadre de cette reconversion, il est souhaité pouvoir permettre l'implantation d'une salle de sport au niveau de l'emprise foncière du bâtiment « CECOFEG » situé au 2 rue du Commerce à Fegersheim, correspondant à la friche FLY-CROZATIER.

Or, ce tenant foncier actuellement classée UXb2 au règlement graphique ne permet pas l'implantation d'une telle activité.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de créer au règlement graphique une zone UXb5 sur l'emprise foncière de la friche "FLY-CROZATIER ", au niveau des parcelles section 20 n° 228, 369, 370, 371 ; permettant les constructions et installations à vocation de sports et de loisirs.

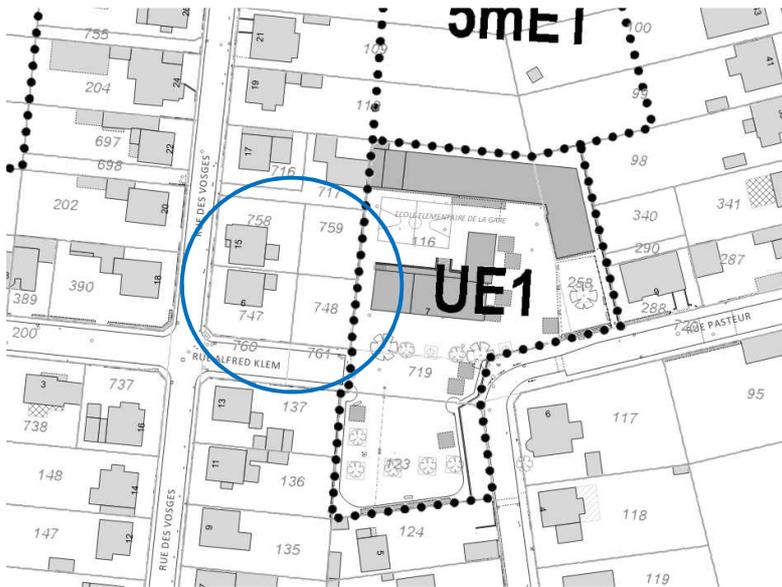
## Commune de GEISPOLSHEIM



## 42. Commune de GEISPOLSHEIM – Rue Alfred Klem Reclassement de parcelles en UE1

### a. Présentation - Explications – Justifications

Les parcelles concernées par la modification sont situées section 31 n° 748, 759 et 761. Elles sont actuellement en zone UCA3, en continuité directe avec la zone UE1 accueillant l'école élémentaire de la gare.



Elles sont issues d'une division parcellaire réalisée il y a peu avec les deux maisons d'habitation situées au 6, rue Alfred Klem et au 15, rue des Vosges. Cet ensemble foncier a en effet été acquis par la commune et l'Eurométropole de Strasbourg en 2017 suite à quoi la division parcellaire a été réalisée entre la partie habitation et le fond de jardin coté école.

Les constructions existantes ont vocation à être transformées en logements sociaux, alors que les parcelles 748, 759 et 761 concernées par la modification ont vocation à permettre une extension de la cour de l'école permettant à terme de pouvoir accueillir des installations de type aire de jeux en plein air ou un gymnase scolaire. Ce changement de destination concerne 640m<sup>2</sup> environ.

### b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre le rattachement des parcelles section 31 n° 748, 759 et 761 à l'école élémentaire pour y permettre les aménagements envisagés, il est proposé de reclasser ces parcelles dans la zone UE1 correspondant à l'école au règlement graphique.

### **43. Commune de GEISPOLSHEIM – Rue Vauban Création d'une zone UE1**

#### a. Présentation - Explications – Justifications

Les parcelles concernées par la modification sont situées section 31 n° 762 et 763. Elles sont actuellement en zone UCA3. Elles mesurent 365 m<sup>2</sup> et ont récemment été acquises par la commune car elles accueillent deux équipements publics d'intérêt collectif :

- une pompe de relevage du réseau d'assainissement de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- un hangar communal.

Il est donc souhaité par la commune, suite à l'acquisition, de régulariser le zonage en lien avec la vocation réelle des parcelles d'accueil d'équipements publics d'intérêt collectif.

#### b. Traduction dans le PLU

Pour ce faire, il est proposé de créer au règlement graphique une zone UE1 au niveau des parcelles section 31 n° 762 et 763.

### **44. Commune de GEISPOLSHEIM – rue du Fossé Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé GEI17**

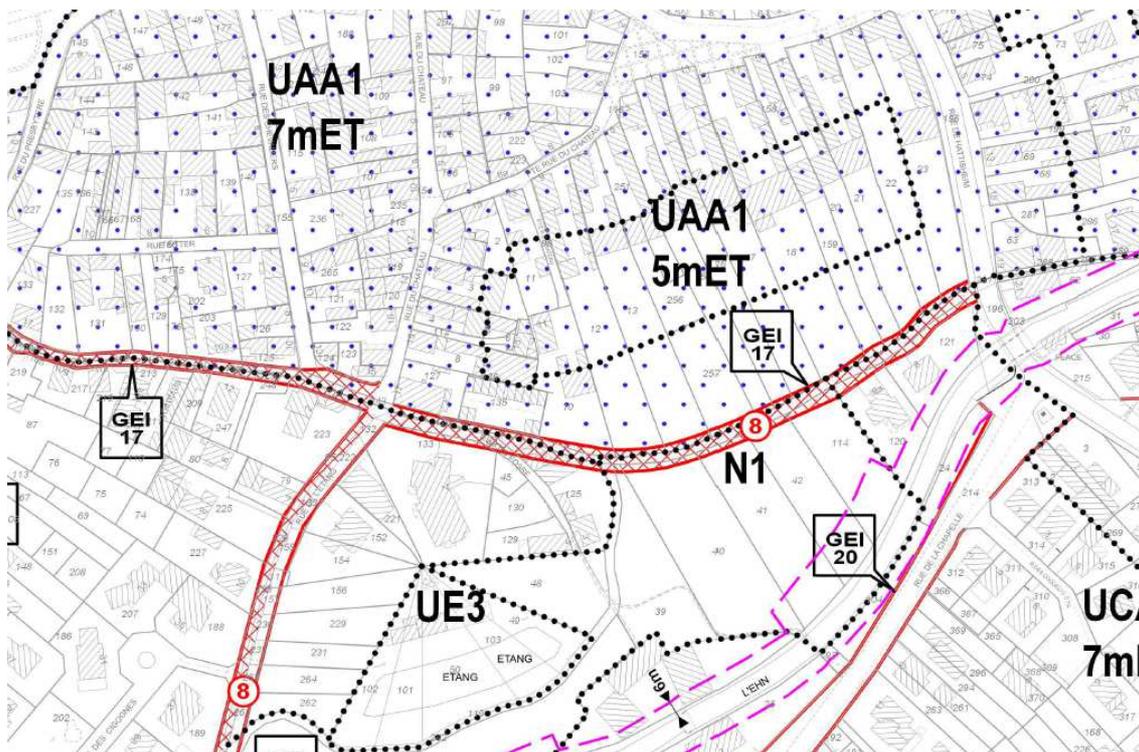
#### a. Présentation - Explications – Justifications

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.

La commune souhaite réduire son emprise de 8 m à 6 m entre la rue de l'Etang / la rue du Château et l'intersection avec la rue de Hattisheim, afin d'y créer un simple sens-unique ainsi qu'une liaison douce piétons/cycles.

La commune souhaite en effet éviter une desserte de transit en double sens sur cet axe. De plus, cette voie avait été initialement prévue pour contourner la rue Sainte-Jeanne d'Arc dans le cadre du lotissement « Le Schlossgarten » de surface finalement réduite par rapport au projet initial. Ainsi, en l'absence de problèmes de circulation rue Sainte-Jeanne d'Arc, cet accès n'est plus nécessaire.

La largeur proposée de 6 m permet également de maintenir une liaison douce en double-sens.



*Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur*

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire au règlement graphique l'emprise de l'emplacement réservé GEI17 à 6 m entre la rue de l'Etang / la rue du Château et l'intersection avec la rue de Hattisheim.

De plus, afin de matérialiser le projet de voie à sens-unique, il est proposé de modifier la dénomination de l'emplacement réservé de la manière suivante :

« Création de voirie reliant la rue du Presbytère à la rue de Hattisheim, dont un sens-unique entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim ».

#### **45. Commune de GEISPOLSHHEIM - Entrée Nord de Geispolsheim Village / chemin rural dit Stichlingerweg Evolution du parti d'aménagement du secteur « Entrée Nord route d'Entzheim »**

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné est constitué de deux zones d'urbanisation future au PLU et est actuellement couvert par une OAP « entrée Nord route d'Entzheim ».

Il se situe en entrée Nord de Geispolsheim-village, à proximité de la route d'Entzheim et à un peu plus de 300 m de l'autoroute A35.

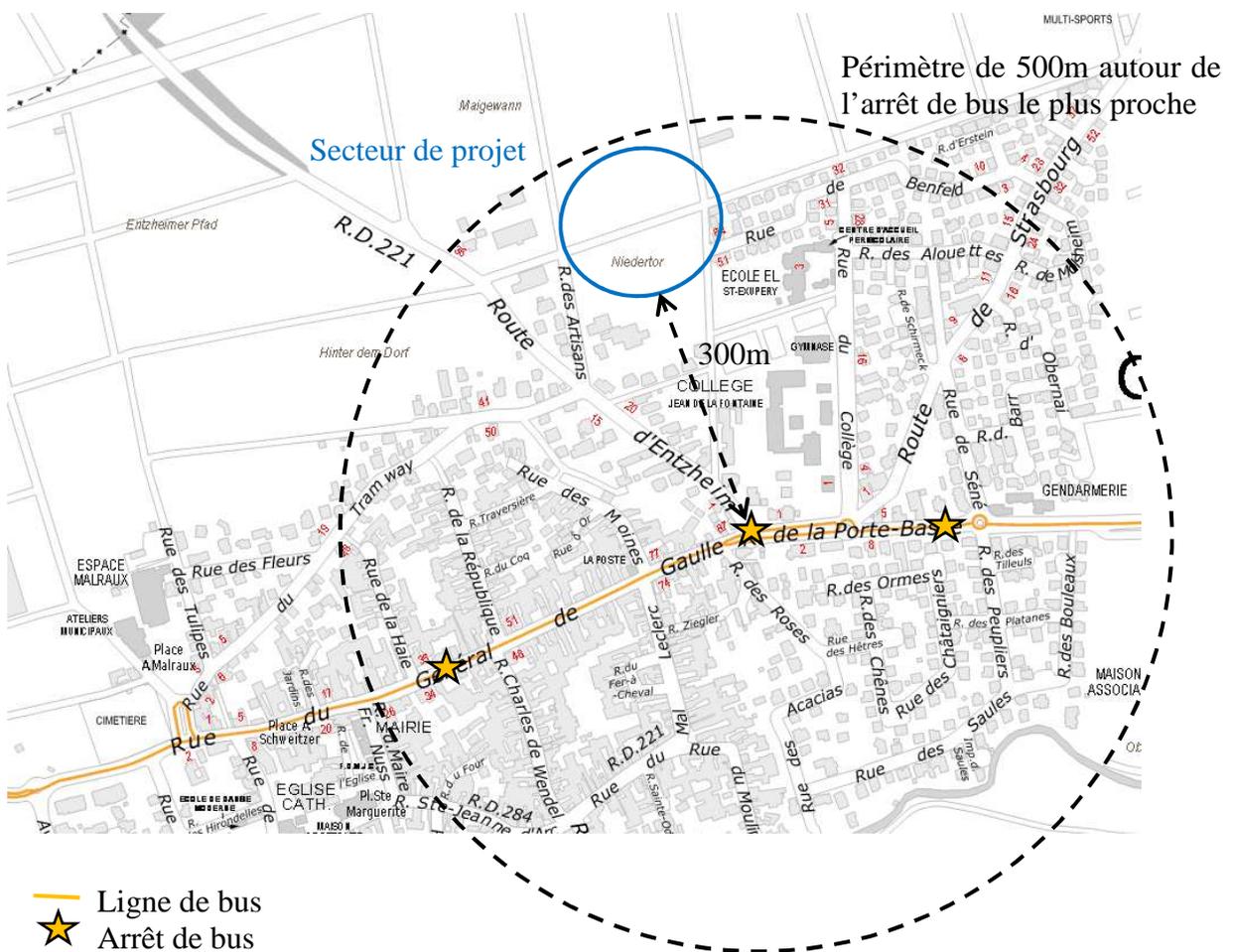
Dans le PLU actuel, la partie Nord de ce secteur est à vocation d'activités économiques classée IAUXb1. La partie Sud est destinée à un usage mixte à dominante d'habitat (IAUA2).



Dans le cadre de l'aménagement à venir du secteur, la commune souhaite opérer plusieurs modifications sur ces orientations.

Au niveau de la zone IAUXb1, le programme envisagé concerne finalement un développement à vocation d'habitat intermédiaire de type individuel dense et petits collectifs. En effet, les activités initialement envisagées, de type industrielles et artisanales, ne sont pas compatibles avec la proximité d'habitat. Au fil du temps, plusieurs équipements publics structurants pour la commune se sont implantés à proximité immédiate de ce secteur situé de manière très proche du cœur de ville (école, périscolaire, collège...). C'est pourquoi la commune souhaite aujourd'hui favoriser un développement à vocation d'habitat.

Le secteur est desservi par les transports en commun, notamment la ligne de bus n° 57 de la CTS, qui passe au niveau de la rue du général De Gaulle à moins de 500 m au Sud du secteur.



L'activité économique actuelle, de par sa nature, nécessitait peu d'aménagements urbains et d'espaces collectifs. Dans le cadre de l'implantation future d'habitat et dans une optique de qualité de vie, le PLU doit être complété par des prescriptions spécifiques liées à cette occupation.

Ainsi, il est proposé de compléter l'OAP en intégrant une partie sur la gestion des nuisances liées à la proximité de l'A35 concernant le bruit, la qualité de l'air et l'intégration paysagère.

La mise en place d'une bande boisée en frange Nord du site est nécessaire à cette fin. Ainsi, il est proposé d'y disposer également un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) de 10 m de large au règlement graphique et de mentionner cette lisière végétale à l'OAP.

A l'Est de l'actuelle zone IAUA2, sur 50 à 70 ares environ, la commune souhaite pouvoir implanter un équipement public d'intérêt collectif. Cette vocation est compatible avec le zonage actuel IAUA2 mais doit être matérialisée à l'OAP. Le besoin de maintenir une emprise foncière à destination d'équipements publics est induite par l'urbanisation progressive de divers secteurs qui génère une augmentation des besoins. A proximité directe de cet espace sont déjà implantés plusieurs équipements communaux. Son positionnement en continuité directe avec ceux-ci répond donc à une logique spatiale de regroupement.

De plus, la réalisation des voiries matérialisées au sein du périmètre de projet par les emplacements réservés GEI2, GEI3, GEI4 sera prise en charge dans le cadre de l'opération d'aménagement. Ainsi, il est nécessaire de supprimer ces emplacements réservés qui sont pour le moment au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg. Afin d'assurer la bonne réalisation de ces voies, il est proposé de les remplacer par des tracés de principe au règlement graphique. De même, le scénario de desserte proposé à l'OAP doit être affiné pour assurer un réseau viaire cohérent et hiérarchisé, évitant dans la mesure du possible la création d'impasses. Des venelles pour les modes doux doivent également être prévues, notamment en direction des équipements publics.

Aussi, afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux de la commune, il est proposé d'ajouter sur l'ensemble de la nouvelle zone IAUA2 un secteur de mixité sociale SMS3, correspondant à un minimum de 35 % de LLS pour tout programme supérieur ou égal à 6 logements.

Enfin, l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation » prescrit actuellement que la zone soit urbanisée d'un seul tenant. Compte tenu de l'augmentation de la superficie de la zone IAUA2 à presque 3 hectares, il est souhaité que cette opération puisse se réaliser en plusieurs phases (maximum trois dont une correspondant à l'équipement public). Ainsi, il est nécessaire d'en diminuer le seuil d'ouverture à l'urbanisation.

#### b. Traduction dans le PLU

Ainsi il est proposé au règlement graphique d'étendre l'actuelle zone IAUA2 à la zone IAUXb1 au Nord, d'ajouter un SMS3 sur l'ensemble de la zone ainsi qu'un EPCC de 10 m de large en limite Nord du site.

Au sein de la zone, il est proposé de remplacer les emplacements réservés GEI2, GEI3, GEI4 par des tracés de principe.

Concernant l'OAP sectorielle « Entrée Nord route d'Entzheim » il est proposé de :

- modifier la destination économique de la partie Nord du site au profit d'une zone à vocation d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses et logements collectifs) ;
- permettre l'implantation d'un équipement public d'intérêt collectif en partie Sud/Est du site sur environ 50 à 70 ares ;
- matérialiser les équipements et infrastructures nécessaires à la destination d'habitat du secteur : principes de voiries internes, cheminements doux, zone de dépose volontaire de tri sélectif, etc.
- intégrer des prescriptions pour une bonne prise en compte des nuisances, avec par exemple la mise en place d'une lisière végétale en frange Nord de site coté A35 ou le respect de prescription architecturales particulières (orientation des logements et des ouvertures, disposition du bâti, choix techniques, etc.).

A l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation », il est proposé d'abaisser le seuil à 0,5 h.

#### **46. Commune de GEISPOLSHHEIM – Rue du Tramway Suppression d'une partie de l'emplacement réservé GEI5 et ajout d'une marge de recul**

##### a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé GEI5 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Tramway.

Cependant, au niveau du côté Nord de la rue du Tramway entre la place André Malraux et la rue des Tulipes, l'emplacement réservé tel que dessiné actuellement implique la démolition d'une partie de la maison d'habitation située au 3 rue du Tramway.

Cette maison a récemment fait l'objet d'une transaction immobilière pour laquelle l'Eurométropole de Strasbourg n'a pas usé de son droit de préemption.

En effet, au vu du coût important induit par son acquisition, celle-ci n'est pour le moment pas envisagée par l'Eurométropole de Strasbourg.

##### b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de supprimer la portion de l'emplacement réservé GEI5 au règlement graphique, au niveau du côté Nord de la rue du Tramway entre la place André Malraux et la rue des Tulipes.

De plus, dans l'hypothèse d'un projet de requalification futur de cette rue, afin d'éviter l'implantation de nouvelles constructions dans l'emprise actuelle de l'emplacement réservé, il est proposé d'ajouter une marge de recul correspondant à l'ancienne limite de l'emplacement réservé.

## 47. Commune de GEISPOLSHHEIM – Rue des Cigognes Suppression de l'emplacement réservé GEI11

### a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé GEI11, de 10 m d'emprise, est implanté le long de la rue des Cigognes et a pour objet l'élargissement de la rue des Cigognes. Il est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cet emplacement réservé est un héritage de l'ancien PLU communal et a été reporté dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg au moment de son élaboration.

Cependant, la commune n'envisage aujourd'hui plus d'élargissement au niveau de cette rue.

En effet, la rue des Cigognes est un axe de desserte locale et la voirie actuelle est suffisamment dimensionnée pour son usage : la rue comprenant déjà une chaussée en double-sens, deux trottoirs ainsi que du stationnement le long de la voie.

### b. Traduction dans le PLU

Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé GEI11.

## 48. Commune de GEISPOLSHHEIM - Commune Suppression d'emplacements réservés

### a. Présentation - Explications – Justifications

Depuis la première approbation du PLU le 16 décembre 2016, certains emplacements réservés n'ont plus lieu d'être sur le ban communal de Geispolsheim car les travaux ont été réalisés. Il s'agit des emplacements réservés suivants :

Nom de l'emplacement réservé	Emplacement	Descriptif de l'emplacement réservé
GEI8	Rue des Tulipes	ER de 5,66 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue des Tulipes.
GEI15	Rue du Héron	ER de 1,12 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Héron.
GEI16	Rue du Presbytère	ER de 3,15 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Presbytère.
GEI85	Angle de la rue du Presbytère et de la rue de l'Ecole	ER de 0,42 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'un pan coupé à l'angle des rues de l'Ecole et du Presbytère.
GEI18	Rue de l'Etang	ER de 12,97 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de l'Etang.
GEI21	Rue des Primevères	ER de 13,8 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue des Primevères.

GEI22	Rue des Violettes	ER de 7,74 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue des Violettes.
GEI23	Chemin rural rue des Violettes	ER de 1,86 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement du chemin rural à partir de la rue des Violettes.
GEI54	Rue Saint-Jean	ER de 3,99 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue Saint Jean.
GEI55	Rue de Bâle	ER de 19,85 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de Bâle.
GEI56	Rue de Mulhouse	ER de 13,31 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de Mulhouse.
GEI58	Rue de Reims	ER de 1,58 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de Reims.
GEI66	Rue du Faisan	ER de 10,09 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Faisan (y compris une place de retournement).
GEI79	Chemin rural rue des Gaulois	ER de 8,57 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement du chemin rural et de la rue des Gaulois.

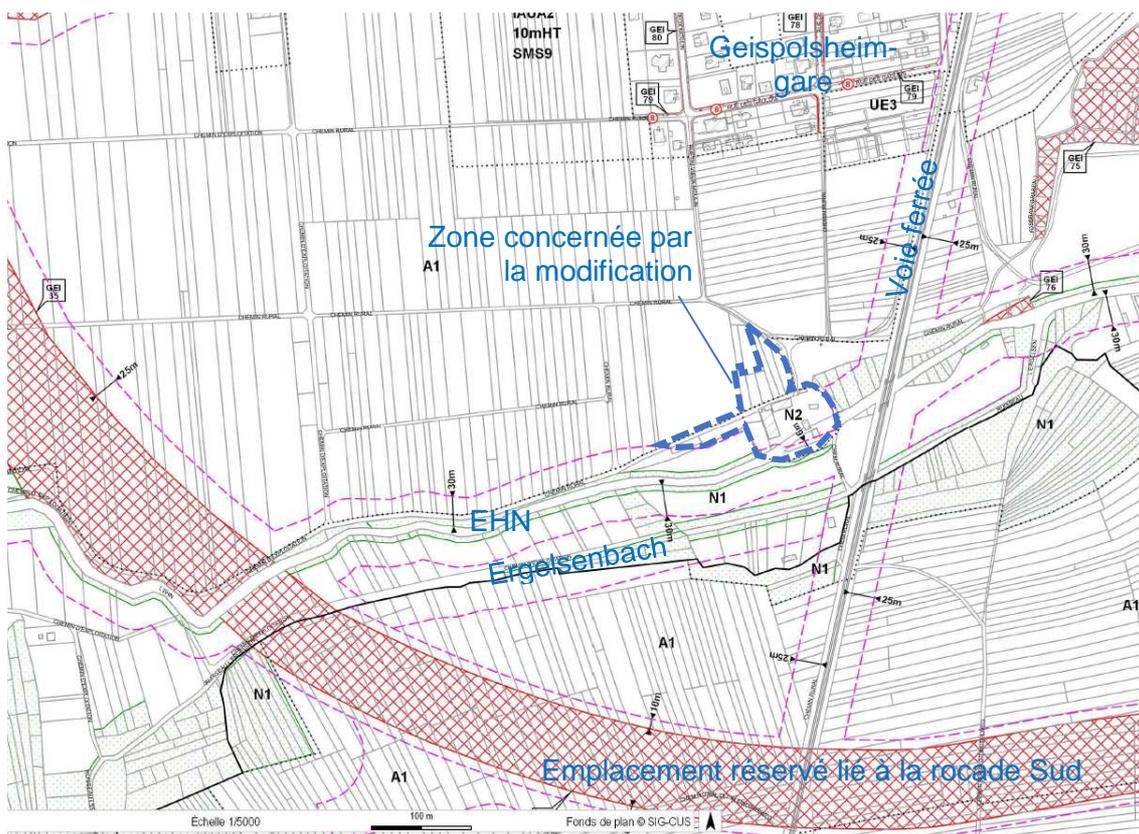
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer ces emplacements réservés au règlement graphique.

**49. Commune de GEISPOLSHHEIM - Lieu-dit "Moulin des pierres" Création d'une zone A8 et d'une zone A6, modification de l'article 2 du règlement des zones agricoles et du règlement de la zone A6**

a. Présentation - Explications – Justifications

Le lieu-dit « Moulin des pierres » se situe en bordure de la voie ferrée reliant Saint-Louis à Strasbourg et le long des cours d'eau de l'Ehn et de l'Ergelsenbach, à 200 m environ de la limite Sud d'urbanisation de Geispolsheim-Gare. Au Sud du site se situe le futur tracé de la rocade Sud.



Extrait du règlement graphique actuel du PLU

#### Présentation du projet et choix du site :

La commune souhaite permettre le développement sur ce site d'une activité agricole. Il s'agit de permettre la création d'une micro-ferme maraîchère pouvant inclure du petit élevage et de la vente directe.

Ce type d'exploitation nécessite de pouvoir implanter des installations agricoles propres aux activités projetées, par exemple : serres de maraîchage, poulailler, mise aux normes des bâtiments existants, aménagement d'espaces de stockage, de conditionnement, de transformation et de vente.

Ces différents aménagements nécessitent la création d'un Secteur de taille et capacités d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Les éventuels raccordements nécessaires seront à la charge du porteur de projet, ces équipements relevant d'un usage propre à l'exploitation.

Un porteur de projet immatriculé au registre des sociétés et ayant obtenu en avril 2018 la certification Agriculture Biologique est déjà ciblé pour développer ce projet.

Le site a déjà une vocation agricole actuelle et historique (voir plan ci-dessus) :

- la partie Nord est déjà en zone A1 au PLU ;
- la partie Ouest, actuellement en zone N1, est occupée par de la prairie de fauche ;
- la zone N2 correspond à un secteur déjà bâti, artificialisé accueillant d'anciens bâtiments agricoles, une habitation liée à l'exploitation et un moulin.

Le projet au regard de l'environnement et des dispositions du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU :

Le PADD place le développement de l'agriculture urbaine et des circuits courts au cœur de ses objectifs, dans le sens où ils répondent à une attente sociétale et environnementale toujours plus forte. La possibilité pour les agriculteurs de s'orienter vers l'agriculture biologique et les productions maraichères y est affirmée comme levier incontournable d'une métropole durable.

L'évolution du PLU proposée s'inscrit dans la politique volontariste que l'Eurométropole de Strasbourg mène depuis plusieurs années pour favoriser l'évolution des pratiques agricoles et le déploiement de l'agriculture urbaine.

Le secteur se situe à proximité immédiate de la Trame verte et bleue (TVB) du territoire, au niveau du corridor de l'Ehn.

Le PADD définit les grands enjeux liés à la Trame verte et bleue urbaine et précise qu'au-delà des enjeux de maintien de la biodiversité, celle-ci doit jouer un rôle social pour la population. Elle représente en effet des espaces de loisirs et de récréation, des espaces de rencontre, une interface entre ville et espaces naturels, cette cohabitation étant centrale pour la mise en œuvre d'une métropole des proximités.

Le projet entre ainsi dans le projet de territoire défini par les différentes orientations du PADD.

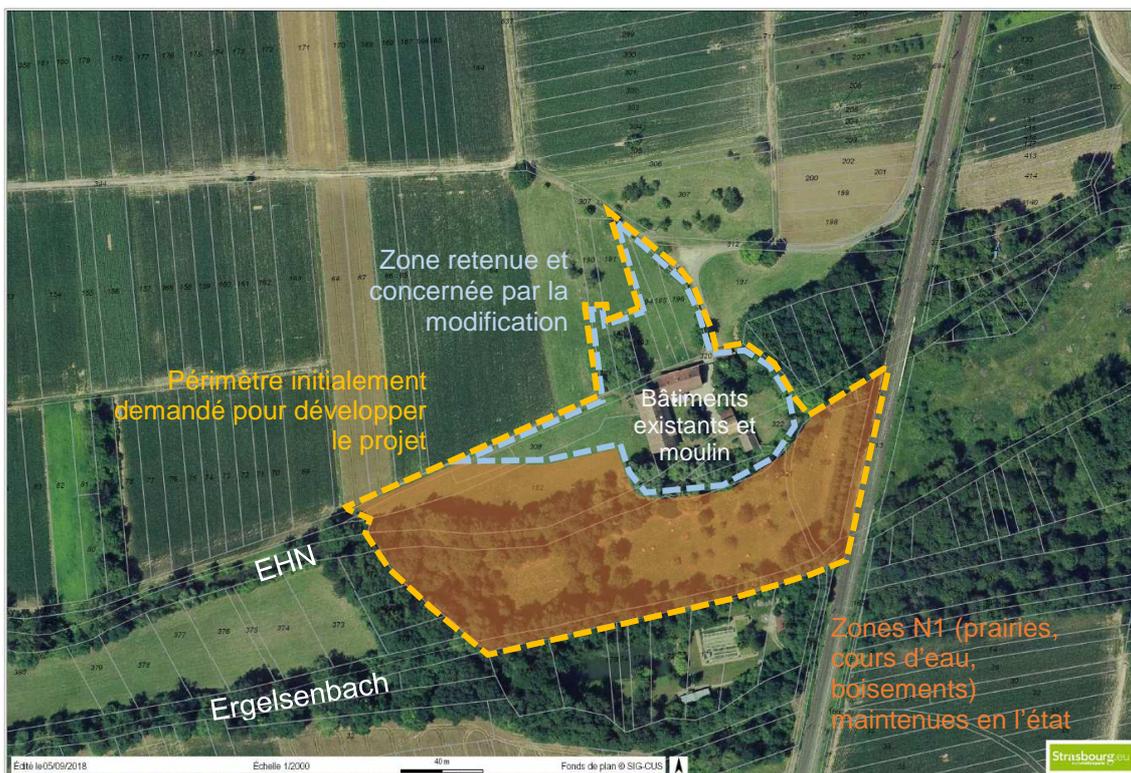
Cependant, compte-tenu de la situation à proximité de la TVB, l'Eurométropole de Strasbourg est également soucieuse de préserver le fonctionnement écologique du territoire. Ainsi, la modification proposée est le résultat d'une démarche d'évitement dans le cadre de la séquence « éviter – réduire – compenser », comme explicité ci-dessous.

La demande initiale consistait à rendre constructible un périmètre plus vaste que celui finalement retenu. Etait concerné un ensemble d'environ 2,4 hectares incluant des prairies ainsi que des boisements de bord de cours d'eau situés au sein de la TVB (voir cartographie ci-dessous).

Pour respecter les composantes naturelles du site, le périmètre de modification a fait l'objet d'un travail fin d'analyse permettant de le repositionner et le réduire au minimum. Le projet tel qu'envisagé aujourd'hui permet ainsi d'éviter toute modification au sein de la TVB, celle-ci étant maintenue intacte et inconstructible (zone orange).

Il permet également une réduction de ses impacts sur l'environnement par :

- la réduction au strict nécessaire des surfaces rendues constructibles, finalement limitées à moins de 1 hectare, assurant ainsi la maîtrise de la consommation foncière ;
- une implantation en continuité directe d'un espace déjà bâti et artificialisé et ne présentant pas les caractéristiques d'une zone naturelle (actuelle zone N2) répondant à une logique de regroupement et de limitation du mitage au sein des espaces agricoles.



La modification consiste ainsi à rendre constructible pour des installations liées à l'activité agricole projetée un secteur dont la localisation permet :

- D'éviter la Trame verte et bleue et les secteurs sensibles du point de vue de l'environnement (cours d'eau, ripisylves boisées, etc.) ;
- De maintenir les marges de recul préexistantes liées au cours d'eau notamment celle de 30 m à l'Ouest du site, en cohérence avec les dispositions du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) ;
- De maintenir dans leur intégralité des Espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) du règlement graphique présents à proximité du site (situés dans la périmètre de la demande initiale), correspondant aux boisements et ripisylves existants ;
- D'éviter pour partie d'impacter la zone d'expansion des crues identifiée au PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg en réduisant le secteur constructible en le limitant au secteur non inondable (actuelle zone bâtie) et à la partie Nord du secteur initial qui est aussi celle qui est la plus éloignée du cours d'eau.

Il est également proposé d'encadrer l'usage d'habitation sur le secteur. L'habitation préexistante répond en effet aux éventuels besoins de la future exploitation. Au regard de la localisation géographique la collectivité ne souhaite pas permettre un développement de l'habitat plus important sur ce site.

#### b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre la réalisation de ce projet, différentes modifications sont envisagées.

Au niveau du règlement graphique, création de :

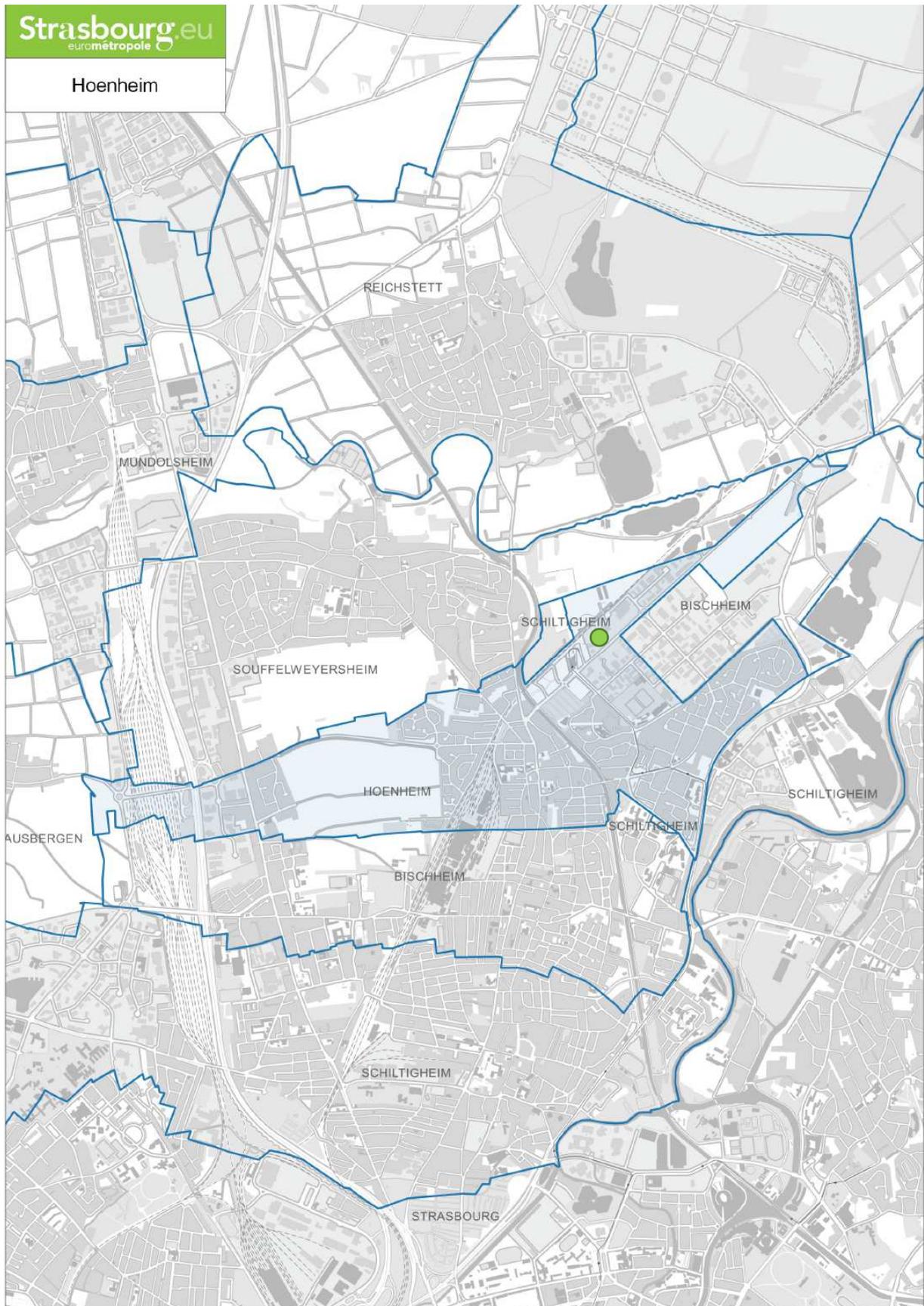
- une zone A8 au niveau des actuelles zones A1 et N2 (déjà urbanisée), de 0,8 ha ;

- une zone N6 au niveau de l'actuelle zone N1 à l'Ouest du site, s'alignant sur la marge de recul de 30 m préexistante, de 0,13 ha.

Au niveau du règlement écrit :

- Création d'un zonage A8 de type Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce nouveau zonage vient compléter l'actuel règlement au niveau des zones agricoles en proposant un zonage permettant le déploiement d'une agriculture de proximité et diversifiée. Cette zone permet :
  - o Les constructions et installations à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage et d'horticulture.
  - o Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole, à condition de ne pas relever du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
  - o Les constructions et installations à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités agricoles existantes.
- Modification du règlement des zones N6 afin d'y autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des activités de maraîchage.
- Ajout d'une mention à l'alinéa 8 de l'article 2 des zones agricoles afin de réaffirmer que seules les zones A4, A5 et A6 admettent les constructions à usage d'habitation.

Le Tome 4 du rapport de présentation « exposé des motivations du règlement » des zones Agricoles et Naturelles doit être complété en conséquence.

**Commune de HOENHEIM**



- le développement d'une surface de vente de 2 500 m<sup>2</sup> apparaît pertinent au niveau de la partie Est du site jouxtant le supermarché existant. Celle-ci viendrait en effet conforter la vocation commerciale du secteur via le développement d'une offre complémentaire à celle existante et avoisinante.
- la partie Ouest du site représente un site d'implantation stratégique pour accueillir le développement de fonctions multimodales du secteur, et vraisemblablement des équipements de stationnement en lien avec une éventuelle reconfiguration de l'offre existante.

Il apparaît nécessaire que les projets qui seront réalisés sur les deux sites devront partager des objectifs communs en matière d'intégration paysagère compte tenu du positionnement du secteur sur un axe d'entrée de ville.

Il importe par ailleurs que les principes de leur desserte devront tenir compte de l'organisation viaire en place et des connexions à réaliser sur les cheminements de modes actifs existants.

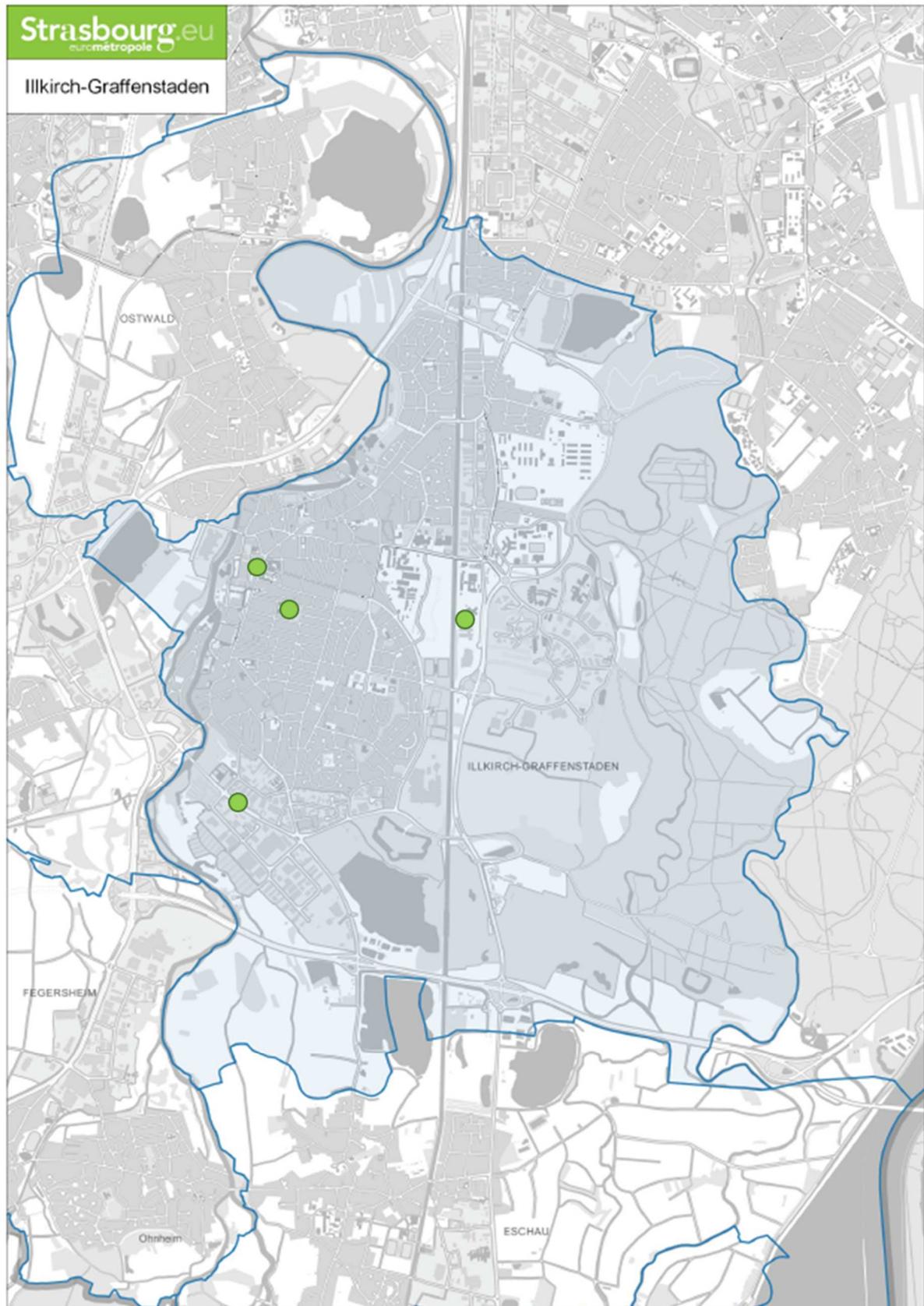
C'est en ce sens et pour répondre à ces objectifs qu'une Orientation d'aménagement et de programmation a été élaborée. Elle définit les orientations suivantes :

- Accès à la zone d'un point de vue logistique et non-logistique, en lien avec les accès préexistants et les possibilités offertes par le site,
- Programmation (activités et commerce à l'Est et équipement public à l'Ouest),
- Création de continuités paysagères et de bandes inconstructibles à aménager, notamment le long de la route de la Wantzenau, de la voie ferrée au Nord du site ainsi que le long de la voirie centrale,
- Intégration de cheminements doux, en lien avec les équipements préexistants en la matière à proximité et la proximité du pôle d'échange multimodal (Tram / bus / TER).

#### b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de :

- créer une zone IAUE1 sur la partie Ouest du site qui permettrait le développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, renforçant ainsi le pôle d'échanges multimodal. Il est à noter que le périmètre de cette nouvelle zone exclurait les terrains du SDIS qui seraient reclassés en zone UE1 compte tenu de la réalisation effective de cet équipement ;
- créer un emplacement réservé (ER) HOE30 sur une emprise d'environ 0,5 ha au sein de la nouvelle zone IAUE1. Cet ER est nécessaire pour garantir la faisabilité de réaliser les équipements, compte tenu du fait que l'Eurométropole de Strasbourg ne maîtrise pas l'ensemble du foncier nécessaire ;
- supprimer la servitude de PAG et créer une OAP « Secteur Route de La Wantzenau » qui permettrait de traduire les principes d'aménagement énoncés préalablement ;
- réduire le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 1 ha, permettant ainsi l'urbanisation des parties Est et Ouest de manière indépendante l'une de l'autre.

**Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**

## **51. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – route du Rhin Suppression de l'emplacement réservé ILG24 et création d'un tracé de principe de 4 m**

### a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé ILG24 est destiné à la création d'une voirie reliant la route du Rhin prolongée à la future voie bordant le canal du Rhône au Rhin.

Le projet de Pôle d'Excellence Hôtelier d'Illkirch-Graffenstaden a fait l'objet d'un permis de construire accordé en date du 11 octobre 2017.

L'Eurométropole de Strasbourg n'a pas mis en œuvre l'emplacement réservé ILG24, dans le cadre de l'instruction de cette demande.

Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Néanmoins, il est proposé en parallèle de maintenir un tracé de principe d'une largeur de 4 m sur le terrain adjacent au Sud afin de rendre possible à terme une connexion en mode doux de la route du Rhin aux berges du canal.

### b. Traduction dans le PLU

- Suppression de l'emplacement réservé ILG24.
- Création d'un tracé de principe de 4 m.

## **52. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – rue du Wolfley Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT**

### a. Présentation - Explications – Justifications

Le Sud de la commune d'Illkirch-Graffenstaden accueille plusieurs grandes zones d'activités économiques.

Entre la route d'Eschau et la route du Fort Urich, la zone économique du Girlenhirsch est un secteur regroupant des activités économiques diversifiées avec une dominante artisanale. Elle accueille cependant également plusieurs constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'optique de mettre en cohérence les usages autorisés avec la vocation effective des constructions, il est ainsi proposé de reclasser une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT.

Les droits à construire de ce secteur de zone sont en cohérence avec la typologie du tissu bâti existant.

## b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT

**53. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – route de Lyon / rue des Sœurs**  
**Reclassement d'une partie du secteur de zone UE1 15 m HT en secteur de zone UB3 12 m ET et UCA4 7 m ET**

## a. Présentation - Explications – Justifications

Au centre-ville d'Ilkirch-Graffenstaden, un secteur de zone UE1 regroupe plusieurs équipements importants, comme la mairie et le groupe scolaire du Centre. Il inclut également plusieurs propriétés privées sans rapport avec la vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'optique de mettre en cohérence les usages autorisés avec la vocation effective des constructions, il est ainsi proposé de reclasser une partie du secteur de zone UE1 15 m HT pour l'essentiel en secteur de zone UB2 12 m ET.

Seules les emprises au Nord/Est, entre la rue de l'Eglise et l'avenue Messmer, sont reclassées en secteur de zone UCA4 7 m ET.

Similaire au classement des secteurs résidentiels environnants, ces secteurs de zone proposent des droits à construire en cohérence avec la typologie des tissus bâtis.

## b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UE1 15 m HT en :

- secteur de zone UB3 12 m ET ;
- secteur de zone UCA4 7 m ET.

**54. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – rues de la Poste / Bussière**  
**Reclassement d'une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation**

## a. Présentation - Explications – Justifications

A proximité du centre-ville d'Ilkirch-Graffenstaden, une unité foncière d'environ 80 ares accueille aujourd'hui un hall des sports et des bâtiments à usage associatif et résidentiel. Le site est classé pour partie en secteur de zone UB3 12 m ET et UCA4 7 m ET.

A terme, ce site est susceptible d'accueillir un projet de requalification urbaine qui intégrera une résidence pour les seniors.

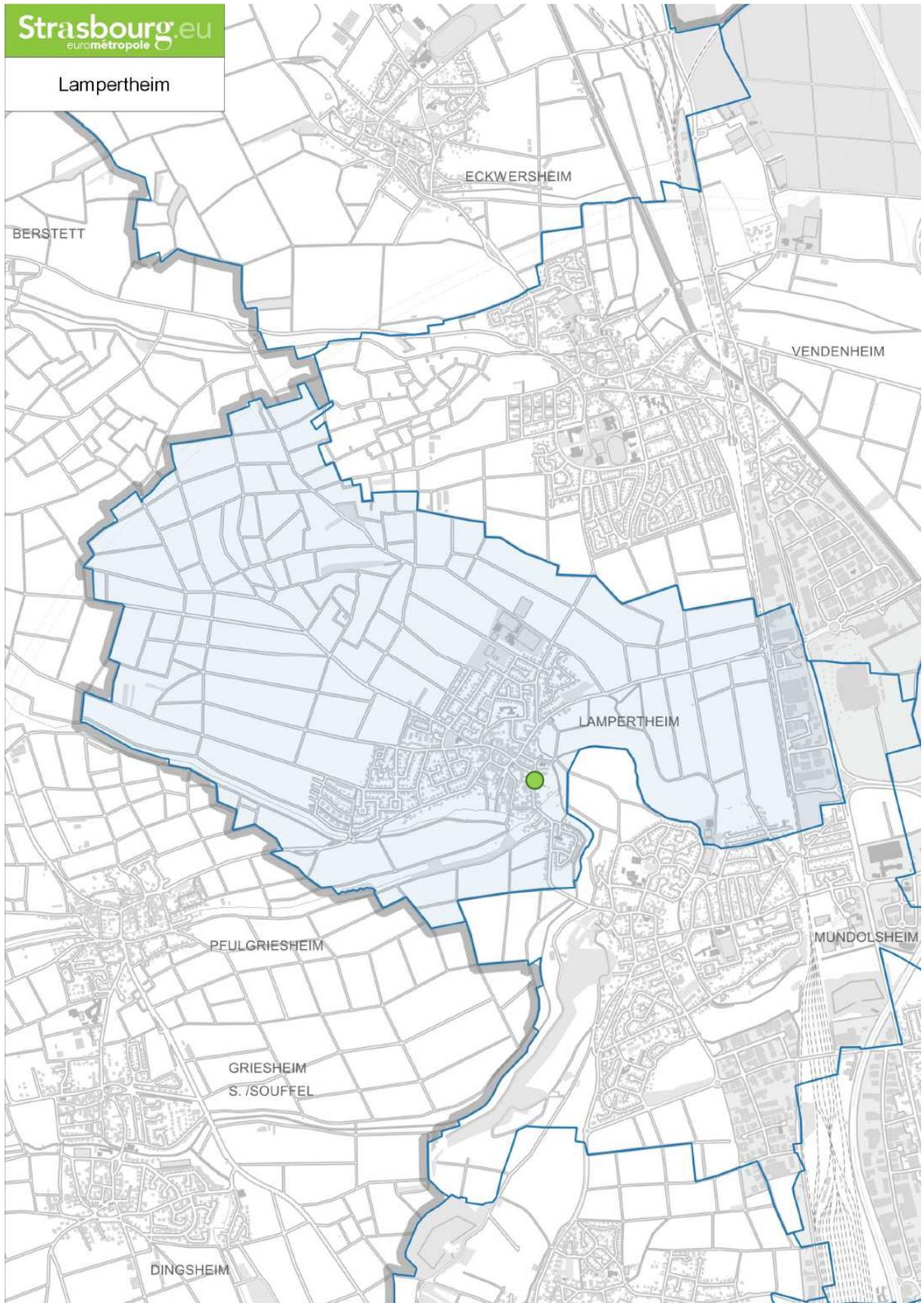
L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Cercle Saint-Symphorien » a pour vocation d'encadrer l'urbanisation en fixant des principes d'aménagement sur le site. Elle fixe notamment des préconisations :

- en vue de favoriser l'insertion urbaine du futur projet avec le tissu pavillonnaire en frange Sud et Est du site : nécessité de mettre en œuvre un épannelage des hauteurs maximales des bâtiments, création d'espaces tampon végétalisés ;
- en vue de valoriser les éléments patrimoniaux intéressants sur site (façades du bâtiment au Nord/Ouest, calvaire).

Dans l'optique de mettre en cohérence les dispositions du règlement avec le périmètre de l'OAP, le règlement graphique est ajusté en reclassant une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET.

b. Traduction dans le PLU

- Reclassement d'une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET.
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Cercle Saint-Symphorien » comportant des principes d'aménagement portant notamment sur :
  - o La desserte et l'organisation viaire
  - o L'intégration qualitative du secteur dans son environnement
  - o La préservation patrimoniale
  - o La hauteur des constructions
  - o La programmation
  - o Le phasage

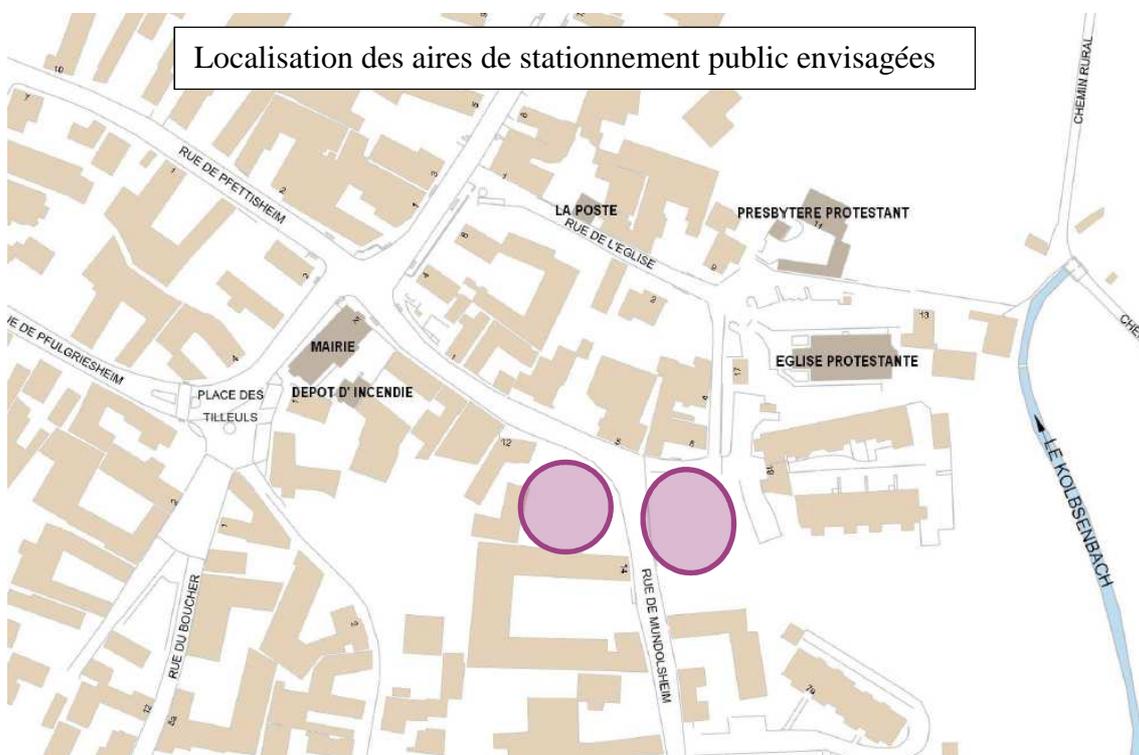
**Commune de LAMPERTHEIM**

## 55. Commune de LAMPERTHEIM – Rue de Mundolsheim Inscription d'un emplacement réservé (ER) LAM 13

### a. Présentation - Explications – Justifications

La commune et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent conjointement inscrire un emplacement réservé sur des terrains non bâtis d'environ 20,3 ares situés rue de Mundolsheim.

Cet ER a pour objet de créer deux aires de stationnement public situées de part et d'autre de la voie, pour répondre aux besoins en lien avec les équipements publics (mairie et église) situés à moins de 100 m.



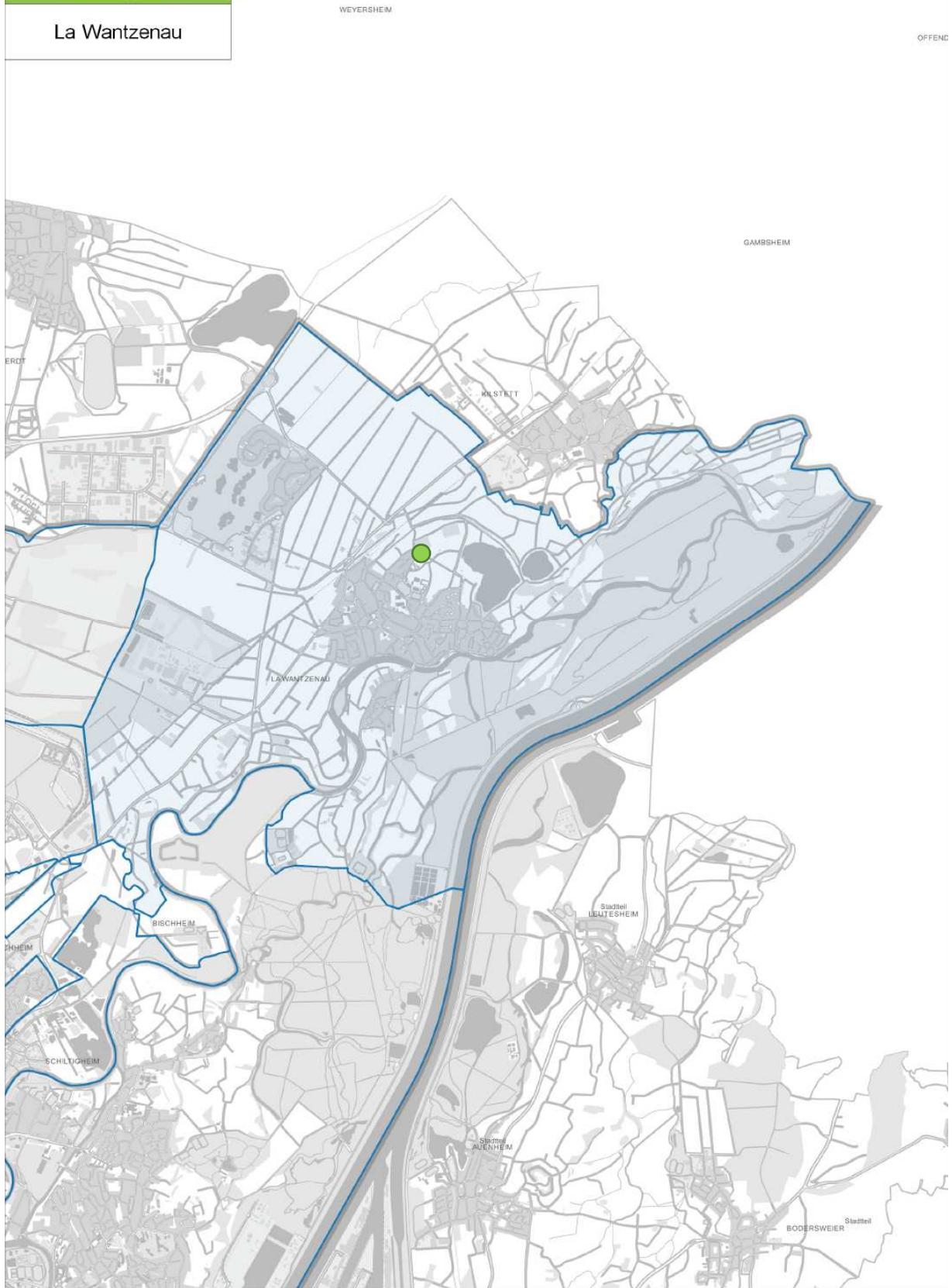
### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER LAM13 destiné à la création d'une aire de stationnement public sur une emprise totale de 20,3 ares répartie sur deux sites au droit de la rue de Mundolsheim.

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

**Commune de LA WANTZENAU****Strasbourg.eu**  
eurométropole

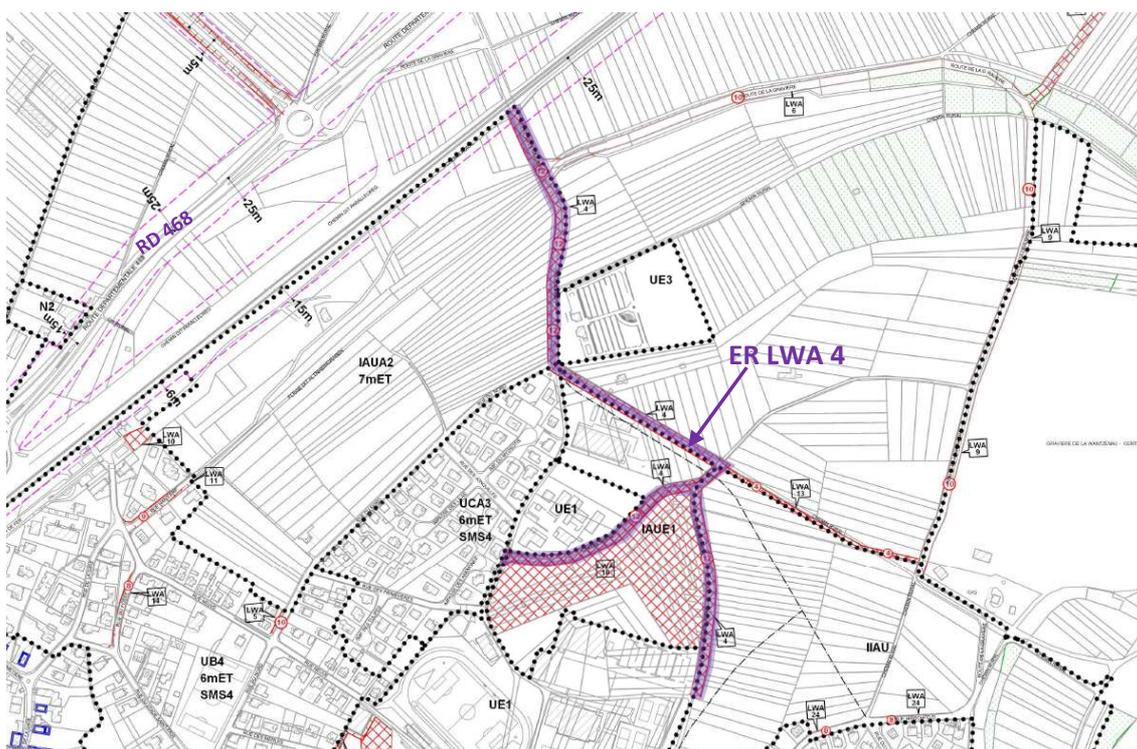
La Wantzenau



## 56. Commune de LA WANTZENAU – Nouvel accès Nord Ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) LWA4

### a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé LWA4 est destiné à la création d'une voie de desserte Nord de la commune. Cette nouvelle voie s'étendra de la route de la Gravière (connectée à la D468) à la rue des Vergers (au croisement avec la rue des Prés). Elle permettra de desservir le futur lotissement au niveau du Secteur Schwemmloch, ainsi que les équipements communaux (centre technique, groupe scolaire et équipements sportifs et culturels).



L'emprise définie initialement pour cet ER était de 12 m tout du long de son tracé. Les études relatives à la création de l'accès Nord de la commune ont permis de mieux définir le tracé de la nouvelle voie et d'ajuster en conséquence l'emprise de l'ER selon les séquences qui diffèrent relativement à la largeur de la chaussée, la prise en compte d'aménagements paysagers ou encore la réalisation d'une voie verte sur le tronçon longeant et desservant le futur lotissement.

Par ailleurs, l'Emplacement Réservé LWA4 figure deux fois au PLU, sur la même emprise, d'une part sous la présente désignation permettant de créer une voie de desserte Nord de la commune, et d'autre part pour créer une liaison piéton-cycles traversant la partie Ouest de la zone du Schwemmloch.

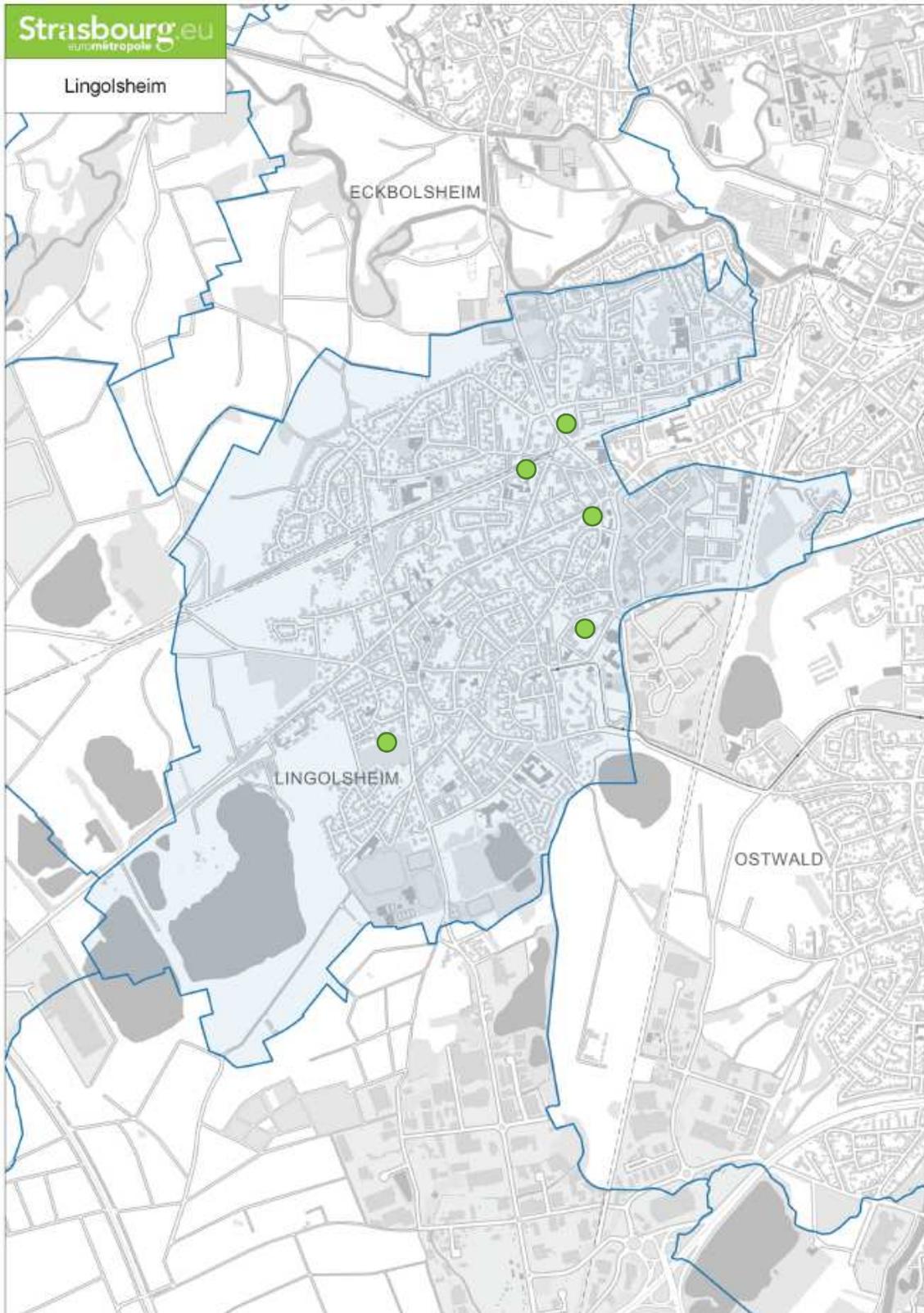
Il est prévu que la nouvelle voie de desserte Nord comporte un tronçon aménagé en voie verte, c'est-à-dire réservé aux piétons et cycles, tout le long de la zone du Schwemmloch. Ainsi, il est proposé de corriger cette erreur matérielle et de supprimer l'ER LWA4 désignant la création d'une liaison piéton-cycles.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé :

- d'ajuster l'emprise de l'ER LWA4 permettant la création de la voie de desserte Nord de la commune, comme décrit ci-dessus ;
- de supprimer dans la liste des emplacements réservés l'ER LWA4 faisant doublon et désignant la création d'une liaison piéton-cycles traversant la partie Ouest de la zone du Schwemmloch.

## Commune de LINGOLSHEIM



## 57. Commune de LINGOLSHEIM – Rue de Koenigshoffen

Instauration d'un emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un groupe scolaire au niveau de la rue de Koenigshoffen

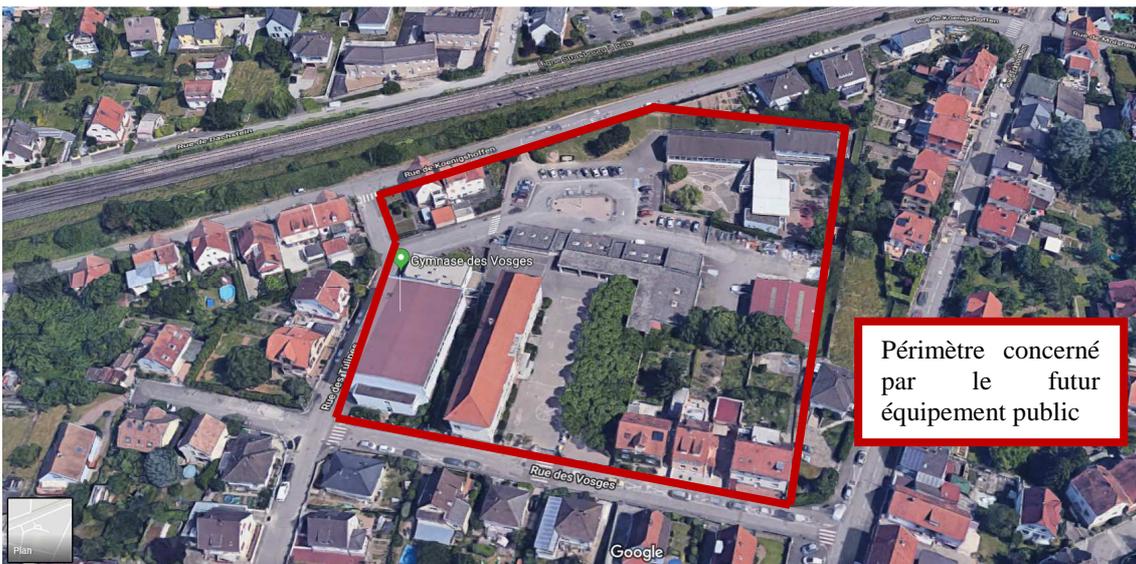
### a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par la modification est situé entre la rue de Koenigshoffen, la rue des Vosges et la rue d'Eckbolsheim de la commune de Lingolsheim.



Localisation de l'emplacement réservé LIN 44 à instaurer (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La municipalité de Lingolsheim envisage d'aménager un équipement public qui regroupera l'école élémentaire des Vosges, l'école maternelle des Tulipes et le gymnase des Vosges.



Localisation du site retenu pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire à Lingolsheim.

(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'aménagement de ce groupe scolaire améliorera et optimisera les divers services dédiés à la petite enfance proposés par la commune dans ce secteur de l'agglomération.

Les nouveaux bâtiments respecteront les nouvelles normes en matière d'accessibilité et les conditions d'accueil des enfants seront améliorées.

A termes, ce nouvel équipement absorbera l'augmentation de la population de la commune qui accueille chaque année un nombre significatif de jeunes ménages avec des enfants en âge de scolarisation.

Par ailleurs, cette opération nécessitera de relocaliser les ateliers municipaux sur un autre site et de démolir ceux qui sont actuellement situés entre l'école élémentaire des Vosges et l'école maternelle des Tulipes.

L'accès au futur groupe scolaire sera réalisé via la rue des Tulipes. C'est la raison pour laquelle l'acquisition des deux constructions situées à l'angle de la rue de Koenigshoffen et de la rue des Vosges est nécessaire pour permettre une desserte sécurisée du site, réorganiser le stationnement sur le site et libérer davantage d'espace pour les enfants qui y seront scolarisés.

L'instauration d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la totalité de ce secteur à plusieurs objectifs.

Il permet à la commune de porter à la connaissance de ses habitants son intention de réorganiser et de moderniser certains de ses services à destination de la petite enfance à cet endroit.

Il permettra également à la commune de préempter les deux constructions situées au Nord/Ouest du futur site lorsqu'elles seront mises en vente et empêchera toute construction qui pourrait empêcher ou rendre trop onéreux le projet envisagé par la commune.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'instaurer l'emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un équipement public, pour le compte de la commune de Lingolsheim.

Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000<sup>ème</sup> ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000<sup>ème</sup> ;
- la liste des emplacements réservés par l'ajout de l'emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un équipement public.

## 58. Commune de LINGOLSHEIM – Rue des Sports

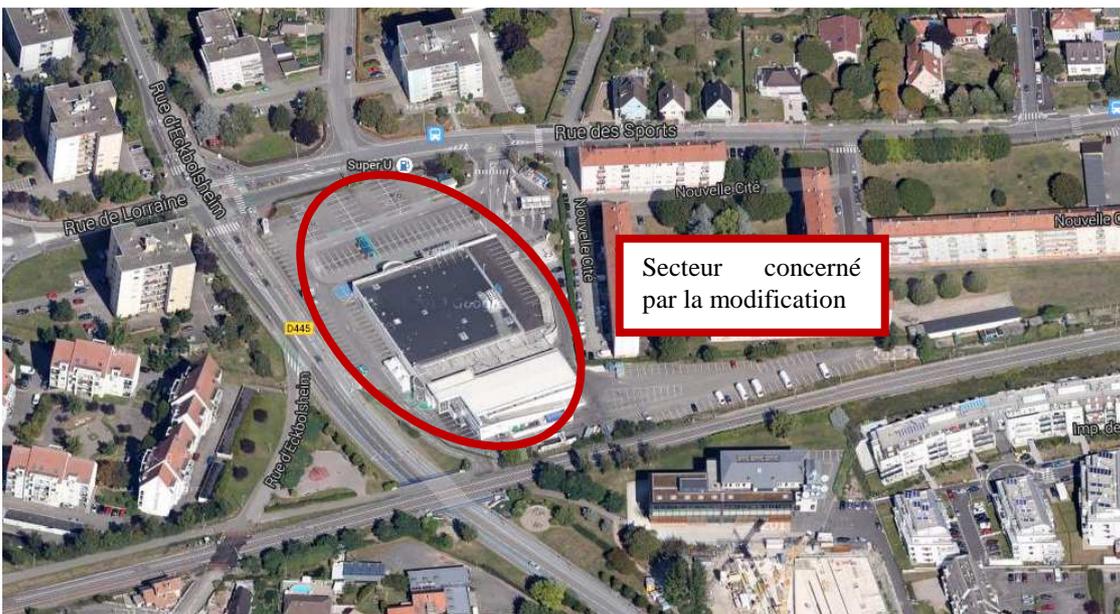
Suppression du PAG sur l'emprise du supermarché : « Super U » et reclassement de ce périmètre en un secteur de zone UXd3a qui remplace le secteur de zone UCB2

### a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par la modification est située à l'angle de l'avenue Schuman et de la rue des Sports. Ce secteur correspond à l'emprise du supermarché : « Super U ».



Localisation du supermarché Super U (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Localisation du supermarché Super U. (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Lors de l'élaboration du PLU intercommunal, il avait été envisagé de relocaliser le supermarché : Super U au sein du parc d'activités des tanneries.

Les objectifs principaux étaient de moderniser cet équipement commercial, d'améliorer son accès et d'agrandir sa surface de vente.

Lorsque le transfert du Super U sur le parc d'activités des tanneries aurait eu lieu, le supermarché actuel aurait été détruit.

De nouvelles constructions à usage d'habitation y auraient été édifiées.

Les règles d'urbanisme qui ont été instaurées sur le site du supermarché actuel anticipaient ce changement.

C'est pourquoi, le site du supermarché a été intégré dans un secteur de zone à vocation d'habitation (UCB2) environnant.

Ce projet de relocalisation du supermarché est intervenu lors de l'élaboration du PLU mais il n'était pas complètement abouti.

La collectivité a donc instauré sur l'emprise actuelle du supermarché, une servitude d'urbanisme, sous la forme d'un Projet d'aménagement global (PAG), le temps que le porteur de projet et la collectivité partagent un projet.

L'approbation d'un Projet d'aménagement global, par l'organe délibérant de l'Eurométropole de Strasbourg aurait permis de lever de cette servitude, avant son échéance prévue le 16 décembre 2021.

Toutefois, le projet d'aménagement n'a pas pu aboutir car les négociations visant cette relocalisation au sein du parc des Tanneries n'ont pas abouti favorablement.

Le supermarché a donc été restructuré sur son site actuel.

En conséquence, il est proposé de supprimer le PAG dans le cadre de cette modification et de classer l'emprise du supermarché en un secteur de zone UXd3a, dans lequel sont admises les constructions et installations à vocation commerciale à condition que la surface de plancher soit supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure à 7 500 m<sup>2</sup>. Par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter dans les galeries marchandes.

Ce secteur de zone correspond aux activités qui s'y exercent.

La hauteur maximale des constructions autorisées sur ce secteur de zone est de 18 m hors tout.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- suppression du périmètre de Projet d'aménagement global (PAG) sur le site du Super U ;
- modification du rapport de présentation du PLU / Tome 4 ;

- modification du règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000<sup>ème</sup> ;
- modification du règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000<sup>ème</sup>.



La partie Nord de ce secteur est située le long de la rue du Maréchal Foch, qui constitue une des principales traversées de l'agglomération.

Les constructions qui bordent cet axe structurant sont des constructions dites de faubourg.

Elles sont hétérogène tant par la forme du parcellaire que des volumes et des implantations mais en l'espèce elles sont surtout composés de collectifs accolés de 3 à 6 niveaux.

Le règlement du PLUi tient compte de ces formes urbaines.

C'est pourquoi les hauteurs maximum autorisées sont de 15 m à l'égout de la toiture.

La partie Sud de ce secteur est située le long de la rue des Prés, qui est une voie de distribution interne des quartiers.

Les constructions correspondent davantage à une zone résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Toutefois, cette partie Sud est classée de la même manière que la partie Nord.

Les droits à construire qui ont été instaurés lors de l'élaboration du PLUi seraient donc de nature à compromettre la physionomie de la rue des Prés.

En conséquence, pour préserver les formes urbaines de cette partie Sud, il est proposé d'agrandir le secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UB3.

#### b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UB3 15 m à l'égout de la toiture en un secteur de zone UCA3 7 m à l'égout de la toiture.

Il est proposé les évolutions réglementaires suivantes au PLU :

- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000<sup>ème</sup> ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000<sup>ème</sup>.



### **Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UCB2 au niveau de la rue des Chevreuils**

Les constructions existantes autour de la rue des Chevreuils sont des constructions à dominante d'habitat individuel.

Pourtant, ce secteur est classé dans une zone UCB2, qui correspond à une zone urbaine, principalement résidentielle, sous forme d'immeubles collectifs. Les hauteurs maximales autorisées sont de 10 m à l'égout de la toiture, ce qui permet la réalisation de construction de 3 à 4 niveaux.

La commune souhaite préserver les formes urbaines existantes dans ce secteur, notamment parce que les voies de dessertes existantes ne leur paraissent pas suffisamment bien calibrées pour accepter un surcroît de trafic.

En conséquence, la commune demande d'agrandir le secteur de zone UCA3 limitrophe sur le secteur de zone UCB2.

### **Instauration d'un SMS n° 4 correspondant à la production de 25 % minimum de logements locatifs sociaux à compter de la création de 6 logements**

La justification de l'instauration d'un SMS n°4, sur ce secteur de zone UCA3 créé dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, est détaillée dans la partie « habitat », de la présente note de présentation.

En résumé, ce secteur offre une superficie suffisante pour autoriser une opération d'aménagement d'ensemble.

Vu que la commune ne dispose plus de secteur de zone dans le PLUi destiné à la réalisation d'opération d'aménagement à vocation d'habitation, elle souhaite instaurer un secteur de mixité sociale qui obligera le porteur de projet à réaliser, dès lors que le nombre de logement prévu sera supérieur ou égal à 6, à produire 25 % de logements locatifs sociaux (SMS n° 4.).

Cela traduit la volonté de la commune de répondre aux obligations fixées par la loi SRU/Duflot, en l'occurrence de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales et contribuer activement à une meilleure répartition du logement locatif social dans le tissu constitué de la commune.

En conséquence, la commune demande d'instaurer sur le secteur de zone UCA3 créé dans le cadre de la présente modification, un SMS n° 4.

#### b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UCB2 10 m à l'égout de la toiture en un secteur de zone UCA3 7 m à l'égout de la toiture et mise en place d'un SMS n° 4 sur le secteur de zone UCA3 créé dans le cadre de la présente modification, rue des chevreuils.

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000<sup>ème</sup> ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000<sup>ème</sup> ;
- inscrivant au règlement graphique du PLU un SMS 4 sur le secteur de zone UCA3 ;
- la carte de localisation des SMS et STL du POA Habitat.

## 61. Commune de LINGOLSHEIM – Rue Adenauer Réhabilitation du quartier des Hirondelles

### a. Présentation – Explications - Justifications

Le secteur concerné par la présente procédure de modification du PLUi est situé à l'Est du centre historique de la commune de Lingolsheim et concerne une partie du quartier des Hirondelles, situé entre la rue Konrad Adenauer, la rue Jean Monnet et la rue Pierre Pflimlin.

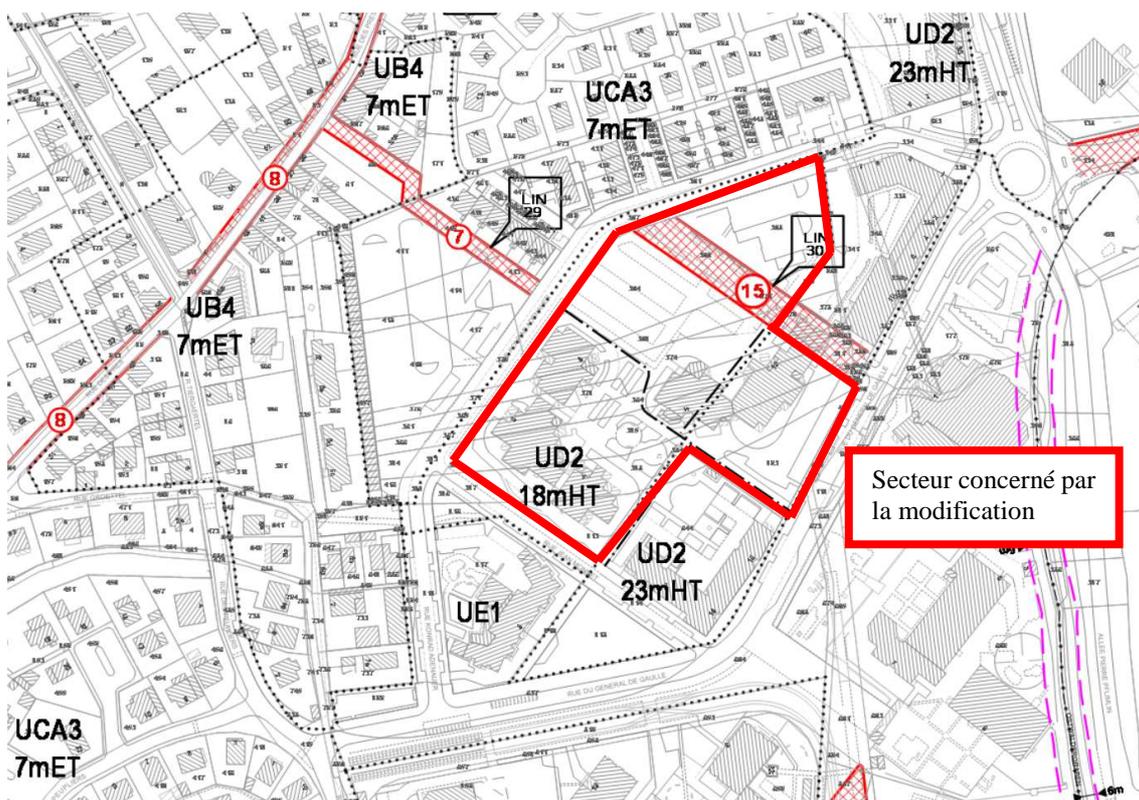
Ce quartier est classé en zone urbaine sensible et est en cours de requalification via un programme national de rénovation urbaine (NPNRU).



Localisation du secteur concerné par la modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Vue aérienne de la ville de Lingolsheim ciblée sur le point de modification



Ce projet de démolition et de reconstruction du quartier a pour objectif principal d'améliorer le cadre de vie de ce secteur.

La commune de Lingolsheim et le bailleur social « CUS Habitat » ont fait le choix de reconstruire progressivement l'ensemble du quartier afin de permettre :

- une intégration de ce secteur de ville en appliquant un statut et un fonctionnement urbain cohérent avec les autres quartiers de la commune ;
- une nouvelle offre de logements aux typologies diversifiées, à l'offre en logements sociaux rééquilibrée à l'échelle de la commune ;
- une organisation et une volumétrie bâtie ayant l'ambition d'un habitat particulièrement bien intégré au tissu existant ;
- un mode d'habitat qui s'inscrit dans une logique de développement durable.

En l'état actuel, les droits à construire, appliqués à ce secteur dans le dossier du PLUi, permettraient de délivrer les autorisations nécessaires pour finaliser le projet de rénovation urbaine.

Mais, le bailleur social CUS Habitat, propriétaire des terrains, ne va pas réaliser les opérations de reconstruction lui-même, vu que les futures constructions ne seront pas des logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sera confiée à divers promoteurs.

Le bailleur social va donc vendre ses terrains.

Cela implique au préalable, que France Domaine fixe la valeur vénale des parcelles.

Cette valeur vénale des parcelles, pour être cohérente avec les projets immobiliers à venir, devra prendre en compte les droits à construire qui sont proposés dans le cadre de cette procédure de modification du PLUi.

### **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**

Desserte et organisation viaire.

#### **Les principaux accès**

L'accès principal de ce quartier est situé au niveau du rond-point où se rejoignent l'allée Pierre Pflimlin, qui est une voie structurante de la commune, la rue du Général de Gaulle et la rue Konrad Adenauer.

La rue du Général de Gaulle borde le Sud du secteur concerné par cette OAP. Elle présente de larges trottoirs arborés, des places de stationnement longitudinal et dessert plusieurs équipements publics. Aucun accès automobile direct, vers les nouvelles constructions, ne sera réalisé depuis cette voie.

Deux accès secondaires, depuis la rue du Tiergaertel et la rue des Peupliers, desservent également ce quartier.

#### **Les voies de desserte locale et la localisation des aires de stationnement**

La rue Konrad Adenauer délimite le Nord du secteur concerné par cette OAP. Il s'agit d'une voie de desserte locale.

Les rues Pierre Pflimlin et Jean Monnet relient les rues Konrad Adenauer et Général de Gaulle. Ces voies constituent également des voies de desserte locale.

Ces trois rues, Konrad Adenauer, Pierre Pflimlin et Jean Monnet desserviront les futures constructions et permettront d'accéder aux aires de stationnement qui seront situées au rez-de-chaussée des constructions.

La rue Jean Monnet est aménagée. Elle ne devrait donc pas être reconfigurée prochainement.

#### **Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé LIN30**

L'emplacement réservé LIN30, prévoit l'aménagement de la rue Pierre Pflimlin comme une voie de desserte locale. Sa surface est actuellement de 16,10 ares environ et le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg. L'emprise de cet emplacement réservé est de 15 m.

Toutefois, la réalisation de deux trottoirs, d'une piste cyclable à double sens et d'une voie ouverte à la circulation publique ne nécessite qu'une emprise de 12 m.

En conséquence, l'emplacement réservé actuel est sur calibré, il est proposé de réduire la largeur de l'emplacement réservé LIN30 à 12 m au lieu de 15 m.

### **Suppression du tracé de principe qui relie les rues Pierre Pflimlin et Jean Monnet et celui qui relie les rues Konrad Adenauer et Général de Gaulle.**

Les récentes avancées des réflexions concernant ce projet de requalification du quartier ont conduit à la création d'un cœur d'îlot végétalisé, qui puisse être approprié par ses riverains. Pour encourager cette appropriation, il est proposé que sa gestion soit privatisée.

Afin de préserver la quiétude de ce cœur d'îlot, il n'est pas souhaité que des voies pour les modes doux le traversent.

En effet, les rues Pierre Pflimlin et Jean Monnet permettent une desserte locale très suffisante.

Il est donc proposé de supprimer les deux tracés de principe du plan de règlement qui avaient pour objectif de relier les rues Pierre Pflimlin - Jean Monnet et les rues Konrad Adenauer - Général de Gaulle.

### **Intégration qualitative de la zone dans son environnement**

Les hauteurs et les implantations des futures constructions devront favoriser une transition bâti entre les immeubles du quartier du Tiergaertel et les maisons individuelles des rues des Prés et des Peupliers.

### **Les implantations des futures constructions**

Dans le but de limiter visuellement l'impact des nouvelles constructions, l'ordonnancement des façades des constructions sur le domaine public devra être progressif depuis la rue Konrad Adenauer vers la rue du Général de Gaulle.

Au Nord, les futures constructions seront implantées avec le pignon donnant sur la rue Konrad Adenauer. Cette orientation générale du bâti Nord/Est - Sud/Ouest permettra de positionner l'ensemble des pièces de vies au Sud/Ouest.

Des percées visuelles seront créées en direction d'un parc végétalisé situé en cœur d'îlot, exempt de stationnement. Ces percées visuelles feront échos à celles nouvellement créées au Nord de la rue Konrad Adenauer (cf. Carte 1).

A l'Est et à l'Ouest, respectivement sur la rue Jean Monnet et sur la rue Pierre Pflimlin, les façades des constructions seront limitées à 25 - 30 m linéaires maximum.

Au Sud, les façades donnant sur la rue du Général de Gaulle seront continues et structureront l'espace public.

### **Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### **La création d'un cœur d'îlot paysagé et privatif**

Les projets des promoteurs devront garantir l'aménagement d'un cœur d'îlot central d'un seul tenant fortement plantés et végétalisés avec notamment des arbres à hautes tiges entre la rue du Général de Gaulle et la rue Konrad Adenauer (cf. Carte 1).

L'aménagement de cet espace paysager devra avoir une cohérence d'ensemble.

### **La création d'un square**

Un square sera créé à l'angle de la rue Konrad Adenauer et de la rue Pierre Pflimlin.

L'objectif de ce square est d'offrir un lieu de détente, de rencontre, de jeux pour les enfants, de réintroduire de la nature en ville et de limiter la chaleur lors des épisodes caniculaires.

### **Le toit des constructions**

Les hauteurs maximales autorisées des constructions baissent de la rue du Général de Gaulle vers la rue Konrad Adenauer.

L'objectif de réaliser des constructions avec des hauteurs différenciées est de limiter l'impact des ombres portées et de dégager des vues.

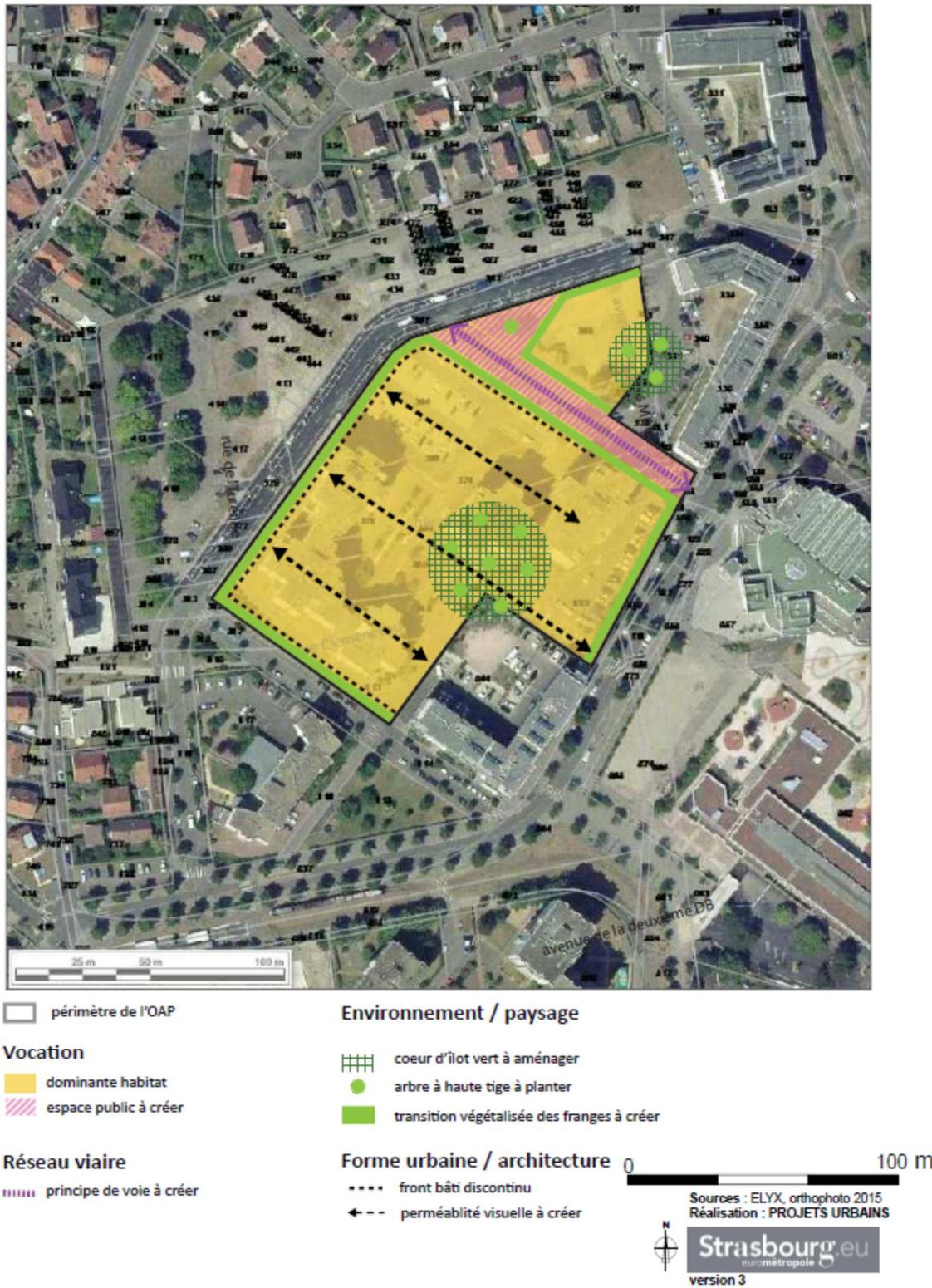
L'ensemble des éléments techniques sur les toitures devra être dissimulé ou être intégré à la toiture de façon harmonieuse pour altérer le moins possible la vue.

### **Les espaces plantés le long des façades des constructions**

Des espaces plantés le long des façades des constructions de l'ordre de 4 m de profondeur, masqueront les pieds d'immeubles.

Une délimitation claire des domaines publics et privés sera mise en place.

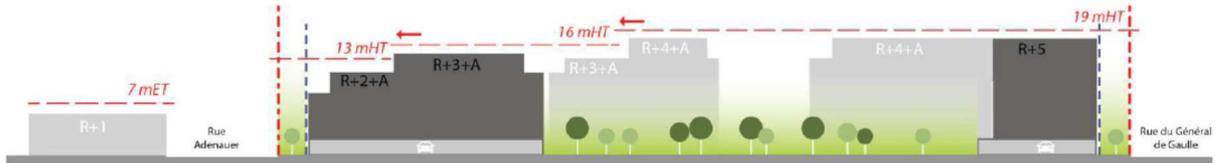
Les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie et présenter un traitement harmonisé.



Carte n° 1 : Environnement et paysage

## Les hauteurs des futures constructions

Dans le but de favoriser l'intégration des nouvelles constructions, dans leur environnement proche, les hauteurs maximales autorisées des futures constructions augmenteront progressivement du Nord vers le Sud.



Au droit de la rue Konrad Adenauer les hauteurs maximales autorisées permettront la réalisation de constructions avec un niveau de rez-de-chaussée, 2 niveaux habitables et un dernier niveau habitable en attique. En second rang par rapport à la rue Konrad Adenauer, des constructions de 4 niveaux habitables pourront être construites sans que le dernier niveau ne soit obligatoirement en attique. Ce secteur est représenté en jaune sur la carte n° 2.

Au droit de la rue du Général de Gaulle, les hauteurs maximales autorisées permettront la réalisation de constructions avec un niveau de rez-de-chaussée et cinq niveaux habitables. En second rang par rapport à la rue du Général de Gaulle, des constructions de 4 niveaux habitables pourront être construites sans que le dernier niveau ne soit obligatoirement en attique. Ce secteur est représenté en rouge sur la carte n° 2.

Au droit de la rue Jean Monnet, c'est-à-dire en face de la résidence des personnes âgées qui totalise également 6 niveaux habitables, les hauteurs maximales autorisées permettront la réalisation de constructions avec un niveau de rez-de-chaussée, 5 niveaux habitables et un dernier niveau en attique.



□ périmètre de l'OAP

#### Hauteur

- R+2+attique à R+3
- R+3+attique à R+4
- R+4+attique à R+5

0 100 m

Sources : ELYX, orthophoto 2015  
Réalisation : PROJETS URBAINS



**Strasbourg**eu  
eurométropole

Carte n° 2 : Hauteurs des constructions

### **Aménagement et destinations**

Le nombre de logements à produire, ainsi que le taux de logements locatifs sociaux ne se référeront pas aux objectifs de production inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation « Habitat ».

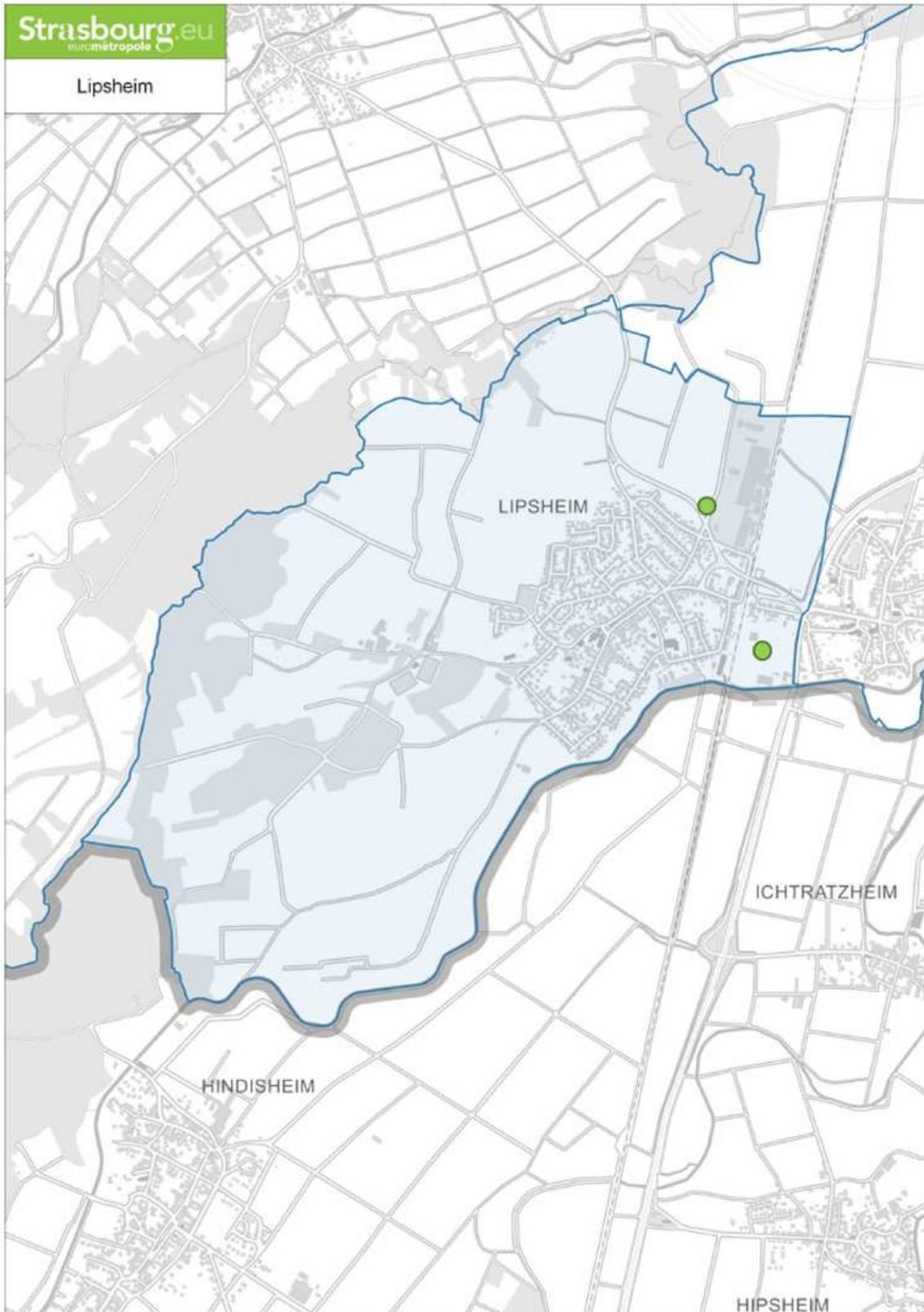
En effet, ce projet de requalification du quartier est réalisé dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain dont l'un des objectifs est de ne pas y développer du logement social.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

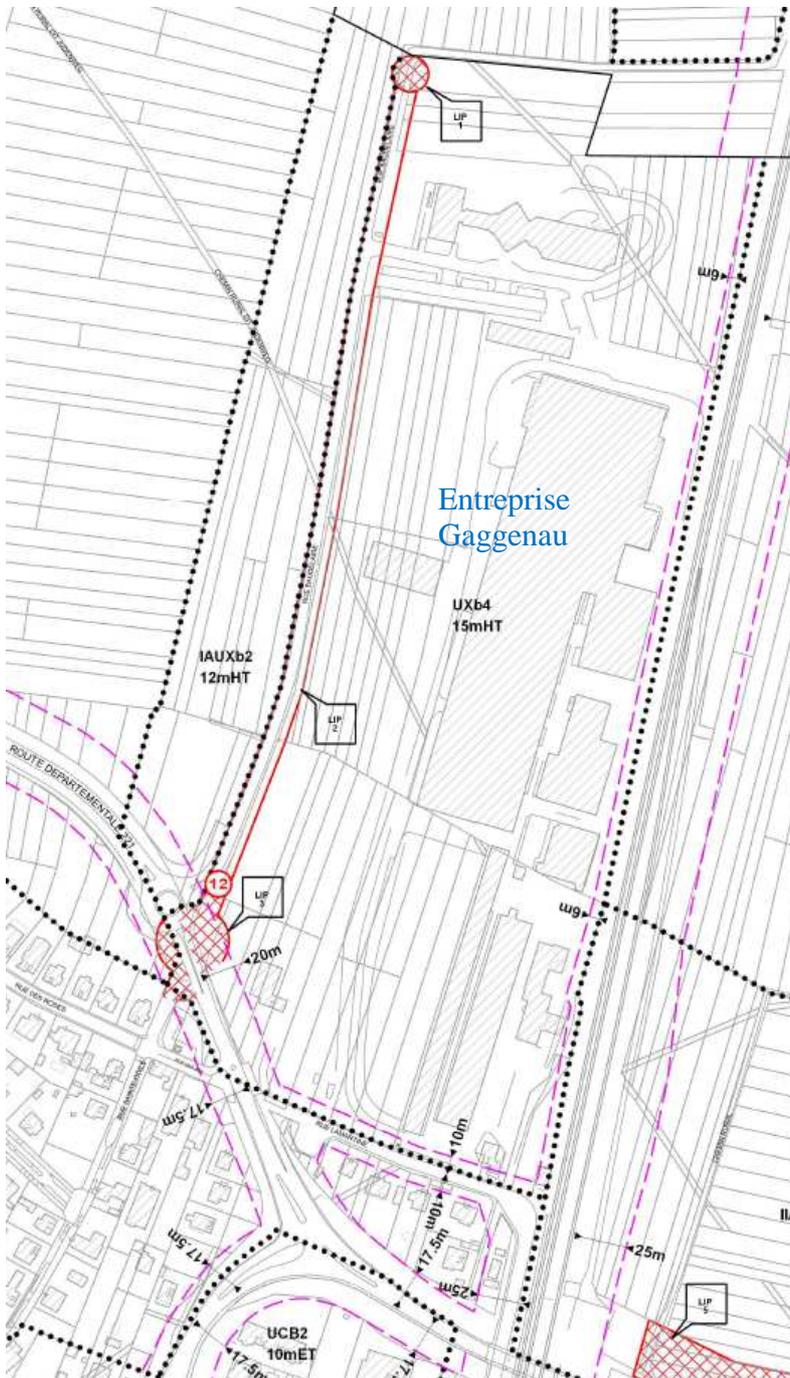
- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000<sup>ème</sup> ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000<sup>ème</sup> ;
- la création d'une OAP ;
- la liste des emplacements réservés pour modifier la superficie de l'emplacement réservé LIN30 et la création de l'emplacement réservé LIN44.

## Commune de LIPSHEIM



## 62. Commune de LIPSHEIM – Rue Baudelaire Suppression de l'emplacement réservé LIP3, modification des emplacements réservés LIP1 et LIP2

### a. Présentation - Explications – Justifications



La rue Baudelaire dessert actuellement une unité foncière appartenant à l'entreprise Gaggenau à l'Est ainsi qu'une future zone d'activité IAUXb2 à l'Ouest. Elle est reliée au Sud à la RD 221 et se termine au Nord en impasse.

L'emplacement réservé LIP1 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'une aire de retournement de 20 m de diamètre à l'extrémité Nord de la rue Baudelaire (3,13 ares).

L'emplacement réservé LIP2 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue Baudelaire. Il mesure 12 m d'emprise pour permettre le passage des poids lourds, pour un total de 4,55 ares.

L'emplacement réservé LIP3 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'un rond-point sur la RD221 d'une vingtaine de mètres de rayon et une amorce de voie de 12 m d'emprise pour permettre la desserte de la zone d'activités (13,94 ares).

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite finaliser les travaux d'aménagement de ces voiries RD221 - giratoire - rue Baudelaire, ceci afin que l'entreprise Gaggenau puisse déplacer son accès depuis la rue Lamartine vers la rue Baudelaire. Ce nouvel accès fait suite à une demande expresse de la commune pour limiter le trafic actuellement généré par le passage des véhicules poids-lourds et légers dans la zone résidentielle de la rue de

la Gare et de la rue Lamartine. Sa réalisation demande de gros investissements financiers à l'entreprise.

L'entreprise Gaggenau était propriétaire d'une grande partie du foncier grevé par les emplacements réservés LIP1, 2 et 3. Des négociations ont eu lieu entre la commune, l'Eurométropole de Strasbourg et l'entreprise afin d'aboutir aux échanges parcellaires nécessaires aux travaux.

Dans le cadre de ces acquisitions/cessions, la limite de l'emplacement réservé LIP2 doit être décalée d'environ 4 m vers l'Ouest.

A cette fin, un arpentage a été réalisé il y a plusieurs années pour calibrer la rue Baudelaire sur l'entreprise en limite Ouest des parcelles section 20 n° 321, 323, 324, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 347, et section 21 n° 1001. Depuis, l'éclairage public a été installé le long de cet alignement.

Il y a donc lieu de décaler l'emplacement réservé LIP2 sur cette nouvelle limite et sur les aménagements réalisés.

Aussi, l'emplacement réservé LIP1 doit également être décalé vers l'Ouest pour être positionné dans la continuité de l'emplacement réservé LIP2.

Enfin, suite aux acquisitions, le rond-point correspondant à l'ER LIP3 a été réalisé et peut être supprimé. Pour des raisons techniques et financières, il a été implanté de manière légèrement décalé vers l'Ouest par rapport à l'emplacement réservé. Ceci implique que la partie Sud de l'emplacement réservé LIP2 soit repositionné sur l'existant.

#### b. Traduction dans le PLU

Ainsi il est proposé de décaler les emplacements réservés LIP1 et LIP2 d'environ 4 m vers l'Ouest sur toute la longueur du tracé, au niveau de la limite Ouest des parcellaires section 20 n° 321, 323, 324, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 347, section 21 n° 1001.

La partie Sud de l'emplacement réservé LIP2 doit également être repositionné sur le rond-point existant.

Enfin, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé LIP3, les travaux ayant été réalisés.

### **63. Commune de LIPSHEIM – Niedermatt**

#### **Modification des destinations du secteur, ajout d'un emplacement réservé et d'un tracé de principe, modification de l'AOP et de l'étude entrée de ville**

##### a. Présentation - Explications – Justifications

La Niedermatt est un site d'environ 7 ha situé à la fois en limite Sud de l'Eurométropole de Strasbourg et en limite des communes de Lipsheim et Fegersheim. La proximité avec la gare ferroviaire de Lipsheim-Fegersheim lui assure une très bonne desserte par les transports en commun.

Le site est néanmoins très contraint par la présence des deux infrastructures de transports, la RD1083 à l'Est et les voies ferrées à l'Ouest. Celles-ci génèrent des nuisances et enclavent le site qui se trouve isolé du reste de l'agglomération.

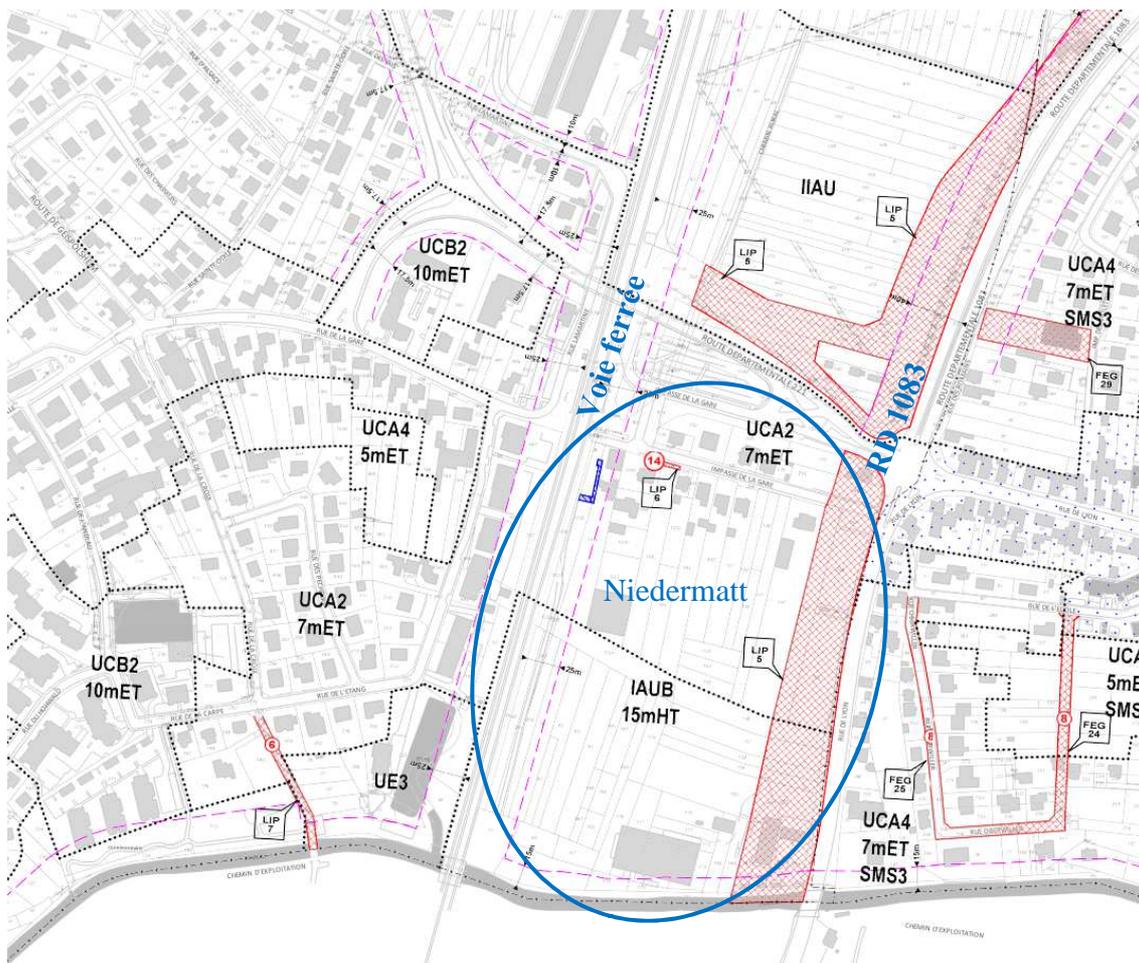
Le site est desservi par l'impasse de la Gare au Nord.

Au PLU, le secteur est actuellement destiné à un développement urbain mixte constitué des fonctions d'habitat et d'activités.

Une partie du site au Nord est déjà urbanisée et classée en zone UCA2. On y trouve deux activités à l'Ouest : un restaurant ainsi qu'une armurerie. La partie Nord/Est est dédiée à de l'habitat individuel.

La partie Sud est quant à elle classée IAUB mais accueille déjà deux entreprises de transports et logistique qui occupent une grande partie du site. Celle implantée le long de la RD1083 bénéficie notamment de l'effet de vitrine induit par la proximité de cet axe structurant d'agglomération.

En dehors de la partie Nord/Est, le secteur est donc majoritairement occupé par des activités économiques.



Historiquement l'habitat avait été envisagé alors que la RD1083 devait être requalifiée en boulevard urbain, avec création d'une trémie permettant au flux de véhicules de passer dans un ouvrage souterrain.

C'est tout le sens du projet issu de la déclaration d'utilité publique (DUP) de 2013 concernant la requalification de la RD1083, portée par le Conseil Départemental.

Avec le passage de la Communauté urbaine de Strasbourg au statut de métropole, la compétence des routes départementales lui a été transférée.

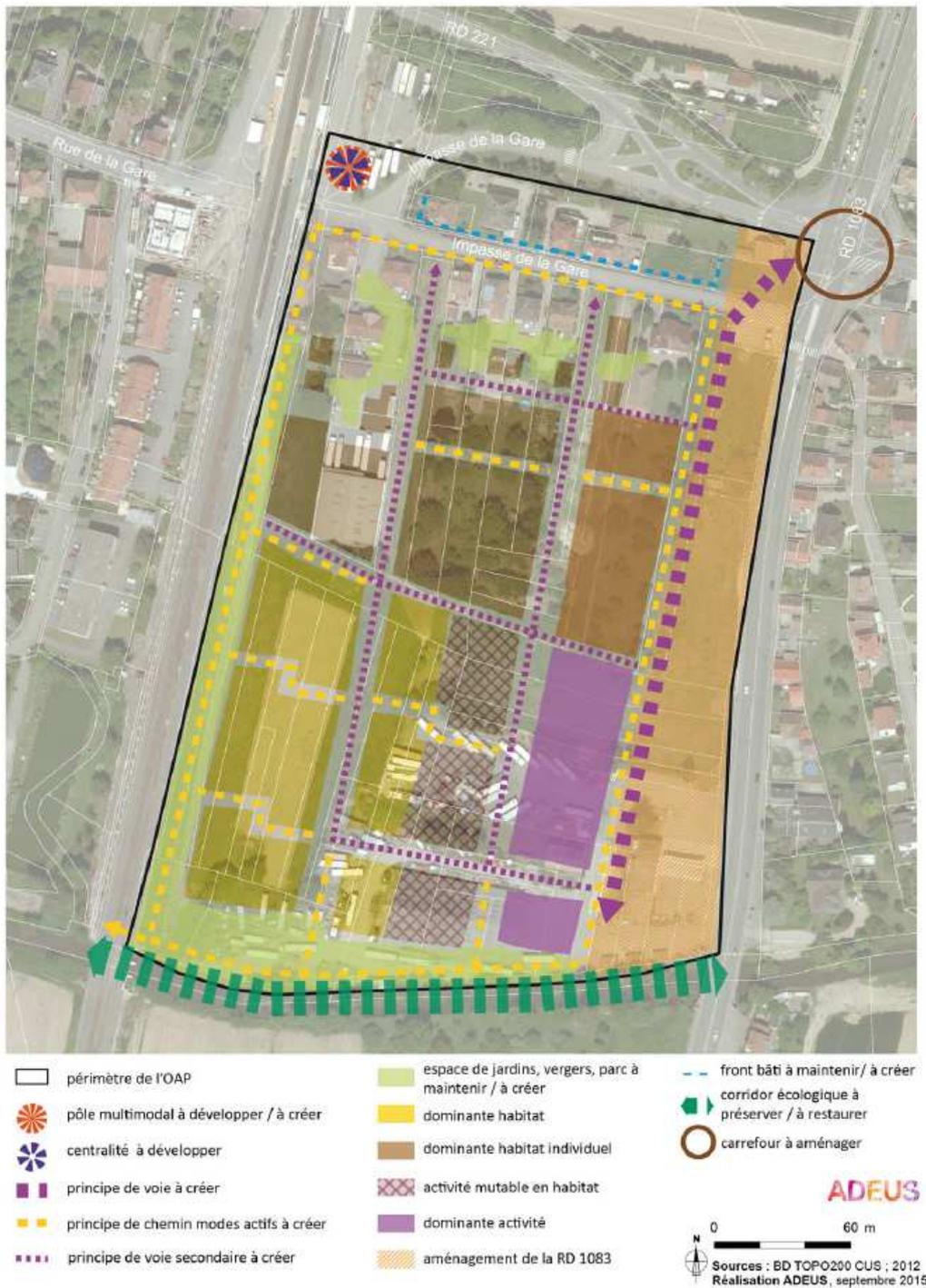
Ainsi, la réalisation du projet tel qu'envisagé dans la DUP de 2013 n'est aujourd'hui plus assurée.

Les entreprises en place, en attente depuis plusieurs années d'une visibilité sur le devenir du secteur, ont aujourd'hui besoin de pouvoir se développer.

En l'absence de certitude sur le devenir de la RD1083, il est donc souhaité de faire évoluer le PLU (OAP « secteur Niedermatt » et règlement graphique) afin d'affirmer la vocation économique de la zone sur les espaces actuellement occupés par des entreprises à savoir le Nord/Ouest et la partie Sud.

Ces changements de destinations permettent également d'éviter l'implantation exclusive d'habitat sur un secteur soumis à des nuisances liées au bruit et à la qualité de l'air.

Carte n° 1 : Schéma de principe - secteur Niedermatt



*Extrait de l'OAP « secteur Niedermatt » du PLU approuvé*

D'autre part, le projet de modification porte également sur la desserte de la zone. Actuellement, l'OAP prescrit la réalisation de deux voies orientées Nord/Sud, plus une contre-allée à disposer le long de la RD1083. Or, au règlement graphique, seule la voie Nord/Sud située à l'Ouest de la zone est matérialisée par un emplacement réservé (ER LIP6 de 14 m d'emprise).

Ainsi, afin d'assurer la réalisation du second axe Nord/Sud côté Est, il est proposé de placer un emplacement réservé côté impasse de la gare d'une emprise de 12 m, et de le prolonger par un tracé de principe permettant la desserte de la zone IAUXb1 jusqu'à la future contre-allée.

De plus, la partie Sud de la Niedermatt est dans l'OAP actuelle traversée par de nombreuses venelles piétonnes, ainsi que des secteurs de jardins, en lien avec la vocation actuelle d'habitat. L'activité économique qui y est envisagée, de par sa nature, ne nécessite pas autant d'aménagements urbains et d'espaces collectifs.

Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP sur les prescriptions liées à l'implantation d'habitat, avec par exemple la réduction des venelles piétonnes dans la partie Sud, la simplification des prescriptions sur les formes urbaines, la suppression d'espaces dédiés à des parcs et jardins notamment à proximité de la voie ferrée et du cours d'eau de l'Andlau.

Egalement, une lisière végétale est ajoutée à l'OAP entre le quartier mixte et les activités afin de préserver les futurs habitants des covisibilités et des éventuelles nuisances.

Enfin, la voirie initialement positionnée en impasse dans le sens Est/Ouest à l'Ouest du site est supprimée, les voiries en impasse étant de manière générale à éviter.

Concernant l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation », celle-ci prescrit au niveau de l'actuelle zone IAUB au Sud un seuil minimal de 2 ha.

Dans l'optique d'assurer la qualité de l'opération qui viendrait requalifier le Sud du secteur, il est proposé d'augmenter ce seuil à l'ensemble de la future zone IAUXb1.

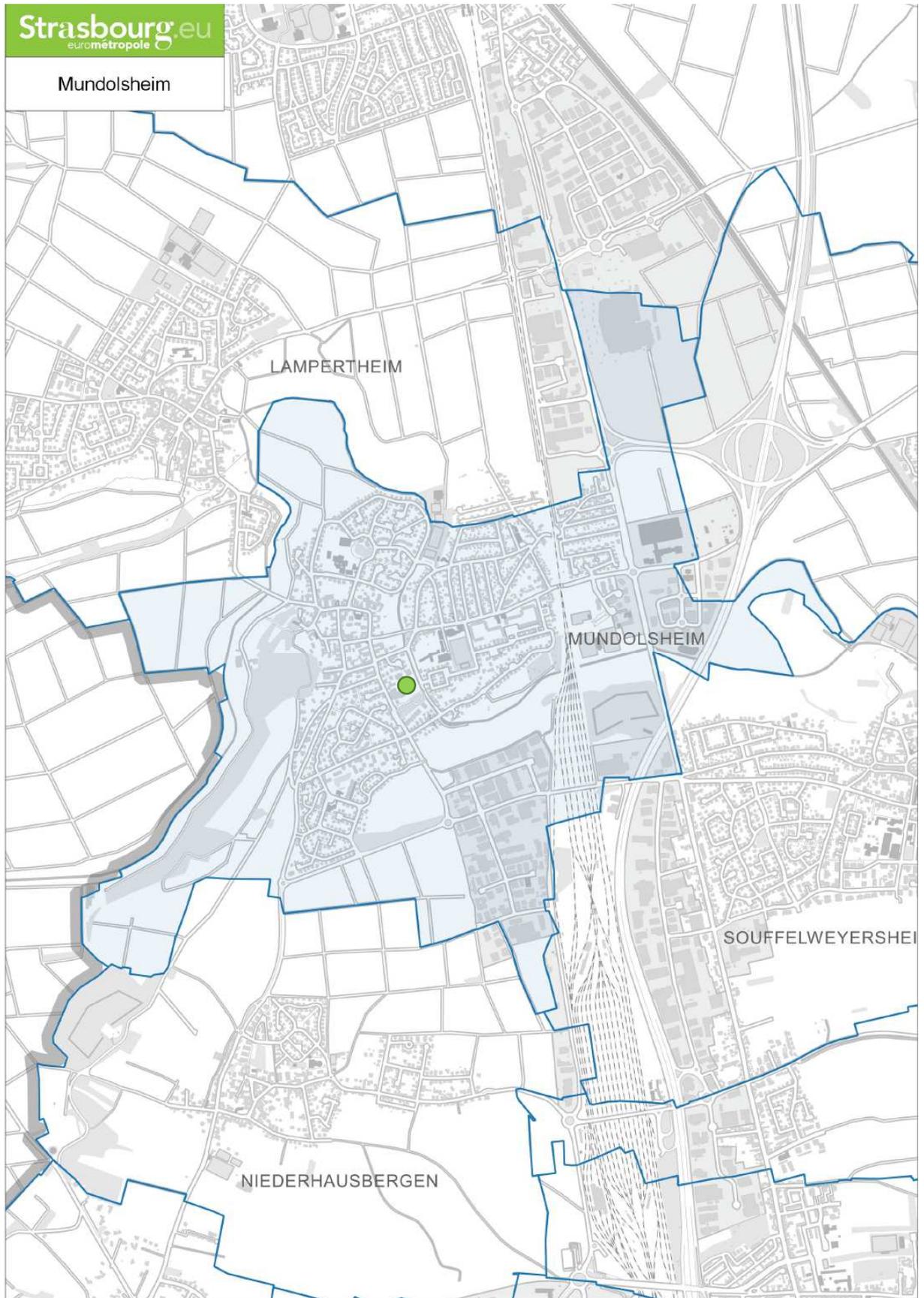
#### b. Traduction dans le PLU

Au règlement graphique, sont proposées les adaptations suivantes :

- création d'une zone UXb4 à 12 m HT sur la partie Nord/Est, au niveau des entreprises en place ;
- modification du zonage sur la partie Sud vers du IAUXb1 à 12 m HT, pour correspondre à la vocation actuelle d'activités de la zone ;
- création d'un emplacement réservé LIP10 au niveau de la deuxième voie de desserte, de 12 m d'emprise, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'une amorce de voirie de desserte de la zone ;
- ajout d'un tracé de principe en continuité de l'emplacement réservé LIP10 vers la partie Sud, se reliant à termes à la future contre-allée.

De plus, il est nécessaire d'adapter l'OAP sectorielle « secteur Niedermatt » afin de prendre en compte les différentes modifications, ainsi que l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation » (urbanisation de la future zone IAUXb1 en totalité de la zone).

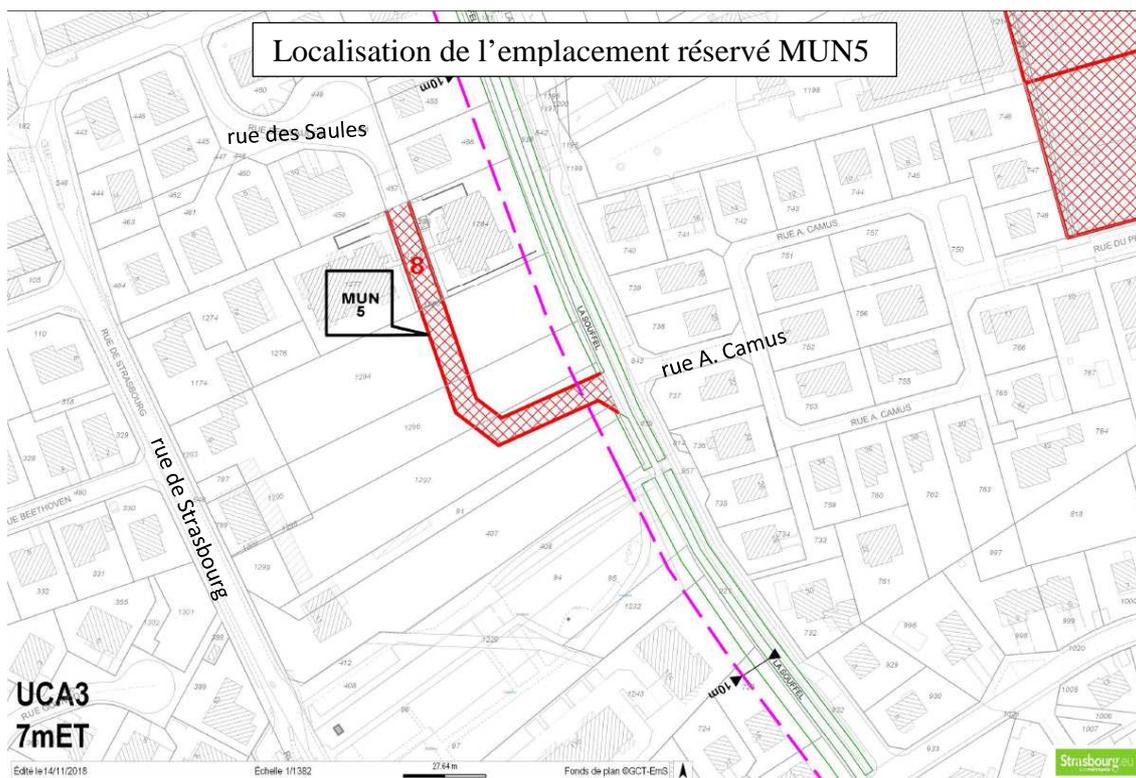
Enfin, le Tome 6 du Rapport de présentation - étude entrée de ville de la commune de Lipsheim (3.6) doit être adapté.

**Commune de MUNDOLSHEIM**

## 64. Commune de MUNDOLSHEIM – Rue des Saules Modification du tracé et de la destination de l'emplacement réservé (ER) MUN5

### a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER MUN5 est destiné à la création d'une voie assurant la jonction entre la rue des Saules et la rue Albert Camus.

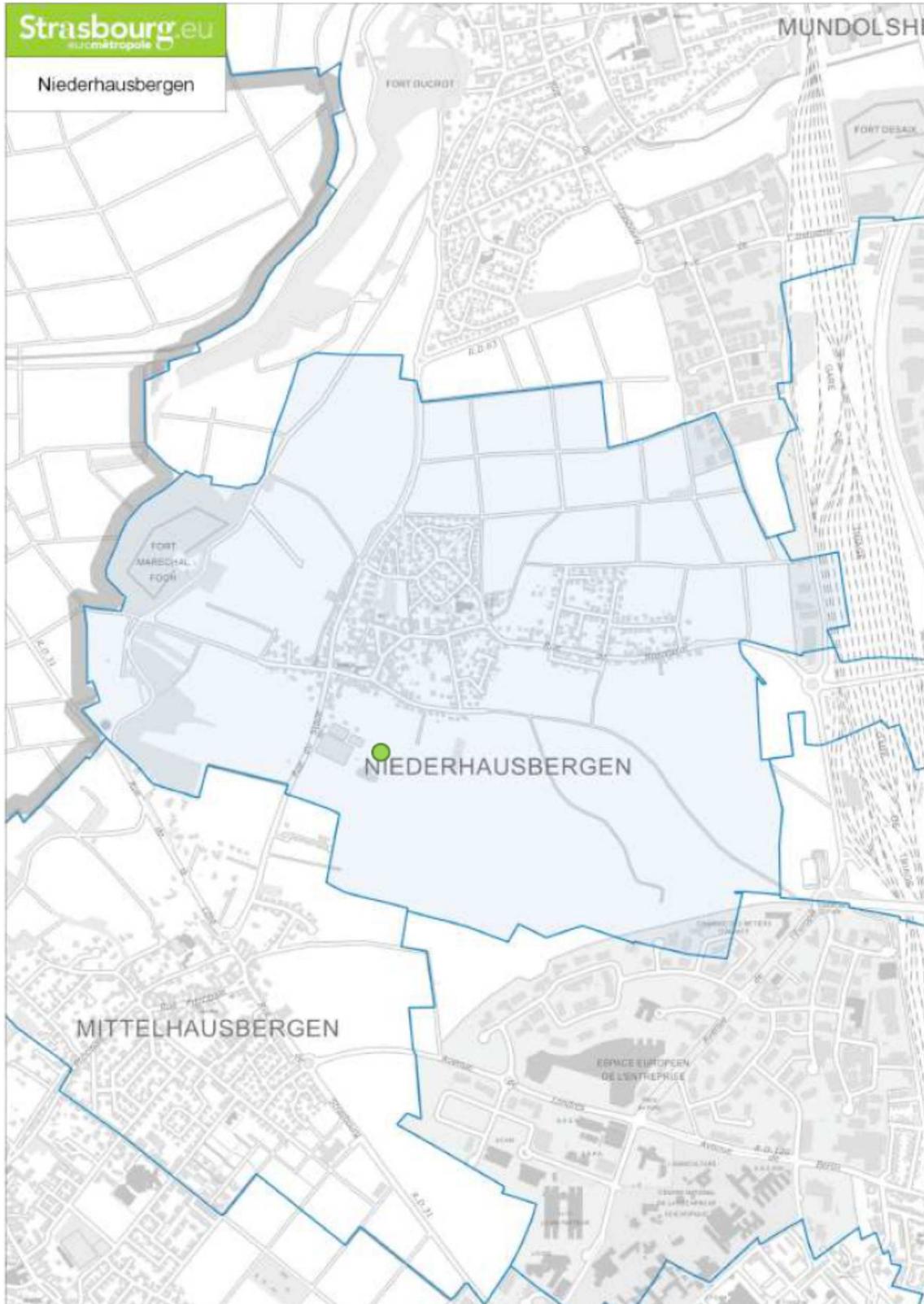


Le principe de connexion avec la rue Albert Camus est abandonné au profit de la réalisation d'un bouclage entre la rue des Saules et la rue de Strasbourg. Il s'agirait en effet de prolonger dans son axe la rue des Saules jusqu'au niveau de la voie desservant le parking du cimetière.

Cette configuration permettrait de mieux accompagner l'urbanisation progressive des terrains desservis par la nouvelle voie à créer et présente l'intérêt de préserver les possibilités de valorisation de la Souffel, puisque dans ce cas de figure le franchissement du cours d'eau n'aurait plus lieu d'être.

### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le tracé de l'ER, comme décrit ci-dessus. En conséquence, l'intitulé de l'ER se voit aussi être modifié : « création d'une voie assurant la jonction entre la rue des Saules et la rue de Strasbourg ».

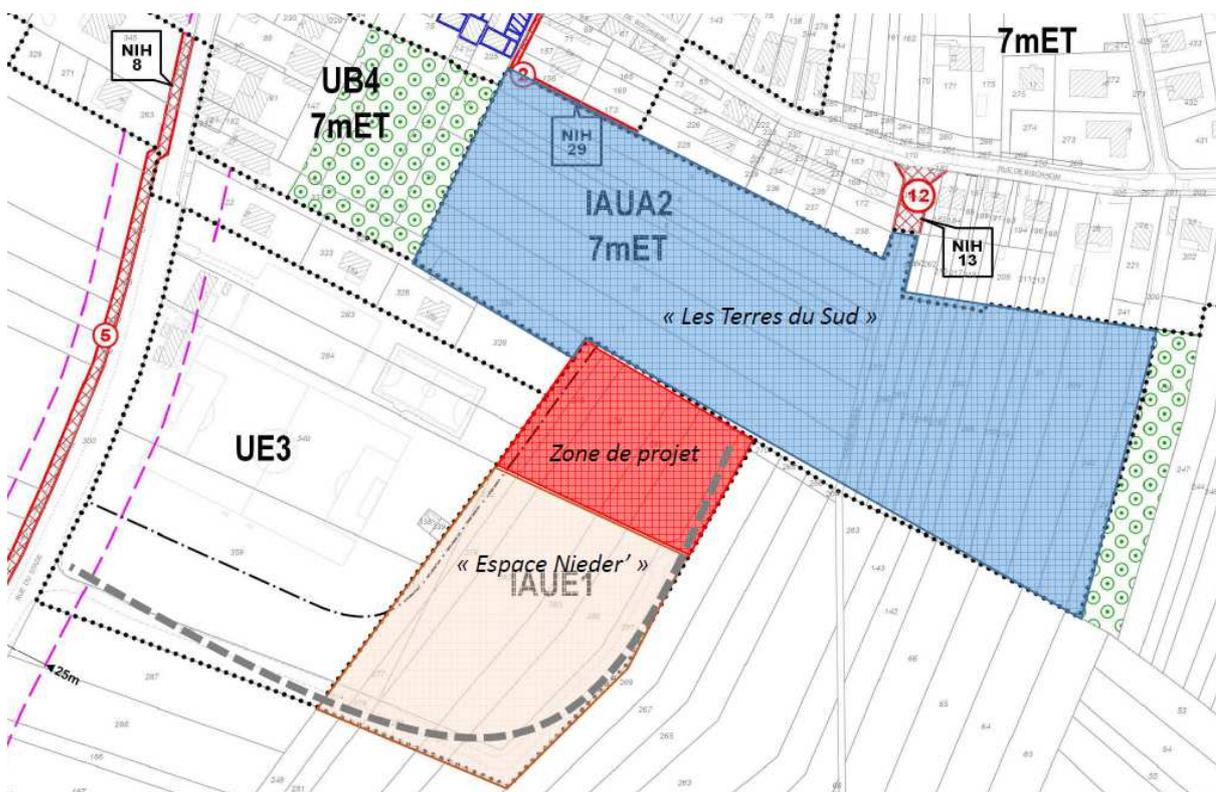
**Commune de NIEDERHAUSBERGEN**



Ces diverses opérations génèrent un reliquat d'une cinquantaine d'ares de terrain, situées entre le projet « Les Terres du Sud » et la nouvelle salle communale.

Afin de poursuivre le développement de la commune sur ce secteur, la municipalité a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg afin de procéder au reclassement de ce reliquat, inscrit aujourd'hui en zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics, vers une zone mixte.

En effet, il n'apparaît pas nécessaire de conserver ces terrains en zone d'équipements eu égard à la réalisation récente de la salle communale et aux projets futurs existants autour des terrains de sports situés à l'Ouest.



De plus, ce reliquat s'inscrit en continuité de l'opération « Les Terres du Sud », située au Nord. En ce sens, il bénéficie des mêmes atouts que le site précédent :

- proximité des équipements publics : mairie à 300 m, école à 600 m ;
- proximité des transports publics : 300 m de la ligne de bus 75, à 5 mn en vélo de la ligne G, via la piste cyclable prenant appui sur la rue de Bischheim.

Enfin, ce projet constitue l'urbanisation d'une dent creuse, dans le tissu urbain, ne générant ainsi pas de consommation foncière.

Les principes d'aménagement de ce nouveau secteur sont les suivants :

- En termes de desserte et de circulation, le projet s'inscrit autour d'une voie centrale, desservant les lots à créer, directement branchée sur la voie de bouclage reliant la rue du Stade et la zone IAUA2. Cette voie devra être aménagée en voie apaisée ou cour urbaine, où la priorité est donnée aux piétons et aux cyclistes.

De plus, un cheminement doux pourra s'inscrire dans la continuité de cette rue afin de rejoindre, d'une part, l'Ouest du projet « Les Terres du Sud » et, d'autre part, les terrains de sports.

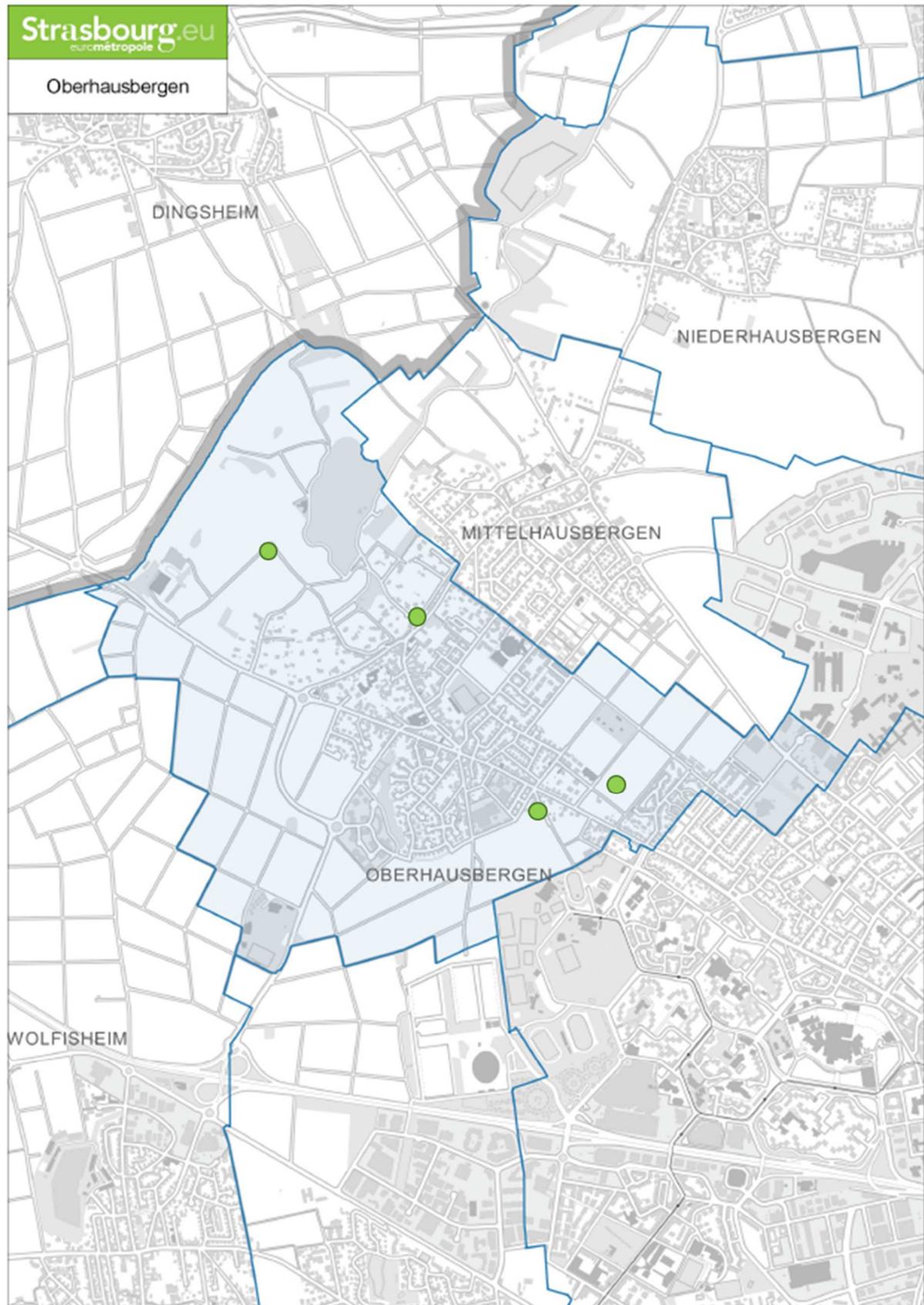
- En termes de stationnement, il devra être géré à la parcelle. Un espace commun de stationnement pourra être créé à l'entrée de la voirie à créer.
- En termes d'insertion paysagère, le projet devra s'inscrire dans les volumétries des bâtiments d'habitat situés à proximité.  
Une transition végétalisée devra être constituée vers le projet de lotissement au Nord et vers la salle communale au Sud.
- En termes de vocation et de formes urbaines, le secteur est uniquement destiné à accueillir du logement. Celui-ci pourra prendre la forme de maisons individuelles denses ou de logements intermédiaires. Le projet devra par ailleurs être compatible avec le volet habitat du PLU.

#### b. Traduction dans le PLU

La modification proposée consiste ainsi à reclasser la partie Nord de la zone IAUE1 en zone IAUA2. La hauteur, fixée au plan, est de 7 m à l'égout de toiture.

Considérant la mise en œuvre de la liaison viaire rue du stade / zone IAUA2, le tracé de principe, préfigurant cette voie, est supprimé.

Les principes d'aménagement exposés ci-avant sont inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation communale « Secteur Sud ».

**Commune de OBERHAUSBERGEN**

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

### a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

### b. Traduction dans le PLU

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

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

### a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

### b. Traduction dans le PLU

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

## **68. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Rue de la Fontaine Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33**

### a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH33 est destiné à la création d'un espace vert comprenant une « promenade paysagère » en frange des zones résidentielles situées autour du périmètre de protection des captages d'eau (et en continuité de la commune de Mittelhausbergen).

Il est proposé de modifier le tracé Sud/Est de l'emplacement réservé afin de le faire coïncider avec la limite du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau.

Simple ajustement, cette modification n'a pas d'incidence sur la nature du projet défini dans l'objet de l'emplacement réservé. A l'inverse, en ajustant son tracé sur des terrains moins contraint, elle est susceptible de favoriser sa réalisation effective.

### b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33.

## **69. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Route de Saverne / rue de la Course Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m**

### a. Présentation - Explications – Justifications

Le bouclage du réseau viaire au Sud/Est de la commune prend notamment appui sur l'inscription :

- de l'emplacement réservé OBH49 destiné à la création d'une voie entre la route de Saverne et la rue de la Course ;
- de l'emplacement réservé OBH50 destiné à l'élargissement de la rue du Parc sur son tronçon Est et l'aménagement de son intersection avec la rue des Champs.

En accord avec la commune, il est proposé de :

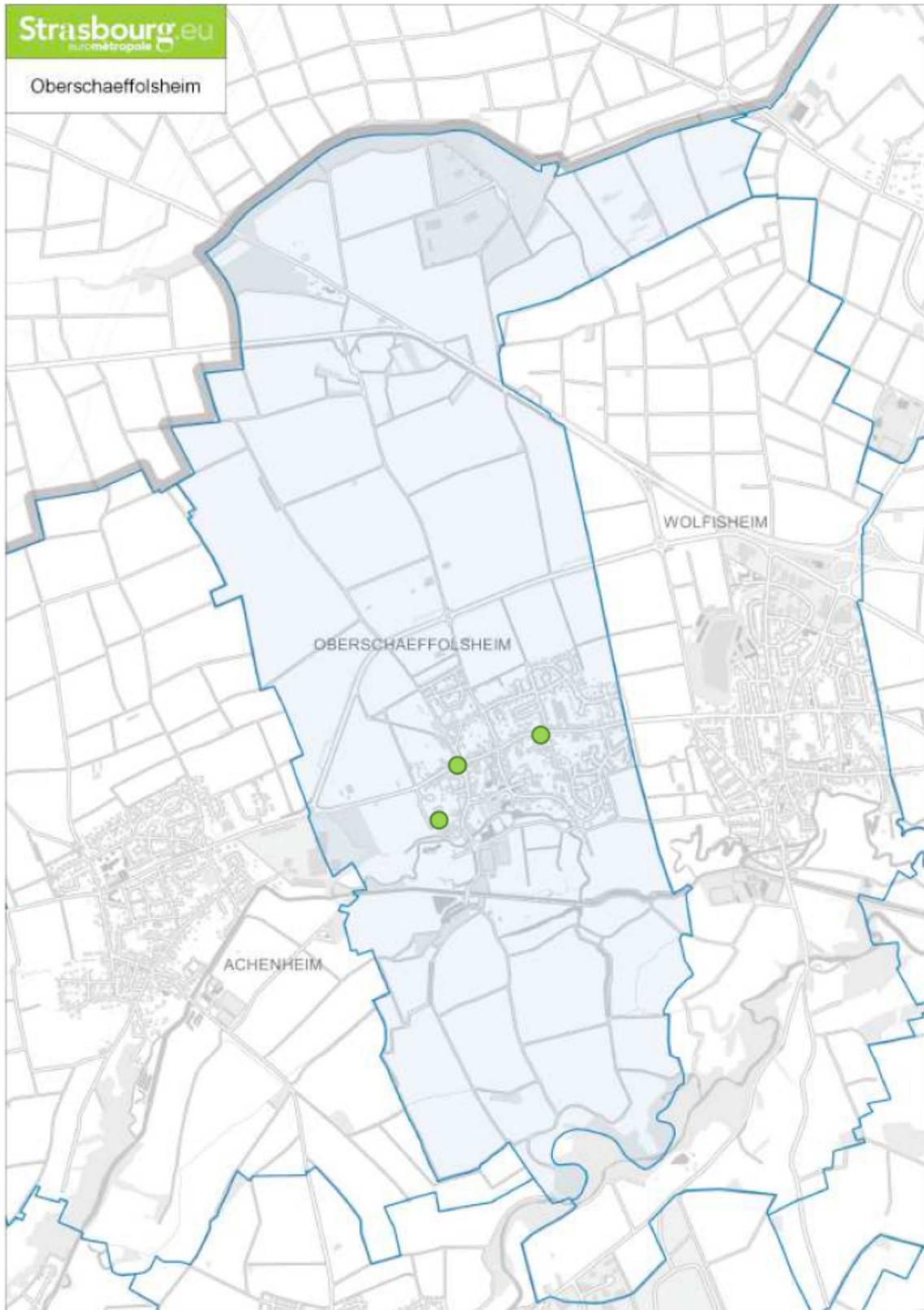
- recaler l'OBH49 sur la limite Est de la parcelle et de porter sa largeur à 15 m ;
- transformer l'OBH50 en tracé de principe, dans la mesure où c'est le projet d'urbanisation en zone IIAU qui fixera précisément l'aménagement de voirie et sa clef de financement. Le tracé de principe est porté à 15 m.

La largeur de 15 m est justifiée par le gabarit projeté de la voie (double sens de circulation routière, cyclable et piétons).

La modification des tracés (emplacement réservé et tracé de principe) est un simple ajustement sans conséquence sur la nature du projet de voirie.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m.

**Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM**

## **70. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Rue du Général de Gaulle / Rue des Prés Suppression des emplacements réservés OBS14 et OBS19**

### a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBS14 se situe au carrefour des rues du Général de Gaulle et de la Mairie. Il vise à l'aménagement d'une placette publique sur la façade Sud de l'axe structurant de la commune. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est la commune d'Oberschaeffolsheim.

L'emplacement réservé OBS19 concerne la rue des Prés, dans la continuité de la rue de la Prairie. Il vise à l'aménagement de cette rue, qui relie le lotissement de la rue du Mulbach à la rue du Général de Gaulle. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est l'Eurométropole de Strasbourg.

Ces deux opérations ont été réalisées. Par conséquent, le maintien des emplacements réservés n'est plus nécessaire.

### b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé la suppression de ces emplacements réservés devenus inutiles.

## **71. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Rue Mont-Soleil Correction d'une erreur matérielle concernant la zone IAU2 à l'Ouest**

### a. Présentation - Explications – Justifications

Située à l'Ouest de la commune, la zone IAU2 est dévolue au développement d'un quartier d'habitation. L'opération est à ce jour en phase opérationnelle.

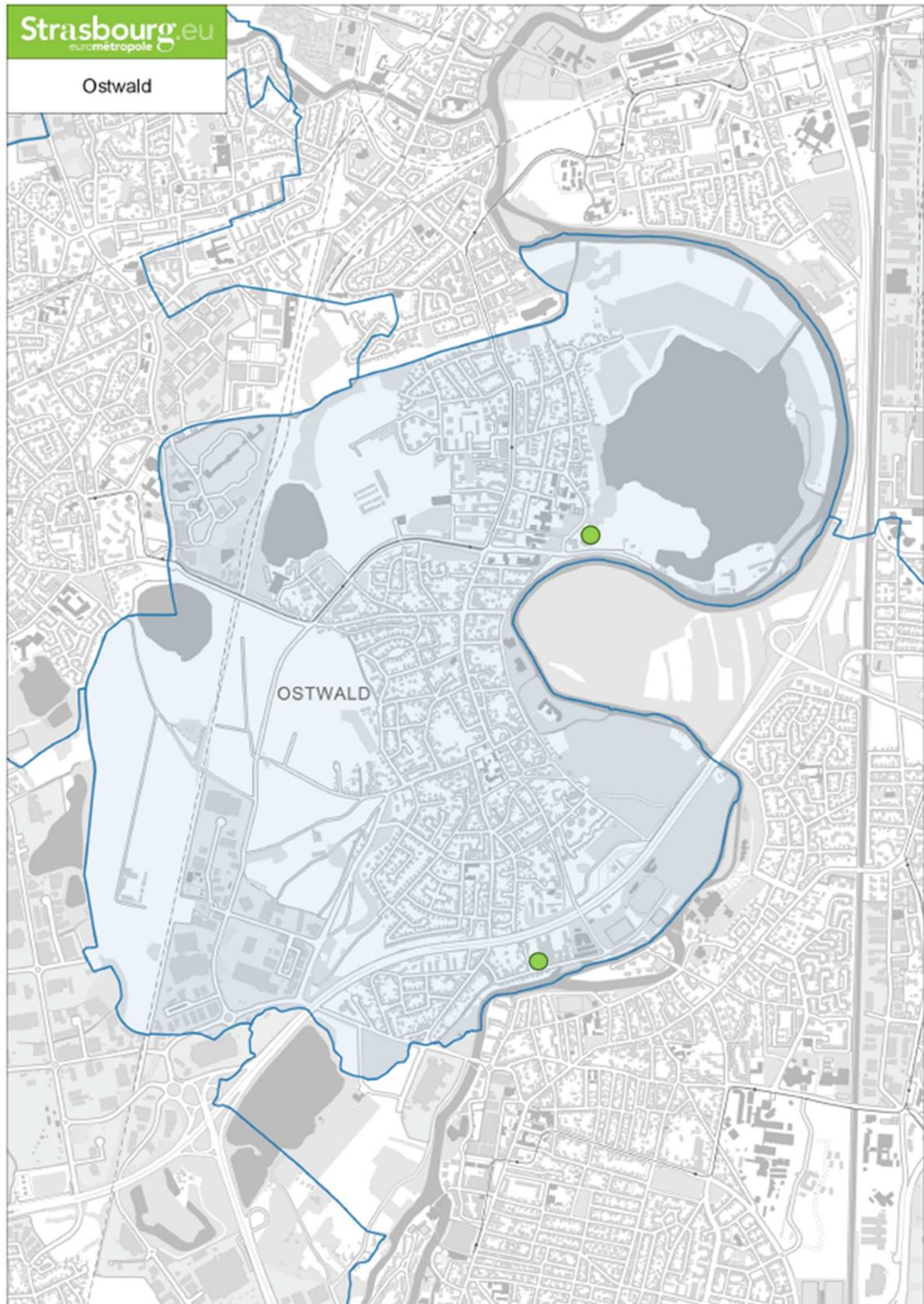
La zone s'appuie sur une ancienne zone INA1, inscrite précédemment dans le Plan d'occupations des sols (POS) de la commune d'Oberschaeffolsheim, document en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU de l'Eurométropole en décembre 2016.

Entre le POS et le PLU de l'Eurométropole, le périmètre de la zone d'extension n'a pas été strictement repris, notamment dans sa partie Sud, pour les parcelles situées à l'arrière de la rue du Mont-Soleil. Cela se traduit par des parcelles enclavées entre l'opération d'aménagement en cours et la zone UAA.

### b. Traduction dans le PLU

Par conséquent, il est proposé de corriger le PLU en reprenant, pour les parcelles situées le long de la rue du Mont-Soleil, la limite de zone telle qu'elle figurait dans le POS antérieur.

Cela n'obère pas la finalisation de l'opération les Rives du Muhlbach. Cela ne remet pas non plus en cause la constructibilité des parcelles reversées en zone UAA.

**Commune d'OSTWALD**

## **72. Commune d'OSTWALD – Rue du Rivage Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2**

### a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OSW2 est destiné à la création d'une liaison piétons/cycles reliant la rue du Rivage et la rue de la Forêt aux berges de l'Ill au Nord de la commune, en longeant la berge Ouest de l'étang du Gérig.

Au Sud, la section à partir de la rue du Rivage présente déjà un cheminement piétons récemment réalisé, longeant la façade Est de l'opération d'habitat rues du Rivage / de l'île aux Pêcheurs.

Dans le cadre d'un projet global de valorisation des modes actifs entre les berges de l'Ill et du Gérig, l'aménagement optimal de cette section pour la circulation des cyclistes ne nécessite pas d'emplacement réservé car la commune d'Ostwald est propriétaire des terrains.

### b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2 (règlement graphique et liste des emplacements réservés).

## **73. Commune d'OSTWALD – quai Olida Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET**

### a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur de zone UXb1 identifie un ancien site industriel de mécanique générale. La cessation d'activités est intervenue dans les années 2000.

En sus des bâtiments à vocation d'activités, le secteur de zone intègre une construction à vocation d'habitat individuel.

Cette villa a été construite sur des parcelles agricoles limitrophes au site industriel et antérieurement aux bâtiments d'activités. Aussi, le risque de pollution des sols est fortement limité.

Compte tenu de la nature résidentielle préexistante et du positionnement en retrait de l'ancien site industriel, il est proposé reclasser les parcelles accueillant la villa en secteur de zone UCA3 7 m ET.

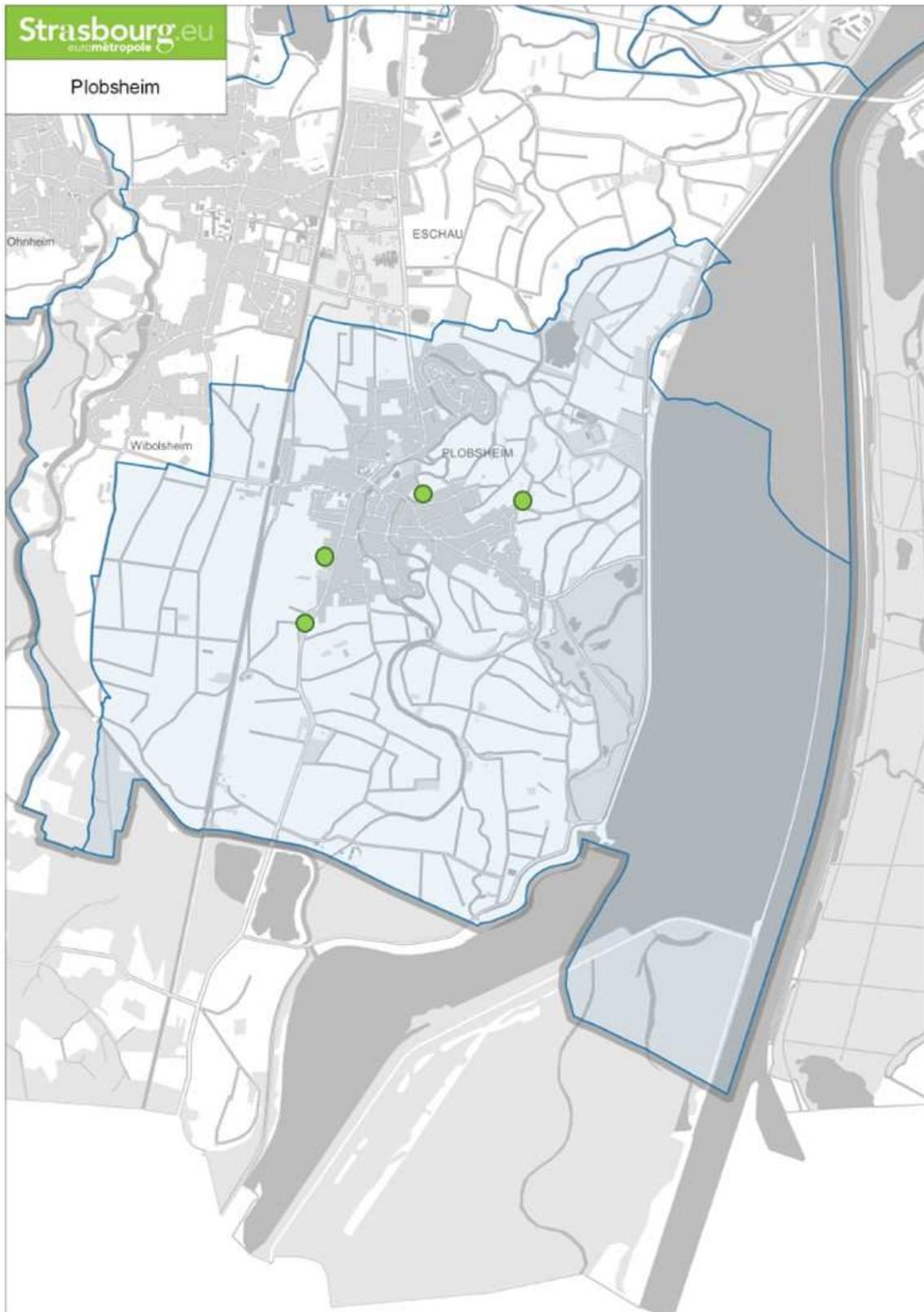
Similaires à celles du tissu urbain voisin, les dispositions règlementaires de la zone UCA sont avant tout destinées à pérenniser et permettre l'évolution maîtrisée des formes pavillonnaires existantes. Ces règles d'implantation sont guidées par le souci du respect du cadre de vie existant.

Le secteur de zone UCA3 garantit une aération du tissu bâti en limitant l'emprise au sol à 40 % du terrain et en imposant un pourcentage minimum d'aménagement paysagers en pleine de terre de 40 %. La hauteur maximale à 7 m à l'égout de toiture assure une adéquation de la forme urbaine avec le quartier résidentiel limitrophe en permettant un bâtiment de type rez-de-chaussée + 1 niveau et combles (R+1+combles). Les règles d'implantation de la zone UCA.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET au règlement graphique.

## Commune de PLOBSHEIM



## 74. Commune de PLOBSHEIM – Zone d'extension « Secteur du canal » Création d'un emplacement réservé et modification de l'OAP

### a. Présentation - Explications – Justifications

La zone d'urbanisation future « secteur du canal » est une zone de 6 ha située entre 2 axes structurants du territoire : le canal du Rhône au Rhin et la rue du Général Leclerc qui constitue une centralité pour la commune (commerces, services) et correspond à un axe de fort passage.

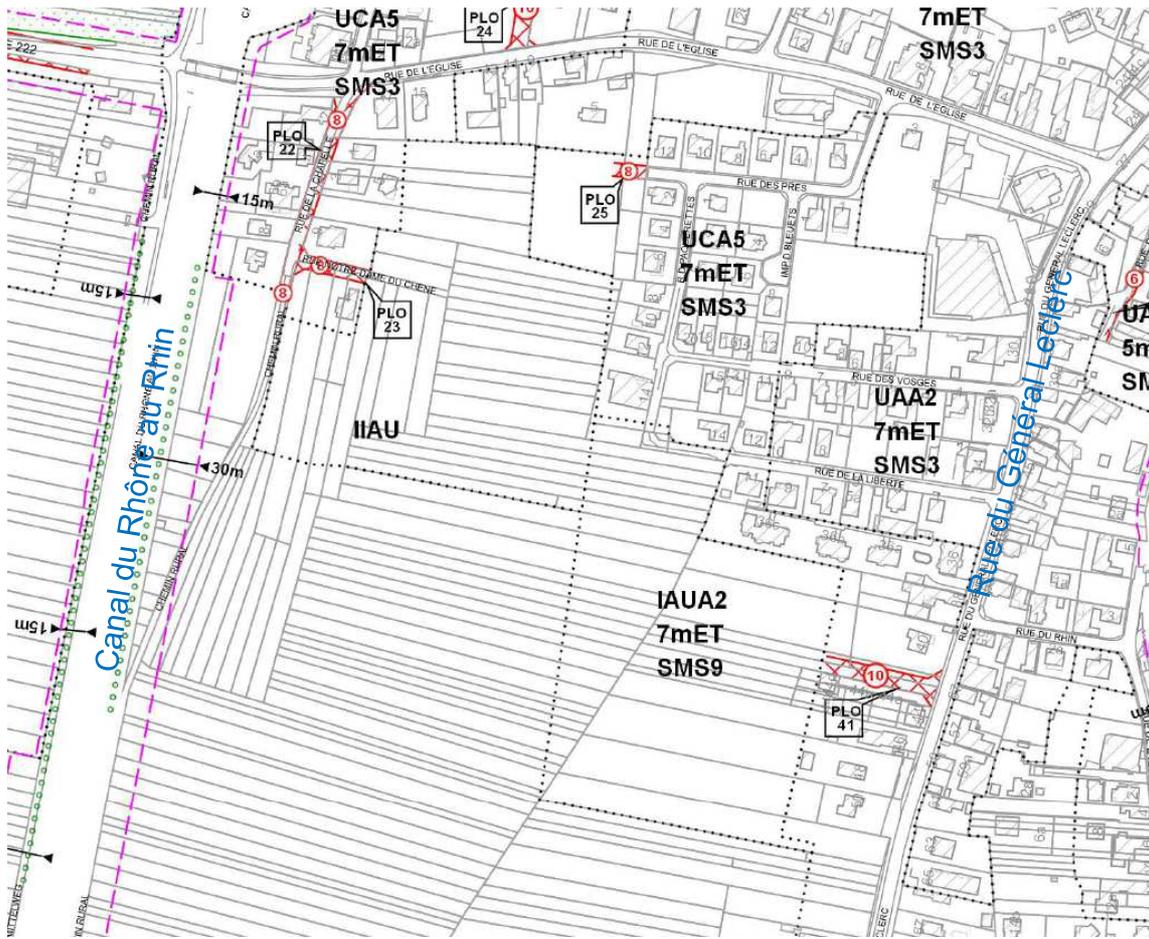
Le PLU ne prescrit aujourd'hui qu'un accès à la zone depuis la rue du Général Leclerc via l'emplacement réservé PLO41 de 10 m d'emprise. Or cette voie serait positionnée de manière assez rapprochée de la rue du Rhin, à l'Est de la rue du Général Leclerc, créant ainsi une baïonnette. Compte tenu de la superficie importante de cette zone, cette organisation pourrait créer des engorgements sur la rue du Général Leclerc. Cet accès étant situé en proximité directe avec des habitations, il risquerait également de générer des nuisances pour les riverains.



De plus, depuis l'approbation du PLU, la réalisation d'une opération dans une dent creuse située au bout de la rue des Vosges a modifié les possibilités de desserte par le Nord de la zone IAUA2. Une nouvelle voie a en effet été créée, nommée rue des Pâquerettes, qui se termine actuellement en impasse en limite Nord de la zone.

Pour ces raisons et dans l'optique d'une urbanisation prochaine de ce secteur, la commune a souhaité affiner le scénario de desserte proposé par l'OAP et le règlement graphique.

Ainsi, une étude a été réalisée en octobre 2017 par l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS) qui a abouti aux propositions de modifications suivantes.



- Ajout d'un accès au Sud de la zone :

Compte tenu des problématiques soulevées par le scénario de desserte actuel depuis la rue du Général Leclerc (création d'une baïonnette avec la rue du Rhin, nuisances pour les riverains), il est envisagé de reporter l'accès principal à la zone légèrement vers le Sud, au niveau des parcelles section 4 n° 72 et 81.

L'emplacement envisagé est en effet à la fois plus éloigné de la rue du Rhin et plus éloigné des habitations.

De plus, cette voie serait la plus éloignée possible du carrefour rue de l'Église / rue du Général Leclerc, limitant les risques de perturbation sur cette intersection.

Pour ce faire, il est nécessaire de modifier le scénario de desserte de l'OAP actuelle. Ainsi, l'axe Est-Ouest au Sud de la zone actuellement réservé aux simples modes actifs doit être transformé en principe de voie à créer.

Afin de conforter cette nouvelle vocation, un emplacement réservé doit être créé au règlement graphique, permettant la connexion de cette voirie à la rue du Général Leclerc en dehors du périmètre de la zone, au niveau de la zone UCA5 contiguë.

Cet emplacement réservé prendrait place sur les parcelles section 4 n° 72 et 81.

A contrario, l'accès actuel par l'emplacement réservé PLO41 serait limité dans un premier temps aux modes actifs. Cependant, si la création d'une voie secondaire s'avère nécessaire par exemple au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, l'OAP précise que les chemins modes actifs seront susceptibles d'être transformés en voie et devront être dimensionnés de façon à répondre à cette contrainte. Le maintien de l'emplacement réservé PLO41 vient conforter ce scénario.

- Mise à jour de la desserte interne à la zone :

Au sein de la zone IAUA2 dans la partie Sud-Est de l'OAP, le principe de voie Nord-Sud est actuellement positionné en limite Ouest de zone, ce qui ne permet pas une optimisation du linéaire de voirie.

Ainsi, il est proposé de décaler la voirie Nord-Sud légèrement vers l'Est, dans la continuité de la rue des Pâquerettes, ce qui permet également d'assurer la continuité viaire et évite ainsi un fonctionnement en impasse.

- Ajout d'une sortie piétonne en direction de la rue de l'Eglise :

L'OAP actuelle ne prévoit pas de possibilité d'accès à la zone par le 5/7 rue de l'Eglise, à l'arrière du jardin du Presbytère, alors que cet ensemble est propriété communale. Dans l'optique de ne pas obérer une possibilité future de connexion, il est souhaité de matérialiser à l'OAP une possibilité de connexion piétonne.

- Ajout d'une transition végétalisée en frange de zone :

Dans l'OAP actuelle, au niveau de la frange de zone avec l'espace agricole, aucune lisière végétalisée n'est matérialisée à l'OAP. Or, il s'agit d'un principe important décliné dans l'OAP Trame verte et bleue du PLU. Ainsi, il est proposé d'ajouter cet élément.

#### b. Traduction dans le PLU

Au règlement graphique, il est proposé d'ajouter un emplacement réservé (PLO57) au droit de la rue du Général Leclerc permettant l'accès à la zone, de 10 m d'emprise, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Au niveau de l'OAP, il est proposé de :

- modifier le scénario de desserte de la zone comme décrit ci-dessus (ajout d'un accès au Sud de la zone en lien avec l'emplacement réservé PLO57, transformation de l'ancien accès en voie réservée aux modes actifs, mise à jour de la desserte interne, ajout d'une sortie piétonne en direction de la rue de l'Eglise) ;
- ajouter une transition végétale au niveau des franges de la zone.

## **75. Commune de PLOBSHEIM – RD468**

### **Création d'une zone A4, suppression d'un EPCC, réduction d'une marge de recul**

#### a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg envisage d'implanter une aire collective de remplissage et de lavage des pulvérisateurs agricoles au niveau d'une parcelle en entrée Sud de Plobsheim, le long de la RD468.

La réalisation de cet équipement est liée à la création du captage d'eau localisé au Sud de Plobsheim qui permet d'alimenter le territoire en eau potable.

Il s'agit de répondre à une mesure mise en place dans le cadre de la déclaration d'utilité publique (DUP) du captage afin d'éviter le lavage et le rinçage des pulvérisateurs agricoles dans le Périmètre de Protection Rapprochée.

En effet, lors de ces opérations, plusieurs accidents peuvent se produire : retour d'eau dans le réseau d'eau potable ; débordement de la cuve ; renversement accidentel du produit ; vidange de bouilli dans le milieu naturel sans dilution ; impliquant des risques :

- de contamination des eaux souterraines prélevées pour la consommation humaine ;
- d'exposition des personnes.

Le projet, de par sa vocation, contribuera à la qualité de la nappe phréatique et aura donc un impact positif sur l'environnement, la santé et la salubrité publique.

La commune de Plobsheim est propriétaire du terrain qu'elle mettrait à disposition de l'Eurométropole de Strasbourg qui sera le maître d'ouvrage du projet. L'installation sera ensuite mise à disposition des agriculteurs locaux via une Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA). Cette CUMA accueillera l'ensemble des agriculteurs exploitant le périmètre, qu'ils résident ou non à Plobsheim. Aujourd'hui 16 agriculteurs ont déjà fait part de leur souhait d'y adhérer et s'engagent à utiliser cette aire et à respecter des règles de maintenance et de gestion de l'installation pour en assurer sa pérennité.

Le site de projet est envisagé après échanges avec les différents acteurs du territoire, notamment avec les agriculteurs qui utiliseront l'aire, car il présente plusieurs atouts :

- il est d'ores et déjà propriété communale, ainsi le projet pourrait être mis en œuvre dans les meilleurs délais ;
- il est localisé de manière très centrale par rapport à la zone agricole de Plobsheim et par rapport au captage, ce qui optimise son action sur l'amélioration de la qualité des eaux ;
- il est localisé à proximité immédiate de l'agglomération de Plobsheim et en bordure de route, ce qui :
  - o assure une bonne accessibilité pour les agriculteurs et la réduction des déplacements quotidiens,
  - o permet une visibilité sur le projet et une sensibilisation aux bonnes pratiques, valorisant ainsi le travail des agriculteurs,
- il est toutefois assez éloigné pour ne pas générer de nuisances auprès des habitants (bruits, exposition aux produits, encombrement et ralentissement du réseau routier).

Le site est actuellement en zone A1 inconstructible au PLU ce qui ne permet pas l'implantation de l'installation. Un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) est également présent. Il correspond à un boisement existant sur la parcelle composé principalement de Frêne, d'Erable plane, d'Erable sycomore et de Robiniers faux acacia, ainsi que d'un alignement de Noyers.

Il s'agit d'un espace arboré artificiel à l'état sanitaire dégradé qui ne présente pas d'intérêt patrimonial. Les frênes composant ce délaissé sont atteints de Chalarose pouvant entraîner un fort dépérissement susceptible de s'aggraver et de générer des problèmes de sécurité (chutes de branches). Au vu de sa composition, le potentiel faunistique du boisement a également été jugé très limité.

De plus, une marge de recul de 25 m est présente le long de la RD468, souhaitée par le département alors compétent en matière d'infrastructures routières. Aujourd'hui, la gestion de ces équipements relève de l'Eurométropole de Strasbourg, qui souhaite réduire cette bande inconstructible tout en garantissant les enjeux de sécurité routière.

C'est pourquoi une évolution du règlement est nécessaire sur cette zone. Suite à l'évolution du PLU, une étude durant la phase projet permettra de définir les éventuelles mesures nécessaires à éviter, réduire ou compenser les impacts environnementaux du projet (ex. : définition de principes d'aménagement en lien avec les enjeux environnementaux ; nécessité de reboisement).

Durant la phase projet, l'Eurométropole maître d'ouvrage et la Commune souhaitent s'inscrire dans une démarche qualitative en lien avec la situation du site en entrée d'agglomération. Par exemple, des aménagements paysagers sont envisagés pour assurer l'intégration paysagère du projet. De plus, la préservation dans la mesure du possible d'une partie de la végétation en place est souhaitée, en fonction de l'état sanitaire des arbres.

#### b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre l'éventuelle implantation de ce projet, il est proposé d'opérer les modifications suivantes au règlement graphique :

- Création d'une zone agricole A4 constructible sur l'emprise du projet.
- Suppression de l'espace planté à conserver ou à créer au sein du périmètre.
- Réduction de la marge de recul à 15 m le long de la RD468.

## **76. Commune de PLOBSHEIM – Rue des Pêcheurs cours d'eau du Dorfwasser** **Correction de tracés de marges de recul (erreurs matérielles)**

#### a. Présentation - Explications – Justifications

Le long des berges du Dorfwasser au niveau de la rue des Pêcheurs, à la limite entre la zone UAA2 et la zone N1, la marge de recul matérialisée au règlement graphique ne suit pas correctement la limite du zonage. De même, au niveau de la limite de zone entre la zone N1 et la zone UCA5 coté Est de la berge, la marge de recul n'est pas correctement callée sur la limite du zonage.

Ces imprécisions graphiques sont susceptibles de poser des problèmes d'instruction lors de demandes d'autorisations d'urbanisme.

C'est pourquoi la commune souhaite un ajustement de ces tracés de marges de reculs.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé au plan de zonage, d'aligner les deux marges de recul concernées sur les limites de zones correspondantes.

## **77. Commune de PLOBSHEIM – Rue du Rhin Elargissement de l'emplacement réservé PLO6**

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé PLO6 implanté le long de la rue du Rhin, mesure actuellement 10 m d'emprise et a pour objet l'élargissement de la rue du Rhin à l'Est du village. La partie Sud de l'emplacement réservé est implantée en zone urbanisée et la partie Nord en zone agricole.

Une piste cyclable relie actuellement le centre du village au complexe sportif via la rue St Paul. L'emplacement réservé PLO17 (dont l'objet est la création d'une liaison piétons/cycles) et l'élargissement de l'emplacement réservé PLO6 au niveau de la zone UXb1 permettra de relier l'Est du village au complexe sportif via des modes actifs.

Grace à l'emplacement réservé PLO5, cet axe permettra également à terme d'assurer une connexion avec le Nord de la commune en direction d'Eschau et du réseau structurant d'agglomération Vélostras.

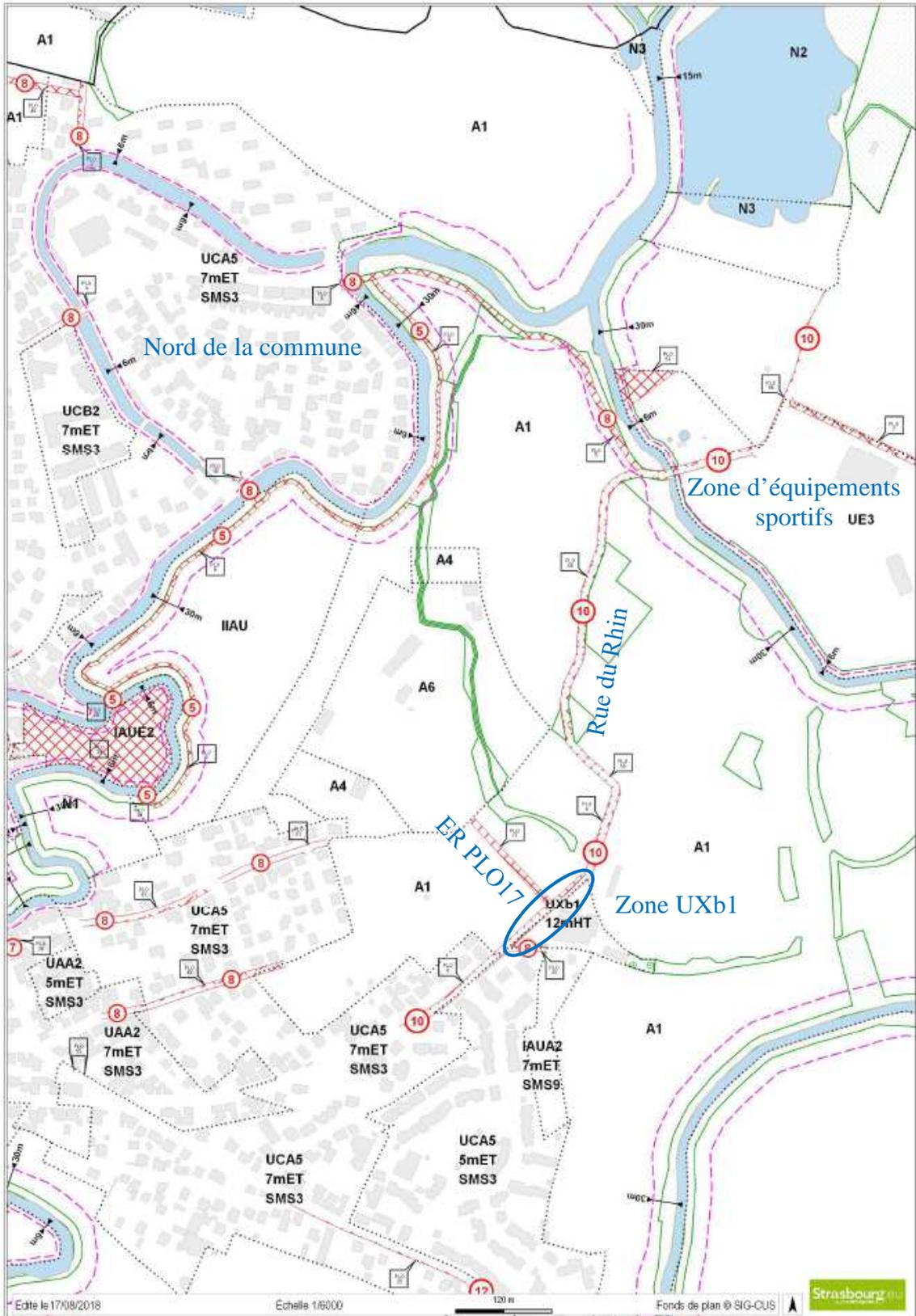
Il s'inscrit dans le schéma directeur « vélo » de l'Eurométropole de Strasbourg.

La zone UXb1 concernée par l'élargissement de l'emplacement réservé est située en entrée de l'agglomération de Plobsheim, à hauteur de l'emplacement réservé PLO17.

Or, la largeur actuelle de 10 m de l'emplacement réservé PLO6 ne permet pas d'implanter une chaussée double-sens ainsi que des espaces de qualité réservés aux piétons et aux cycles, dont l'aménagement d'un tourne-à-gauche qui leur serait réservé.

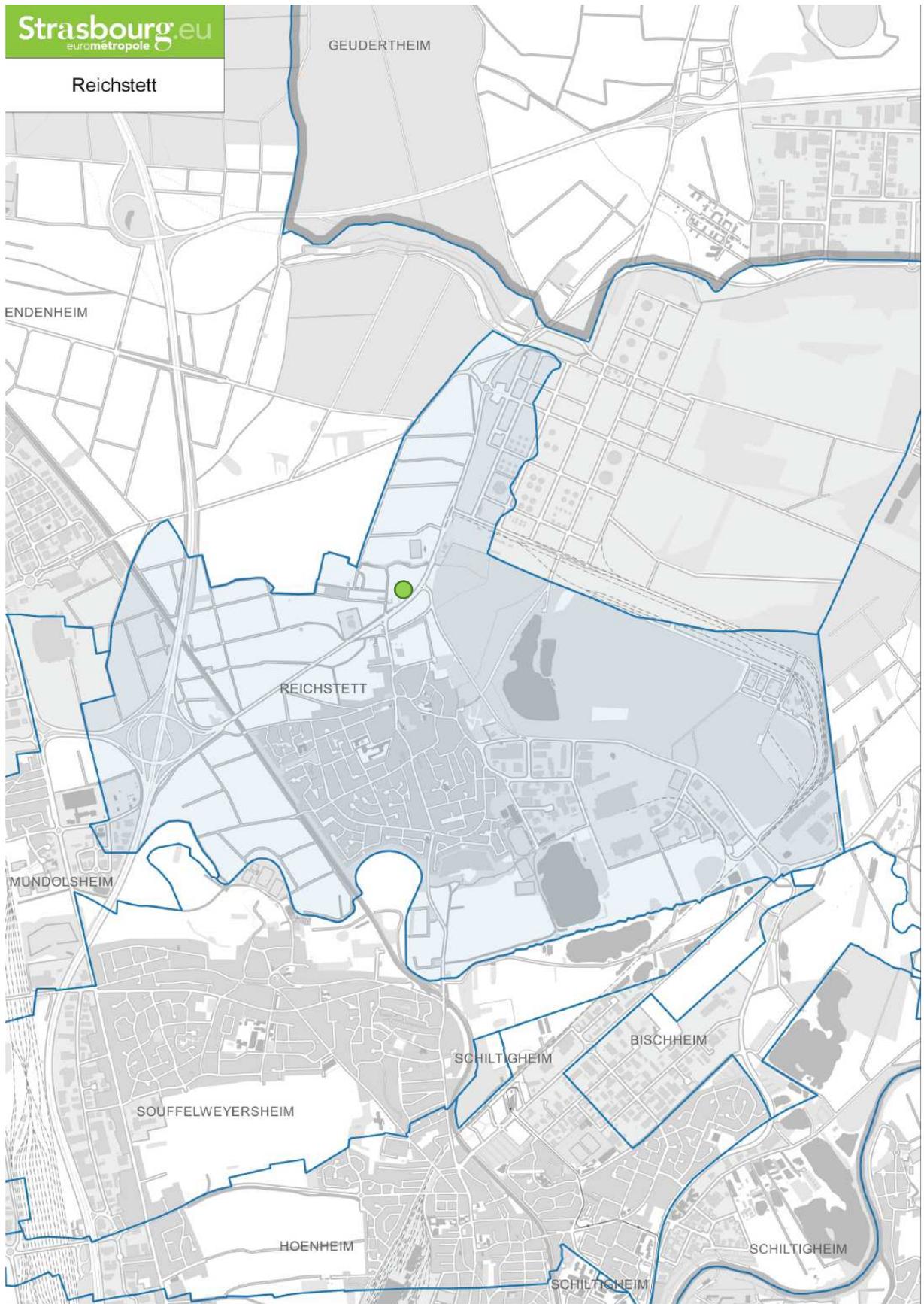
La zone UXb1 a accueilli une entreprise qui a cessé ses activités sur ce site et le secteur est aujourd'hui en friche. Sans certitude sur son devenir, la commune souhaite dès à présent mettre en œuvre les conditions de réalisation des aménagements projetés sur cette voirie.

Pour ce faire, il est nécessaire d'élargir l'emplacement réservé PLO6 à une largeur de 13 m, permettant l'intégration de bandes ou pistes cyclables sur la rue du Rhin ainsi que de tourne-à-gauche vers/depuis la voie verte matérialisée par l'emplacement réservé PLO17. La position définitive de celle-ci n'est par ailleurs pas encore connue.



b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé dans le règlement graphique, d'élargir l'emplacement réservé PLO6 à 13 m au niveau de la zone UXb1.

**Commune de REICHSTETT**

## **78. Commune de REICHSTETT – Secteur IIAUX au Nord de la RD63 Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX**

### a. Présentation – Explications – Justifications

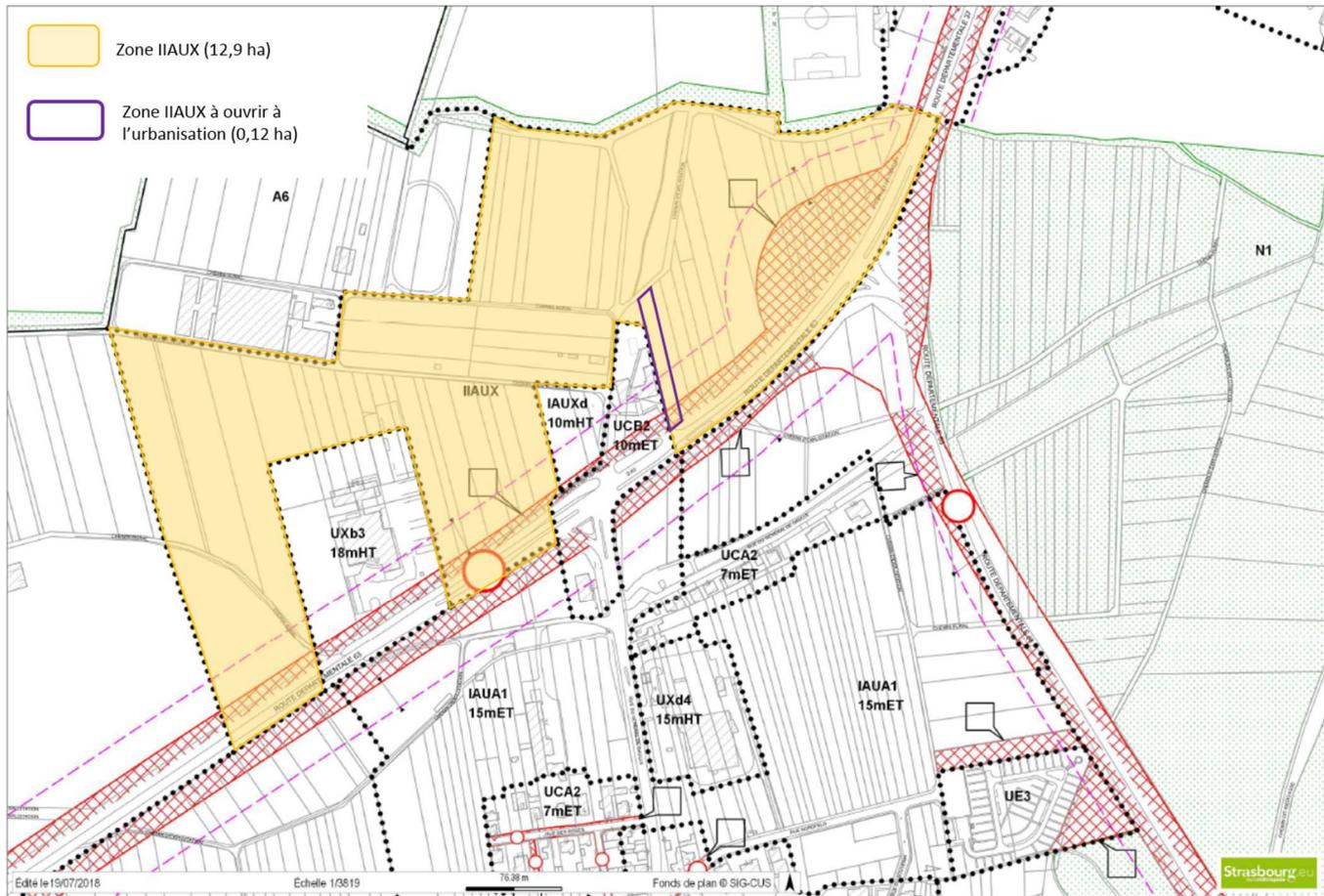
Le présent point de modification vise à permettre l'urbanisation d'une partie très restreinte de la zone IIAUX située au Nord de la RD63.

En vertu de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg s'est prononcé le 28 septembre 2018 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone IIAUX. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

Il est proposé de reclasser une partie de la zone IIAUX en zone UCB2 limitrophe en vue de permettre l'extension de l'Hôtel de Paris. Cette opération est rendue nécessaire pour recréer les conditions de bon fonctionnement de l'établissement suite à la réorganisation des locaux intervenue dans le cadre de la mise aux normes PMR. Elle permettrait donc de maintenir sur site l'activité hôtelière existante, bénéficiant d'une situation stratégique en entrée d'agglomération et des conditions favorables en termes de desserte et de visibilité depuis la RD63.

Cette ouverture partielle à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU en matière de développement économique, via la pérennisation d'une activité économique et des emplois qu'elle génère.

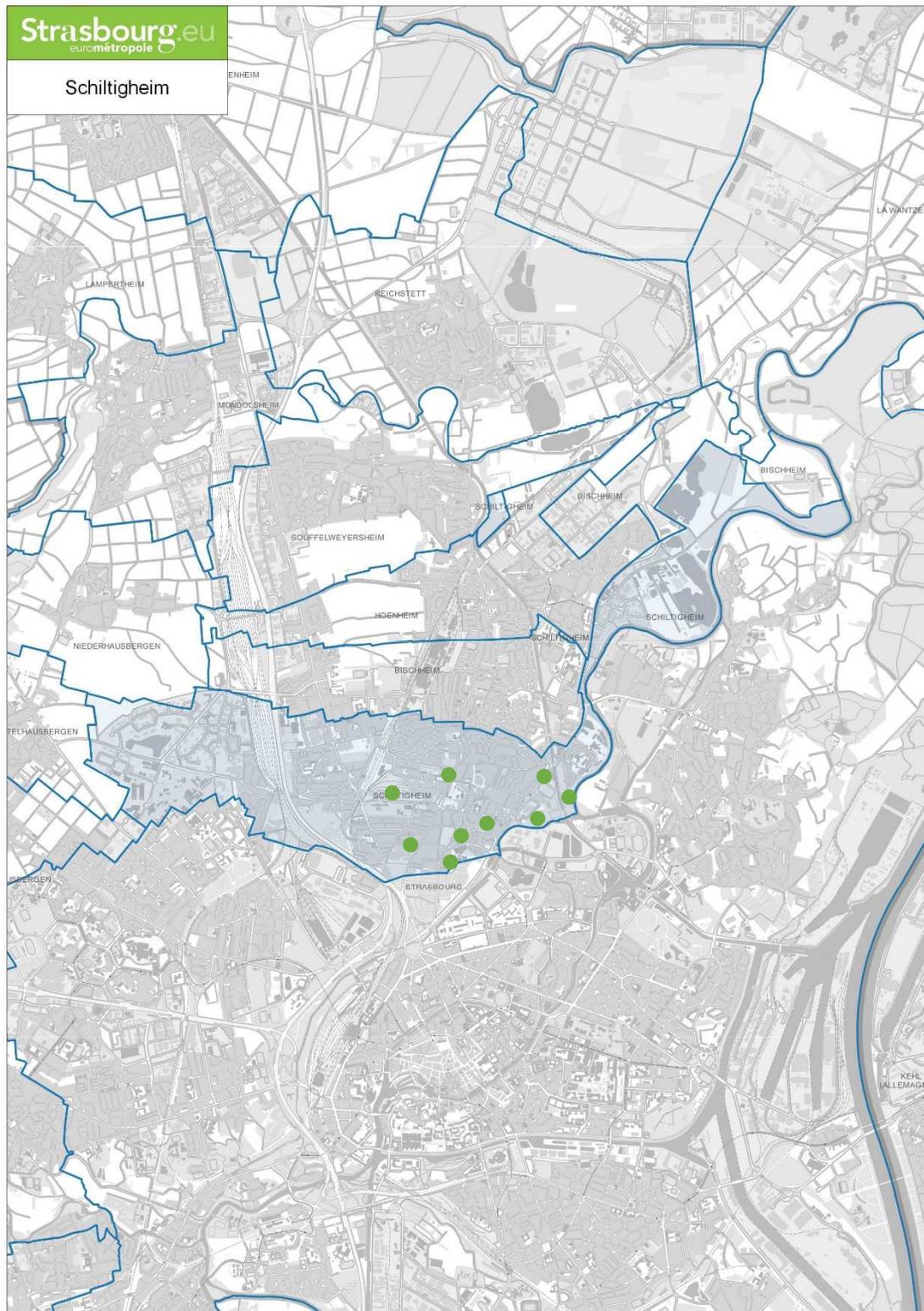
La totalité de la zone IIAUX s'étend sur une superficie de 12,9 ha. La partie nécessaire à l'extension de l'Hôtel de Paris et destinée à être ouverte à l'urbanisation représente environ 0,12 ha, soit un peu moins de 1 % de la superficie totale de la zone IIAUX (voir plan ci-après). L'évolution du zonage proposée n'obère pas un développement futur d'activités économiques sur la zone IIAUX.



### b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de reclasser une partie de la zone IIAUX dans la zone UCB2 attenante, située au niveau de la RD63.

## Commune de SCHILTIGHEIM





Des principes d'aménagement ont été définis sur le site d'activité, par la ville de Schiltigheim, favorable à la requalification du site en secteur à vocation mixte.

Au regard de ces éléments, il est proposé de permettre la requalification du site d'activités vers une vocation mixte à dominante d'habitat.

Le projet revêt un intérêt général pour la ville de Schiltigheim puisqu'il permet d'éviter la constitution d'une friche industrielle potentielle.

Il permettra l'accueil de population et l'aménagement d'espaces végétalisés, sur un site aujourd'hui complètement minéralisé.

Par ailleurs, il répond aux orientations de développement de la Ville de Schiltigheim et de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment dans le sens où :

- il permet de répondre aux objectifs de production de logements, au sein d'un pôle urbain en lien avec le cœur métropolitain ;
- il s'inscrit dans les logiques de gestion économe du foncier, en n'impactant pas les espaces agricoles et naturels ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site industriel, en traitant les sols pollués et en augmentant la part de végétal sur un espace majoritairement minéral ;
- par ailleurs, la proximité du centre-ville de Schiltigheim, des futurs quartiers Fischer ainsi que de la ville de Strasbourg fait de ce site un secteur intéressant pour développer de l'habitat.

Afin d'encadrer le devenir du site, d'une Opération d'aménagement et de programmation (OAP).

Au regard de la taille du secteur et des enjeux d'aménagement, son aménagement devra être réalisé d'un seul tenant sur la totalité de la zone.

#### Prise en compte des enjeux de mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale

Afin de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, le projet pourra comprendre de l'habitat, des commerces et services de proximité ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Au regard du contexte urbain, la ville de Schiltigheim estime la surface de plancher destinée à l'habitat à 6 000 m<sup>2</sup>.

Tout projet devra répondre aux enjeux de mixité sociale : 15 % de logements locatifs sociaux sont exigés. Ce taux est fixé en tenant compte du parc de logements existants à Schiltigheim et avec l'objectif d'une répartition spatiale équilibrée du parc social à l'échelle de la commune.

La programmation devra être diversifiée en matière de taille de logements pour répondre aux besoins de la population. Il s'agit d'offrir une part de grands logements pour permettre l'accueil de familles.

#### Prise en compte des enjeux en matière de desserte et de déplacements

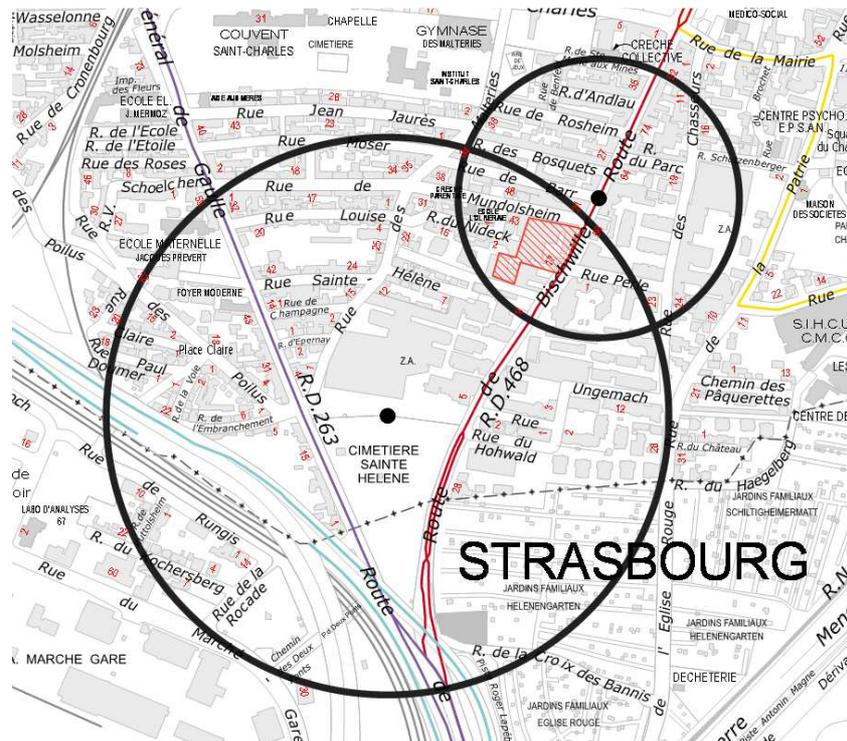
En termes d'accessibilité, le secteur sera desservi par une voie à créer depuis la route de Bischwiller qui bouclera avec la « voie Heineken » à aménager plus au Sud, matérialisée par l'emplacement réservé SCH128 au règlement graphique du PLU.

Ce réseau viaire sera aménagé de manière à répondre à des fonctions de desserte locale, à l'échelle du quartier des malteries.

Aussi, leur configuration et leur aménagement seront définis pour garantir les déplacements en toute sécurité des piétons et des cyclistes et la circulation apaisée des voitures, en sens unique.

Le plan de circulation pourra faire l'objet d'évolutions, notamment la mise en place de zone 30 ou de zone de rencontre, afin restreindre la circulation à la desserte locale.

En matière de transport en commun, le secteur est bien desservi. Il se situe à moins de 200m de l'arrêt « Barr » de la ligne 4 et à moins de 500 m du futur arrêt de la ligne 6, situé au Sud du site Fischer.



*Situation du secteur « Alsia » au regard de la desserte par les transports en commun*

Ces lignes font partie d'une restructuration du réseau sur le quadrant Nord de l'Eurométropole, mise en place depuis la rentrée de septembre 2018 :

- Le nouveau schéma de transports collectif a amélioré la desserte, notamment avec une liaison directe vers la zone commerciale de Vendenheim et les communes Nord grâce au prolongement de la ligne 6 ;
- la fiabilité des temps de parcours et la vitesse commerciale de la ligne 6 ont été améliorées par des aménagements ponctuels sur la route du Général de Gaulle et par des mesures de régulation des carrefours à feux favorisant les transports collectifs sur l'axe.

En terme de stationnement, tout projet devra respecter à minima les exigences du PLU, définies en fonction de la programmation et de la taille des logements.

#### Prise en compte des enjeux en matière d'insertion urbaine et paysagère et de patrimoine

Afin de donner une place à la nature sur un secteur aujourd'hui fortement minéralisé, tout aménagement du site devra comporter un minimum de 20 % d'espaces végétalisés réalisés en pleine terre.

Du point de vue de l'insertion d'un projet dans son environnement proche, la transition avec les parcelles bâties à l'Ouest du site devra faire l'objet d'une attention particulière.

Un aménagement végétalisé cohérent mais diversifié dans le choix des essences est exigé.

Par ailleurs, tout projet devra veiller à assurer une transition avec le bâtiment existant au niveau du 49 rue de Mundolsheim, tant concernant les constructions futures qui s'implanteront le long de cet axe que celles projetées route de Bischwiller.

Le secteur comporte, par ailleurs, un bâtiment à valeur patrimoniale au sein du secteur (voir extrait de l'OAP proposée). Le parti d'aménagement devra être conçu de manière à intégrer cet édifice au plan masse et le mettre en valeur. Son maintien et sa reconversion sont à privilégier afin de garder la mémoire de l'histoire du site.

L'aménagement d'un espace ouvert au public en lien avec ce bâtiment constitue une hypothèse d'aménagement. Dans ce cas l'usage de cet espace devra être pensé en complémentarité avec les espaces publics créés dans le cadre de la requalification des sites SEBIM et FISCHER situés plus au Sud et qui présentent également des éléments patrimoniaux en lien avec l'histoire de Schiltigheim.

#### Prise en compte des enjeux en matière d'environnement

La collectivité souhaite que le futur projet réponde aux orientations qu'elle s'est fixée en matière de qualité de vie et d'environnement.

Le site complètement minéralisé ne présente pas de sensibilité écologique particulière.

Il est, par contre, concerné par des problématiques liées à :

- la qualité des sols et des sous-sols ;
- la présence de cavités souterraines ;
- la qualité de l'air.

#### Les enjeux liés à la qualité-des sols et des sous-sols

En raison de son historique industriel, des vérifications en matière de qualité des sols ont été réalisées, pour s'assurer de la compatibilité des sols et des eaux souterraines avec les usages projetés.

Les investigations environnementales menées sur site indiquent que les teneurs détectées dans le milieu souterrain ne sont pas susceptibles de mettre en jeu la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve du traitement des spots de pollution, hormis dans la partie Sud/Ouest où une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été menée.

Cette étude conclut à la compatibilité du site avec les usages projetés pour la zone Sud-Ouest sous réserve de mise en place d'au moins un niveau de sous-sol au droit des bâtiments et du maintien d'un recouvrement des sols.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être supprimées sur l'intégralité du site conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport ARCHIMED n° 2015-23 du 18/09/2015), il a été décidé de retenir les RU suivantes sur l'intégralité du secteur

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol.

Ces RU des sols ont été inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU du règlement écrit dans le cadre de la modification n° 1 du PLU.

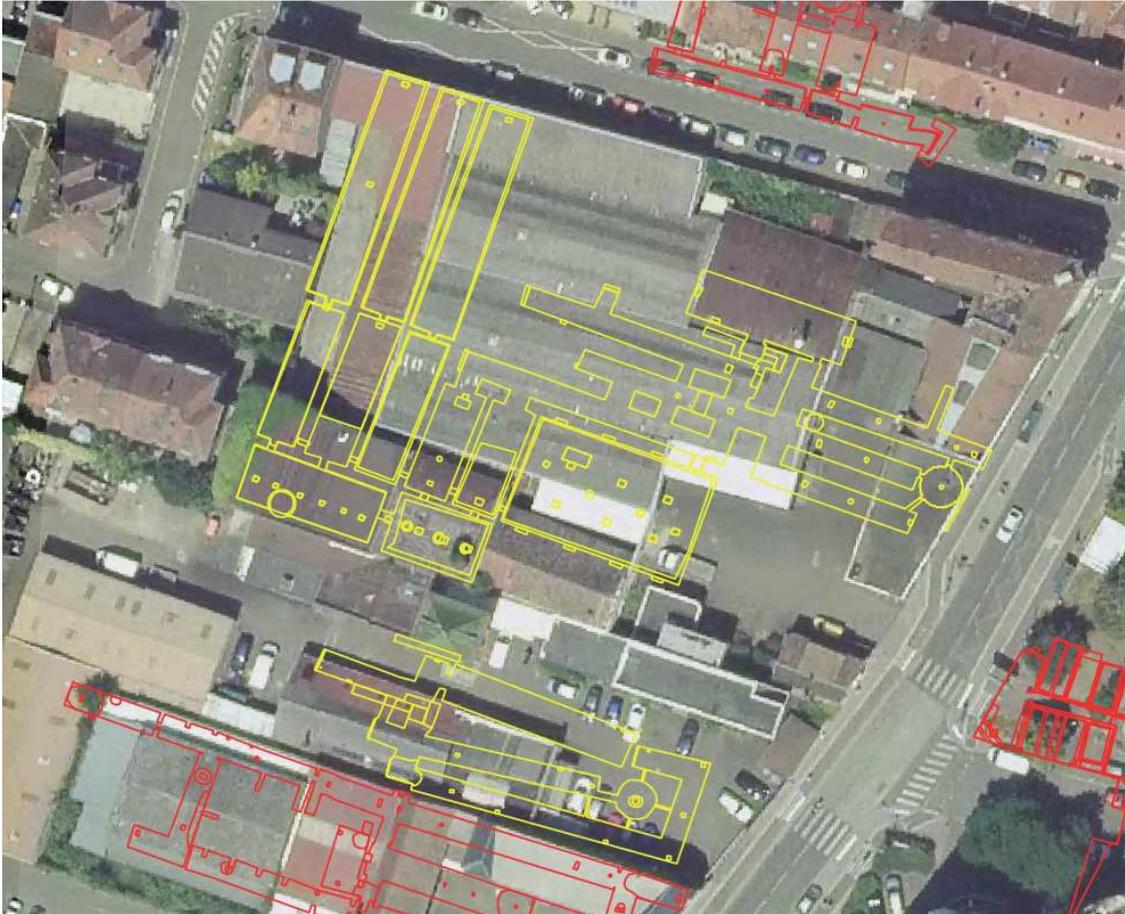
Aussi, le PLU régleme déjà les usages du sol par rapport à la problématique de la qualité des sols. Il ne nécessite ainsi pas d'être modifié sur ces aspects pour garantir les enjeux de santé publique qui y sont liés.

#### Les enjeux liés aux cavités souterraines

Le site sur lequel la société ALSIA est implantée est impacté par 2 réseaux de galeries souterraines.

Le réseau Sud, situé en limite de parcelle, est de taille assez modeste comparativement au réseau Nord. Il se compose de six galeries et d'une salle circulaire (glaciaire).

Le réseau Nord présente une extension bien plus importante ; ce dernier se compose de 21 salles et galeries.



*Réseaux de galeries souterraines au niveau du secteur Alsia (identifiés en jaune)*

Le secteur est suivi depuis 1997, avec des visites régulières. Chacune de ces visites a été consignée dans des rapports par le BRGM.

Depuis 2006, ce site fait l'objet d'un suivi dans le cadre du programme Eurométropole-BRGM avec une visite en moyenne tous les 2 ans, avec une fréquence légèrement accrue depuis l'écoulement en masse de loess dans la galerie G3 en 2008 (Cruz Mermy, 2008).

Au moins 50 m<sup>3</sup> se sont déposés dans la galerie G3 et dans les galeries adjacentes (G1, G4 et G7) ; par conséquent, la même quantité de matériaux est manquante entre la voûte des galeries et la surface. Ces vides représentent un risque d'effondrement en surface, pour cette raison le site a été requalifié en priorité 1 et fait l'objet d'une inspection régulière.



Localisation des différentes galeries (extrait du rapport du BRGM du 1<sup>er</sup> juin 2017))

En l'absence d'évolutions franches observées lors de l'inspection des 2 réseaux en juin 2017, la prochaine inspection de ce réseau de galeries devra être prévue en 2019 sauf dans le cas de figure où des signes d'affaissement seraient observés à l'aplomb de la galerie G3 du réseau Sud et des galeries G14 à G21 du réseau Nord non inspectées lors de la visite de juin 2017.

#### Réseau Sud :

De manière générale, l'évolution du réseau de galeries souterraines ALSIA Sud entre les inspections de 2016 et 2017 ne présente pas de caractère alarmant.

Les infiltrations loessiques semblent avoir été jugulées par les travaux entrepris sur le réseau d'évacuation des eaux de pluies. Les loess qui recouvrent le radier des galeries G3 et G4 sont en cours d'assèchement.

Néanmoins, l'arrêt des infiltrations loessiques dans les galeries souterraines ne doit pas oblitérer l'existence possible d'un volume de vide estimé à 50 m<sup>3</sup> qui se situe entre la voûte des galeries souterraines et les parcelles de l'usine ALSIA située au-dessus.

#### Réseau Nord :

De manière générale, le réseau de galeries souterraines du réseau Nord de la société ALSIA n'a que très peu évolué entre 2013 et 2017.

Les cheminées débouchant dans les galeries G3 et G4 représentent un risque de chute de personne en cas de déboufrage.

Les galeries G14 à G21 n'ont pas pu faire l'objet d'un diagnostic lors de cette inspection pour causes de conditions d'accès non préparées (points de sécurité pour une remontée sur corde à installer). L'inspection de ces galeries sera à prévoir lors de la prochaine visite de ce réseau de galerie.

L'état de dégradation peut menacer l'ensemble du site. Cette situation induit des problématiques à intégrer notamment pour la sécurité des personnes et la préservation du patrimoine architectural.

Afin d'éviter la poursuite de la dégradation des sites et du sous-sol, il est important de remédier à la situation actuelle, de requalifier les sites laissés en friche et de répondre aux enjeux en matière de sécurité publique.

Dans cette perspective, trois types de mesures pourront être mis en œuvre pour assurer la sécurisation des cavités souterraines :

- le comblement de cavités par remblais dans les règles de l'art ;
- la ré exploitation de cavités pour la réalisation de stationnement ;
- la préservation et la consolidation de tout ou partie des cavités avec le maintien pour visite et contrôle.

#### b. Traduction règlementaire

Dans cette perspective, il est proposé de :

- reclasser en zone IAUB l'ensemble du site ALSIA et de fixer une hauteur maximale des constructions à 20 m hors tout;
- lever la servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG) qui grève une partie du site ;
- identifier le bâtiment à valeur patrimoniale comme un « bâtiment intéressant » au règlement graphique ;
- d'exiger un minimum de 20 % d'espaces végétalisés en pleine terre au règlement écrit pour ce secteur ;
- fixer le principe d'une urbanisation sur la totalité de la zone à l'orientation d'aménagement et de programmation « seuil d'ouverture à l'urbanisation » ;
- créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définit les conditions d'aménagement pour garantir la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, mais également les enjeux en matière de sécurité et de santé publique.

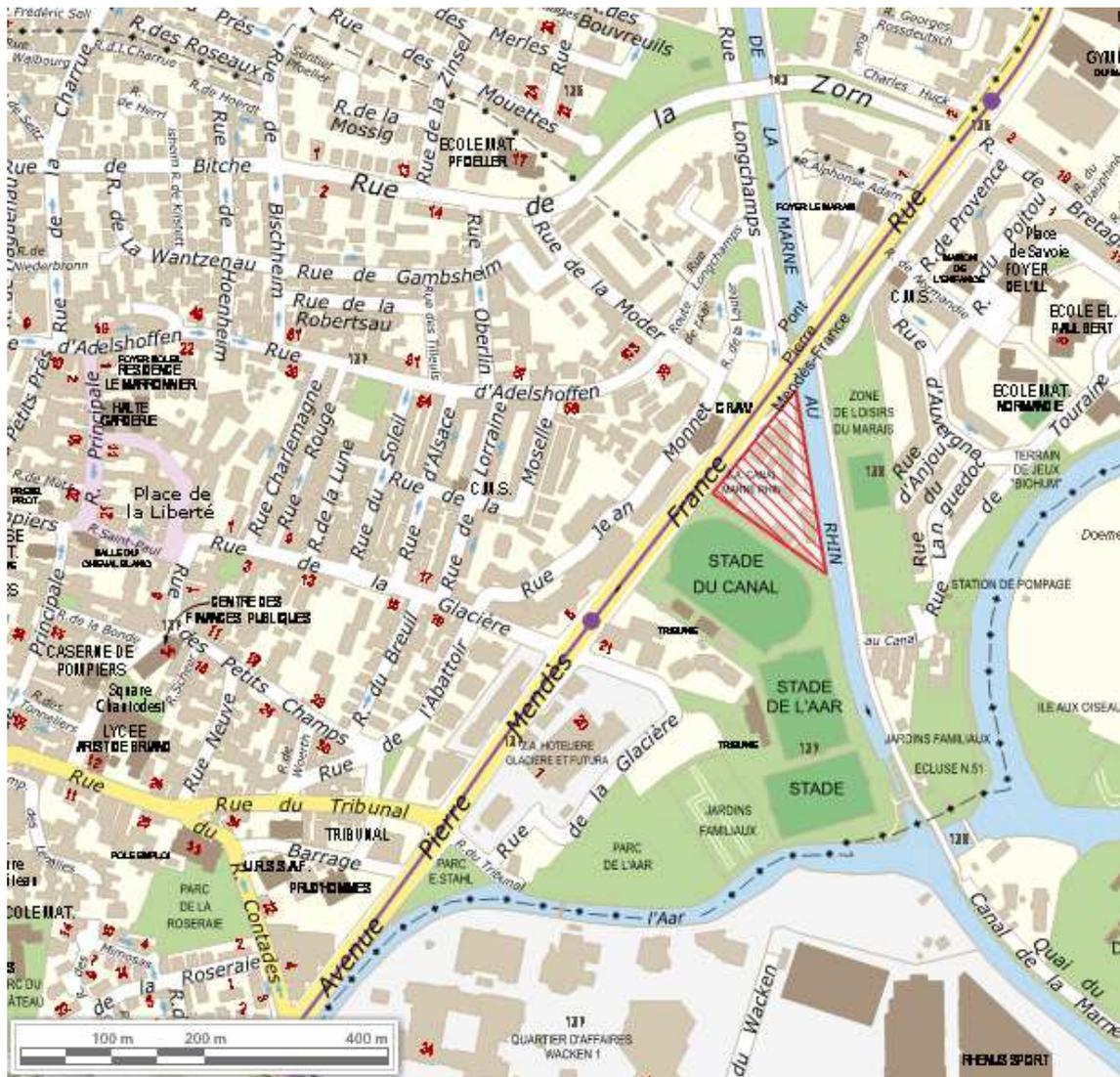
La traduction réglementaire proposée au sein du règlement (écrit et graphique) mais aussi de l'OAP permet de définir les principes d'aménagement que le projet aura à respecter et qui sont expliqués ci-avant.

Concernant l'organisation de la desserte, en cohérence avec les explications données ci-avant, il est proposé de compléter la destination de l'emplacement réservé SCH129 pour réaffirmer le statut de cet espace destiné à devenir public et participer à l'amélioration des déplacements Est/Ouest à l'échelle du quartier.

## 80. Commune de SCHILTIGHEIM – Avenue Mendès France Requalification du site d'activités Air Product en zone d'habitat

### a. Présentation - Explications – Justifications

Le site industriel Air Product, d'une superficie d'environ 1 ha est situé en bordure de l'avenue Pierre Mendès France à Schiltigheim. Il est bordé à l'Est par le canal de la Marne au Rhin et à l'Ouest par le pont Pierre Mendès France.



*Situation du secteur « Air Product »*

Cette entreprise industrielle multi-site produit, à Schiltigheim des gaz industriels.

La relocalisation de l'activité de production est projetée sur le site d'activités de l'Ecoparc Rhénan à Reichstett, au Nord de l'Eurométropole de Strasbourg.

La présente modification vise à permettre la requalification du site industriel, tout en garantissant les enjeux en matière d'environnement, de santé et de sécurité publique.

Le site complètement minéralisé ne présente pas de sensibilité écologique particulière.

### Programmation envisagée sur le site Air Product

La ville de Schiltigheim souhaite engager la requalification de ce site à usage industriel vers une vocation à dominante d'habitat.

Au regard de la taille du secteur et des enjeux d'aménagement, son aménagement devra être réalisé d'un seul tenant sur la totalité de la zone.

Des commerces et services de proximité pourront s'implanter en bordure Est de la zone, en lien avec la proximité avec le canal et le développement potentiel, à termes, d'une halte fluviale.

Au regard du contexte urbain et de la proximité du tram, la ville de Schiltigheim estime la surface plancher destinée à l'habitat à 10 000 m<sup>2</sup>.

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale à l'échelle de l'opération, la programmation en matière de logements comportera au minimum 15 % de logements locatifs sociaux.

Tout projet devra par ailleurs, présenter une diversité de logements et notamment une part de grands logements.

Cette répartition permettra de proposer des logements adaptés aux besoins des habitants tout en répondant à la volonté de la Ville de diversifier son parc de logements.

Le projet revêt un intérêt général pour la ville de Schiltigheim puisqu'il permet d'éviter la constitution d'une friche industrielle potentielle. Il permettra l'accueil de population à proximité du cœur métropolitain, limitant ainsi les distances de déplacements. Par ailleurs, il constitue une opportunité pour aménager des espaces végétalisés, sur un site aujourd'hui très minéralisé.

Par ailleurs, il répond aux orientations de développement de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment dans le sens où :

- il permet de répondre aux objectifs de production de logements, au sein d'un pôle urbain en lien avec le cœur métropolitain ;? )
- il s'inscrit dans les logiques de gestion économe du foncier, en n'impactant pas les espaces agricoles et naturels ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site industriel, en traitant les sols pollués et en augmentant la part de végétal sur un espace majoritairement minéral.

Afin d'atteindre ces objectifs d'intérêt général tant à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg qu'à celle de la ville de Schiltigheim, il est proposé de traduire la requalification de ce site au sein du zonage et d'une Opération d'aménagement et de programmation (OAP).

### Organisation de la desserte, du fonctionnement viaire et du stationnement

Le secteur sera desservi par la voie existante depuis le pont Pierre Mendès France pour l'accès entrant du site. La sortie des véhicules motorisés s'effectuera via la voie passant sous ce même pont et reliée à la rue Lauter.

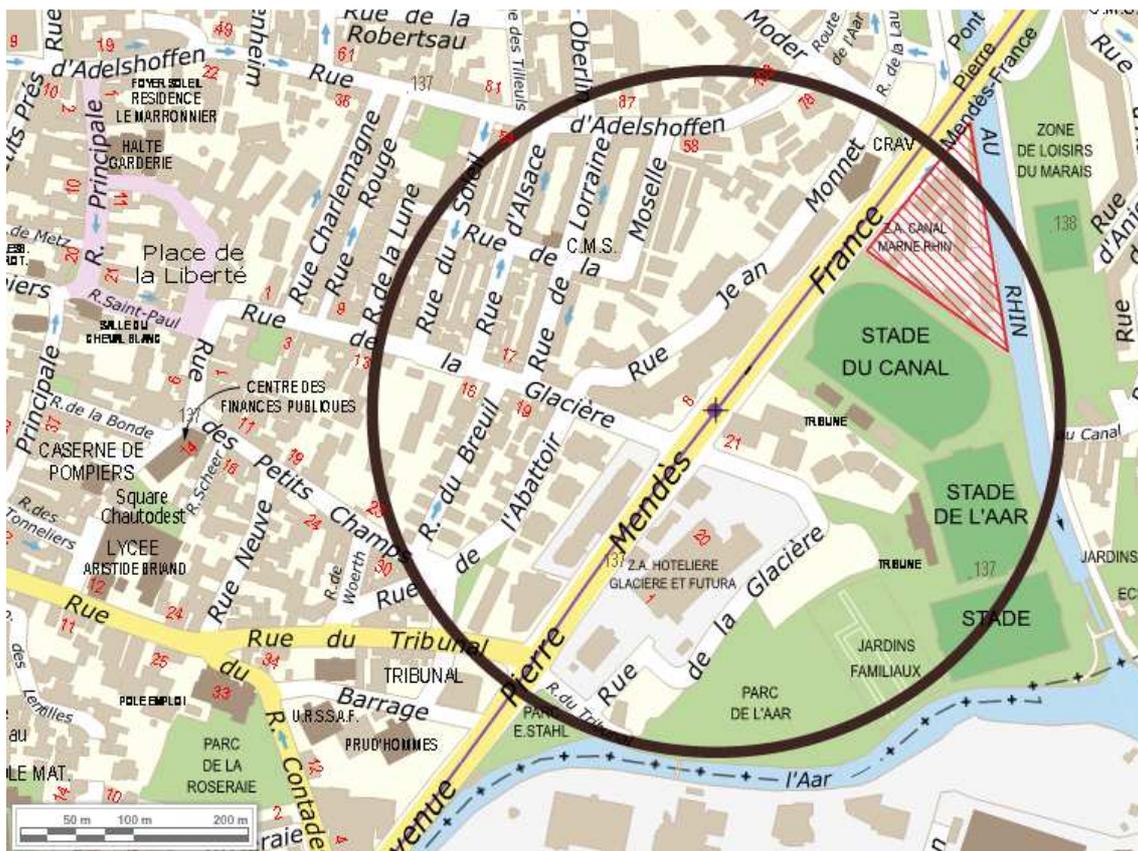
Aucun nouvel accès pour les véhicules motorisés ne sera autorisé depuis le pont Pierre Mendès France, afin de ne pas impacter la fluidité de la circulation sur cet axe et d'assurer la sécurité des usagers qui l'empruntent.

L'accès au stationnement en structure sera optimisé et mutualisé à l'échelle de l'opération. Il se situera de préférence au Nord/Est du site afin de préserver le potentiel des espaces le long du canal de la Marne au Rhin.

Les besoins en stationnement liés à l'opération seront gérés à l'échelle du site. Tout projet respectera au minimum les normes fixées par le PLU en matière de création de stationnement. Le stationnement sera réalisé principalement en structure, au sein des constructions à vocation d'habitat.

La conception du projet tirera partie de la configuration du site. Ainsi le stationnement sera géré préférentiellement sur la partie Nord/Ouest du site, au droit du pont Pierre Mendès France. Cette option reprise dans l'OAP permet de tirer parti de la différence de niveau entre le terrain d'emprise du projet, situé en contre-bas de l'espace public avec la montée du pont.

La situation du secteur de projet à proximité du futur Quartier d'Affaires International (QAI) et d'un arrêt de tram (moins de 300 m de l'arrêt Futura Glacières desservi par la ligne B du tram) en font un site privilégié pour l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle et pour développer un projet à dominante d'habitat.



*Situation du secteur à moins de 300 m de l'arrêt du tram B – Station Futura Glacière*

Ainsi, le projet veillera à s'inscrire dans le réseau de cheminements actifs existants à proximité immédiate. Il facilitera l'accès aux pistes cyclables situées sur la rive gauche du canal et le long de l'avenue Pierre Mendès France.

Un cheminement doux sera aménagé pour permettre aux futurs habitants de rejoindre facilement l'arrêt de tram « Futura Glacière » et les berges du canal. Dans cette perspective, l'OAP préfigure son implantation préférentielle en bordure Sud du secteur.

#### Intégration du projet et insertion des constructions dans leur environnement proche

La situation géographique du secteur, en bordure de canal constitue un atout en matière de qualité de vie. Cette proximité nécessite également une attention particulière pour prendre en compte les enjeux environnementaux liés à la trame verte et bleue.

Ainsi, le projet devra garantir une bande de 20 m de large minimum depuis la berge du canal, sans bâtiments d'habitation. Cet espace devra être traité qualitativement et être végétalisé de telle manière à renforcer la continuité écologique le long du canal.

En résonance avec cet aménagement de continuité écologique, le projet de construction sera conçu autour d'un cœur d'îlot végétalisé.

Arboré, cet espace sera aménagé, au moins pour moitié en pleine terre. Sa conception devra permettre d'en faire un véritable lieu de vie pour les futurs habitants.

Véritable vitrine depuis le canal mais aussi depuis l'avenue Pierre Mendès France, l'organisation des constructions devra préserver des percées visuelles entre cette voie et le canal.

Une diversité architecturale des constructions sera recherchée. Le traitement des façades devra être particulièrement soigné.

Les constructions présenteront des hauteurs différenciées. Il est proposé d'autoriser une hauteur maximale relativement importante afin de permettre l'émergence d'un bâtiment signal. Ce dernier offrira au projet densité tout en préservant des espaces végétalisés plus importants.

Sa réalisation est toutefois conditionnée à la *définition d'un parti pris urbain et architectural fort et concerté avec la Ville.*

Dans le cas où cette condition ne serait pas remplie, toutes les constructions devront s'inscrire dans un gabarit respectant les hauteurs des bâtiments avoisinants.

L'organisation interne des bâtiments (double orientation des logements), présence de rangements, cages d'escalier...) fait l'objet de principes dans l'OAP, afin que les logements présentent de bonnes conditions d'habitabilité et répondent aux besoins de la population.

#### Enjeux liés à la préservation de la santé humaine

L'activité actuelle sur le site relève du régime d'autorisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

A ce titre, la cessation d'activités sur le site actuel fait l'objet d'un suivi particulier de la part des services de l'Etat.

La requalification du site pour de l'habitat nécessite, avant tout changement de zonage, de s'assurer que le secteur de projet permette d'accueillir des habitants.

Le site est concerné par deux enjeux environnementaux : la qualité des sols et la qualité de l'air.

#### **En matière de qualité des sols**

Les activités industrielles historiques sont potentiellement polluantes.

Ainsi, plusieurs diagnostics ont été réalisés conduisant à l'établissement d'un plan de gestion des impacts identifiés et à la réalisation d'une analyse prédictive des risques résiduels à l'issue des travaux.

Les conclusions de ces études indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec un changement d'usage sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type

enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;

- l'absence d'usage des eaux souterraines ;
- la pose des conduites d'eau potable en matériaux imperméables aux composés organiques dans des tranchées remplies de matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

Par principe de précaution, le bureau d'étude recommande la mise en place de dispositif constructif (type tapis drainant) au droit des bâtiments de plain-pied.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapports ERM Investigations environnementales de Phase 2 n° R4118 de septembre 2017, Plan de gestion n°R4263 de décembre 2017, Mise à jour de l'ApRR n° R4453 de juin 2018) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - l'infiltration en l'état des eaux pluviales sur site ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 14] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

### **En matière de qualité de l'air**

Le site n'est pas concerné par une zone de vigilance identifiée au Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Strasbourg.

Néanmoins la circulation actuelle sur l'avenue Pierre Mendès France induit des émissions polluantes que le projet aura à intégrer.

Ainsi, il est proposé de fixer des principes d'aménagement suivant dans l'OAP :

- pour préciser que la conception urbaine et architecturale du projet devra être pensée de manière à limiter l'exposition des populations aux dépassements des seuils limites liés à la pollution atmosphérique ;
- pour privilégier les installations techniques visant à assurer la qualité de l'air intérieure des logements sur les façades ne donnant pas sur l'avenue Pierre Mendès France.

Ces principes vont au-delà de la réglementation en vigueur. Ils visent à contribuer à la qualité de vie des futurs habitants.

#### **b. Traduction dans le PLU**

Afin de permettre le projet d'urbanisation décrit précédemment, les modifications suivantes du PLU sont proposées :

- classement en zone 1AUA2 du site Air Product classé jusqu'ici en zone UXb1 au règlement ; et ajustements du périmètre de la zone UD2 proposée au périmètre des sites de projet ;
- définition d'une hauteur maximale des constructions à 25 m à l'égout de toiture ;
- mise en place de restrictions d'usage sur le site Air product au règlement écrit et au plan vigilance du règlement graphique (RU n° 14) ;
- fixer le principe d'une urbanisation sur la totalité de la zone à l'orientation d'aménagement et de programmation « seuil d'ouverture à l'urbanisation » ;

- création d'une OAP fixant les principes d'aménagement avec lesquels tout projet d'aménagement devra être compatible.

Les principes d'aménagement présentés ci-avant sont traduits au sein d'une OAP afin d'encadrer le projet, en matière de :

- programmation et de phasage ;
- desserte, d'organisation viaire et déplacements doux ;
- gestion du stationnement ;
- densité et formes urbaines ;
- prise en compte d'intégration du projet et d'insertion des constructions dans l'environnement proche ;
- prise en compte des nuisances et de l'environnement.

## **81. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue de Haegelberg Création d'un verger communal**

### a. Présentation - Explications – Justifications

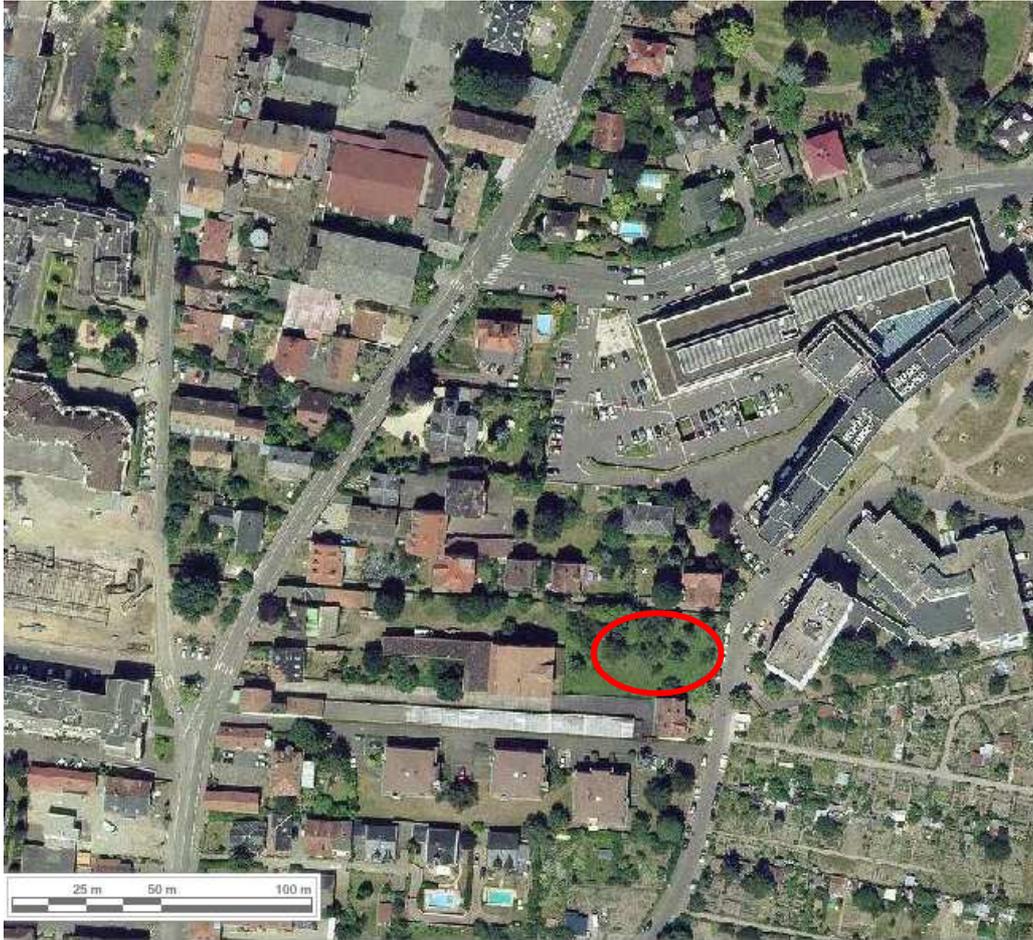
La ville de Schiltigheim souhaite préserver un espace de verger et jardins situés au Sud de son ban, rue Haegelberg.

Ce secteur se situe à l'interface entre les jardins familiaux de la Ville de Strasbourg, le CMCO (centre médico-chirurgical obstétrique) et les quartiers d'habitat de la partie Est de Schiltigheim.

A termes, elle a la volonté d'y aménager un verger communal d'environ 14 ares.

Ce projet vise à apporter une réponse alternative à la demande de jardins familiaux très prisés sur Schiltigheim comme sur le reste de l'agglomération.

Ce projet communal répond aux orientations du PLU en matière de qualité de vie pour les habitants : il permet de maintenir un îlot de fraîcheur végétalisé et de créer un espace récréatif, favorisant le lien social et le développement d'un maraichage de proximité.



*Situation du verger existant – rue du Haegelberg*



*Vue du verger existant depuis la bordure Sud (Source : Google Map)*

b. Traduction dans le PLU

Pour permettre la création, à termes d'un verger communal, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé (ER) SCH143 pour permettre à la Ville d'acquérir le terrain à cet effet.

## 82. Commune de SCHILTIGHEIM – Parcs de l’Aar, du Châteaux, des Contades et de la Roseraie Classement des parcs publics en zone naturelle

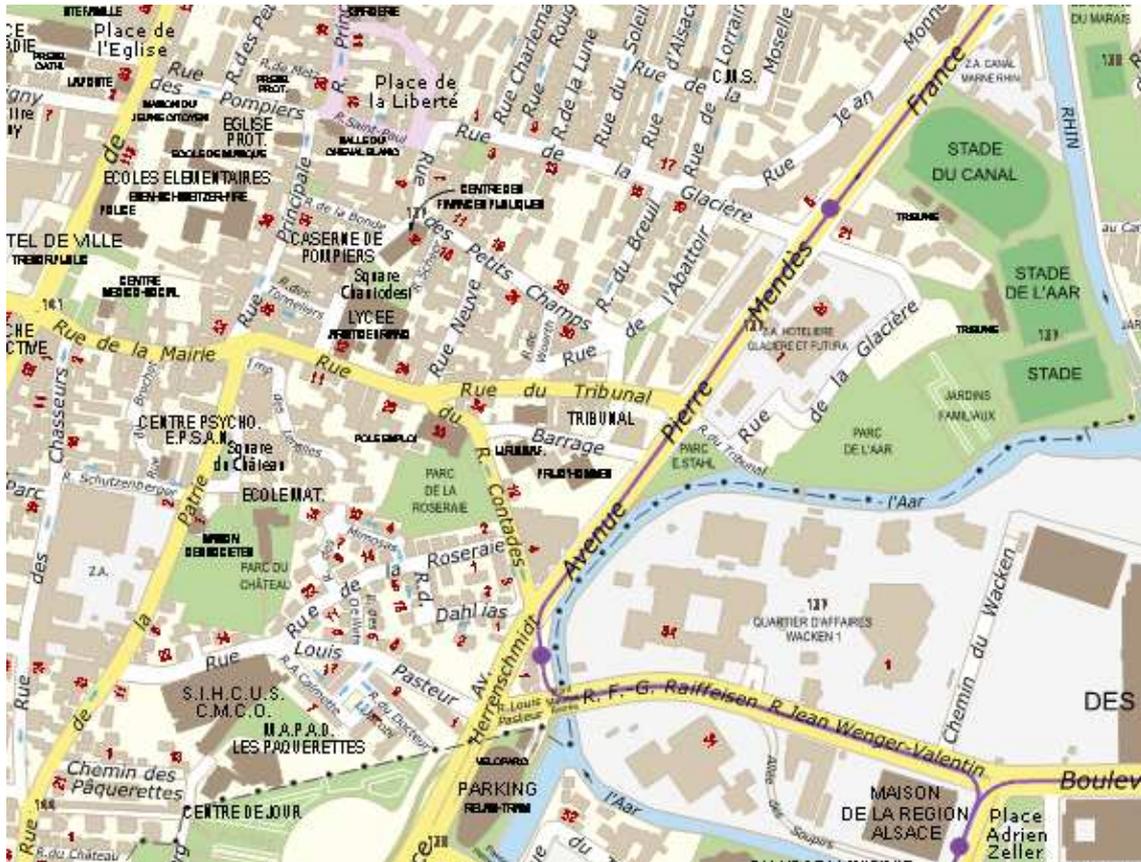
### a. Présentation - Explications – Justifications

La ville de Schiltigheim souhaite affirmer le caractère naturel des parcs et espaces publics végétalisés dont elle assure la gestion.

A ce titre, elle a demandé à l’Eurométropole de Strasbourg de modifier le classement de différents parcs publics pour les inscrire en zone naturelle au PLU.

Les parcs concernés sont :

- le parc de l’Aar ;
- le parc du Château ;
- le parc des Contades et de la Roseraie.



*Situation des parcs publics du Château, de la Roseraie et de l’Aar*

Ce principe s’inscrit dans les orientations générales du PLU en matière de préservation des espaces de nature en ville et d’espaces publics répondant aux besoins des habitants.

Par ailleurs, la ville de Schiltigheim souhaite que l’emplacement réservé (ER) SCH6, qui visait l’extension des installations sportives et l’aménagement d’espaces verts de loisirs,

soit supprimé sur ces emprises. Comme le foncier lui appartient, il n'y a plus lieu de maintenir cette partie de l'ER.

b. Traduction dans le PLU

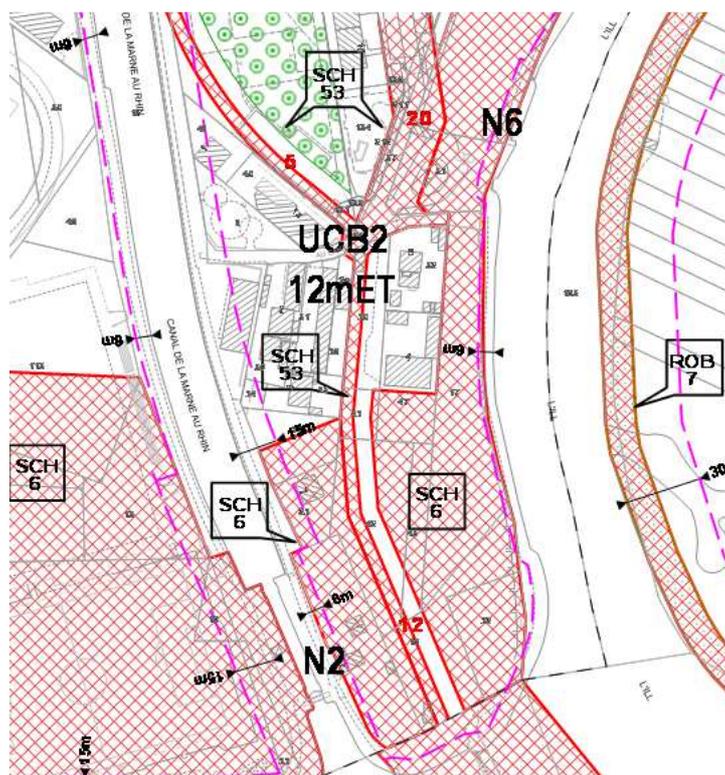
Aussi, il est proposé de :

- déclasser en zone naturelle N3, les différents parcs cités ci-avant et jusque-là inscrits en zone UE3, zone dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Le zonage N3 permet d'afficher le caractère naturel de ces espaces tout en autorisant le développement des équipements publics qui y sont liés ;
- Supprimer l'emplacement réservé SCH6 sur ces mêmes emprises.

### 83. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue du Canal Ajustement des emplacements réservés SCH6 et SCH53

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER SCH6 dont il est question au point précédent se prolonge à l'Est du canal de la Marne au Rhin.



*Extrait du règlement graphique : emplacements réservés SCH6 et SCH53, à l'Est du canal de la Marne au Rhin*

La Ville souhaite y aménager, à termes des jardins familiaux et des espaces verts.

Ainsi, cette partie de l'emprise de l'ER SCH6 est maintenue, mais il est proposé de revoir sa destination.

Par ailleurs, la Ville demande d'étendre l'emprise de l'ER SCH6 sur le linéaire non couvert à ce jour par la servitude d'urbanisme (voir extrait règlement graphique).

L'objectif est de ne pas créer un délaissé de terrain inexploitable et non entretenu.

Enfin, la destination de l'ER SCH53 est complétée de manière à préciser que l'aménagement à venir devra permettre la desserte des espaces de jardins familiaux et d'espaces verts.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de procéder aux évolutions suivantes :

- reprise de la destination des ER SCH6 et SCH53 ;
- extension de l'emprise de l'ER SCH6 sur le linéaire non grevé situé entre le canal de la Marne au Rhin et l'Ill.

## 84. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue de Wissembourg / Parc de la Résistance Création d'une liaison piéton / cycle

a. Présentation - Explications – Justifications

Le projet de médiathèque Nord de l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans le développement du réseau des médiathèques de l'agglomération.

Sa réalisation est en cours et le futur équipement public se localise à Schiltigheim, à proximité du parc de la Résistance, rue de Wissembourg.

Afin de favoriser l'accessibilité des habitants à cet équipement, la Ville souhaite qu'une liaison douce soit créée entre la future médiathèque et le parc de la Résistance.



*Création d'une liaison douce entre le parc de la résistance et la future médiathèque Nord.*

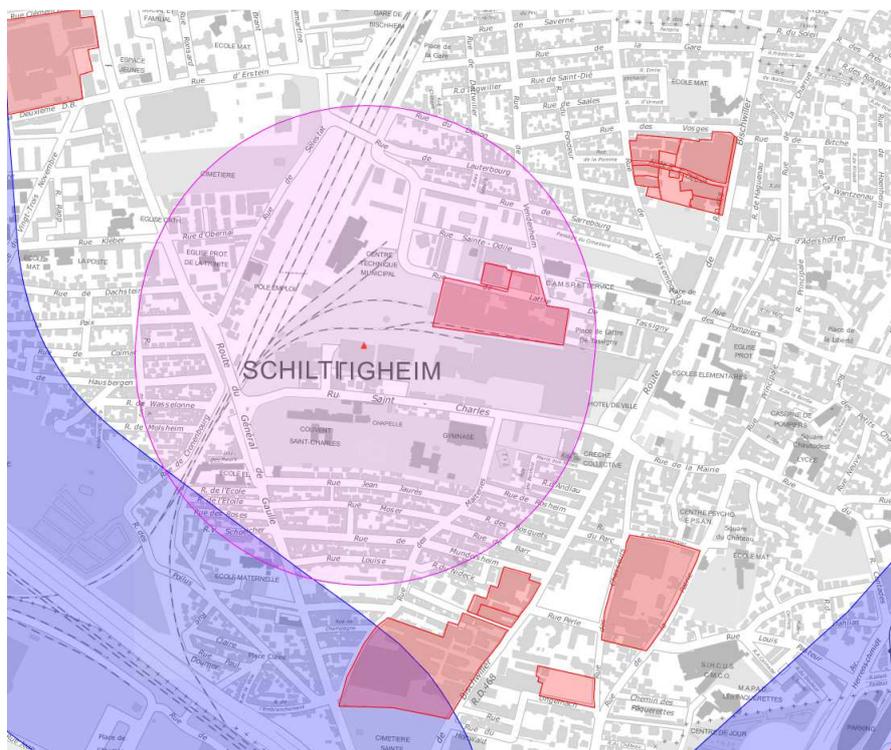


Aussi, la ville de Schiltigheim propose de faire évoluer le zonage du PLU afin de tenir compte de la situation réelle de la parcelle et de reclasser le terrain en zone mixte à dominante d'habitat.

La parcelle en question, tout comme les autres bâtiments d'habitation voisins sont situés à proximité de l'entreprise Heineken en activité.

Afin de garantir les enjeux de sécurité, tout projet dans ce secteur doit se conformer aux dispositions du porté à la connaissance pris par le Préfet en date du 2 février 2015.

Les espaces concernés par un périmètre de danger éventuel sont identifiés au plan vigilance du PLU (planches 7 et 8).

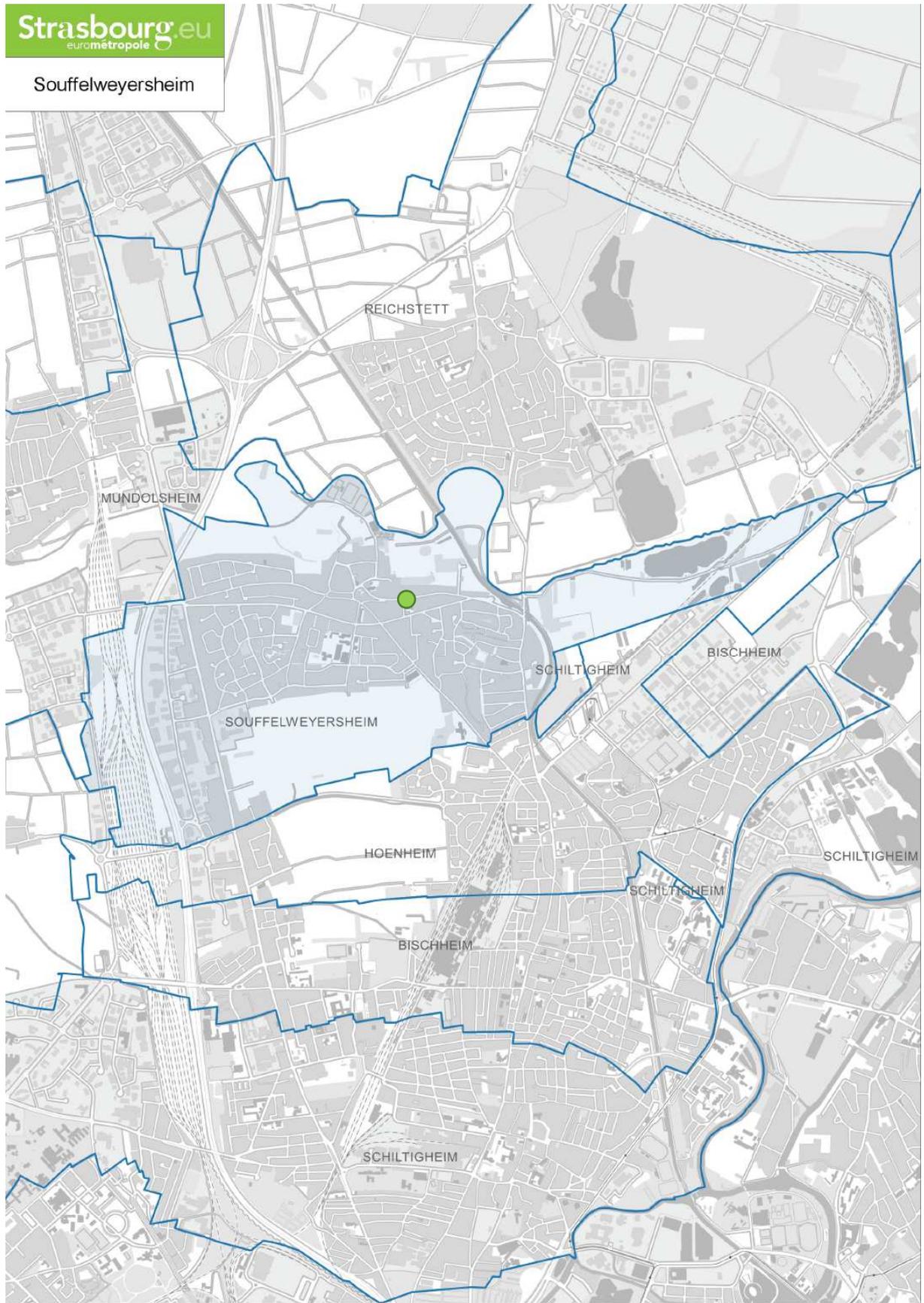


*Périmètre de danger inscrit au plan vigilance du PLU, lié à l'activité d'Heineken*

#### b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé d'étendre la zone UB3 12 m ET existante à la parcelle concernée, actuellement classée en zone UXb1.

## Commune de SOUFFELWEYERSHEIM

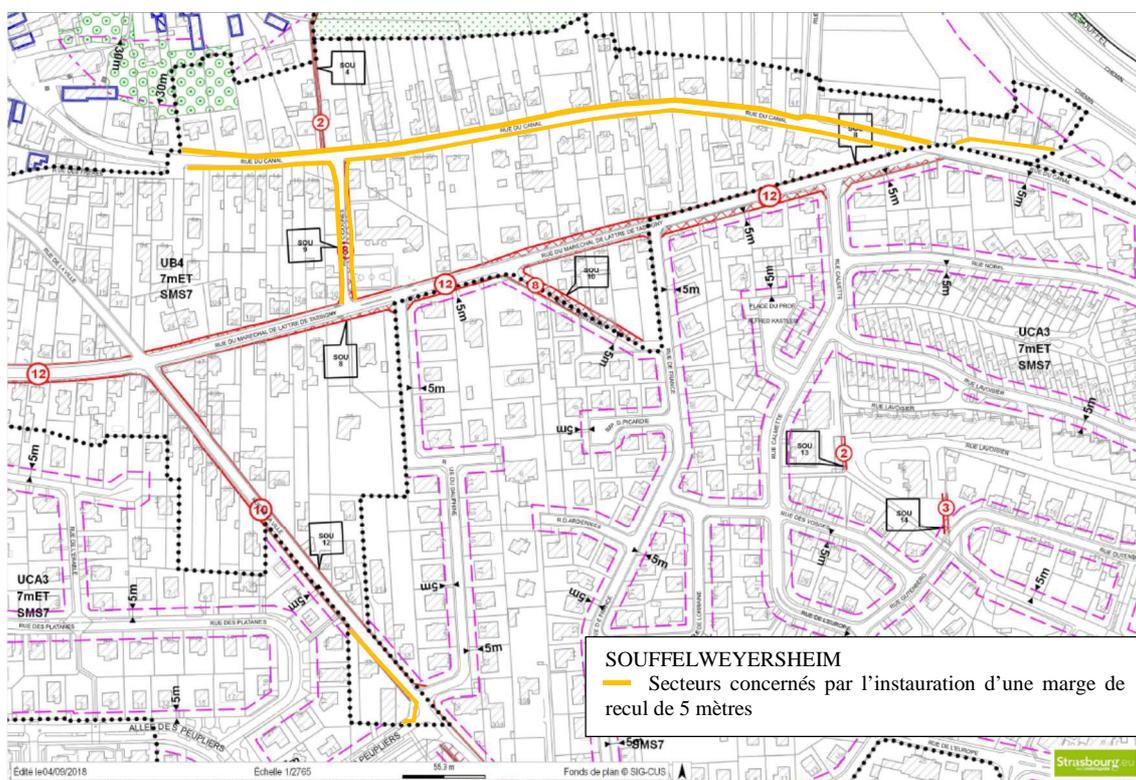


## 86. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Rue du Canal, rue des Cigognes et rue de la Ville Inscription d'une marge de recul de 5 m depuis la limite de voie

### a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite établir une marge de recul de 5 m au droit de la rue du Canal, de la rue des Cigognes et au niveau de l'angle entre la rue de la Ville et l'allée des Peupliers, en zone classée UB4.

Les secteurs concernés avoisinent des quartiers résidentiels classés en zone UCA3, marqués par une marge de recul de 5 m, en cohérence avec les caractéristiques du tissu bâti en zone UCA et l'implantation homogène en recul et ordonnancée des constructions.

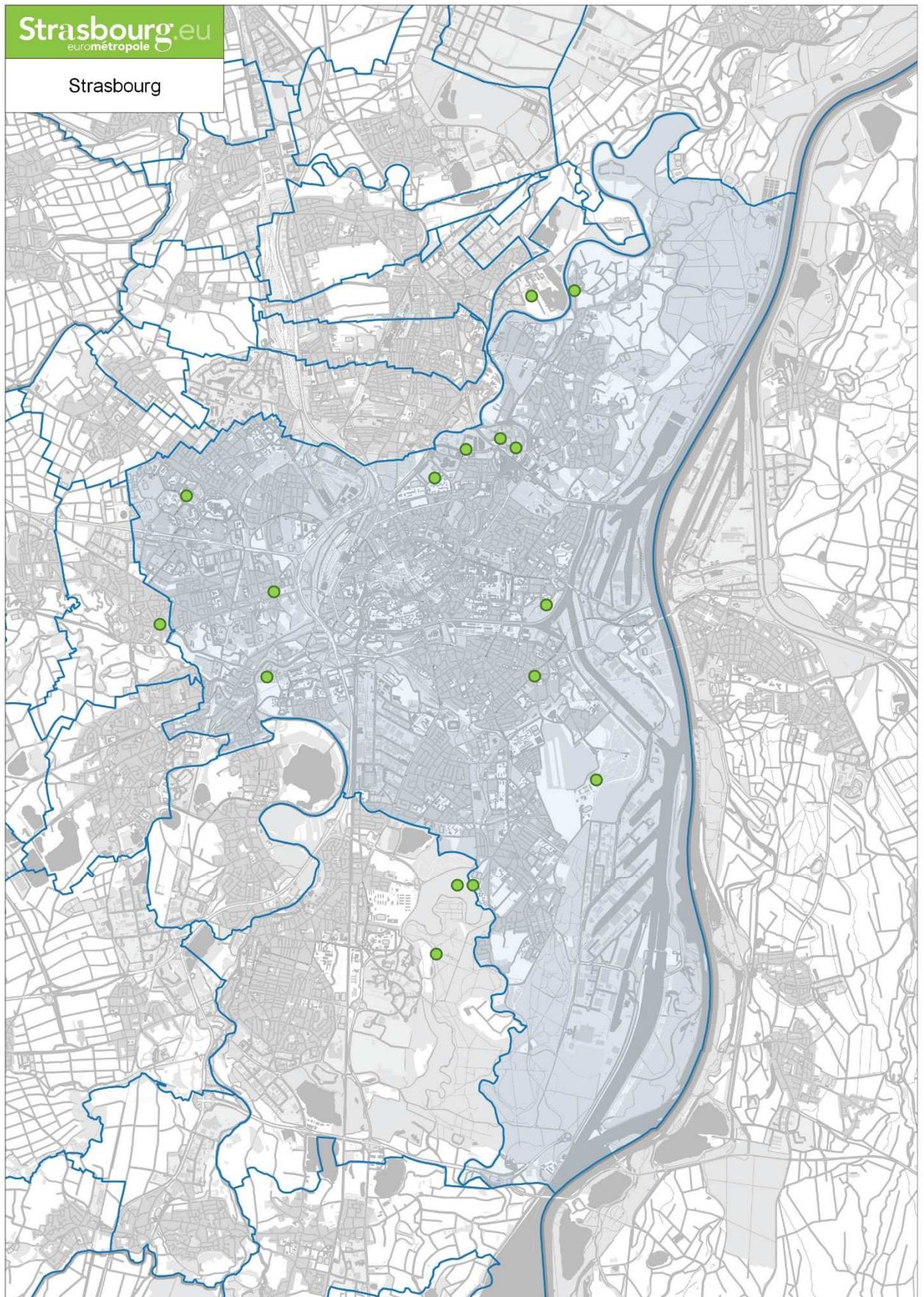


Afin d'harmoniser le traitement de ces secteurs, et donc l'interdiction de construire sur une distance de 5 m depuis la voie, il est proposé d'étendre le dispositif de marge de recul de 5 m aux rues identifiées.

Il s'agit ainsi de rétablir sur les secteurs concernés une disposition du règlement qui s'appliquait sous le régime du PLU communal.

### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire une marge de recul de 5 m depuis la limite des voies, telle que définie ci-avant.

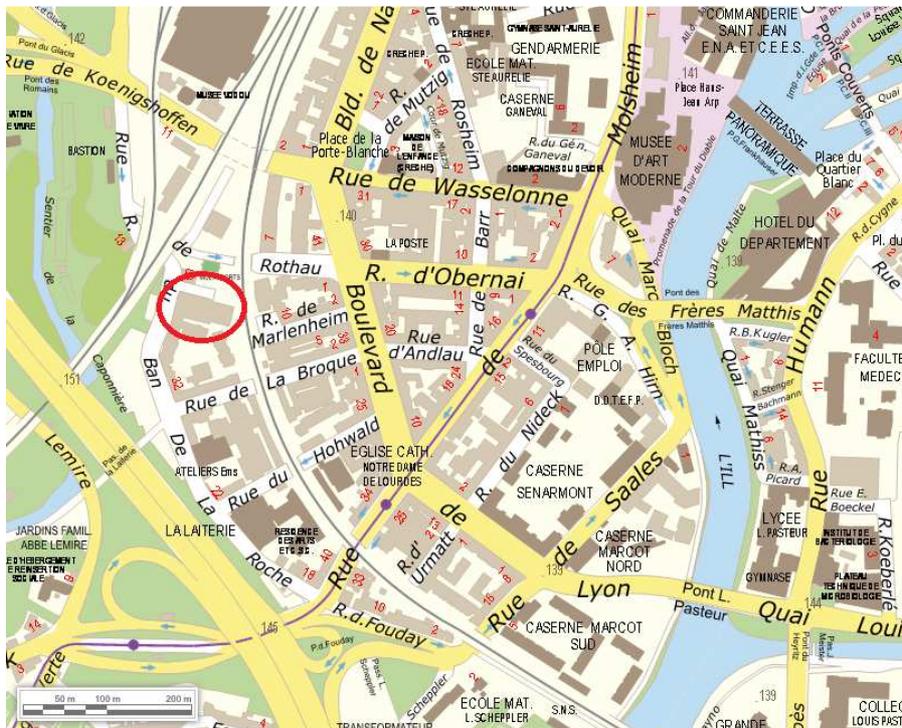
**Commune de STRASBOURG**

## 87. Commune de STRASBOURG – Centre / Rue du Ban de la Roche Levée du périmètre de PAG sur le secteur Semencerie et inscription de dispositions règlementaires graphiques

### a. Présentation - Explications - Justifications

Situé rue du Ban de la Roche dans le quartier de la Laiterie à Strasbourg, le secteur dit de la « Semencerie » est un site dont le devenir est l'objet d'enjeux urbains forts : situé dans le périmètre de quartier prioritaire de la politique de la Ville, à proximité d'équipements culturels et de la friche Laiterie et à proximité d'infrastructures (voie ferrée, autoroute).

Au cœur d'un secteur urbain dense et en pleine mutation, la requalification du site de la Semencerie doit participer à la valorisation du quartier de la Laiterie dans le cadre d'une réflexion urbaine d'ensemble.



*Localisation du secteur Semencerie  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

Tenant compte de ce contexte et de ces enjeux, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a institué sur le secteur de la Semencerie une servitude d'urbanisme. Cette dernière a permis à la collectivité de geler pendant une durée de cinq ans maximum à partir de la date d'approbation du PLU, la constructibilité de ce périmètre d'environ 50 ares dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un Projet d'aménagement global (PAG).

Le PAG est aujourd'hui établi jusqu'au 16 décembre 2021, mais peut être levé avant ce terme des 5 ans, à l'appui d'un projet établi par la collectivité.

Dans ce cadre, une étude urbaine a été menée sur le site afin de définir les conditions dans lesquelles un projet qualitatif pourrait se développer. La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont ainsi défini les attentes inhérentes au site à travers l'élaboration d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et environnementales à destination des porteurs de projet.

Ce cadrage initial fixait les conditions au regard desquelles la collectivité estimait réalisable la mutation urbaine du site historique, à la fois sur le volet programmatique et sur l'insertion du projet dans son environnement.

A ce jour, le volet programmatique restera encadré par le zonage existant UB2 du PLU qui permettra la réalisation d'un programme mixte (logements, espaces d'ateliers, hébergement type auberge de jeunesse ou hôtel etc.) conformément au projet attendu.

En complément, il est proposé que les orientations qui fixent quant à elles les modalités d'insertion urbaines, architecturales et paysagères soient inscrites au règlement graphique du PLU pour tenir compte des objectifs poursuivis dans l'accompagnement de la mutation de ce site.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont ainsi défini des principes d'aménagement (*voir schéma ci-après*) et des orientations programmatiques en cohérence avec les enjeux du quartier Laiterie et dans le respect des objectifs poursuivis par le PLU. Ce sont ces principes définissant un Projet d'aménagement global qui sont aujourd'hui repris dans la présente modification du PLU et qui permettent par conséquent la suppression de la servitude du PAG sur le secteur de la Semencerie.



*Schéma d'orientation défini par l'Eurométropole de Strasbourg sur le secteur Semencerie  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- suppression du périmètre en attente de Projet d'aménagement global (PAG) gelant la constructibilité en zone UB2 sur le secteur de la Semencerie jusqu'au 16 décembre 2021 ;
- inscription d'un espace planté à conserver ou à créer, d'une marge de recul et d'un jardin de devant à conserver ou à créer.

## 89. Commune de STRASBOURG – Centre / Rue Lauth – Rue du Jasmin Suppression de l'emplacement réservé CEN4

### a. Présentation - Explications - Justifications

Un emplacement réservé (CEN4) d'une superficie totale de 1,9 ha est inscrit au PLU au cœur du quartier européen de Strasbourg. Son emprise est constituée par les berges de l'Ill et de l'Aar, la rue Lauth et la rue du Jasmin.



Localisation du secteur  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Déjà inscrit initialement dans l'ancien Plan d'occupation des sols (POS) de Strasbourg, cet emplacement réservé était alors destiné à la « création d'équipements liés à la vocation européenne de Strasbourg, entre la rue du Jasmin et la rue Lauth ».

Sur la partie Est de ce terrain (environ 100 ares), le long du quai du Chanoine Winterer, le siège de la chaîne de télévision franco-allemande ARTE a entre-temps été construit, conformément à la destination initiale prévue par l'emplacement réservé.

Le terrain restant à l'Ouest (environ 90 ares) est quant à lui aujourd'hui intégralement sous maîtrise foncière publique, propriété de la ville de Strasbourg.

Le maintien au PLU d'une servitude permettant à la collectivité de réserver une emprise foncière dont elle a déjà la maîtrise – et donc l'inscription de cet emplacement réservé CEN4 au PLU – n'est en conséquence plus justifié.

### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé CEN4.



- l'installation d'un pôle de services publics regroupant notamment les différents services municipaux aux usagers (mairie de quartier, CMS, médiathèque) ;
- la construction de locaux commerciaux pouvant accueillir une enseigne alimentaire généraliste et une offre complémentaire de commerces et de services de proximité ;
- la construction de logements neufs contribuant à la diversification de l'offre pour le quartier.

L'un des éléments de programme structurant du projet urbain consiste ainsi à prolonger la rue Léonard de Vinci pour recréer une trame urbaine lisible et sécurisante. A ce titre, il est donc proposé d'inscrire un emplacement réservé pour la réalisation d'un espace public entre la rue Martin Schongauer et la rue Léonard de Vinci.

La réservation du foncier nécessaire à cette liaison dans le cadre de la présente modification est justifiée au regard des études conduites dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au PLU un emplacement réservé « EMV23 » au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, sur une emprise de 15 m.

## 91. Commune de STRASBOURG – Hautepierre / Rue Alfred de Vigny Reclassement partiel de la Zone franche urbaine (ZFU)

### a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le quartier de Hautepierre, les terrains situés de part et d'autre de la rue Alfred de Vigny se situent en Zone franche urbaine (ZFU). Les ZFU sont des secteurs situés au contact direct ou au sein de certains quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Ces zones ont été nationalement définies à partir de critères économiques et sociaux (taux de chômage, proportion de personnes sorties du système scolaire sans diplôme, proportion de jeunes, potentiel fiscal par habitant) pour permettre aux entreprises implantées ou souhaitant s'y implanter de bénéficier d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales durant 5 ans.



*Localisation du secteur  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

L'actuelle partie de la ZFU de Hautepierre localisée rue Alfred de Vigny est une portion qui comporte quasiment exclusivement des bâtiments à vocation d'activités (tertiaire, artisanat ou industrie).

Cependant, cette portion de la ZFU est classée en zone UD2 du PLU, une zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat mais qui permet tout type d'implantation avec des règles relativement souples et ouvertes.

Or il s'avère à l'usage que le zonage du PLU ne permet pas suffisamment de tenir compte de la spécificité de ce secteur géographique de la ZFU, et que le type de zonage en vigueur n'est pas en adéquation avec les enjeux et les objectifs initiaux portés par la ZFU. La conséquence de cette inadéquation identifiée par l'Eurométropole de Strasbourg réside dans le risque de spéculation et de changement progressif de destination des bâtiments d'activités actuels vers une mutation en logements. Le potentiel départ des entreprises au

terme de la période des cinq ans et la transformation en opération immobilières feraient perdre toute la dynamique de la ZFU à cet endroit.

Afin d'optimiser le maintien du tissu économique, la présence d'entreprises et d'emplois et de permettre à la ZFU de rester cohérente avec ses objectifs, il est proposé de faire évoluer le zonage du PLU sur ce secteur d'environ 2 ha pour éviter que du logement ne vienne progressivement phagocytter l'activité économique.

En conséquence, il est proposé d'inscrire sur ce secteur une zone urbaine spécifique UYa qui n'admet pas de logement. De manière générale, l'existence d'une ZFU n'est pas incompatible avec la vocation d'habitation, néanmoins la partie propre au secteur de part et d'autre de la rue Alfred de Vigny à HautePierre est caractérisée par une occupation majoritaire de locaux d'activités qu'il convient de conserver.

Une fois ce périmètre établi, deux petits reliquats de zone UD2 sont cependant constitués uniquement d'immeubles de logements. Ces deux enclaves ne peuvent par conséquent pas être pris en compte dans le nouveau secteur de zone UYa. Il est donc proposé de les reclasser dans la zone UB2 limitrophe longée par la route d'Oberhausbergen.



*Périmètre délimitant les bâtiments d'activités de la ZFU situés en zone UD2 à reclasser en zone UYa (pointillés bleus) et reliquats de zone UD2 à reclasser en zone UB2 (pointillés jaune)  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

## b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de reclasser au règlement graphique du PLU dans la zone UD2 :

- la partie constituée des bâtiments d'activités de la ZFU rue Alfred de Vigny en zone UYa / 20 m HT (environ 1,8 ha) ;
- les deux reliquats de zone occupés par des immeubles d'habitation en zone UB2 / 12 m ET / SMS1 (environ 0,35 ha).

## 92. Commune de STRASBOURG – Koenigshoffen / Rue Jean Mentelin Implantation d'un nouveau groupe scolaire

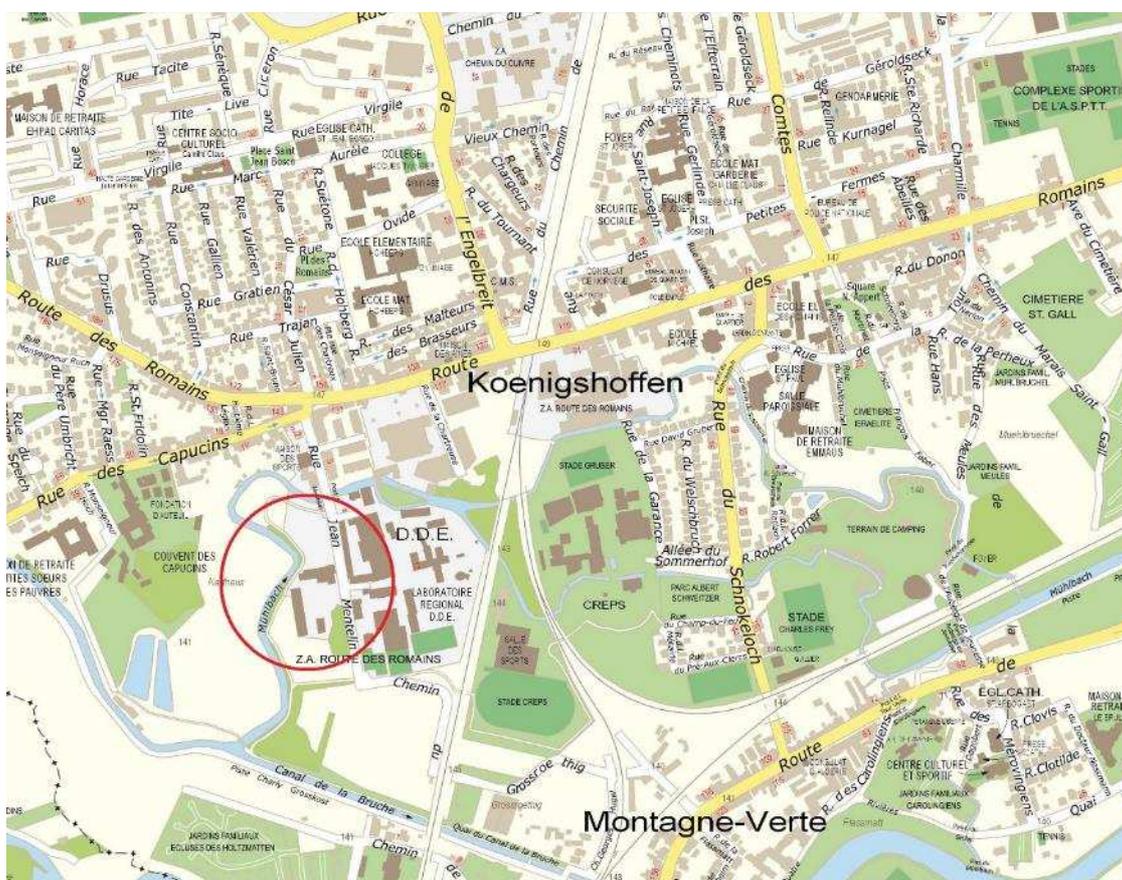
### a. Présentation - Explications - Justifications

#### Contexte et nature du projet

Le quartier de Koenigshoffen connaît une dynamique urbaine et démographique ayant pour conséquence un accroissement du nombre d'enfants à accueillir dans les écoles élémentaires et la réévaluation du nombre de classes nécessaires à l'horizon 2022.

Tenant compte de la taille déjà critique des écoles du quartier, de leur impossibilité d'absorber seules l'augmentation projetée des effectifs et ainsi répondre aux nouveaux besoins identifiés, la collectivité a conduit une étude pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire dans le quartier de Koenigshoffen.

Cette dernière, basée sur une analyse multicritères (espaces fonciers disponibles, accessibilité, projections démographiques, programmes de construction de logements à venir, origines géographiques des enfants, coût du projet) a permis de retenir un site rue Jean Mentelin, au Sud/Ouest du quartier.



*Localisation du site retenu pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire à Koenigshoffen (Source : Eurométropole de Strasbourg)*

### Le site

Le site retenu rue Jean Mentelin, est actuellement un terrain occupé par le centre technique routier qui accueille le personnel et le matériel dédiés à l'entretien des 223 km de voiries départementales, transférées à l'Eurométropole de Strasbourg le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Constituée de 18 agents, cette unité a été intégrée au service Voies publiques début 2017. Il est envisagé de relocaliser le personnel et le matériel sur le site de la fédération d'ici 2019.

La totalité du site d'environ 9 600 m<sup>2</sup> sera libérée, toutefois tout ne sera pas utilisé pour l'implantation du groupe scolaire :

- une partie au Nord sera réservée pour la création d'un parvis paysager (environ 700 m<sup>2</sup>) ;
- une partie Sud sera conservée pour gérer des problématiques de stationnement et de stockage d'engins de façon transitoire (jusqu'en 2026), mais sera renaturée à terme (environ 3 300 m<sup>2</sup>) ;
- une partie Ouest, située en contact avec les berges du Muhlbach, sera conservée en nature ou renaturée en parallèle du projet d'école (2 400 m<sup>2</sup>) ;
- le petit boisement au Sud, le long de la rue Jean Mentelin sera conservé.

Une partie de ce site permettra ainsi d'accueillir la réalisation d'un groupe scolaire de 18 classes et d'un restaurant scolaire, représentant au total environ 3 600 m<sup>2</sup> de surface utile.

Il s'agit d'un site au cœur du Parc naturel urbain (PNU) Ill-Bruche et de la Trame verte et bleue de l'agglomération, qui aura vocation à développer un lien fort avec les enjeux de nature et de biodiversité, à travers une école fondée dès les études de faisabilité sur ces aspects environnementaux spécifiques au site.

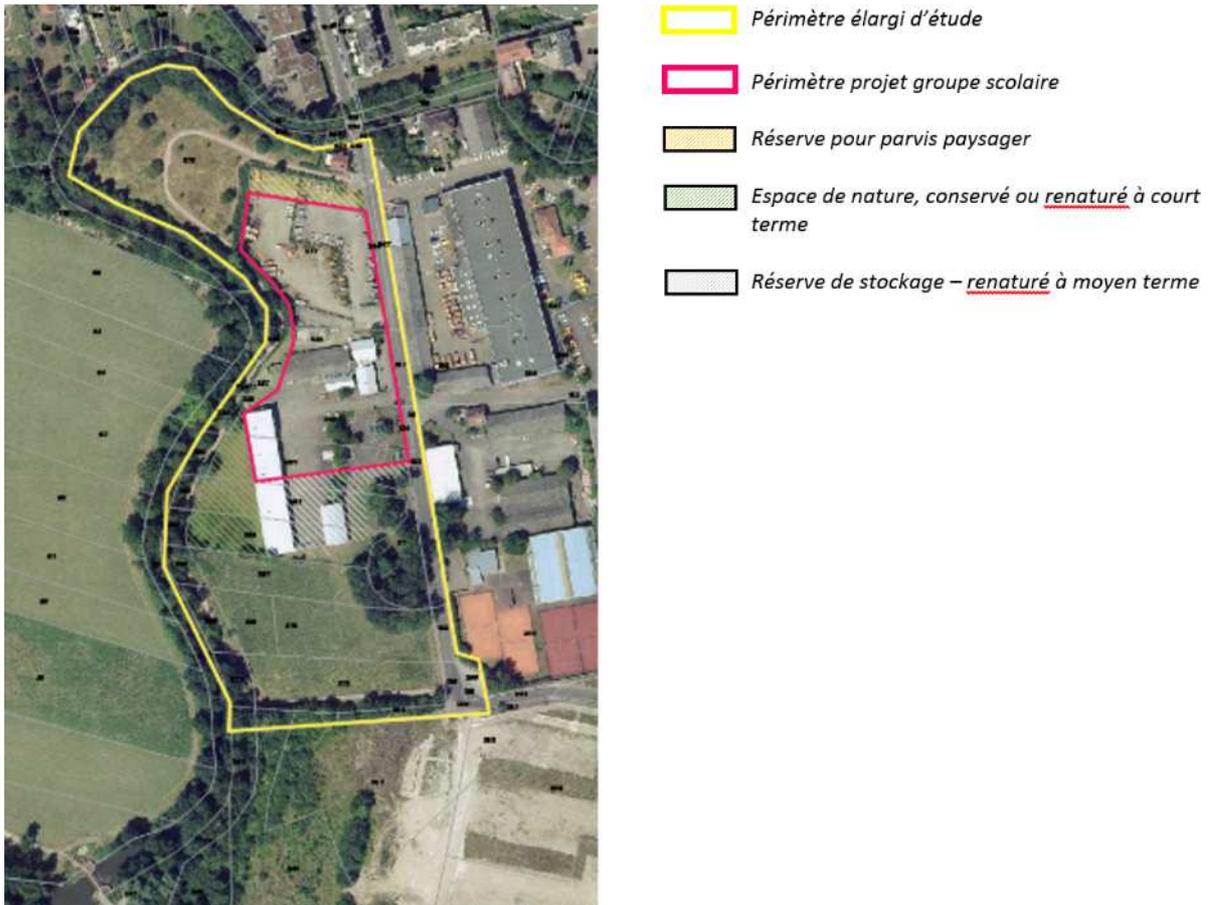
### Programme des travaux

L'opération porte sur la création d'un groupe scolaire de 6 classes maternelles, 2 classes de tout-petits et 10 classes élémentaires :

- école maternelle : environ 1 200 m<sup>2</sup> comprenant notamment 6 salles de classe, 2 salles de jeux, 2 salles de repos, une BCD et des locaux périscolaires ;
- école élémentaire : environ 1 400 m<sup>2</sup> comprenant notamment 10 salles de classe, une BCD et une salle d'évolution ;
- locaux communs (restaurants scolaire, salle polyvalente, logement de fonction, locaux logistiques, etc.) : environ 1 000 m<sup>2</sup> dont une salle à manger d'environ 200 places ;
- cour et préaux.

### Planning opérationnel prévisionnel

- Consultation de maîtrise d'œuvre : avril 2018 à octobre 2018
- Etudes de maîtrise d'œuvre : novembre 2018 à septembre 2019
- Appel d'offres travaux : septembre 2019 à janvier 2020
- Travaux : 2020 à 2022
- Livraison prévue : rentrée 2022



(Source : Eurométropole de Strasbourg)

### Prise en compte du projet au regard des enjeux du document d'urbanisme

Classé en zone naturelle N2 et N5 au règlement graphique du PLU, l'intégralité du périmètre destiné à accueillir le futur groupe scolaire est cependant un site aujourd'hui déjà urbanisé, dont les sols sont totalement artificialisés. De part l'occupation précédente, il ne revêt plus l'état d'espace naturel.

Au regard des enjeux environnementaux du site le plaçant au cœur du Parc naturel urbain (PNU) et de la Trame verte et bleue (TVB), il est proposé de conserver un zonage dédié aux aménagements de nature, mais autorisant la construction d'équipements publics. Ainsi il est proposé de faire évoluer le seul périmètre du projet vers un secteur de zone N3 au PLU.

L'objectif poursuivi par la modification du PLU consiste ainsi à :

- permettre l'implantation de ce nouveau groupe scolaire en procédant à un ajustement de secteur de zone permettant la réalisation d'un équipement de service public dans une zone de nature qui sera un atout fort du projet (zone N3) ;
- garantir les enjeux en matière de santé et sécurité publiques préalablement au changement de destination en tenant compte des occupations passées ;
- insérer ce projet d'aménagement dans son environnement et conserver le lien du site avec son milieu naturel environnant en l'articulant avec les orientations du Parc naturel urbain et de la Trame verte et bleue.

Au regard des enjeux de requalification de ce site et des objectifs poursuivis pour permettre l'accueil des futurs élèves du quartier, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, respecte les orientations générales du PLU et les objectifs du PADD de ce dernier, dans le sens où :

- il permet de prioriser le développement du projet dans l'enveloppe urbaine sur un site déjà urbanisé et évite de consommer des espaces encore non artificialisés ;
- il répond à l'enjeu de la requalification des sites en mutation existants, souvent en cours de dégradation au sein de son tissu urbain ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site inoccupé, en traitant les sols pollués ;
- il valorise et développe les principes de nature en ville et de biodiversité de la TVB et du PNU III-Bruche en augmentant la part de végétal et du lien direct avec la biodiversité alentour ;
- il participe à l'imbrication entre espaces naturels (réservoir de biodiversité) et espaces urbains en requalifiant une entrée de secteur pour améliorer le cadre de vie ;
- il participe à construire la ville des proximités et des courtes distances en développant les équipements au plus près des secteurs de développement ;
- il favorise le fonctionnement dans la proximité, en prévoyant de manière concomitante le réaménagement des espaces publics et des liaisons aux piétons/cycles ;
- il veille à la prise en compte des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.

#### Prise en compte des enjeux environnementaux

- L'intégration du projet dans son environnement

Le site se localise dans un espace qui constitue un atout pour l'implantation d'une école en portant l'ambition d'être un équipement pédagogique pilote dans le lien à la nature et l'éducation à l'environnement. Il se trouve en effet à la fois :

- Au sein de la Trame verte et bleue (TVB)

Ce réseau écologique de l'agglomération strasbourgeoise en milieu urbain vise à être à la fois un support de biodiversité et un renforcement la nature en ville essentiel pour le cadre de vie des habitants.

- Au cœur du Parc naturel urbain (PNU) III-Bruche.

La création d'un groupe scolaire, au sein du PNU III-Bruche implique une approche du projet innovante dans sa conception programmatique comme dans sa méthode d'élaboration compatible avec les grands axes du PNU.

A cette fin, un travail de concertation avec les acteurs concernés - habitants, associations, signataires de la Charte du PNU, membres du conseil de quartier, éducation nationale, élus, services - a été lancé à l'automne 2017, sous la forme d'un atelier de concertation construit autour de trois axes (école et architecture ; école et apprentissage ; école et quartier).

Ces deux éléments structurants que sont la TVB et le PNU – tous les deux objets par ailleurs d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique dans le PLU

- articulés à une démarche de concertation ambitieuse le plus en amont possible du projet constituent une occasion de concevoir un projet innovant sur différents volets :
  - insertion en cohérence avec l'identité particulière du quartier ;
  - conception écologique et participative ;
  - conception architecturale ;
  - dimension pédagogique.

Cet atelier a par ailleurs vocation à perdurer et à être mobilisé aux phases importantes du projet et à l'évolution de ce secteur : visites d'écoles ailleurs en France, rencontres, chantiers participatifs d'accompagnement etc.

Le projet de groupe scolaire prendra par conséquent en compte les spécificités du site et s'intégrera de façon harmonieuse dans son environnement tout en cherchant à améliorer les continuités écologiques et la qualité des paysages, en lien avec le cours d'eau du Muhlbach à proximité.

La collectivité et le porteur de projet veilleront particulièrement au respect et à la compatibilité avec les objectifs poursuivis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation TVB et PNU.

Les marges de recul inconstructibles par rapport au cours d'eau du Muhlbach ne sont pas remises en cause par le projet et restent inscrites en l'état au règlement graphique du PLU.

Enfin, il est proposé d'inscrire en espace planté à conserver ou à créer un bosquet d'arbres de haute tige au Sud du secteur dans la présente modification.

- Des enjeux environnementaux liés à la santé humaine à gérer

Si le site du projet est en contact direct avec un environnement naturel particulièrement riche, l'usage du terrain par les activités passées est néanmoins source de contraintes environnementales à gérer.

- Pollution des sols
  - o Etat des investigations menées

Au regard de ces usages antérieurs du site, des investigations sur l'état des sols ont été menées et un plan de gestion réalisé.

Le secteur de projet est basé au 14 rue Jean Mentelin à Strasbourg sur lequel des activités industrielles historiques potentiellement polluantes ont été identifiées (centre technique du Conseil Départementale, avec présence d'une station-service, d'une fosse de vidange et de cuves enterrées).

Le projet d'aménagement du site prévoit la mise en place d'un groupe scolaire avec des bâtiments sur vide sanitaire. Sur la base de ces éléments, une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été effectuée. Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines ;
- la pose des conduites d'eau potable en matériaux imperméables aux composés organiques dans des tranchées remplies de matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapports ENVIREAUSOL Analyse des enjeux sanitaires n° SSP\_402/EMS084 du 24/05/2018, Mise à jour de l'analyse des enjeux sanitaire SSP\_402/EMS094\_A du 17/08/2018 et le plan de gestion n° SSP\_402/EMS094\_B du 17/08/2018) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - l'infiltration en l'état des eaux pluviales sur site ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol.
- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 10 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau

synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

o Bilan des scénarios d'implantation

Afin de déterminer le choix d'implantation du nouveau groupe scolaire de Koenigshoffen, les services de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ont étudié différents scénarios d'implantation. Cette étude a intégré les origines géographiques des enfants, les contraintes techniques, environnementales, financières, les espaces fonciers disponibles et le programme de construction des logements à venir.

Sur l'ensemble du quartier de Koenigshoffen les services ont recensé quatre sites potentiels permettant l'implantation d'une école ou d'un groupe scolaire :

- un groupe scolaire sur le site « Chartreuse », situé entre la rue de la Chartreuse et la voir ferrée ;
- un groupe scolaire sur le site de l'unité technique du Conseil Départemental, situé rue Jean Mentelin ;
- une petite maternelle isolée dans le bâtiment de la Villa Schweitzer, jouxtant le site du CREPS et un groupe scolaire rue Jean Mentelin ;
- un groupe scolaire situé rue de l'Engelbreit, couplé à la réorganisation du groupe scolaire Hohberg pour permettre la création de deux groupes scolaires distincts.

Cette étude a fait émerger l'opportunité de création d'un nouveau groupe scolaire dont la localisation retenue, tenant compte de ces multiples critères cumulés, se situera rue Jean Mentelin.

Tableau de synthèse des différents scénarios d'implantation

		<b>Scénario 1</b> <b>Site Mentelin</b>	<b>Scénario 2</b> <b>Site Chartreuse</b>	<b>Scénario 3</b> <b>Multisites Mentelin + Schweitzer</b>	<b>Scénario 4</b> <b>Engelbreit</b>
<b>Enjeux environnementaux</b>	<b>Pollution des sols</b>	Pollution des sols en hydrocarbures et divers métaux. Pas de pollution des eaux souterraines. L'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) démontre la compatibilité en l'état des milieux avec l'usage futur envisagé	Pollution des sols en divers métaux et en hydrocarbures. Diagnostic partiel du site. Absence de données sur la qualité des eaux souterraines et des gaz du sol. Absence d'analyse des risques sanitaires.	Idem que scénario 1 et absence d'information sur la qualité des milieux au droit de la Villa Schweitzer	Absence d'information sur la qualité des milieux
	<b>Exposition bruit / air / autres nuisances</b>	Eloigné des infrastructures bruyantes routes / voies ferrées Zone D du PEB de l'aéroport d'Entzheim	Proximité immédiate des voies ferrées (bruit) Zone D du PEB de l'aéroport d'Entzheim Présence d'une antenne relais	Eloigné des infrastructures bruyantes routes / voies ferrées	Eloigné des infrastructures bruyantes routes / voies ferrées Zone D du PEB de l'aéroport d'Entzheim
<b>Faisabilité opérationnelle</b>	<b>Disponibilité foncière et contraintes du terrain</b>	Foncier déjà sous maîtrise publique et mobilisable à court terme via négociations en cours avec le CD pour acquisitions Ville de Strasbourg Zonage PLU à faire évoluer	Terrain privé : absence de maîtrise foncière dans le temps et acquisition foncière élevée Classé en zone UB2 mixte au PLU	Schweitzer : Foncier sous maîtrise publique (transfère Région/Ville en cours) Pas d'extension possible, pas d'espaces extérieurs rattachés à la villa et nécessité de soustraire des espaces au parc pour créer une cour de récréation (protégé au PLU). Pas de restauration possible Mentelin (cf. ci-avant)	Le site rue Engelbreit est un terrain appartenant aux 2/3 à la Ville de Strasbourg (mais avec un usufruit, contrainte de temporalité pour disposer du foncier) Incertitude sur la capacité et la temporalité d'acquisition du tiers restant
	<b>Coût total de l'opération (incluant travaux de restructuration du Hohberg)</b>	40 035 000 € TTC	45 680 000 € TTC	42 011 000 € TTC	31 270 000 € TTC
<b>Scolarité</b>	<b>Impact sur les autres écoles</b>	Baisse des effectifs sur le groupe scolaire Hohberg Faible impact sur Ecole des Romains / Camille Claus	Baisse des effectifs sur le groupe scolaire Hohberg Faible impact sur Ecole des Romains / Camille Claus	Baisse des effectifs sur le groupe scolaire Hohberg et sur EM Claus. Faible impact sur Ecole des Romains	Diminution significative de Hohberg mais pas d'impact sur de l'Ecole des Romains/Camille Claus
	<b>Mixité de la carte scolaire</b>	Superposition des secteurs scolaires EM/EE mixité sociale moyenne	Superposition des secteurs scolaires EM/EE Absorberait la moitié du QPV Hohberg / Bonne mixité	Pas de superposition des secteurs scolaires EM/EE Schweitzer pas de mixité Mentelin mixité	Carte scolaire identique à Hohberg (répartition des effectifs à 50/50) Superposition des secteurs scolaires EM/EE Bonne mixité
<b>Secteur d'implantation</b>	<b>Accessibilité et desserte</b>	Eloigné des TC, mais possibilité d'avoir un maillage modes doux renforcé à terme. Réaménagement de la voirie et infrastructures modes doux à prévoir Création de parvis à prévoir	Terrain en centralité de quartier Problèmes de circulation et desserte complexe : rue en impasse, cohabitation avec poids lourds pour livraison du supermarché	Schweitzer bonne accessibilité sauf piétons Mentelin réaménagements voirie à prévoir	Accessibilité correcte, mais réaménagement des voiries et des espaces publics à prévoir Création d'un parvis à prévoir

	<b>Contexte urbain et environnement du site</b>	Au cœur du PNU A proximité de terrains d'activités à l'Est Permet d'absorber les principaux secteurs de projets à venir (Chartreuse, Québecor)	Intégré dans un nouveau projet urbain : opération mixte habitat / équipement Permet d'absorber les principaux secteurs de projets à venir (Chartreuse, Québecor)	Au cœur du PNU pour les deux Mentelin à proximité de terrains d'activités à l'Est	Au cœur des habitations Renforce une densité d'élèves déjà très élevée sur un même périmètre (présence du collège) Difficultés de gérer les flux autour d'un site déjà dense
	<b>Trajet domicile / école</b>	Les trajets domicile / école seraient tous acceptables	Pour les enfants situés au Nord / Ouest du rallongement de leur parcours (+300m), les mettant à plus d'1km de leur école.	Générerait des parcours long pour les enfants situés aux extrémités.	Les trajets domicile / école seraient tous acceptables

Les différents scénarios d'implantation du nouveau groupe scolaire, synthétisés dans le tableau ci-avant, rendent compte de la méthodologie suivie par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ayant conduit à retenir le site de la rue Jean Mentelin.

Au regard d'un bilan tiré du cumul des avantages et inconvénients des différentes options de localisations de chaque site, celui de la rue Jean Mentelin apparaît comme le moins discriminant à l'appui de l'ensemble de ces critères associés.

Tenant compte des enjeux démographiques évoqués, le site de la rue Jean Mentelin constitue le scénario le plus équilibré, dans la mesure où l'ensemble des autres scénarios étudiés cumulent tous au moins deux critères rédhibitoires :

- concentration géographique de groupes scolaires / collège ;
- absence de maîtrise foncière dans le temps ;
- opérationnalité du projet ;
- environnement immédiat du projet ;
- facteurs environnementaux et nuisances

Au regard de la superposition de tous ces critères cumulés, si un site alternatif non pollué n'a pu être choisi, l'implantation retenue rue Jean Mentelin constitue le meilleur choix de localisation. En cela, même en présence de certains critères défavorables dans ce choix, aucun d'entre eux n'est aujourd'hui bloquant d'un point de vue technique, juridique ou opérationnel.

- Caractère inondable

Le périmètre retenu pour l'implantation du groupe scolaire est situé en dehors des zones inondables par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe débordante du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2018. Seule la partie Sud du terrain – mais intégralement située en dehors du périmètre du projet de groupe scolaire – est en zone inondable par submersion (rouge) rendant de fait le terrain inconstructible.

Le périmètre d'implantation du groupe scolaire est couvert par une zone de remontée de nappe non débordante, régie par un principe d'autorisation soumettant les nouveaux projets à certaines prescriptions réglementaires.

Le règlement du PPRI prescrit notamment de fixer la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments à un niveau supérieur ou égal à la cote piézométrique, augmentée d'une revanche de 0,50 m. Ce dernier établit de manière exhaustive l'ensemble des conditions d'utilisation de la zone de remontée de nappe non débordante, ainsi que certaines dérogations possibles sous conditions.

*Extraits des plans de zonage réglementaires du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg (planche A11 et B11) et périmètre du projet*



### LÉGENDE

 Périmètre projet

 147,6  
Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE)  
en mètres (NGF-IGN69)

#### Zones d'interdiction

 Zone rouge clair

#### Zones d'autorisation sous conditions

 Zone bleu clair

#### Éléments de repérage

 Cours d'eau, plans d'eau et bassins

 148,5  
Cote piézométrique en mètres (NGF-IGN69)  
valable dans la zone délimitée en rose

#### Zones réglementées au titre de la remontée de nappe phréatique

 Zone de remontée de nappe non débordante (RNnd)

 Zone de remontée de nappe débordante (RNd)

#### à titre informatif :

 Zone inondable par débordement de cours d'eau également impactée par de la remontée de nappe non débordante

 Zone inondable par débordement de cours d'eau également impactée par de la remontée de nappe débordante

- Bruit et Air

Le secteur de projet n'est pas impacté par les différents périmètres de bruit des infrastructures bruyantes routières et ferroviaires présentes sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Il se situe dans un secteur dont les niveaux sonores sont inférieurs aux seuils pouvant engendrer des prescriptions réglementaires particulières. Comme une grande partie du quartier de Koenigshoffen, le site est situé en zone de bruit « D » (la plus éloignée sur une échelle de quatre zones allant de A à D) du Plan

d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Strasbourg Entzheim, ou tout type de construction assortie d'une isolation acoustique est autorisée.

Concernant la qualité de l'air, le site est situé en dehors des zones de dépassement réglementaire tels que modélisés dans la carte stratégique « Air – Eurométropole de Strasbourg » réalisée par ATMO Grand Est en 2017. Cela indique par conséquent que le secteur est compatible avec la présence d'une école et l'accueil d'une population sensible.

### Déplacements et accessibilité au site et ses abords

Les opérations de logements programmées et le projet de groupe scolaire vont amener de nouveaux flux de circulation dans le secteur Mentelin. Pour le groupe scolaire, il est prévu que les enfants viennent principalement du Nord du site. Pour permettre une fluidité optimale de l'accessibilité du site, les voiries de dessertes et espaces publics seront réaménagées en parallèle de la construction du groupe scolaire.

Il s'agira de garantir un accès sécurisé au futur groupe scolaire tant en véhicule motorisé qu'à pied et à vélo. Ce réaménagement se fera en cohérence avec celui du chemin du Grossroethig et les modifications du plan de circulation en accompagnement du projet immobilier sur l'ancien site Québécois.

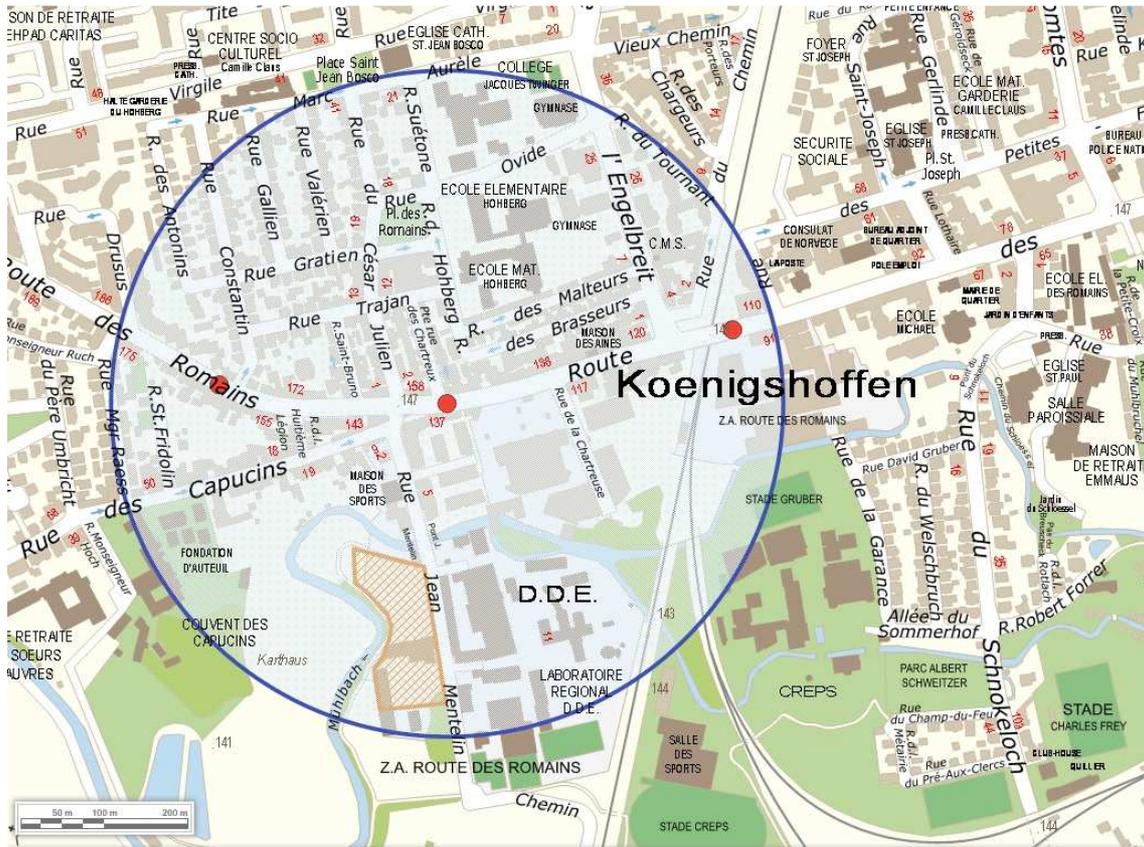
Ces aménagements se traduiront notamment par :

- La création de voies vertes (piste cyclable et cheminement piétons) reliant la rue Jean Mentelin aux secteurs résidentiels, afin de favoriser les déplacements doux des élèves :
  - o vers les secteurs Nord/Est : Chartreuse puis rue du Chemin de fer, en passant sous le pont des Romains ;
  - o vers les secteurs Nord/Ouest : traversée du Muhlbach, rue des Capucins, passage St Fridolin.
- Un élargissement de la rue Jean Mentelin (passant de 10 à 16 m) pour intégrer des trottoirs aux normes, une piste cyclable bidirectionnelle, du stationnement longitudinal (dont une partie réservée pour la dépose minute). Cet élargissement se fera dans un premier temps sur la partie Ouest de la voirie actuelle. Compte-tenu du profil étroit de cette dernière, il est opportun d'anticiper en parallèle la possible mutation à terme des équipements à l'Est de la rue Jean Mentelin et de prévoir également au PLU une marge de recul inconstructible de 5 m sur la partie Est de la voie. Ce recul permettra d'implanter les futures constructions sur l'alignement existant au Nord de la rue et de désenclaver la partie centrale.
- La création d'espaces de parvis paysagers pour sécuriser l'accès au groupe scolaire et créer des espaces publics de respiration permettant d'accueillir les usages liés aux entrées/sorties d'école.

Par ailleurs, tenant compte de l'articulation urbanisme / déplacement, le secteur du projet de nouveau groupe scolaire se situe à moins de 400m de trois arrêts de bus et plus précisément ceux :

- de la ligne 4, qui constitue la 1<sup>ère</sup> ligne du réseau de bus en terme de fréquentation, avec un passage toutes les 6 à 7 minutes en heures de pointe sur le secteur (cette ligne fera l'objet d'une mise en articulation avec l'arrivée du prolongement de la ligne de tram F jusqu'à l'allée des Comtes en 2019,

- de la ligne 50 qui présente une fréquence de passage toutes les 12 à 13 minutes en heures de pointe sur le secteur.



Arrêts de bus des lignes 4 et 50 situés à moins de 400m de secteur de projet  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

#### b. Traduction dans le PLU

Au plan de zonage du PLU, il est proposé les trois évolutions règlementaires suivantes :

- reclassement partiel de la zone N5 et de la totalité de la zone N2 en zone N3 ;
- inscription d'un *Espace planté à conserver ou à créer* au Sud du secteur du projet ;
- inscription d'une marge de recul inconstructible de 5m sur la partie Est de la rue Jean Mentelin.

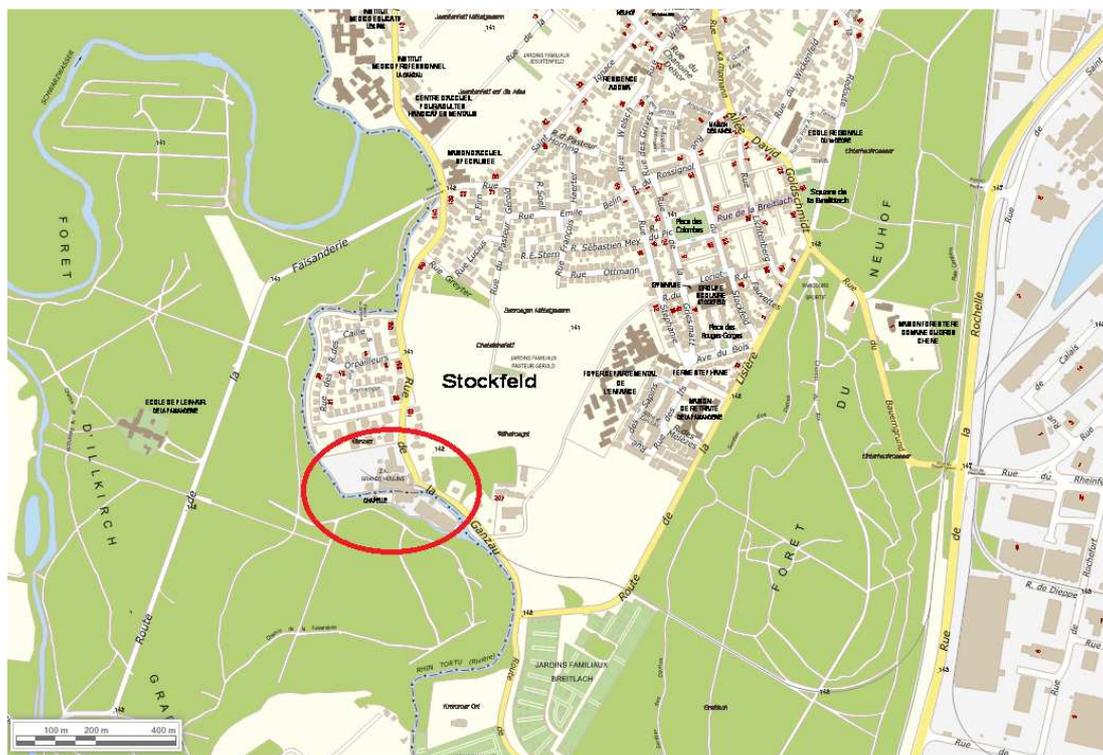
Au plan vigilance du PLU, il est proposé l'inscription d'un périmètre assorti de la restriction d'usage sites et sols pollués n° 10.

### 93. Communes de STRASBOURG Neuhof et ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN / Rue de la Ganzau Secteur de zone UXb1 10 m HT – Projet d’urbanisation « Grands moulins »

#### a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur de zone UXb1 10 m ET identifie l’ancien site d’activités minotières de Strasbourg-Neuhof. D’une superficie totale d’environ 2,5 ha, il s’étend pour l’essentiel sur le ban de Strasbourg mais également sur celui d’Illkirch-Graffenstaden pour la partie insulaire.

A l’extrémité Sud du quartier de la Ganzau à Strasbourg-Neuhof, le secteur de zone est à proximité de secteurs d’habitat (pavillons diffus ou organisés sous forme de lotissement et petites unités d’habitat collectif), d’espaces naturels (bordure de la réserve naturelle nationale du massif forestier de Strasbourg-Neuhof / Illkirch-Graffenstaden) et d’espaces agricoles.



*Localisation du secteur  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

La procédure de cessation d’activités a été close fin 2017 par la constatation des mesures de mise en sécurité du site. Dès cette période, les propriétaires ont souhaité s’engager dans un processus de reconversion du site, majoritairement pour de l’habitat. Dans cette optique, ils ont pris l’attache d’un opérateur spécialisé qui a notamment réalisé les études urbaines et techniques préalables au déclassement.

Ce point de modification vise à permettre la réalisation d’un projet d’urbanisation sur le site dit « des grands moulins » à Strasbourg-Neuhof.

## Principes d'aménagement de l'Eurométropole de Strasbourg

Sur ce secteur de projet, la collectivité porte les principes d'aménagement suivant :

- Inscrire la préservation et la valorisation paysagère et environnementale au cœur du projet :
  - o conserver le bosquet d'arbres en partie centrale du site, comme élément paysager structurant du projet ;
  - o mettre en œuvre une transition entre le site et la réserve naturelle aux abords des berges du Rhin tortu ;
  - o conserver et développer l'alignement d'arbres entre les berges du Rhin tortu et la rue de la Ganzau.
  
- Valoriser le patrimoine urbain et lui redonner un sens :
  - o conserver et réhabiliter le patrimoine minotier remarquable du site, qui fait l'objet ;
  - o conserver en l'état la chapelle et son parc.
  
- Développer une urbanisation en cohérence avec le tissu bâti environnant, connectée aux réseaux de déplacement et favorisant la mixité sociale :
  - o diversifier les formes d'habitat (immeuble atypique réhabilité, habitat intermédiaire, ...) ;
  - o développer une programmation favorisant la mixité sociale ;
  - o mettre en œuvre un maillage dense en modes actifs, bien connecté et favoriser des accès motorisés cohérents.
  
- Valoriser la problématique hydraulique et le potentiel en énergie renouvelable
  - o proposer un projet qui développe un volet énergie renouvelable fort, basé sur le potentiel hydroélectrique.

Le projet de requalification urbaine respecte les orientations générales du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le sens où :

- il permet de prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine, plutôt que de consommer des espaces agricoles ou naturels ;
- il valorise le patrimoine architectural par la conservation et la réhabilitation des bâtiments les plus emblématiques du secteur de projet.
- il préserve et développe les espaces naturels et paysagers du site ;
- il favorise le fonctionnement dans la proximité, en développant un maillage dense en modes actifs ;
- il participe à pérenniser la mixité sociale dans le quartier ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site en friche, en traitant notamment les sols pollués.

L'évolution règlementaire permettant d'encadrer ce projet se traduit par :

- la modification du règlement du PLU ;
- la création d'une OAP intercommunale « Grands moulins » qui a pour objectif de déterminer les principes d'aménagement du secteur de zone IAU2 nouvellement créé, en veillant à prendre en compte les principaux enjeux urbains, environnementaux et paysagers du secteur.

Compte tenu de l'avancement des réflexions et des études, les évolutions au règlement du PLU porte uniquement sur la partie strasbourgeoise du site.

Cependant, l'OAP étend ses principes sur le Nord de l'île, sur le ban de la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

### Prise en compte des enjeux en termes de mixité fonctionnelle et urbaine

#### - *Droits à construire*

Le reclassement vers un secteur de zone IAUA2 permettra des droits à bâtir qui produiront des formes urbaines en cohérence avec le tissu bâti environnant et la situation en périphérie du cœur métropolitain du site.

Ainsi, les règles d'implantation proposées sont globalement similaires à celles du tissu bâti de faubourg (UB) avec notamment la construction possible à l'alignement des voies, et une priorité à l'urbanisation en avant de parcelle.

L'emprise au sol est au maximum de 40 % et 25 % au moins de la superficie du terrain devra faire l'objet d'aménagement paysager en pleine terre.

La hauteur est réglementée à l'égout de toiture et une hauteur supplémentaire de 5 m est autorisée.

#### - *Hauteurs maximales des bâtiments*

Afin d'optimiser l'intégration du futur quartier dans son environnement, une gradation des hauteurs maximales est proposée.

Cette différenciation de la hauteur a pour objectif de développer une diversité de l'offre en habitat.

Ainsi, les bâtiments minotiers remarquables, protégés au PLU, seront requalifiés en respectant leurs formes et leurs volumétries. Le bâtiment longitudinal de grande hauteur constituera donc le point émergent du site, en conservant une hauteur maximale (hors tout) d'environ 25 m.

A proximité de ce bâtiment emblématique et à proximité de la rue de la Ganzau, un ensemble bâti de hauteur intermédiaire pourra s'implanter avec une hauteur à 12 m à l'égout de toiture (rez-de-chaussée + 3 niveaux + combles).

Sur la façade Ouest du site, dans un environnement plus fortement marqué par la nature avoisinante, la hauteur maximale sera limitée à 7 m à l'égout de toiture (rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) afin de favoriser la constitution d'une offre en habitat intermédiaire. Une hauteur identique est appliquée en bordure Nord-Est du site dans un souci d'intégration avec le tissu bâti avoisinant.

#### - *Protections patrimoniales*

Le classement en « bâtiment intéressant » du bâtiment minotier longitudinal de grande hauteur et de la maison en entrée de site est conservé.

Confirmant le caractère patrimonial de ces bâtiments au vu de l'histoire ou de l'architecture, la démolition n'est pas interdite mais la reconstruction d'un bâtiment figurant dans ce périmètre doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants (art. 6 et 7) et doit respecter la hauteur et la volumétrie de la construction initiale.

#### - *Mixité sociale*

L'urbanisation de ce secteur devra contribuer aux efforts de la collectivité en matière de mixité sociale.

Aussi, le site fera l'objet d'un classement en SMS n° 2 dans lequel tout programme supérieur ou égal à 12 logements devra comporter au moins 35 % de logements sociaux.

#### Prise en compte des enjeux en matière de desserte et de déplacements

- *Accès et desserte routière*

L'accès routier au site s'effectuera à partir de la rue de la Ganzau, voie de distribution dans la hiérarchisation du réseau viaire de l'OAP Déplacements.

Un tracé de principe d'une largeur de 3 m est mis en place le long de cette rue, au droit du site, afin de permettre la réalisation de trottoirs.

- *Modes actifs*

Les cheminements modes actifs à réaliser ont vocation à se connecter aux réseaux existants et à renforcer le maillage à l'échelle du quartier et plus globalement de l'Eurométropole.

#### Prise en compte des enjeux en matière de qualité du cadre de vie et de l'environnement

- *Préservation et mise en valeur du boisement central*

Dans sa partie non bâtie au Nord, le site présente un boisement existant composé de marronniers en alignement en partie centrale, bordé par d'autres arbres de grandes dimensions formant un écran de protection. Ce cordon d'arbres est constitué de tilleul à petites feuilles, de tilleul argenté, de frêne, d'érable, de chêne et de robinier.

Elément paysager et naturel structurant l'ensemble du site, le boisement central fera l'objet d'un classement en « espace planté à conserver ou à créer ». Cette disposition réglementaire en matière environnementale assurera la préservation et la mise en valeur de cet espace et engendrera une constructibilité très fortement limitée.

Créant un écran de protection pour les marronniers, le cordon d'arbres sera préservé, dans la mesure du possible.

- *Préservation et reconstitution du cordon végétal Est/Ouest*

En fond de parcelle Nord, un double alignement de peupliers noir d'Italie d'une hauteur moyenne de 10-12 m créé un écran végétal avec les immeubles qui se trouve à proximité immédiate du site.

L'inscription d'un « espace planté à conserver ou à créer » Est/Ouest sur une largeur d'environ 10 m permettra de conserver et de renforcer ce linéaire planté.

- *Création de jardins de devant en façade Est du site*

Le long de la rue de la Ganzau, des arbres d'essences variées (pin sylvestre, érable champêtre, prunus pissardii, buxus sempervirens et thuyas occidentalis) ont été récemment planté et constituent un tampon végétal entre la rue et le site.

Afin de prolonger l'ambiance paysagère que l'on retrouve fréquemment le long de la rue de la Ganzau, il est proposé d'inscrire, sur une profondeur de 5 m, la trame « jardin de devant à conserver ou à créer ». Cette disposition réglementaire démarrera au droit des 3 m du tracé de principe destiné à la création d'un cheminement en modes actifs le long de la rue de la Ganzau.

- *Augmentation de la marge de recul en façade Ouest du site*  
Sur sa façade Ouest, le site intégrera un espace de transition entre la réserve naturelle nationale et l'urbanisation future. Destinée également à favoriser l'entretien et la gestion forestière de la réserve, cet espace pourra cependant être le support d'un chemin en modes actifs.  
A cette fin, il est proposé de porter la marge de recul de 15 à 30 m, comme c'est déjà le cas pour certains espaces dans le PLU, à partir de la berge du Rhin tortu.

Par ailleurs et pour mémoire, la trame « espace contribuant aux continuités écologiques » est maintenue sur les espaces classés en réserve naturelle national bordant à l'Ouest la rive du Rhin tortu.

#### Prise en compte des enjeux en matière de risques environnementaux

- *Restrictions d'usages et modalités de gestion des sols pollués*  
Le secteur de zone est localisé dans un secteur sur lequel des activités historiques industrielles historiques potentiellement polluantes ont été identifiées (minoterie, fabrication de farine depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle).

Sur la base d'un projet d'aménagement du site qui, s'il est mis en exécution, nécessiterait la reconversion de deux bâtiments existants et la construction de plusieurs bâtiments pour abriter des usages d'habitat et de bureaux et la mise en place de voiries, parkings et d'espaces verts, une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été effectuée. Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines sans étude préalable permettant de s'assurer de l'absence d'impact sur celles-ci ;
- la pose des conduites d'eau potable dans des matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapports ENVIREAUSOL n°RA17.298\_DS de décembre 2017 et RA17.298\_PG de mai 2018) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;

- l'infiltration en l'état des eaux pluviales sur site ;
- la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol.
- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention ne remettant pas en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

En conséquence, il est proposé d'inscrire la restriction d'usage n° 9 au plan de vigilances sur le secteur déclassé.

- *Zones inondables*

Le secteur d'étude est concerné par l'aléa de remontée de nappe sans débordement, le projet d'aménagement devra prendre en compte la côte piézométrique qui est définie dans le règlement du Plan de Prévention des risques d'Inondation de l'Eurométropole de Strasbourg.

- *Délimitation des zones humides*

Conformément aux critères d'identification et de délimitation des zones humides fixées par l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008, les sols rencontrés ne sont pas caractéristiques de zones humides au sens de la réglementation en vigueur.

Concernant les différentes placettes floristiques étudiées au printemps 2018, conformément aux critères fixés par l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifié le 24 juin 2008, les espèces végétales rencontrées au droit de ces placettes ne sont pas caractéristiques de zones humides au sens de la réglementation en vigueur.

- *Inventaires faunistiques et floristiques*

Les investigations naturalistes printanières réalisées mettent en évidence :

- un site favorable aux Chiroptères territoire de chasse potentiel ;
- la présence dans le boisement d'espèces d'oiseaux protégées considéré comme nicheuse sur le site constituant des habitats stables en période de nidification pour les différents cortèges ;

- un fort potentiel pour le Lézard des murailles ;
- la présence d'espèces végétales invasives telles que la Renouée du Japon, l'Arbre à papillons et le Robinier faux-acacia.

Des investigations complémentaires sont en cours qui permettront de préciser le statut nicheur des oiseaux possible, probable ou certain et de compléter les recensements faunistiques portant sur les autres groupes notamment les insectes.

#### Seuil d'ouverture à l'urbanisation

Conformément aux orientations poursuivies par le PLU, un seuil d'urbanisation est fixé pour les zones IAU. Ces dernières doivent être urbanisées par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, en définissant des seuils de surface minimale, nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation.

Compte tenu de la nature du projet envisagé, il est proposé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs de zone IAUA2 à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la surface.

L'OAP « seuil d'ouverture à l'urbanisation » sera complétée en ce sens.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- reclasser le secteur de zone UXb1 10 m HT en secteur de zone IAUA2 avec une hauteur maximale à 12 m ET sur une partie du site et 7 m ET sur l'autre ;
- d'inscrire un SMS 2 imposant un seuil de 35 % minimum de LLS ;
- d'inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) ;
- d'inscrire un jardin de devant à conserver ou à créer ;
- d'inscrire un tracé de principe de 3 mètres le long de la route de la Ganzau ;
- d'inscrire un périmètre au plan vigilance, assorti du numéro de RU n° 9 sur le tableau synoptique du règlement écrit ;
- d'augmenter la marge de recul inconstructible de 15 à 30 m sur l'essentiel de la façade Sud du secteur de zone ;
- de créer une OAP intercommunale « Grands moulins » par des principes d'aménagement qui sont propres aux deux secteurs de zone IAUA2, notamment concernant les aspects suivants :
  - o desserte et organisation viaire ;
  - o prise en compte des nuisances ;
  - o intégration qualitative de la zone dans son environnement ;
  - o programmation.
- de définir un seuil d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs de zone IAUA2 12 m ET / 7 m ET.

**94. Commune de STRASBOURG – Neuhof / Rue de Schengen –  
Rue des Jésuites – Rue de la Faisanderie  
Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale n° 2 en zone UB4**

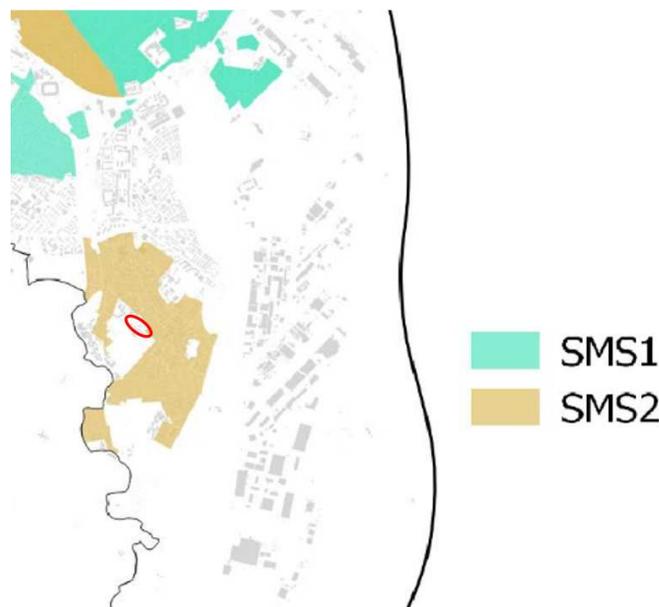
a. Présentation - Explications - Justifications

En dehors des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) et de quelques secteurs spécifiques, le PLU, en cohérence avec la loi, a fixé dans chaque quartier strasbourgeois un pourcentage de logement locatif social (LLS) à produire lors de chaque opération de construction.

En application des objectifs de production de logements poursuivis et précisés dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) « Habitat » du PLU, la grande majorité du Sud du quartier du Neuhof est concerné par ce dispositif. Dans toutes les zones urbaines mixtes de ce secteur, toute opération de construction supérieure ou égale à 12 logements doit ainsi respecter un seuil minimal de 35 % de LLS à réaliser. Cette règle est traduite au règlement graphique du PLU par l'inscription d'un « Secteur de mixité sociale ».

Eloigné du QPV localisé plus au Nord-Est, le secteur de zone UB4 délimité par la rue de Schengen, la rue des Jésuites et la rue de la Faisanderie répond à ce dispositif et doit être couvert par un SMS n° 2, garantissant 35 % de LLS minimum par opération.

Ce point constitue une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg qu'il s'agit donc de corriger. Cela consiste à inscrire un SMS n° 2 sur cette zone d'environ 3,5 ha qui devrait figurer au règlement graphique, au même titre que les zones voisines.



*Extrait de la carte de localisation des SMS dans  
le quartier Neuhof et localisation du secteur manquant.  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de corriger l'erreur matérielle en :

- inscrivant au règlement graphique du PLU un SMS 2 sur la zone UB4 mentionnée ci-avant qui n'en dispose pas ;
- mettant à jour la carte de localisation des SMS et STL du POA Habitat.

**95. Commune de STRASBOURG – Neuhof / Rue de la Faisanderie – Rue de Schengen**  
**Création d'une zone UE1, modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof » et recalage des emplacements réservés (ER) NEU37 et NEU21**

a. Présentation – Explications – Justifications

Le présent point de modification vise à permettre et encadrer le projet de seconde d'extension de l'Agence eu-LISA, située rue de la Faisanderie.

Intérêt général du projet

Depuis la création de l'Espace Schengen et la libre circulation des biens, des personnes et des services, l'Agence européenne eu-LISA, dont le siège se situe à Tallinn (Estonie), contribue à renforcer le contrôle des frontières extérieures de l'Union européenne, la coopération policière et l'échange et le partage de données entre les Etats membres de l'Union européenne. En cela, l'Agence eu-LISA soutient activement la mise en œuvre des politiques de l'UE dans les domaines de l'asile, des migrations et de la gestion des frontières.

La gestion opérationnelle des systèmes d'information s'effectue à Strasbourg, dans les établissements situés rue de la Faisanderie ayant fait l'objet d'une première extension en 2018.

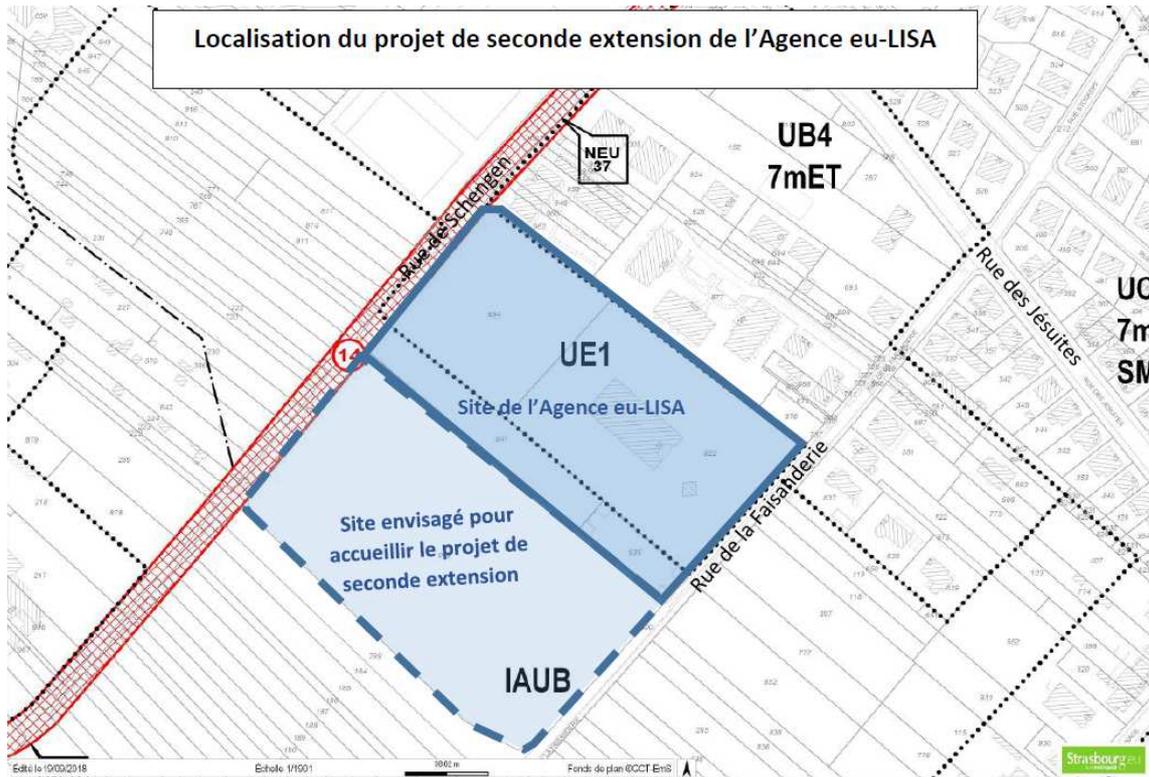
L'envergure de l'Agence et son lien avec les institutions européennes contribuent à renforcer le rayonnement de Strasbourg à l'échelle nationale et européenne et participent à conforter l'agglomération dans ses fonctions métropolitaines.

Pour répondre aux besoins de l'Agence eu-LISA, qui doit à terme intégrer de nouveaux systèmes d'informations prévus par la législation européenne, il est nécessaire de réaliser une nouvelle extension du site de Strasbourg. Cet agrandissement doit permettre l'accueil de 165 à 200 emplois supplémentaires et par conséquent la pérennisation des activités sur le site de Strasbourg, conformément à l'accord établi entre l'Estonie et la France en 2013.

Localisation du projet

Une première extension de l'Agence eu-LISA a été achevée en 2018. Les nouvelles constructions s'insèrent directement dans la continuité des locaux initiaux, adressés rue de la Faisanderie.

En cohérence avec cette première phase d'agrandissement de l'agence, le projet de seconde extension est envisagé sur les terrains situés directement au Sud. Cette localisation permet ainsi de maintenir les bâtiments de l'Agence regroupés sur le même site ; condition nécessaire au fonctionnement de cette structure européenne.



### Modification de l'OAP « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof »

Le site du projet est classé en zone IAUB au PLU. L'OAP « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof » définit les principes d'aménagement avec lesquels tout projet doit être compatible.

La modification proposée de l'OAP communale « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof » a pour objectif de compléter les principes d'aménagement en vue de concilier le projet de seconde extension de l'Agence eu-LISA avec la vocation et les enjeux de développement du secteur, et d'encadrer le projet à proprement parler.

Il est ainsi précisé dans l'OAP qu'une partie du secteur, au contact direct de l'équipement public existant, devra accueillir un programme à dominante service / tertiaire / équipement.

#### *Prise en compte des enjeux environnementaux*

Le secteur ne présente pas d'enjeux liés à la santé ou la sécurité publique (qualité de l'air, qualité des sols et inondation).

L'extension de l'agence européenne engendre une réduction d'espaces cultivés à hauteur de 1,68 ha.

Cette consommation foncière est à relativiser, et ce à plusieurs niveaux :

- A l'échelle de l'agglomération, l'évaluation environnementale du PLU approuvé en décembre 2016 intègre l'ensemble du site dans un espace « à urbaniser », en raison de son classement en zone IAUB ; Aussi, il ne s'agit pas d'une surconsommation d'espace au regard du projet initial.



Le site de projet de l'Agence concerne l'une des zones humides et n'a pas d'incidences potentielles sur les trois autres, dont celle qui présente le plus d'intérêt tant par sa taille que par sa qualité patrimoniale intrinsèque.

Ainsi, la démarche « éviter-réduire-compenser » a été mise en œuvre lors de la définition des principes d'aménagement et se doit d'être poursuivie dans le cadre des évolutions qui s'appliquent au secteur.

Il est en effet proposé de compléter l'OAP en indiquant que le développement de l'activité existante, visant le projet d'extension de l'Agence eu-LISA, devra tenir compte de la zone humide en présence, en s'inscrivant dans la séquence éviter-réduire-compenser. La zone humide devra donc être soit maintenue – le projet constituant l'opportunité de la valoriser au travers d'aménagements plantés qualitatifs, soit faire l'objet de compensation dans le cas où elle serait réduite.

#### *Prise en compte des enjeux en termes d'accès et de déplacements*

La desserte du secteur est envisagée via la réalisation d'un bouclage entre la rue des Jésuites et la rue de la Ganzau. Pour y répondre, des principes de voies à créer figurent déjà dans l'OAP, au niveau de la rue de la Faisanderie et de la rue de Schengen.

La rue de la Faisanderie dessert aujourd'hui les équipements d'activité (Agence eu-LISA) ainsi que les habitations existantes (cf plan ci-avant). Elle constitue l'axe de desserte à plus long terme des programmes de service / tertiaire et d'habitat collectif envisagés et décrits dans l'OAP.

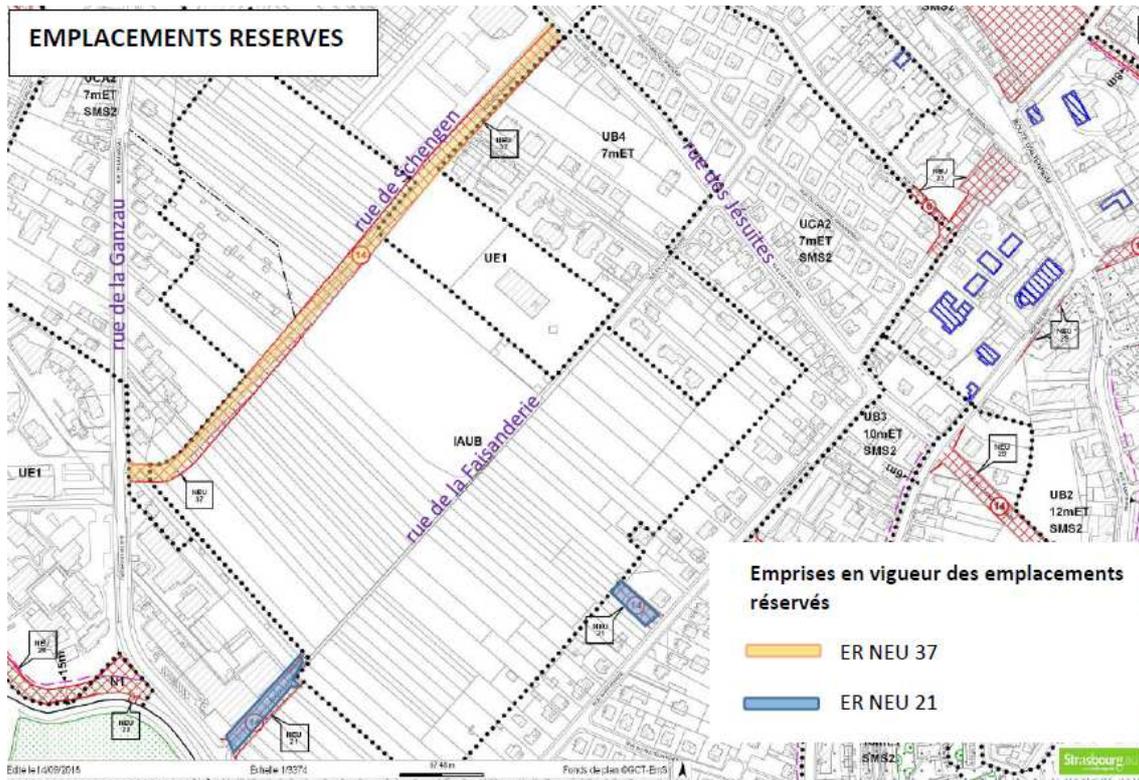
La rue de Schengen ne desservira quant à elle pas de programme de construction puisque les terrains la bordant sont des espaces naturels et agricoles à préserver et fléchés comme tels à l'OAP, comme expliqué précédemment.

En conséquence, il est proposé d'identifier à l'OAP un seul principe de voie à créer au droit de la rue de la Faisanderie pour permettre le bouclage entre la rue des Jésuites et la rue de la Ganzau.

#### Recalage des emplacements réservés (ER) NEU37 et NEU21

En cohérence avec l'identification à l'OAP d'un seul principe de voie à créer au droit de la rue de la Faisanderie, L'ER NEU37 serait recalé sur cette dernière.

En conséquence, l'emprise de l'ER NEU21 pour créer une amorce de voie depuis la rue de la Ganzau sur la rue de la Faisanderie n'a plus lieu d'être.



### Reclassement des terrains considérés

Le terrain concerné par le projet d'extension de l'Agence eu-LISA est limitrophe aux bâtiments d'activité existants, classés en zone UE1.

Afin d'avoir une cohérence dans l'application des règles du PLU sur l'ensemble du site de l'Agence à terme, il est envisagé de reclasser le terrain en zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif (UE1).

#### b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de :

- Reclasser en zone UE1 une partie de la zone IAUB, correspondant au terrain d'assiette de l'opération d'extension de l'Agence eu-LISA ;
- Recaler l'ER NEU37 et l'ER NEU21 au droit de la rue de la Faisanderie ;
- Modifier l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur Neuhof-Jesuitenfeld » pour permettre et encadrer l'aménagement futur du site.

## 96. Commune de STRASBOURG – Port du Rhin / Rue du Havre Implantation d'un Parc d'Activités Economiques

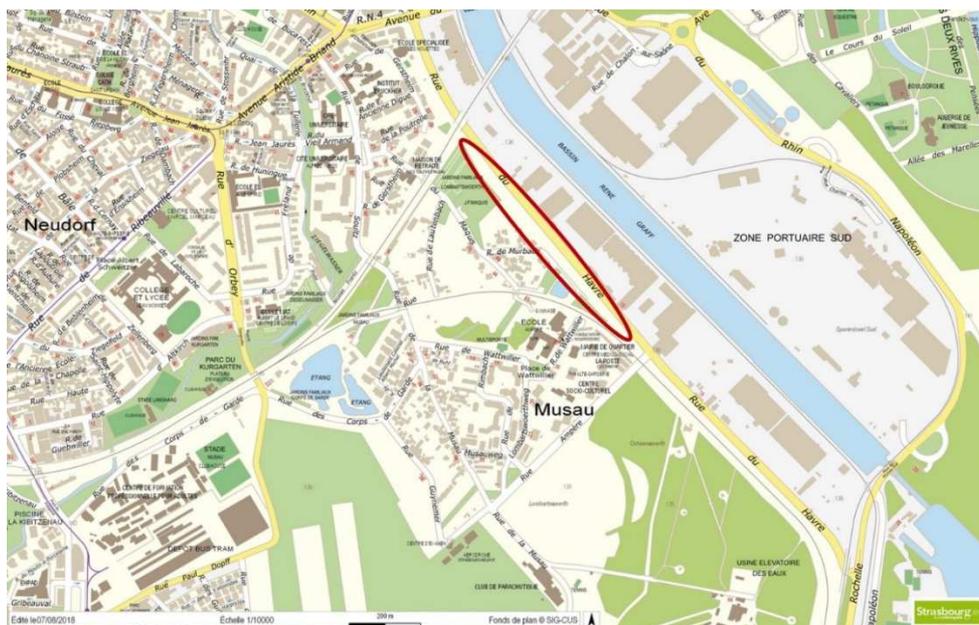
### a. Présentation - Explications - Justifications

Avant la reprise des infrastructures ferroviaires par le Port autonome de Strasbourg (PAS) en 2011, le réseau de voies ferrées situé le long de la rue du Havre appartenait à la SNCF. Aujourd'hui ce site est complètement vide et les voies ferrées ont été démontées, laissant place à une emprise foncière libre d'environ 2 ha.

Dans le cadre de la valorisation de l'espace portuaire, le PAS a conduit une réflexion sur le devenir de ce site, concluant que des infrastructures de desserte ferroviaire ne présentaient plus d'intérêt sur ces emprises, pour des raisons à la fois de coûts, de nuisances et de fonctionnalités. En revanche, le potentiel de reconversion du site permet d'envisager la création d'une petite zone d'activités économiques non nuisante d'artisanat et de bureaux.

Situé sur un terrain à la géométrie très étriquée (plus de 500 m de long et 35 m de large seulement) le développement d'un programme immobilier de locaux destinés aux PME/PMI permettra à la fois :

- de gérer l'interface entre le quartier de la Musau à dominante pavillonnaire d'un côté, les flux routiers sur la rue du Havre et les bâtiments industriels de grandes capacités de l'autre côté ;
- de créer une perméabilité piétons/cycles avec la piste cyclable de la rue du Havre ;
- de requalifier la rue du Havre, aujourd'hui peu accueillante, par la réalisation d'un front bâti qualitatif ;
- dans un contexte de pénurie foncière, de proposer une offre économique alternative et complémentaire inexistante sur le territoire du PAS et relativement rare dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg.



*Localisation du futur parc d'activités économiques  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

L'accessibilité au site sera assurée par la création d'une contre-allée permettant de limiter les entrées-sorties sur la rue du Havre et ainsi sécuriser les parcours. L'accès principal se fera par un rond-point qui sera créé côté Nord/Ouest servant d'entrée et de sortie au site. Un second accès sera créé, servant quant à lui uniquement de sortie. Cette voie d'accès à double sens comprendra une piste cyclable, une chaussée, des places de stationnements et un trottoir.

Le projet sera décliné temporellement en deux phases et sera composé d'un ensemble de bâtiments de taille modeste. Le parc sera destiné à accueillir essentiellement de l'activité et des bureaux. Le parti d'aménagement du projet constituera un front bâti de qualité, adapté aux problématiques d'usages de ces typologies (accès / parking / visibilité), en alternant des séquences bâties et des îlots de parkings.



*Principe d'organisation projeté - (Source : Archi-tecura Architecte)*



*Typologie de constructions envisagées – exemples illustratifs  
(Source : Archi-tecura Architecte)*

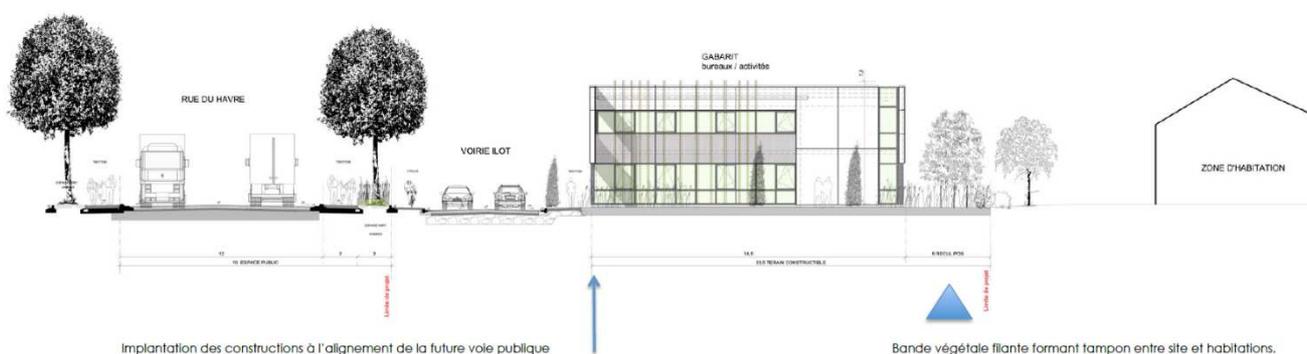
Actuellement inscrit au règlement graphique du PLU en zone UXb4, le projet est dans l'obligation de respecter pour les constructions un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Cependant, pour tenir compte de la configuration particulière de ce terrain étroit et tout en longueur (35 m par 500 m), il est nécessaire de pouvoir donner la possibilité aux constructions d'être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'instar des dispositions particulières qui existent par ailleurs sur d'autres terrains d'une profondeur inférieure à 50 m dans certaines rues du Port autonome.

L'objectif poursuivi est double :

- permettre l'implantation des constructions du projet directement à l'alignement des voies côté Est, afin d'optimiser l'usage du foncier et de rendre le projet viable ;
- par ce biais, libérer les fonds de parcelles sur la partie Ouest du projet (côté zone pavillonnaire), afin de renforcer la transition entre activités et habitats par une bande végétalisée inconstructible qui fera zone tampon sur minimum 5 m.

Le règlement graphique du PLU prévoit par ailleurs déjà une bande de 5 m « d'espace planté à conserver ou à créer ». Ce principe est également matérialisé dans l'OAP « Watwiller Maquis » qui identifie cette zone tampon comme un corridor écologique à restaurer.



*Gabarit constructif du projet (Source : Archi-tecura Architecte)*

Il est donc proposé que, le long de la rue du Havre, soit permise l'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques. Cette disposition avait par ailleurs déjà fait l'objet d'une précédente évolution du POS de Strasbourg pour aller dans ce sens. La présente modification consiste à revenir à une situation qui avait déjà été admise par voie de modification dans le document d'urbanisme antérieur.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de compléter les dispositions particulières de l'article 6UX / §2.1. du règlement écrit du PLU pour permettre les constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul inférieur à 5 m le long de la rue du Havre à Strasbourg.

## 97. Commune de STRASBOURG – Port du Rhin / Secteur Deux-Rives Evolutions règlementaires de la ZAC Deux-Rives relatives aux sites et sols pollués (SSP) et aux espaces libres et plantations

### a. Présentation - Explications - Justifications

Le projet de développement porté par la ZAC Deux Rives est un projet structurant pour la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'inscrit au sein du projet d'aménagement élargi « Deux Rives / Zwei Ufer », reliant le bassin du Heyritz au Rhin.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Deux Rives créée le 21 février 2014 se focalise sur la portion Est de la jonction Strasbourg-Kehl.

Elle correspond à la requalification de friches portuaires et industrielles, sur une superficie totale de 74 ha répartie sur plusieurs sites :

- Citadelle ;
- Starlette ;
- Coop ;
- Port du Rhin ;
- Rives du Rhin.



A l'échelle de l'agglomération, elle participe au développement urbain dans une logique de « construction de la ville sur la ville » et de gestion économe du foncier. Elle vise également au renforcement des relations franco-allemandes et à l'affirmation de Strasbourg comme capitale européenne.

A l'échelle du projet, les objectifs sont multiples :

- répondre à un enjeu symbolique en créant un lieu "urbain" corrélé avec l'Allemagne ;
- concevoir un projet territorial en envisageant une relation nouvelle entre la ville et l'eau ;
- développer une stratégie urbaine et économique en favorisant l'implantation de nouveaux programmes mixtes et en contribuant à la reconversion ou à la valorisation de sites qui, pour certains, sont associés à des activités portuaires et industrielles ;
- mettre la mobilité au cœur de la conception urbaine en s'appuyant sur le tram comme axe de développement et de désenclavement des territoires.

La ZAC doit accueillir à termes environ 4700 logements et près de 150 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité économique. Le passé historique des sites ainsi que la proximité du port fluvial de Strasbourg implique une prise en compte particulière des problématiques environnementales notamment celles liées à la santé humaine et à la sécurité publique.

Chaque enjeu de santé et sécurité publique fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité et de la Société Publique Locale (SPL) des Deux Rives, en charge de l'aménagement des différents sites. La qualité des sols, la qualité de l'air mais aussi les nuisances et les risques liés aux activités pré-existantes sur le Port de Strasbourg sont autant de sujets traités dès la conception des projets d'urbanisation et en phase de planification, afin d'apporter des réponses adaptées en matière de qualité de vie et de cadre de vie.

Les leviers d'actions de la collectivité et de la SPL sont multiples. Ils correspondent notamment aux principes suivants :

- l'articulation urbanisme / déplacements, socle du projet d'aménagement de la ZAC ;
- la place de la nature en ville ;
- la compatibilité de la qualité des sols avec les usages projetés et l'arrivée de nouvelles populations ;
- la mise en œuvre de partis d'aménagement ou architecturaux en lien avec la qualité de l'air.

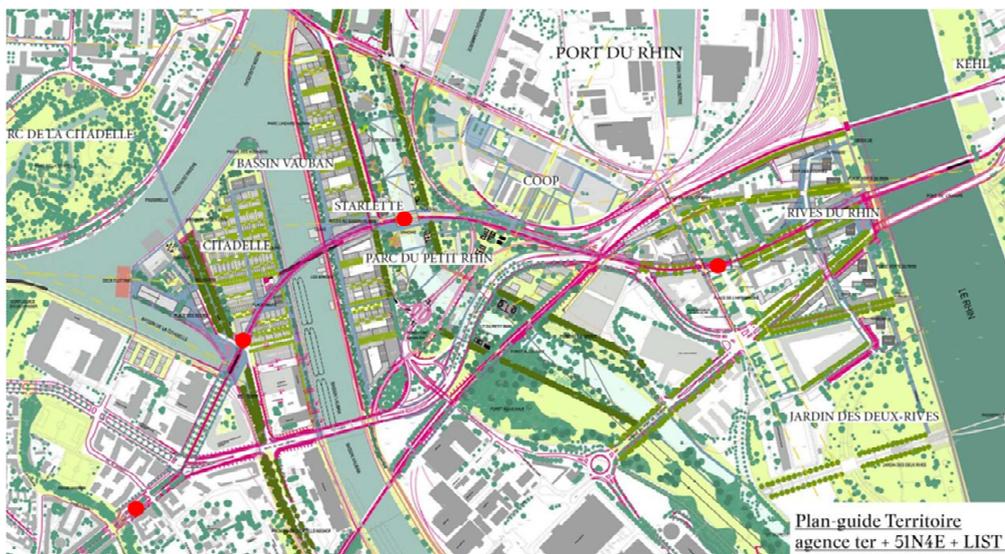
La présente modification s'attache à répondre aux différents enjeux cités ci-avant, en fonction de l'avancée des études et la validation des expertises par les services compétents. Il est ainsi proposé de :

- adapter les dispositions en matière d'espaces libres et de plantations dans certains secteurs de la ZAC (zone UYa) ;
- définir un site adapté à l'accueil de populations sensibles au sein du site Starlette, première phase de la ZAC ;
- faire évoluer les restrictions d'usage sur plusieurs secteurs de la ZAC sur la base d'études complémentaires, en cohérence avec les principes rappelés dans le chapitre C de la présente note de présentation.

En amont de l'exposé des motivations concernant ces trois points spécifiques, l'articulation urbanisme / déplacements, socle du projet d'aménagement de la ZAC est rappelé.

## Rappel sur l'articulation urbanisme / déplacements

Le projet d'aménagement de la ZAC des Deux Rives a été conçu autour de l'extension de la ligne D du tramway, afin de réduire l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur les trafics routiers en périphérie. L'extension du tram a été aménagée avant l'urbanisation future de la ZAC et est effective depuis avril 2017. A terme, cette offre de transport en commun performant sera complétée par un renforcement des lignes 2 et 21 (cadencement et ligne supplémentaire).



*Points rouges : stations desservant les différents sites de la ZAC par la ligne D du tramway. (Source : SPL Deux-Rives / Agence TER / 51N4E / LIST / OTE et Eurométropole de Strasbourg)*

Parallèlement à la desserte par le tramway, le projet de ZAC des Deux-Rives s'insère dans un espace maillé de nombreuses infrastructures (viaires et ferroviaires) caractéristiques de ce secteur.

Le projet permettra le réaménagement des voiries existantes (notamment la rue du Péage) et l'intégration de nouvelles voies pour la desserte des futurs bâtiments, accompagnées de pistes cyclables et de cheminements piétons.

Le maillage cyclable inscrit dans le cadre de l'opération favorise et accompagne le développement de l'usage du vélo à l'échelle de la ZAC. Des cheminements ont été créés à l'intérieur des quartiers le long des quais, dans les venelles. Tous les secteurs du projet sont accessibles entre eux par voie cyclable. Ce maillage est raccordé au réseau cycle de l'agglomération.

Une attention toute particulière sera portée aux aménagements piétons (sécurité, qualité, confort, continuité,...) sur l'ensemble de la ZAC, en mode principal ou en rabattement sur les transports collectifs. »

Les modalités de dimensionnement du stationnement voitures et cycles sur le projet urbain de la ZAC Deux-Rives ont été établies en corrélation avec les objectifs ambitieux portés par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de stationnement véhicules et s'appuyant sur :

- Des ratios allant de 0,60 à 0,70 droit de stationnement par logement.
- L'organisation du stationnement dans des parkings silo mutualisés, foisonnés et banalisés.
- Une politique « zéro stationnement de surface ».

Le projet mobilise ainsi différents leviers pour favoriser l'usage des transports en commun, des modes doux et réduire l'usage de la voiture particulière. Cela contribue à réduire l'impact du projet sur les déplacements et sur le trafic alentour. Ces aspects sont autant d'actions mises en œuvre dans le cadre de la ZAC qui visent à inscrire le développement de la Ville et de l'Eurométropole dans une ambition de métropole des proximités et d'amélioration de la qualité de l'air.

### 1. Evolution réglementaires sur les espaces libres et plantations

Le périmètre de la ZAC est couvert par différents secteurs de zones au règlement graphique du PLU (UDz5, UYa, UE3), qui répondent chacun à des dispositions réglementaires propres, en cohérence avec les objectifs d'aménagement poursuivis.

A l'échelle de la ZAC, sur les 74 ha, 50 environ peuvent être valorisés, pour moitié en îlots constructibles, pour une autre moitié en places et espaces publics. Les 24 ha restants constituent des espaces paysagers et des corridors écologiques qui seront autant de "zones tampons" limitant les "nuisances réciproques" entre les sites urbanisés et les entreprises du Port Autonome de Strasbourg.

Les espaces dédiés à la nature en ville sont répartis à l'échelle de la ZAC, soit par lot, soit la création de parcs publics et la renaturation d'espaces spécifiques définis dans le cadre de plan guide. Ces deux composantes sont complémentaires. Elles permettent de répondre aux enjeux de cadre de vie pour les futurs habitants et au renforcement de la trame verte et bleue.

Le dispositif réglementaire du PLU, régi par l'article 13 du règlement écrit, n'est pas adapté à cette logique.

En effet, la règle actuelle s'applique à l'échelle de chaque demande d'autorisation du droit des sols et ne permet une approche globale, pourtant bénéfique pour créer des espaces de respirations plus conséquents au sein de la ville.

En zone UYa, l'article 13 impose que 20 % au moins de la superficie du terrain soit réservé à des aménagements paysagers.

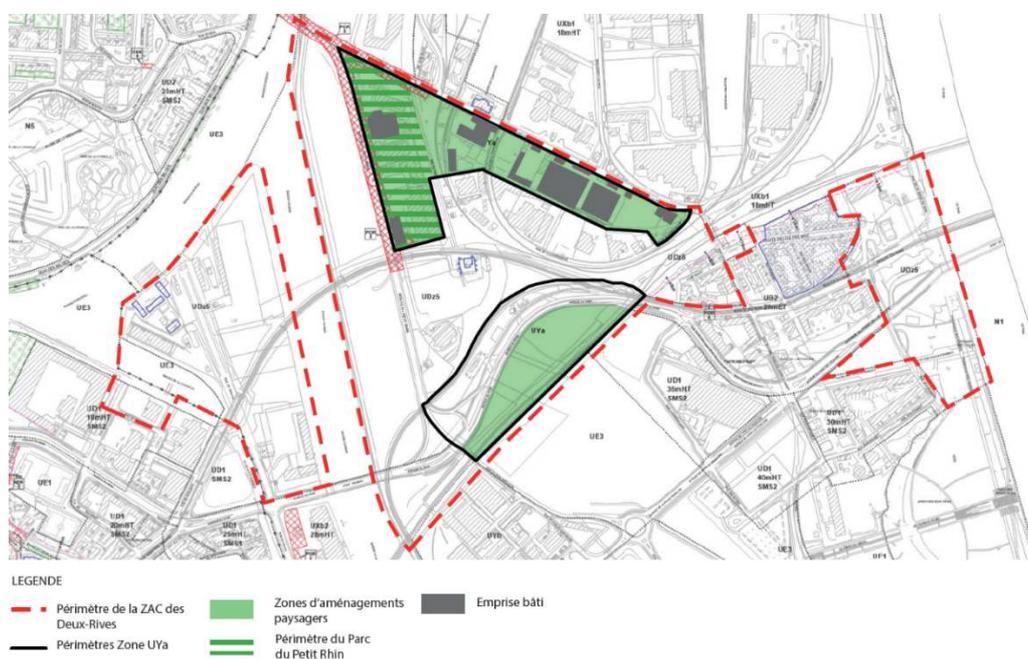
Par ailleurs, ce cadre réglementaire s'avère à l'usage inopérant dans le cas de la réhabilitation de bâtiments existants, tels que ceux du secteur COOP par exemple. En effet, du fait de la configuration parcellaire de ces terrains, certains bâtiments existants à réhabiliter occupent déjà 100 % de l'emprise du terrain, rendant impossible la mise en œuvre de cette règle à une échelle aussi fine.

A titre de comparaison, la zone UDz5 n'impose pas de superficie minimale d'aménagements paysagers, laissant la possibilité à l'aménageur de gérer cette composante à l'échelle du projet dans sa globalité.

A l'instar de la réglementation de la zone UDz5, il est proposé dans le cadre de la ZAC des Deux-Rives régie par un plan guide spécifique, de réglementer les aménagements paysagers non plus à l'échelle d'un terrain ou d'une parcelle, mais à l'échelle du projet.

Le parti d'aménagement du plan guide prévoit en effet de nombreuses poches qui seront ponctuées d'aménagements paysagers. Cela sera notamment le cas sur tous les espaces publics autour des bâtiments de la COOP, ou sur l'aménagement du futur bras du petit Rhin qui deviendra un parc paysagé.

La zone UYa représente environ 184 000 m<sup>2</sup> au sein du périmètre de la ZAC. Le parc du Petit Rhin représentera à lui seul 73 000 m<sup>2</sup> du zonage UYa. Dans cette mesure et considérant l'application de la règle de l'article 13 à l'échelle de l'opération d'aménagement dans son ensemble, l'objectif de 20 % d'aménagements paysagers sera donc largement atteint et ne remettra aucunement en cause l'objectif poursuivi par cette règle.



*Carte de localisation du potentiel d'implantation des aménagements paysagers dans les zones UYa de la ZAC des Deux-Rives (Source : SPL Deux-Rives)*

### Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de modifier l'article 13 de la zone UYa au règlement écrit, de manière à exiger un pourcentage de 20 % d'aménagement paysagers à l'échelle de la zone UYa.

## 2. Définition d'un site adapté à l'accueil de populations sensibles au sein du site Starlette, première phase de la ZAC

La création de logements sur la ZAC Deux Rives conduira à une arrivée de nouvelles populations et, de fait d'enfants et nécessitera alors l'ouverture de structures adaptées dès 2022.

La construction d'une ou plusieurs écoles ainsi que des structures d'accueil pour la petite enfance sont alors indispensables. En premier lieu, les besoins portent sur une crèche et un groupe scolaire de 13 classes dans le cadre de la première tranche opérationnelle.

Le passé industrialo-portuaire omniprésent sur le périmètre de la ZAC et la proximité de voies structurantes comme l'avenue du Rhin impliquent des mesures de précaution supplémentaires quant à la présence, sur ces sites, d'enfants, qui constituent des populations plus sensibles à la qualité des sols et de l'air.

Ainsi, la SPL Deux Rives a réalisé une analyse des sites potentiels pour définir quel est le site le plus adapté, au sein de la première tranche opérationnelle, à ces équipements d'intérêt collectif ou publics. Les études ont également défini quelles sont les mesures potentielles pour permettre les usages projetés.

La première tranche de la ZAC concerne les secteurs Citadelle Sud et Starlette Sud, dont les travaux de VRD débiteront fin 2018 pour une livraison en 2019. Citadelle Sud ne présente plus de terrain disponible. Ainsi l'analyse de sites potentiels porte sur les terrains de Starlette Sud :

- Starlette Sud – lot ST1
- Starlette Sud – lot ST2
- Starlette Sud – lot ST3
- Starlette Sud – lot ST4

Ce bilan avantages/inconvénients s'appuie notamment sur les critères :

- de sécurité publique, en tenant compte de l'éloignement aux activités industrielles implantées sur le Port ;
- de santé publique en tenant compte de l'éloignement par rapport aux sources de pollutions atmosphériques, et notamment des voies de circulation fréquentées et des sites industriels ;
- de santé publique en tenant compte de la qualité environnementale des sols et sous-sols ;
- d'accessibilité par les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Concernant les enjeux de santé humaine liés à la qualité de l'air et à la qualité des sols et sous-sols, des études spécifiques ont été réalisées. Il s'agit d'une :

- une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) réalisée par un bureau d'études certifié ;
- une évaluation spécifique de la qualité de l'air aux abords de la future école concluant à une exposition à des niveaux de pollution inférieurs aux valeurs limites et aux objectifs de la qualité de l'air a été réalisée par ATMO Grand Est en 2018.

Les résultats synthétisés dans le tableau ci-après mettent en évidence deux sites : les lots ST2 et ST3.

Critères	ST1	ST2	ST3	ST4
<b>Tènement disponible ou vendu</b>	Non disponible	Disponible	Disponible	Disponible
<b>Proximité avec des sites industriels en activité rayon de 200 m à partir du centre du lot</b>	1 site industriel (SATI)	Aucun site	Aucun site	1 bâtiment anciennement industriel inoccupé actuellement (GONDRAND Frères)
<b>Éloignement des sources de pollution atmosphérique – contexte qualité de l'air du lot</b>	Données ATMO : terrain proche de la zone de vigilance de la Route du Rhin mais le lot se situe dans une zone où les mesures réalisées sont en dessous des valeurs réglementaires/objectifs de qualité de l'air Pour les autres paramètres, cf. lot ST2/ST3/ST4	Données ATMO : le lot se situe dans une zone où les mesures réalisées sont en dessous des valeurs réglementaires/objectifs de qualité de l'air Important : dans un futur proche, le trafic des poids lourds sera reporté sur la nouvelle Rue du péage, ce qui favorisera encore une meilleure qualité de l'air dans le secteur Mesure d'air ambiant sur site: détection de HCT C5-C16, COHV sur un point et de BTEX Teneurs < aux valeurs de références		
<b>Distance avec l'arrêt de tram (en ligne droite)</b>	Arrêt Starcoop : 350 m	Arrêt Starcoop : 300 m	Arrêt Starcoop : 250 m	Arrêt Starcoop : 200
<b>Distance avec l'accès véhicules/piste cyclable (en ligne droite)</b>	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m
<b>Facilité d'accès aux transports en commun/routier/cyclable</b>	++ pour route + pour tram	++	++	+++
<b>Qualité environnementale du sol/sous-sols</b>	Impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 2 m de profondeur : diffus en HAP + impacts plus ponctuels en HCT et/ou BTEX Terrains naturels : 40% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HAP/métaux)  Gaz du sol : HCT C5-C16, COHV, (dont PCE, TCE), BTEX, chlorobenzènes et lindane	Impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 1,5 m de profondeur : diffus HAP accompagné ponctuellement de HCT et BTEX Terrain naturels : 11 % des échantillons sur brut > seuil ISDI ou critères de réutilisation sous couverture (HAP) 44% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HCT/HAP/BTEX/métaux)  Gaz du sol : HCT C5-C16, BTEX, triméthylbenzènes	Impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 2 m de profondeur : diffus HAP accompagné ponctuellement de HCT et BTEX (ST12) Terrain naturels : 30% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HAP/métaux)  Gaz du sol : HCT C5-C16, COHV, (dont PCE, TCE), BTEX, naphthalène	Plusieurs impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 2,5 m de profondeur : diffus HAP et HCT et ponctuellement en BTEX et/ou en métaux Impact ponctuel dans les terrains naturels HCT, HAP, BTEX, métaux) Terrain naturels : 33 % des échantillons sur brut > seuil ISDI ou critères de réutilisation sous couverture 75% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HCT/HAP)  Gaz du sol : HCT C5-C16, BTEX, naphthalène
<b>Evaluation quantitative des risques sanitaires</b>	NON CONCERNÉ car terrain vendu, donc non disponible	Investigations complémentaires sur les sols et les gaz du sol en 2018 (2 campagnes complémentaires sur les gaz) afin d'obtenir un maillage de données plus fin et des résultats robustes en terme de représentativité dans l'espace et dans le temps. Ainsi sur les lots ST2 et ST3 du secteur Starlette, toutes investigations environnementales confondues, il a été effectué <ul style="list-style-type: none"> <li>plus de 40 sondages 47 sondages de sols mutualisés avec l'analyse de 73 échantillons ;</li> <li>13 piézajirs avec prélèvement de gaz du sol lors de 2 campagnes ;</li> <li>2 campagnes de mesures d'air ambiant ;</li> <li>forage de 3 piézomètres sur le secteur Starlette Sud et prélèvement sur 5 ouvrages.</li> </ul> Les calculs de risques sanitaires mettent en évidence <b>une compatibilité des sols avec un usage d'école</b> . En application du <b>principe de précaution</b> et des recommandations de la circulaire sur les établissements sensibles, les mesures constructives suivantes seront mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> <li>Construction du bâtiment sur vide sanitaire ;</li> <li>Recouvrement de sols en place par une dalle ou par 30 cm de terres saines ;</li> <li>Placement des canalisations d'eau potable dans des tranchées en matériaux sains ou dans des caniveaux techniques.</li> </ul>		NON CONCERNÉ car le terrain nécessite des opérations de dépollution de sources concentrées. Ce tènement ne peut donc pas être retenu au regard des critères de la circulaire de 2007
<b>SYNTHÈSE</b>	NON CONCERNÉ	<b>TERRAIN COMPATIBLE AVEC UN ETS de type ECOLE</b>	<b>TERRAIN COMPATIBLE AVEC UN ETS de type ECOLE</b>	NON CONCERNÉ

FG EMS : Fond géochimique de l'EMS

*Bilan avantages/inconvénients des différents lots de STARLETTE pour l'implantation possible d'un établissement sensible  
(Source : Archimed / SPL Deux-Rives)*

Les analyses des enjeux sanitaires spécifiques aux deux lots pressentis présentent les conditions dans lesquelles les structures destinées aux enfants peuvent être créées. Elles sont synthétisées ci-après et précisent les restrictions d'usage à respecter.

### Synthèse de l'EQRS

Le site **Starlette Sud** (lots ST2 et ST3), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (dépôt de pétrole et stockage d'hydrocarbures liquides, activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les lots ST2 et ST3 seraient envisagés pour la mise en place d'un établissement accueillant des populations sensibles de type école et/ou crèche, suite à un bilan avantages / inconvénients des différentes localisations possible sur la phase 1 d'aménagement de la ZAC.

Ces lots correspondent notamment aux lots les moins impactés. Les projets d'aménagement prévoient la mise en place de logements et la création d'un groupe scolaire et/ou d'une crèche en rez-de-chaussée sur vide sanitaire.

L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED Recherche de terrains pour un ETS version V0 du 13/02/2018 et ST2 à ST3 Volet Environnement - ETS version V0 du 27/07/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers), hormis dans des bacs hors-sol ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Afin de garantir leur mise en œuvre, il est proposé de modifier les restrictions d'usage inscrites sur ces deux lots au PLU.

#### Traduction règlementaire

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé d'inscrire sur les deux lots ST2 et ST3 une restriction d'usage (RU) n°7 au plan vigilance du règlement graphique et au tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le périmètre réduit à ces deux lots permet de délimiter le foncier sur lequel pourront être implantés les établissements destinés aux populations sensibles au seul foncier où la qualité environnementale des sols et sous-sols a fait l'objet d'une approche approfondie dans le respect de la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

## 2. Restrictions d'usages et modalités de gestion des sols pollués

Outre la question des établissements sensibles, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont particulièrement attentives à la compatibilité des espaces à requalifier avec l'usage d'habitation sur le périmètre de la ZAC comme sur les autres secteurs de renouvellement urbain de l'agglomération.

La SPL Deux Rives partage cette ambition sur son propre périmètre opérationnel. Aussi, elle porte un suivi continu de l'état réel de pollution. Les premières études sont précisées et permettent une caractérisation et une meilleure gestion des sites et sols pollués.

La poursuite de ces études permet, en amont des délivrances d'autorisations d'urbanisme, d'avoir une connaissance exhaustive des pollutions en présence, au fur et à mesure des différentes phases d'aménagement des lots.

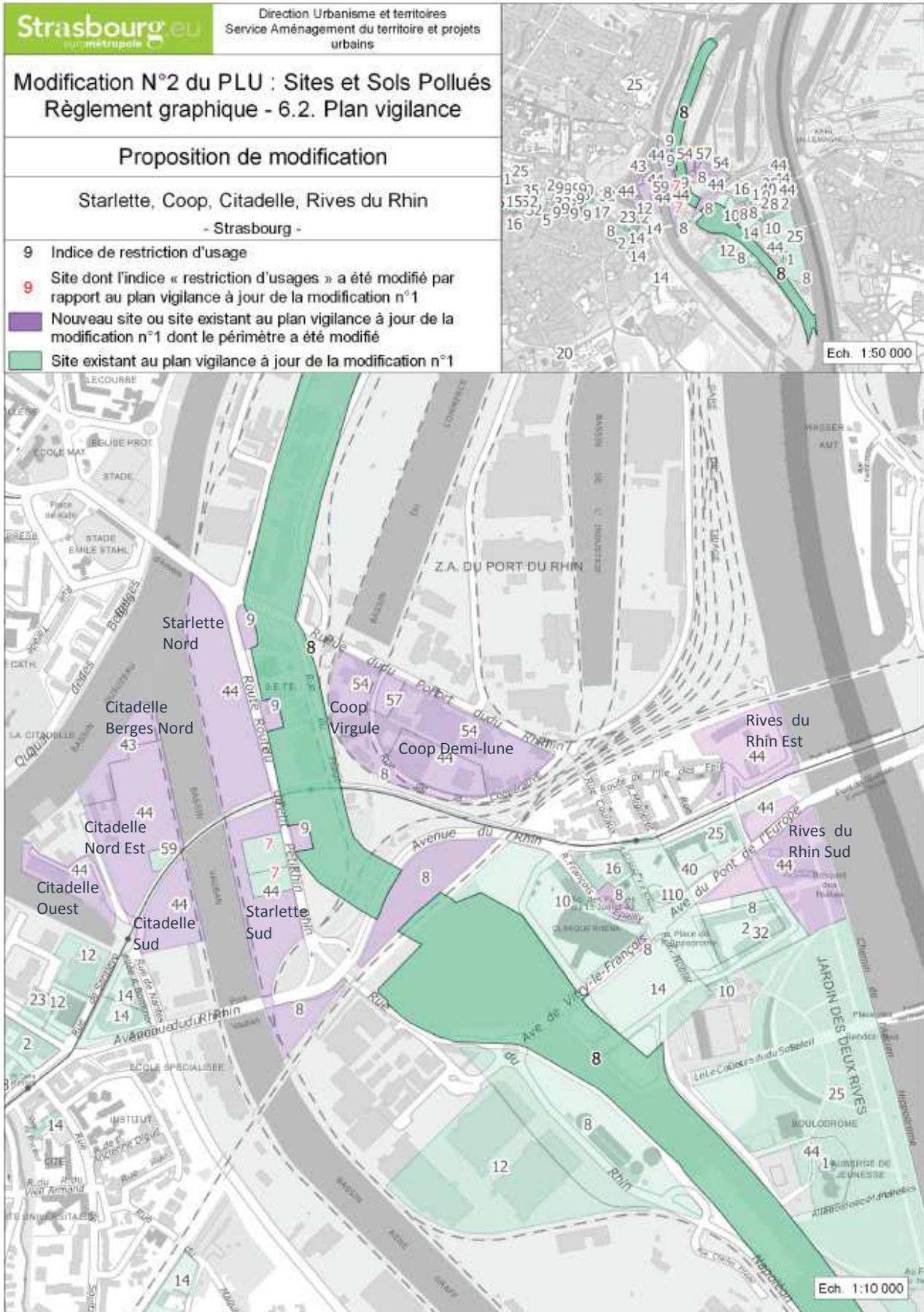
Les nouvelles données, une fois analysées et validées par les services compétents permettent de faire évoluer les restrictions d'usage inscrites au PLU. Déjà mise en œuvre dans la cadre de la modification n° 1 du PLU approuvée en mars 2018, cette méthode sera

reconduite au fur et à mesure des phasages opérationnels dans les prochaines procédures d'évolution du PLU.

Ainsi, il est proposé de faire évoluer plusieurs périmètres de restrictions d'usage sur le périmètre de la ZAC Deux-Rives.

Ces changements ont été effectués sur la base de nouvelles analyses des risques sanitaires réalisées par un bureau d'études certifié, transmises par la SPL Deux-Rives. Ces nouvelles études se basent sur les données déjà collectées en intégrant des investigations complémentaires réalisées depuis la précédente modification du document d'urbanisme. Ces investigations s'étendent sur un périmètre plus vaste et permettent ainsi une approche plus globale des enjeux environnementaux à l'échelle d'un secteur.

Les éléments ci-après rassemblent les éléments de synthèse, site par site et les propositions d'évolution de restrictions d'usage. Sont concernés les sites identifiés sur la carte ci-après.



Le site **Citadelle Sud** (lots<sup>1</sup> CIT1 et 2), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (industriels du café, activités de stockage de matières premières, stockage de bois, activités de logistiques), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels (collectifs ou individuels) et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT1-CIT2-CIT4-Volet Environnement version V4 du 15/01/2018)<sup>2</sup>, il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :

---

<sup>1</sup> La référence des lots correspond aux périmètres d'études techniques des rapports environnementaux. Les restrictions d'usage qui s'appliquent réglementairement figurent au règlement graphique – plan de vigilance.

<sup>2</sup> Le lot « CIT4 » a déjà été intégré dans le cadre de la modification n°1 approuvée le 23 mars 2018 et demeure inchangé (RU n°44).

- soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
- soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Citadelle Nord-Est** (lots CIT3 à CIT14), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (activités charbonnières, activités du bois, occupations diverses pour du stockage, services de la navigation), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels (collectifs ou individuels) et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place d'un parking silo, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- de construire des bâtiments avec vide sanitaire et/ou tout autre système permettant de limiter le transfert de polluants des sols et gaz du sol vers le RDC ;
- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études

environnementales (rapports ARCHIMED CIT3 à CIT14-Volet Environnement version V2 du 17/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Citadelle Nord/Est – Berges Nord**, anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (activités charbonnières, activités du bois, occupations diverses pour du stockage, services de la navigation), est concerné

par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives. Les projets envisagés pour ce secteur prévoient la mise en place d'un parc. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT3 à CIT14-Volet Environnement version V2 du 17/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;

- dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 43 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Citadelle Ouest** (lots CIT15 à CIT17), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (activités navales pendant plusieurs décennies), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels, de bureaux et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT15 à CIT17-Volet Environnement version V2 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;

- les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
  - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
  - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Starlette Sud** (lots ST1 et ST4), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (dépôt de pétrole et stockage d'hydrocarbures liquides, activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de parking, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST1 à ST4 Volet Environnement version V5 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Starlette Nord** (lots ST5 et ST10), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (dépôt de pétrole et stockage d'hydrocarbures liquides, activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en

œuvre par la SPL Deux-Rives. Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de parking, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST5 à ST10 Volet Environnement version V2 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Rives du Rhin Sud** (lots RI1 à RI5), anciennement occupé par différentes activités potentiellement polluantes (douanes, ancien hippodrome de Strasbourg, installations militaires, infrastructures de loisirs publiques) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED RI1 à RI5 Volet Environnement version V1 du 23/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :

- la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
- les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
  - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
  - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.
 Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 44] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Rives du Rhin Est** (lots RI6 à RI8), anciennement occupé par différentes activités potentiellement polluantes (station-service, cuve pour le chauffage des bâtiments et stationnement de nombreux véhicules) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de parkings, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen

des études environnementales (rapports ARCHIMED RI6 à RI8 Volet Environnement version V3 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Demi-Lune** (lots 21 à 24 et 109 à 114 et 116), anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire)

potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments et la reconversion de bâtiments existant pour des usages résidentiels, de commerces, d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant a minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de

destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Demi-Lune** (lots 100 et 101), anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments pour des usages de commerces et d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;

- les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
  - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
  - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 57 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Demi-Lune** (lots 1, 3, 7, 8, 11, 13, 15 à 18, 25, 27, 28, 102 à 108) basé au droit de la ZAC Deux-Rives à Strasbourg. Ce site, anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments et la reconversion de bâtiments existants pour des usages de commerces et d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- de ne placer aucune construction au droit des rails.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :

- la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
- la mise en place de construction à usage d'habitat ;
- la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 54 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Virgule** (lots 31 à 36 et 115), anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments et la reconversion de bâtiments existants pour des usages de commerces et d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.
- Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :
- sont interdits :

- la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
- la mise en place de construction à usage d'habitat ;
- la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 54] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Petit Rhin** (lots ST11, ST12, S14), anciennement occupé par différentes activités industrielles potentiellement polluantes (centrale thermique, mécanique, carrosserie/entretien/vente d'automobile, transports et logistique, production d'enrobé) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et d'activités, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST11 à ST15 Volet Environnement version V1 du 23/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - l'infiltration en l'état de l'eau pluviale ;
- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 9 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Lentille** (lots ST16), anciennement occupé par différentes activités potentiellement polluantes (remblaiement du Petit Rhin, ancienne voie de circulation et voie ferrée) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments de bureaux et d'activités, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type

enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;

- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST16 Volet Environnement version V1 du 16/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution
  - l'infiltration en l'état de l'eau pluviale.
- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 8 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU (synthèse sur le périmètre de la ZAC Deux Rives)

Il est proposé les évolutions réglementaires suivantes :

- mise à jour au plan vigilance des périmètres et numéro de restriction d'usage sites et sols pollués ;
- mise à jour du tableau de restrictions d'usage au règlement écrit ;
- ajout d'une disposition particulière à l'article 13 UY du règlement écrit pour la ZAC Deux-Rives permettant le calcul du pourcentage d'aménagements paysagers à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble.

## 98. Commune de STRASBOURG – Port du Rhin / Rue du Rhin Napoléon

### Implantation d'une activité agricole hors-sol sous abri chauffé par récupération de chaleur de la centrale biomasse

#### a. Présentation - Explications - Justifications

- Contexte et nature du projet

L'entreprise Electricité de Strasbourg Biomasse a mis en service en octobre 2016 une centrale thermique de cogénération située 87 route du Rhin Napoléon, dans la partie Sud du Port autonome de Strasbourg.



*Localisation du secteur  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

Cette centrale est alimentée par des résidus de biomasse forestière et alimente le réseau de chaleur urbain de l'Esplanade, correspondent à l'équivalent en chauffage d'environ 27 000 logements et à la consommation électrique d'environ 8 200 logements par an. Par la production de chaleur et d'électricité, la centrale, rejette de la chaleur fatale dite de récupération, qui pourrait être utilisée pour des usages qui s'y prêteraient à proximité immédiate.

Dans ce contexte, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg en partenariat avec le Port autonome de Strasbourg et Electricité de Strasbourg souhaitent accompagner l'implantation d'une activité exemplaire et innovante d'agriculture urbaine ou agro-alimentaire hors-sol sur ce site. Cette activité de production hors-sol se déploiera sur un

terrain voisin de 1,3 ha propriété du Port autonome de Strasbourg, 89 rue du Rhin Napoléon et libre à ce jour.

Ce terrain, à proximité immédiate de la centrale thermique pourra bénéficier de la récupération de l'énergie disponible (fourniture de chaleur basse température) via la récupération de la chaleur fatale et permettra ainsi d'alimenter le chauffage de serres ou de locaux destinés aux futures activités.

- Spécificités du site au regard des enjeux environnementaux
  - Pollution des sols

Le périmètre élargi du site est industrialisé depuis 1939, avec une succession d'exploitants. Ce site était spécialisé initialement dans la construction et la réparation navale, ensuite une diversification dans la transformation des métaux s'est effectuée. Ultérieurement, divers bâtiments étaient implantés : bureaux, vestiaires, locaux techniques et d'entretien, ateliers de chaudronnerie et d'assemblage, ateliers de charpentes, débitage, magasin mécanique et de réparations fluviales, magasins et menuiserie, serrurerie.

Depuis 1999, date de l'arrêt définitif des activités industrielles, le terrain est inoccupé et a fait l'objet, par la suite, de travaux de dépollution entre 2010 et 2011. A l'issue de ces travaux, des pollutions résiduelles persistent au droit du site. Afin de sécuriser les usages vis-à-vis de ces impacts résiduels, des restrictions d'usage conventionnel au profit de l'Etat (RUCPE) ont été constituées en 2014 entre le Port autonome de Strasbourg et l'Etat. Cette RUCPE impose notamment le recouvrement pérenne de tous les sols extérieurs ainsi que l'interdiction de culture en pleine terre.

Par ailleurs, en vue de s'assurer de la compatibilité sanitaire entre les milieux environnementaux et ce projet d'aménagement spécifique, l'Eurométropole de Strasbourg a mandaté un bureau d'études pour la réalisation d'investigations complémentaires. Sur la base des résultats obtenus, une analyse des enjeux sanitaire tenant compte du changement d'usage (usage industriel vers un usage agricole ou agro-alimentaire hors-sol) sera établie. Les conclusions définitives de ces études serviront à établir l'attestation de compatibilité sanitaire qui sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme, conformément à l'article L556-1 du Code de l'environnement.

L'état environnemental des sols et les restrictions d'usage qui en résultent, impliquent que les activités d'agriculture ou d'agro-alimentaire projetées s'exercent hors-sol. Les détails du projet d'aménagement devront aussi se conformer aux autres restrictions d'usage détaillées dans la RUCPE du 9 janvier 2014 liant le Port autonome et l'Etat.

- Accès à l'eau

Le site est inclus dans le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau du Polygone de l'Eurométropole de Strasbourg (DUP du 30 janvier 1978), rendant impossible le pompage direct de l'eau de la nappe pour irriguer les cultures. L'accès à l'eau peut donc s'envisager au moyen d'un raccordement direct au réseau.

- Prise en compte du projet au regard des enjeux du document d'urbanisme

Le terrain identifié pour le projet est actuellement situé en zone UXb2 du PLU. Cette zone urbaine spécifique est destinée aux activités économiques mais n'admet pas l'agriculture.

Afin de permettre le développement de ce projet innovant, l'objectif poursuivi par la collectivité consiste à permettre l'évolution du règlement du PLU au droit du site, pour autoriser la construction de serres ou de bâtiments ayant directement pour objet l'activité agricole ou agro-alimentaire. Cette disposition réglementaire particulière viendra en complément de l'ensemble des destinations déjà admises dans la zone UXb2 qui ne seront pas remises en cause.

Au regard du potentiel de ce site en lien avec la centrale thermique et des objectifs poursuivis par la collectivité en matière de développement durable, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Il respecte également les orientations poursuivies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, dans le sens où :

- il permet le développement économique et l'attractivité du territoire, en contribuant aux objectifs stratégiques du Port autonome de Strasbourg en termes de renforcement de l'attractivité de ses zones portuaires par des activités innovantes et durables ;
- il permet le développement d'une agriculture urbaine de proximité en destinant la production agricole ou agro-alimentaire majoritairement au marché local, favorisant les circuits courts et l'autonomie alimentaire ;
- il met en place les conditions d'une transition énergétique et permet des économies d'énergie en récupérant de la chaleur fatale issue d'énergie renouvelable pour chauffer les serres ou les bâtiments de production ;
- il développe l'innovation en mettant en avant des solutions pour tenir compte des enjeux environnementaux du site ;
- il favorise l'économie sociale et solidaire en mettant en place des partenariats innovants, en créant des emplois locaux à fort impact social.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de compléter l'article 2UX/§3. du règlement écrit du PLU en inscrivant une disposition particulière correspondant au secteur du projet permettant les activités à vocation d'agriculture et de maraîchage, en plus des activités déjà admises en zone UXb2.

## 99. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue Fischacker Reclassement partiel de zone IIAU et UB4 en zone IAUB et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

### a. Présentation - Explications - Justifications

La zone concernée par le présent point de modification se situe au Nord du quartier de la Robertsau, entre la rue Fischacker, la rue de la Roue, la route des Chasseurs et la zone IIAU.



*Localisation du secteur*  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il est proposé de classer en zone IAUB un secteur de projet d'environ 1 ha en contact direct du tissu urbain existant, actuellement constitué de deux zones différentes (0,7 ha en zone IIAU et 0,3 ha en zone UB4 encore non urbanisée).

### Présentation du projet et principes d'aménagement

La ville de Strasbourg souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone IIAU, située au Nord du quartier de la Robertsau, en complément d'une zone UB4 existante afin de réaliser une opération de construction d'environ 60 logements sociaux portée par un bailleur.

Ce projet s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU, dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) et l'Orientation d'aménagement et de programmation

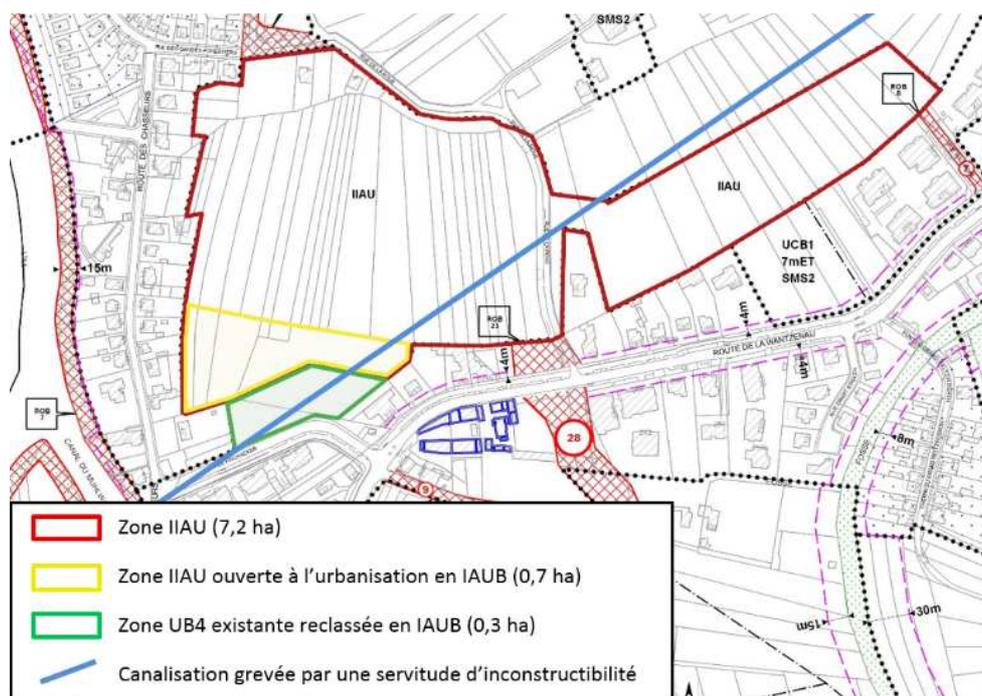
(OAP) Habitat, et plus particulièrement ceux concourant à la production de logement social.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAU et le reclassement d'une partie de la zone UB4 au Nord du quartier participera à répondre, à court terme, aux objectifs de production de logements à la Robertsau.

Il est en effet nécessaire pour le quartier de poursuivre la réalisation de logements locatifs sociaux, afin d'atteindre l'objectif fixé par le PLU tenant lieu de PLH, à savoir 950 logements locatifs sociaux à horizon 2030, soit 63 logements locatifs sociaux par an en moyenne.

Le projet vise la construction d'une soixantaine de logements, soit l'équivalent d'environ une année de production de logements sociaux poursuivis par les objectifs du PLH à la Robertsau.

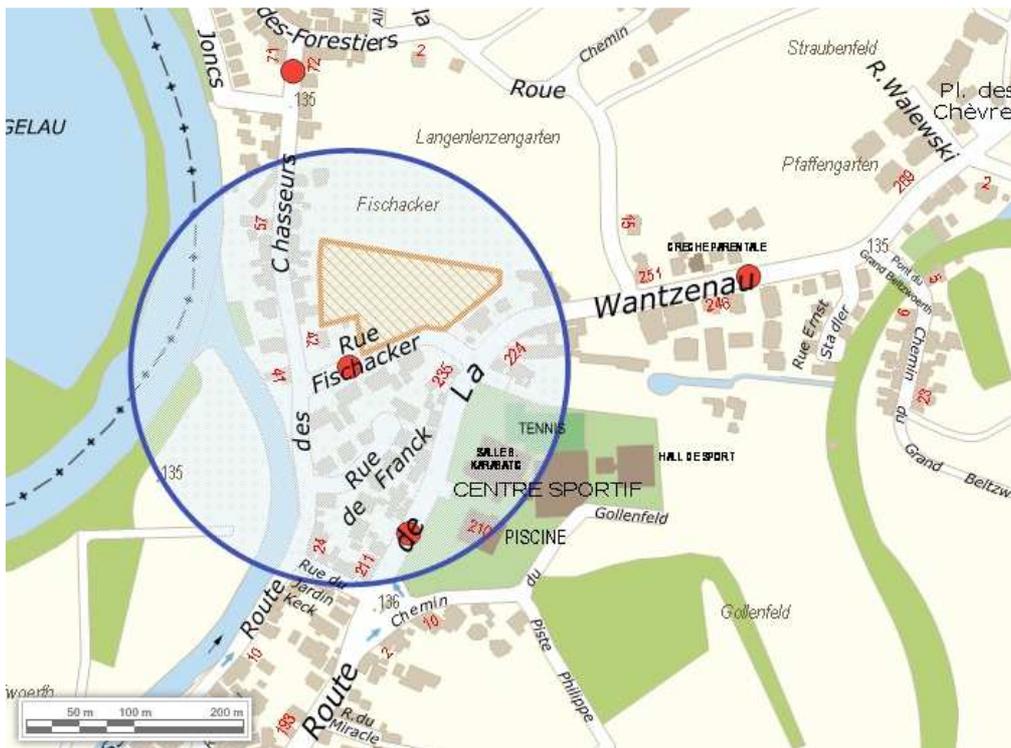
Actuellement, la zone UB4, le long de la rue Fischacker, est en grande partie grevée par une servitude d'inconstructibilité liée au passage d'une canalisation d'eaux usées. Cet émissaire qui relie la station d'épuration Nord gèle une partie importante du terrain en zone UB4, et par conséquent la faisabilité opérationnelle d'un projet qualitatif dans cette seule zone de 0,3 ha. L'opportunité de reclasser une partie (moins de 10 %) de la réserve foncière IIAU limitrophe sur 0,7 ha supplémentaires, combiné au potentiel de la zone UB4 encore non urbanisée permettra de dimensionner une zone IAUB d'un seul tenant et de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.



*Périmètre de la zone IIAU, de la partie ouverte à l'urbanisation et de la zone UB4 existante  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

La localisation de cette zone se trouve par ailleurs en contact direct du tissu urbain existant. Située au Nord du quartier, à proximité immédiate de trois lignes de transports

en commun (bus n° 30, 72 et 15a) et proche d'équipements sportifs et scolaire (école Pourtalès), elle est un site opportun pour le développement de logements.



*Articulation urbanisme et déplacements : le secteur du projet de situe à moins de 200m de deux arrêts de bus des lignes 30, 72 et 15a  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

D'environ 1 ha, cette zone IAUB nouvellement créée permettra de conforter la faisabilité opérationnelle à l'appui d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), créée pour encadrer et fixer les conditions d'aménagement de la zone tout en tenant compte de la contrainte technique liée au passage de la canalisation. Cet outil réglementaire permet à l'Eurométropole de Strasbourg d'accompagner un projet urbain d'habitat encadré et fixant des objectifs de qualité urbaine et paysagère.

Les conditions d'aménagement fixées dans l'OAP sont établies en cohérence avec les orientations générales du PLU et répondent ainsi aux objectifs suivants :

- anticiper l'inscription du secteur dans un périmètre plus large de mutation à long terme avec la zone IIAU au Nord : accessibilité du site, préservation des espaces naturels, du paysage et des liaisons avec le reste du quartier ;
- gérer les espaces de transition entre espaces bâtis et non bâtis (paysage) via des cheminements modes actifs piétons/cycles ;
- permettre des accès motorisés sécurisés pour la desserte de la zone ;
- articuler le secteur du projet avec les différentes zones naturelles et agricoles alentour et la prise en compte de la Trame verte et bleue (corridor écologique) ;
- insérer au mieux le projet dans son environnement par la réalisation d'espaces tampons végétalisés permettant de traiter des transitions avec les constructions voisines ;
- encadrer l'insertion urbaine et paysagère du projet par rapport aux constructions voisines et au contexte local en limitant la hauteur des constructions à quatre niveau maximum configurés en R+2+attique ou R+2+comble ;
- diversifier la programmation et les formes d'habitat.



*Plan masse illustratif – Document de travail susceptible d'évolution  
(Source : K&PLUS Architecture)*



*Exemples illustratifs de traduction architecturale recherchée par le projet  
(Source : K&PLUS Architecture)*

### Enjeux environnementaux et de santé humaine de la zone

Cet espace de prairie ne présente pas de sensibilité environnementale particulière liée à la présence de zone humide ou d'espèce faunistique ou floristique protégée.

Le secteur n'est pas localisé en zone inondable par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe débordante au titre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2018. Le secteur est couvert par une zone de remontée de nappe non débordante, régie par un principe d'autorisation de tout nouveau projet sous réserve d'application de la réglementation du PPRI qui vise à prendre en compte les enjeux de sécurité publique et réduire l'exposition des personnes aux nuisances.

### Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone classée IIAU vers une zone IAUB

En vertu de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 28 septembre 2018 s'est prononcé par délibération motivée et a approuvé l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone IIAU. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

#### Seuil d'ouverture à l'urbanisation

Tenant compte de la configuration de la nouvelle zone IAUB créée par le reclassement partiel d'une zone IIAU et d'une zone UB4, qui couvre environ 1 ha au total, le seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation est fixé à 1 ha.

#### b. Traduction dans le PLU

Dans le cadre de l'accompagnement d'un projet de construction de logements sociaux, que la collectivité a souhaité encadrer au regard notamment de la problématique d'insertion urbaine et paysagère, les modifications proposées sont les suivantes :

- reclassement partiel de la zone IIAU en zone IAUB / SMS2 ;
- reclassement partiel de la zone UB4 en zone IAUB / SMS2 ;
- création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale ;
- définition dans l'OAP « Seuil d'ouverture à l'urbanisation » d'un seuil minimal fixé à 1 ha.

## **100. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue de Bussière Inscription d'une marge de recul liée à l'emplacement réservé ROB6**

### a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé (ER) ROB6, inscrit au PLU pour l'élargissement de la rue de Bussière au Nord de la Robertsau, a fait l'objet d'un premier ajustement (réduction d'emprise de 13 m à 6 m et 8 m) lors de la modification simplifiée n° 1 du PLU, approuvée le 29 juin 2018.

L'ajustement de cet emplacement réservé nécessite cependant encore d'être complété par l'inscription partielle d'une marge de recul inconstructible sur une partie du tracé au Nord de la voie.

Tenant compte de la configuration actuelle de la rue de Bussière et de la géographie du site, l'ajout d'une marge de recul inconstructible entre les bâtiments existants et la voie est justifié. Cette disposition réglementaire permettra de garantir la sécurité routière au droit de la future voie lorsque celle-ci sera réaménagée, conservant la vue dégagée et offrant une meilleure visibilité dans le virage qui fait l'objet d'un pincement.

Cette inscription complémentaire à la reconfiguration de l'ER ROB6 n'a pu se faire dans le cadre de la procédure simplifiée, il convient donc désormais de l'intégrer dans le cadre de la présente modification.

### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire de manière ponctuelle sur une partie Nord de l'emplacement réservé ROB6, une marge de recul inconstructible allant jusqu'à 4 m.

## **101. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue des Orchidées Suppression de l'emplacement réservé ROB63 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)**

### a. Présentation - Explications - Justifications

Situé à l'entrée Sud du quartier de la Robertsau l'emplacement réservé (ER) ROB63 est inscrit au PLU pour l'élargissement et l'ouverture Nord-Sud de la rue des Orchidées.

Ce secteur entre la rue Boecklin et la rue du Docteur Maurice Freysz fonctionne actuellement en impasse. Ses abords font l'objet d'un important réaménagement dans le cadre de l'extension de la ligne E du tramway et l'accompagnement de liaisons structurantes piétons/cycles. Ce projet a été l'occasion pour l'Eurométropole de Strasbourg de développer un plan de déplacements piétons/cycles à l'échelle de l'entrée Sud du quartier de la Robertsau, ainsi qu'une réorganisation du réseau du bus en accompagnement de l'extension du tramway.

Tenant compte du fonctionnement actuel de la rue des Orchidées en impasse, de sa situation géographique entre deux liaisons structurantes pour le quartier et des réaménagements d'entrée de quartier visant à améliorer le maillage viaire, la mise en œuvre de cet ER ne se justifie plus.

Le maintien de cette servitude au règlement graphique du PLU n'est par conséquent plus nécessaire et il est proposé de supprimer l'ER ROB63.

En cohérence avec les objectifs du PLU de favoriser la place de la nature en ville et de préserver des espaces végétalisés, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite en revanche accompagner la suppression de l'ER par la prise en considération de certains jardins et cœurs d'ilots. En partie impactés par l'emprise de l'ER, certains participent aujourd'hui à la fois à la préservation d'un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants et au renforcement de la place de la nature en ville au cœur des quartiers.

### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les modifications suivantes :

- supprimer dans le PLU l'ER ROB63 du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés ;
- inscrire un espace planté à conserver ou à créer.

## **102. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue Boecklin Suppression de l'emplacement réservé**

### a. Présentation - Explications - Justifications

Situé dans le quartier de la Robertsau l'emplacement réservé (ER) ROB64 est inscrit au PLU, entre les n° 43 et 55 rue Boecklin, pour l'élargissement de la rue.

La ville de Strasbourg dispose cependant aujourd'hui de l'ensemble de la maîtrise foncière des parcelles grevées par cet ER.

Le maintien de cette servitude au règlement graphique du PLU n'est donc plus nécessaire à ce stade et il convient de supprimer l'ER.

### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer dans le PLU l'ER ROB64 :

- du règlement graphique ;
- de la liste des emplacements réservés.

### **103. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue des Mimosas Suppression des marges de recul liées à l’emplacement réservé ROB65 et inscription d’espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)**

#### a. Présentation - Explications - Justifications

Situé dans le quartier de la Robertsau entre la rue des Mimosas, la rue de la Carpe Haute et la rue des Horticulteurs, l’emplacement réservé (ER) ROB65 est inscrit au PLU pour la création d’un mail planté depuis la rue de la Carpe Haute jusqu’à l’opération d’extension de la ligne E de tramway rue Arthur Beyler.

Lors de l’élaboration du PLU de l’Eurométropole de Strasbourg et en cohérence avec le projet d’extension de la ligne E du tramway, la collectivité a souhaité conserver ce principe de servitude mais pour la réalisation d’une liaison douce via l’aménagement d’un mail planté.

L’élaboration du PLU a été l’occasion de reconfigurer la largeur d’emprise de l’ER nécessaire à un tel projet de mail planté, passant d’une emprise de 25 m à une emprise de 15 m. Lors de cette reconfiguration, les marges de recul inconstructibles de 10 m de part et d’autre n’ont quant à elles pas été réduites ou reconfigurées. Or dans le cadre d’un projet de mail planté, sans création de voirie routière ou d’infrastructure de transport, la conservation au règlement graphique du PLU de telles marges de recul inconstructibles n’apparaît plus justifié aujourd’hui. Un tel projet pourra en effet se réaliser le moment venu dans la seule emprise de 15 m de l’ER.

En revanche, afin d’accompagner des espaces de transition entre cette future liaison douce, les jardins et les habitations existantes de part et d’autres, l’Eurométropole de Strasbourg souhaite inscrire une trame graphique d’espaces plantés à conserver ou à créer sur une bande de 6 m de part et d’autre de l’ER. Cet outil s’avère en effet plus cohérent qu’une marge de recul inconstructible par rapport aux objectifs poursuivis sur ce secteur, notamment pour concourir à la préservation des fonds de jardins en espaces verts et à préserver une épaisseur végétalisée confortable, support de biodiversité.

#### b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les modifications suivantes :

- supprimer du règlement graphique, de part et d’autres de l’ER ROB65, les marges de recul inconstructibles de 10 m et 6 m ;
- inscrire au règlement graphique une trame « espaces plantés à conserver ou à créer » sur une largeur de 6 m de part et d’autres de l’ER.

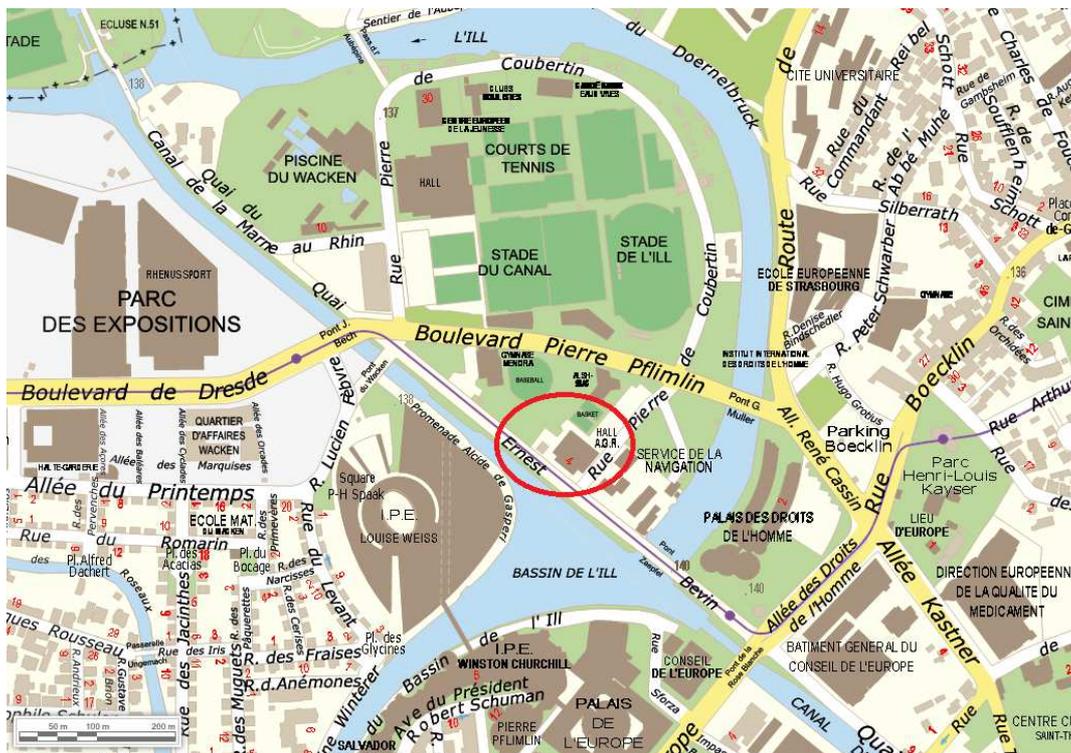
## 105. Commune de STRASBOURG – Wacken / Quai Ernest Bevin Projet de réouverture d'une activité de restauration en zone UE

### a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre du développement du quartier d'affaires international « Archipel » au Wacken, l'offre de restauration à proximité immédiate reste pour l'heure limitée. Dans un rayon de 10 minutes à pied, seuls deux restaurants sont implantés. L'offre pérenne a récemment été complétée en 2018 par de la restauration nomade, à savoir la présence de *food trucks*, présents 4 jours par semaine sur l'emprise du projet « Archipel ».

A l'horizon 2020, des offres de restauration supplémentaires sont attendues dans les différentes tranches des lots programmés. Mais pouvoir conforter les salariés et les usagers de ce secteur avec une offre de restauration abondée reste un enjeu d'attractivité et de fonctionnement du quartier tout entier.

Un immeuble situé 5 quai Ernest Bevin au Wacken accueille un gymnase et un ancien restaurant attenant, le « Jeanne d'Arc » qui n'est plus exploité depuis sa cessation d'activité en 2009. Cet immeuble incluant cet ancien restaurant inoccupé relève du patrimoine de la ville de Strasbourg, la gestion étant aujourd'hui assurée par le service Inventaire et gestion du patrimoine bâti.



*Localisation du secteur  
(Source : Eurométropole de Strasbourg)*

Cet équipement de proximité constitue un réel potentiel et la collectivité souhaite aujourd'hui la reprise de l'activité de restauration sur l'ancien site. Au vu de son emplacement, du potentiel du site et des besoins attendus sur le futur quartier

« Archipel », l'Eurométropole de Strasbourg préconise une remise en exploitation du restaurant à horizon 2020.

L'ensemble du site est rattaché au zonage du PLU qui englobe l'intégralité de l'île des sports, classée en zone UE3 à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, mais dans laquelle l'activité de restauration n'est pas admise.

Accolé à un équipement sportif public, une remise en activité serait tributaire d'un découpage qui permette d'isoler le bâtiment. Cette partie indissociable du reste du bâtiment est en effet restée dans le domaine public à défaut de déclassement formel intervenu depuis qu'elle n'est plus occupée. Une procédure de déclassement ad hoc sera donc nécessaire.

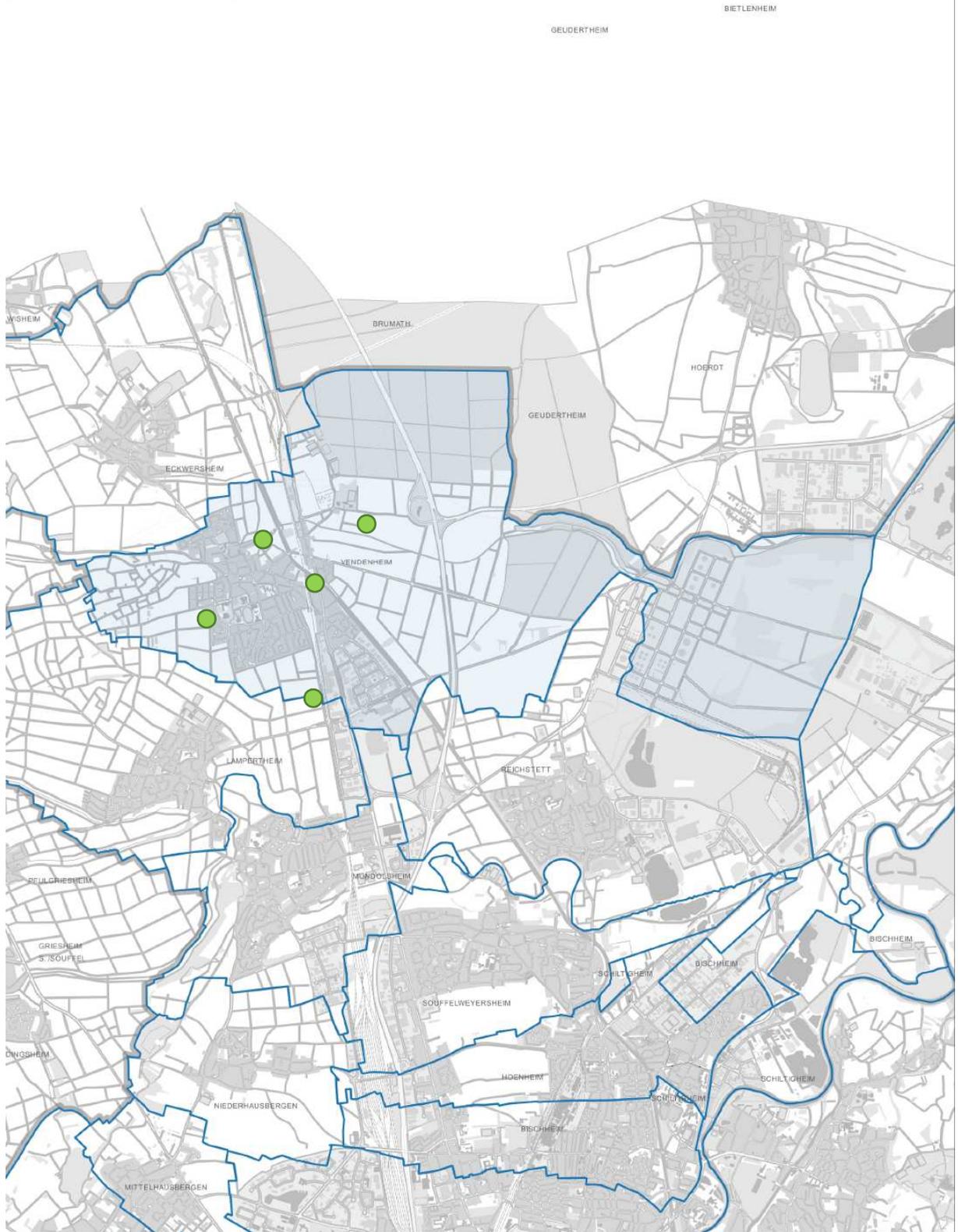
Le déclassement d'une ou deux places de stationnement s'avèrera également nécessaire, afin de permettre les livraisons à destination du restaurant. En complément, un appel à projet pour la remise en exploitation pourra ensuite être lancé par l'Eurométropole de Strasbourg sur la base d'une acquisition foncière ou d'un bail emphytéotique de droit commun.

#### b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre la réouverture d'un restaurant sur ce site, il est proposé de créer au règlement graphique du PLU un secteur de zone UE2, identifié de manière identique que la zone UE3 pour l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif, mais dans laquelle l'activité de restauration est également admise.

**Commune de VENDENHEIM****Strasbourg.eu**  
eurométropole

Vendenheim



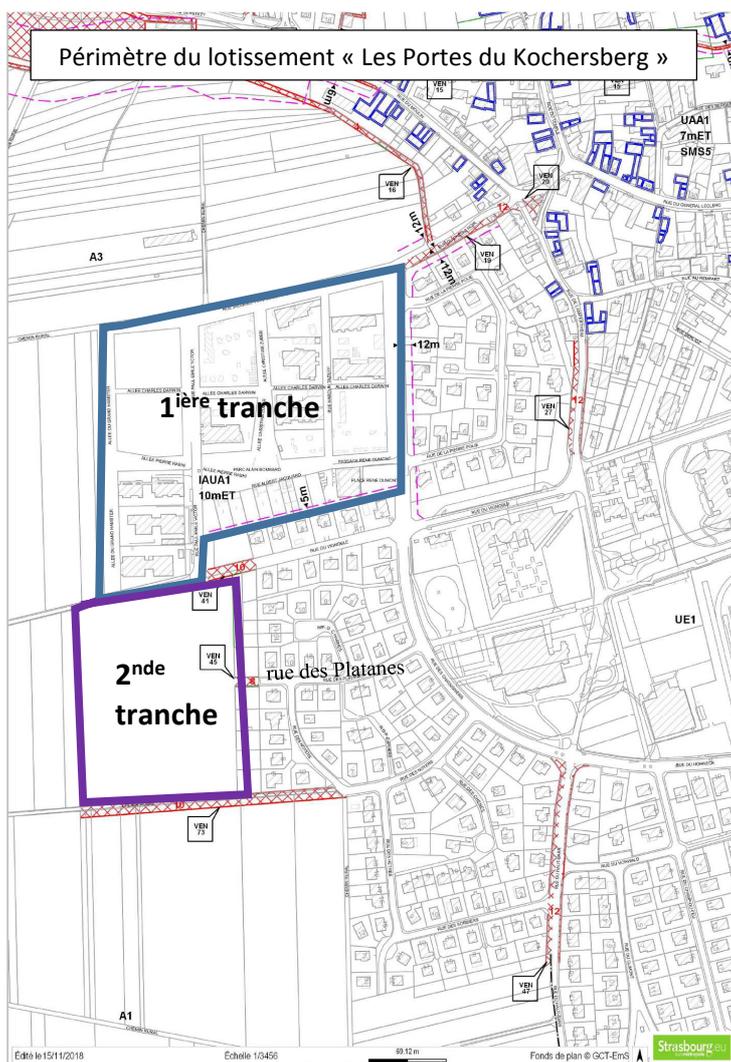
## 106. Commune de VENDENHEIM – Lotissement « Les portes du Kochersberg » Modification de l’emprise de l’emplacement réservé (ER) VEN45

### a. Présentation – Explications – Justifications

L’ER VEN45 est destiné à créer une amorce de voirie vers le futur quartier Ouest incluant l’assiette du chemin rural à partir de la rue des Platanes.

La première tranche du lotissement « Les portes du Kochersberg » a été réalisée. La seconde tranche du projet, située au Sud, est en cours de viabilisation (cf. plan de localisation ci-après).

La commune de Vendenheim souhaite que la nouvelle voie dans le prolongement de la rue des Platanes soit aménagée en voie douce piétons et cycles. Elle précise que la desserte automobile du lotissement étant par ailleurs assurée par la rue du Vignobles et la rue des Noyers. Dans cette perspective, il est proposé que l’emprise de 8 m prévue à l’ER pour créer l’amorce de voie au niveau de la rue des Platanes soit réduite à 5 m.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'emprise de l'ER. Elle serait réduite de 2 m sur sa portion Nord et de 1 m sur sa portion Sud, afin qu'elle corresponde à une emprise de 5 m.

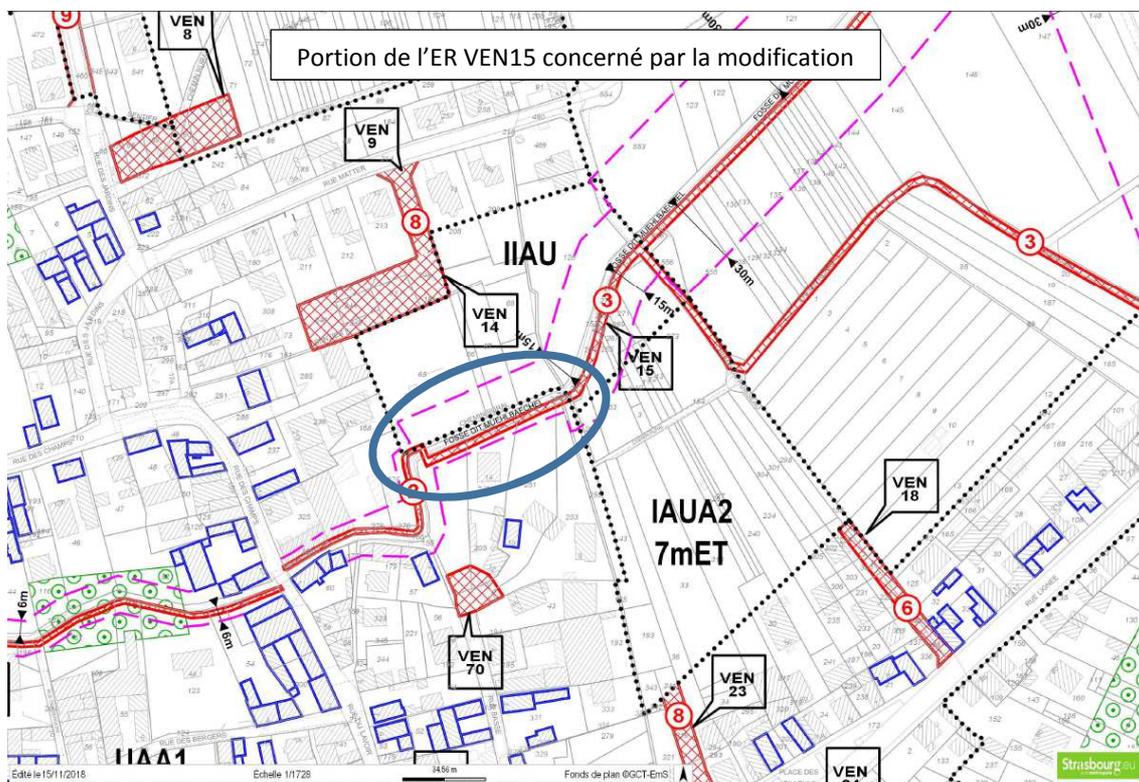
## 107. Commune de VENDENHEIM – Sentier Muehlbaechel Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN15

a. Présentation – Explications – Justifications

L'ER VEN15 est destiné à la création d'une liaison piétons/cycles longeant les fossés du Muehlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal.

Dans la partie Est de l'enveloppe urbaine, au Sud de la rue Matter, l'ER longe le fossé du Muehlbaechel en passant d'une rive à l'autre. Il est envisagé de compléter le dispositif en ajoutant une emprise en rive Nord sur une quarantaine de mètres, laissant ainsi la possibilité de réaliser le cheminement soit en rive Nord, soit en rive Sud, dont la faisabilité est à l'étude compte tenu de la présence d'ouvrages hydrauliques.

Il est à noter que la portion qui serait rajoutée, tout comme l'ER dans ce secteur, se situe dans une zone inconstructible déterminée par une marge de recul de part et d'autre du fossé du Muehlbaechel.



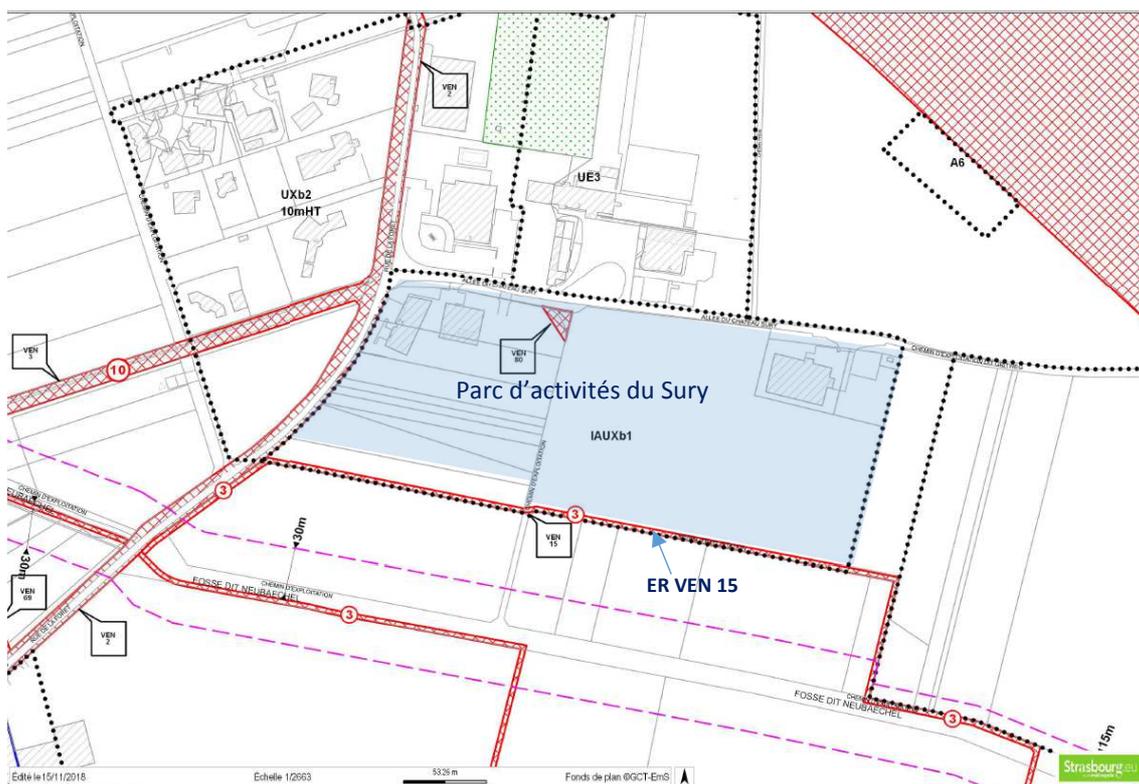
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'emprise de l'ER, comme décrit ci-dessus.

**108. Commune de VENDENHEIM – Zone d'activités Sury  
Modification du tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN15 au  
droit du Parc d'activités du Sury**

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER VEN15 est destiné à la création d'une liaison piétons/cycles longeant les fossés du Muehlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal. Sur sa portion longeant le Parc d'activités Sury en cours de réalisation, l'ER jouxte en partie l'implantation de futures constructions. Il serait opportun de décaler l'emprise de l'ER de quelques mètres au Sud afin de créer le cheminement en-dehors du périmètre de la zone d'activités.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'ER, comme décrit ci-dessus.

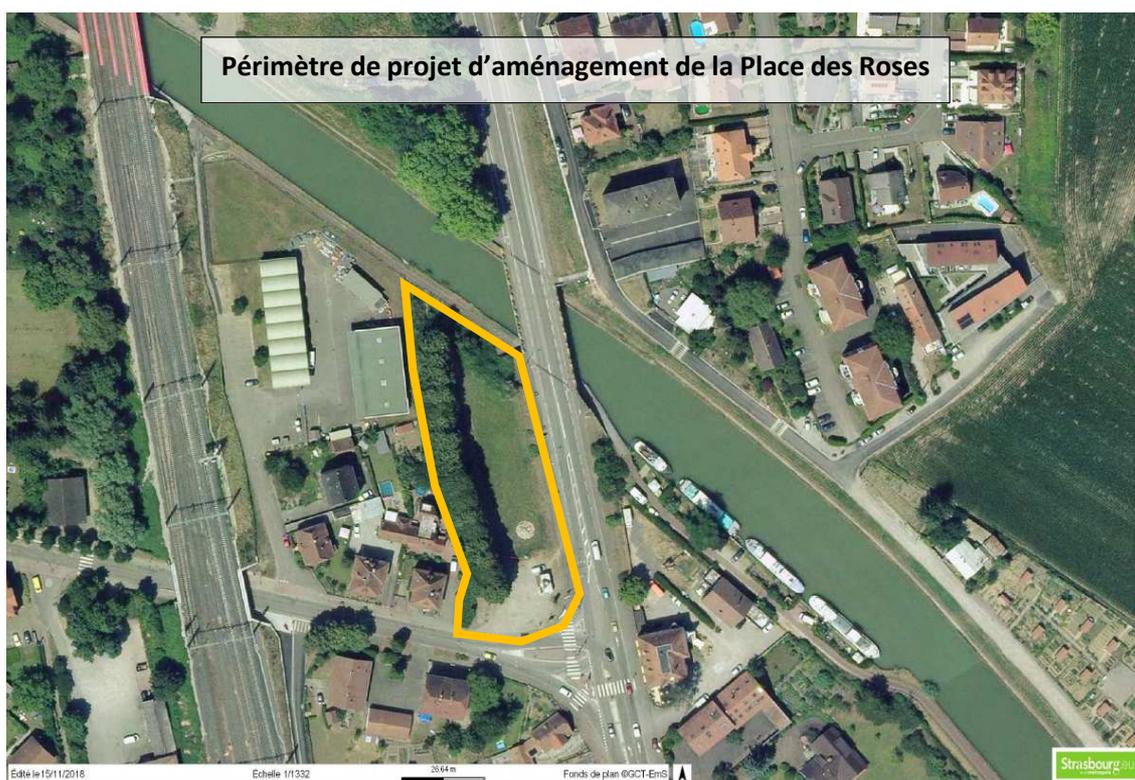
## 109. Commune de VENDENHEIM – Place des Roses Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN31

### a. Présentation – Explications – Justifications

L'ER VEN31, destiné à l'extension des ateliers municipaux, s'étend sur un périmètre de près de 30 ares situé en bordure de la route de Strasbourg (RD263), de la rue du Général de Gaulle (RD61) et du canal.

La commune a abandonné le projet d'extension des ateliers municipaux sur ces terrains. Elle souhaite les réserver en vue d'y aménager une place, s'appuyant sur les atouts du site, notamment la situation en porte de village et le potentiel paysager à valoriser.

Une étude de faisabilité réalisée au printemps 2018 a permis d'identifier les possibilités d'aménager le site en place, autour des principes suivants : l'aménagement ou non de places de stationnement, la création d'une place centrale (verte ou minérale) et d'un espace d'activité et la création d'une connexion au canal, notamment pour les cycles.



La parcelle Section 4 n° 66 de 30 m<sup>2</sup> environ, située en bordure Sud/Est du périmètre de projet, n'est pas concernée par l'aménagement de la place des Roses. Il s'agit donc de l'exclure de l'emprise de l'emplacement réservé, ce qui reviendrait à réduire l'emprise de l'ER de 1 %.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la désignation de l'ER VEN31 pour permettre l'aménagement d'une place au droit des terrains concernés, ainsi que de réduire son emprise en excluant la parcelle section 4 n° 66.

**110. Communes de VENDENHEIM / LAMPERTHEIM –  
Nouvelle voie de liaison entre les deux communes  
Création d'un emplacement réservé (ER) VEN81 et modification  
du tracé de principe**

a. Présentation – Explications – Justifications

La RD263 (route de Brumath) supporte actuellement un trafic très élevé car s'agissant de l'axe permettant d'accéder à l'autoroute A4 et desservant la Zone Commerciale Nord.

Dans le cadre du projet de restructuration de la ZCN, des principes d'évolution envisagés en matière de circulation et déplacement pour alléger le trafic sur la RD263 portent notamment sur :

- la création future d'une desserte propre à la Zone Commerciale Nord via un boulevard des enseignes,
- ainsi que la priorisation des modes de transports en commun sur la RD263 au niveau de Mundolsheim.

Néanmoins la commune de Vendenheim est confrontée à une autre difficulté quant à l'organisation de la circulation. Elle ne présente qu'une seule sortie pour la partie Ouest de son ban. Cet accès unique implique le passage de l'ensemble de la population sous le franchissement de la voie ferrée, et peut poser des problèmes de sécurité en cas d'accident. Ainsi le PLU traduit la possibilité d'aménager un second accès à cette partie de la commune.

Cette nouvelle voie permettrait d'une part de désenclaver les quartiers Sud de Vendenheim qui seraient ainsi directement desservis et bénéficieraient d'une connexion plus directe à l'échangeur de Reichstett, et d'autre part d'envisager la desserte de la zone d'urbanisation future IIAU sur le ban communal de Vendenheim.

Ce principe est aujourd'hui inscrit sous la forme d'un tracé de principe au règlement graphique du PLU.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de modifier le tracé de manière à privilégier un tracé le long de la voie ferrée existante.

Ce tracé a pour intérêt de préserver au possible les terrains agricoles et octroierait une liaison plus directe entre l'agglomération de Lampertheim et le pôle d'échanges de la gare de Vendenheim.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire le nouvel accès entre Lampertheim et Vendenheim via :

- la création d'un ER dont le tracé s'étend depuis la sortie d'agglomération au niveau de la rue de la Rampe à Vendenheim et jusqu'en limite de zone IIAU sur le ban communal de Vendenheim ;
- l'inscription d'un tracé de principe sur le ban communal de Lampertheim, dans la continuité du tracé de l'ER à créer et se connectant à la RD64.

## **111. Mise à jour des Annexes du PLU – Strasbourg Elsau Instauration d'un périmètre de sursis à statuer**

### a. Présentation - Explications - Justifications

Par délibération du 29 juin 2018, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a instauré un périmètre de sursis à statuer visant à prendre en considération l'opération d'aménagement de renouvellement urbain de l'entrée de quartier de l'Elsau à Strasbourg.

Dans le respect de l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, cette délibération a été précédée d'un avis favorable du Conseil municipal de la ville de Strasbourg par délibération du 25 juin 2018.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de sursis à statuer figurent en annexe au plan local d'urbanisme.

### b. Traduction dans le PLU

Il convient par conséquent de mettre à jour la partie 8.17. « *Périmètre de sursis à statuer* » des Annexes / Tome 3 du PLU dans la présente procédure de modification.



## **CHAPITRE E**

# **PIECES DU PLU MODIFIEES SUITE A L'APPROBATION DE LA PROCEDURE**

---

## **E - Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure**

---

L'ensemble des points présentés et justifiés ci-avant implique des modifications du PLU. Ci-dessous, la liste des pièces du PLU impactées et devant être modifiées.

### **1. Le rapport de présentation**

La note de présentation de cette modification n°1 du PLU modifie et complète le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – Tome 7, nouvellement créé.

Le rapport de présentation, notamment les tomes 4 et 5, comporte différentes cartes illustratives. Ces dernières seront mises à jour en amont de l'approbation de la présente modification, en fonction des résultats de l'enquête publique .

En complément de cette actualisation, les pages suivantes seraient modifiées :

#### **Tome 4 :**

- 1.3 – Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA)

Page 88

- 1.4 – Exposé des motivations du règlement

Pages 44, 47 54, 65, 69, 81, 94, 103, 108, 125, 127, 148, 149, 152, 158, 182, 183, 202

#### **Tome 5 :**

- 1.5 – Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées

Pages 28, 57, 58, 62, 95, 101, 124, 134, 152, 157, 198, 199, 203, 206, 211, 217, 226, 229, 231, 232, 234

#### **Tome 6 :**

- 1.9 – Entrées de ville

3.6. Commune de Lipsheim : Pages 5, 30, 31, 32, 33, 34

## 2. Le Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat

La liste des SMS et STL, ainsi que la carte de localisation des SMS et STL dans l'Eurométropole de Strasbourg, en annexe du POA Habitat, seraient modifiées.

Pages 149 et 151

Ajout de 6 SMS n° 4 à Lingolsheim et SMS 12 sur tout le reste de la commune.

Ajout de SMS3 à Geispolsheim (zones IAUA2)

## 3. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP suivantes seraient modifiées :

- **Carte OAP générale (Tome 1)** : cette carte, à valeur informative, sera mise à jour après approbation du présent dossier de modification n°2 du PLU.
- **OAP thématiques (Tome 1)**
  - o OAP « Critères de localisation préférentielle du commerce » (carte n°8 page 75)
  - o OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (pages 101 à 103)
- **OAP métropolitaine (Tome 1)**
  - o OAP « Zone Commerciale Nord » (pages 192, 195, 197, 198, 199 et 203)

L'OAP intercommunale (Tome 1) suivante sera ajoutée :

- o Commune de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden : « Grands moulins » (pages 223, 224, 225, 226 et 227).
- **OAP communales (Tome 2)** :
  - o Commune de Geispolsheim : « Entrée Nord route d'Entzheim » (pages 66, 67, 68)
  - o Commune de Lipsheim : « Secteur Niedermatt » (pages 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168)
  - o Commune de Niederhausbergen : « Secteur Sud » (pages 200 à 202)
  - o Commune de Plobsheim : « Secteur du canal » (pages 239, 240)
  - o Commune de Reichstett : « Secteur Nord » (pages 250, 251, 253, 254, 255 et 256)
  - o Commune de Strasbourg : « Secteur Jesuitenfeld- Neuhof » (pages 282, 283 et 284)

**Les OAP communales (Tome 2) suivantes seraient ajoutées :**

- Commune d'Illkirch-Graffenstaden « Cercle Saint-Symphorien » (pages 130a, 130b, 130c et 130d).
- Commune de Lingolsheim : Quartier des Hirondelles
- Commune de Hoenheim : « Secteur Route de La Wantzenau » (pages 90a, 90b, 90c et 90d)
- Commune de Schilitigheim : « Requalification du secteur Alsia » (pages 256 o à 256 s)
- Commune de Schilitigheim : « Requalification du secteur Air Product » (pages 256 t à 256 x)
- Commune de Strasbourg : « Secteur Fischacker » (pages 380 f, g, h, i et j)

#### **4. Le règlement écrit**

Les articles suivants du règlement écrit sont proposés à la modification :

- **Dispositions applicables à toutes les zones**
  - Article 1 : page 9
  - Prescriptions règlementaires particulières : pages 27 et 28
  
- **Zones UX**
  - article 2 : pages 80 et 82
  - article 6 : page 84
  
- **Zone UY**
  - article 13 : page 90
  
- **Zone IAUB**
  - article 13 : page 105
  
- **Zone A**
  - Article 2 : pages 132, 133
  
- **Zone N**
  - Article 2 : page 140

## 5. La liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants seraient modifiés :

Commune	N° de l'emplacement réservé
Bischheim	BIS21, BIS63, BIS104 et BIS105
Entzheim	ENT3 (supprimé)
Geispolsheim	GEI2, GEI3, GEI4, GEI5, GEI17 Suppressions : GEI8, GEI11, GEI15, GEI16, GEI18, GEI21, GEI22, GEI23, GEI54, GEI55, GEI56, GEI58, GEI66, GEI79, GEI85
La Wantzenau	LWA4
Lingolsheim	LIN30 et LIN44
Lipsheim	LIP1, LIP2 Suppression : LIP3
Mundolsheim	MUN5
Oberschaeffosheim	OBS14 (supprimé), OBS19 (supprimé)
Oberhausbergen	OBH 3, OBH 27, OBH 33, OBH 49, OBH 50 (supprimé)
Ostwald	OSW 2
Plobsheim	PLO6
Schiltigheim	SCH6 , SCH53, SCH128
Strasbourg – Neuhof	NEU21, NEU37
Strasbourg – Centre	CEN4 (supprimé)
Strasbourg – Robertsau	ROB63 (supprimé), ROB64 (supprimé)
Vendenheim	VEN15, VEN31, VEN45

Les emplacements réservés suivants seraient créés :

Commune	N° de l'emplacement réservé
Eckbolsheim	EKB 55
Hoenheim	HOE 30
Lampertheim	LAM 13
Lipsheim	LIP 10
Plobsheim	PLO 57
Schiltigheim	SCH 142 et SCH143
Strasbourg – Elsau	EMV 23
Vendenheim	VEN 81

La liste des emplacements réservés pour mixité sociale est modifiée suite à la suppression de la totalité des ERMS de la commune de Holtzheim.

## 6. Le règlement graphique

Le règlement graphique serait modifié comme suit :

### - Les plans de zonage

Commune	N° des planches au 1/2000	N° des planches au 1/5000
Bischheim	20	8
Entzheim	57, 58	13, 17
Eckbolsheim	29	10, 11
Eschau	73, 74, 75, 76	18, 21, 22
Fegersheim	70, 73	17, 18
Geispolsheim	64, 65, 68	17, 18,
Hœnheim	15, 16	8, 9
Holtzheim	42, 43	13
Illkirch-Graffenstaden	53, 54, 60, 61, 62, 65, 66, 70, 71	14, 18
Lampertheim	6, 8	4
Lingolsheim	44	13 et 14
Lipsheim	72	17, 21
Mundolsheim	9	4
Niederhausbergen	13	8
Oberschaeffolsheim	35	10
Oberhausbergen	18, 23, 24	7
Ostwald	46,53, 60	14
Plobsheim	76, 77	22
Reichstett	7	5
Schiltigheim	20, 21, 25, 26	8
Souffelweyersheim	10, 11, 15	4, 5, 8
Strasbourg	17, 24, 25, 27, 30, 31, 34, 37, 38, 40, 41, 47, 55, 62	9, 11, 12, 14, 15, 19
Vendenheim	3, 6	1, 4, 5
La Wantzenau	2, 4, 5	2, 3, 6

### - Les plans vigilance (en ce qui concerne les sites et sols pollués)

Planches N° 2,5,8,9,11,12,18,19

## 7. Les annexes

La partie Annexes / *Tome 3 - 8.17. Périmètre de sursis à statuer* serait mise à jour.



## **CHAPITRES F ET G**

### **TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE**



---

## **F – Textes régissant l'enquête publique**

---

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme qui renvoient au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement :

- Articles L. 123-1 à L. 123-19 du Code de l'environnement.
  - Articles R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'environnement.
- 

## **G – Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU**

---

Après le lancement de la procédure de modification et l'élaboration technique du dossier, en collaboration avec les communes, le projet de modification est :

- transmis aux autorités compétentes pour avis ;
- notifié aux personnes publiques associées (PPA) ;
- puis soumis à enquête publique.

Dans le cas présent, l'Eurométropole de Strasbourg a saisi pour avis la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis sur l'évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU et sur la manière dont les enjeux environnementaux sont traités dans le cadre de cette procédure.

La modification n° 2 du PLU portant la création d'un Secteur de Taille et de Capacité limitées (STECAL) pour permettre le développement d'une activité agricole à Geispolsheim, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a également été saisi pour avis.

Ces deux avis ainsi que les éventuelles observations des PPA sont mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Le projet de modification de PLU n'est pas soumis à concertation préalable.

L'enquête publique, d'une durée minimum de 30 jours, a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires et ce, préalablement à l'approbation de la modification du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet au Président de l'Eurométropole de Strasbourg son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture des bureaux.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

## Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 28 septembre 2018

### **Modification n°2 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**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016 et modifié une première fois le 23 mars 2018.

Afin de permettre l'évolution de ce document stratégique à l'échelle de l'agglomération, une seconde modification est engagée, conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle porte sur différents points qui seront présentés dans le cadre d'une enquête publique.

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

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

- à Reichstett, au niveau de la RD63 ;
- à Strasbourg au Nord de la Robertsau.

#### **Commune de Reichstett**

La demande d'ouverture partielle à l'urbanisation concerne la zone IIAUX située au Nord de la RD63, limitrophe à un secteur classé en zone urbaine UCB2.

La totalité de la zone IIAUX s'étend sur une superficie de 12,9 hectares. La partie destinée à être reclassée représente environ 0,12 hectares, soit un peu moins de 1 % de la superficie totale de la zone IIAUX. L'évolution du zonage proposée n'obère pas un développement futur d'activités économiques sur la zone IIAUX.

L'ouverture à l'urbanisation correspond au reclassement de la parcelle Section 25 n°103 en zone UCB2, qui permettrait l'extension de l'Hôtel de Paris. Cette opération est rendue nécessaire pour recréer les conditions de bon fonctionnement de l'établissement (création d'un logement de fonction) suite à la réorganisation des locaux intervenue dans le cadre de la mise aux normes PMR.

Cette ouverture à l'urbanisation permettrait le maintien sur site de l'activité hôtelière existante, bénéficiant d'une situation stratégique en entrée d'agglomération et des conditions favorables en termes de desserte et de visibilité depuis la RD63.

Elle s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU en matière de développement économique, via la pérennisation d'une activité économique et des emplois qu'elle génère.

Le porteur de projet est propriétaire de la parcelle concernée.

**Considérant l'ensemble de ces éléments, l'utilité de l'ouverture d'une partie de la zone IIAUX au Nord de la RD63 à Reichstett est justifiée.**

## **Commune de Strasbourg**

### **Contexte**

La ville de Strasbourg souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone IIAU, située au Nord du quartier de la Robertsau, entre la rue Fischacker, la rue de la Roue et la route des Chasseurs afin de réaliser une opération de construction de logements sociaux portée par un bailleur.

La totalité de la zone IIAU couvre actuellement une superficie de 7,2 ha et la partie destinée à être ouverte représente 0,7 ha.

L'ouverture à l'urbanisation porte par conséquent sur moins de 10 % de la superficie totale de la zone IIAU, qui pour le reste sera maintenue.

Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU, dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Habitat, et plus particulièrement ceux concourant à la production de logement social.

### **Capacités d'urbanisation pour des opérations de logements sociaux dans le quartier de la Robertsau**

Le quartier de la Robertsau est identifié dans le PLU comme un territoire disposant d'importantes opportunités foncières pour le développement de l'habitat, recensant avec le quartier de Neuhof les dernières réserves foncières de la commune de Strasbourg. Le PLU a notamment inscrit à la Robertsau deux secteurs permettant une possible urbanisation à court ou moyen terme (zones IAU), l'une située au niveau de la rue de la Carpe Haute, l'autre entre la rue Kempf et la rue Mélanie.

Néanmoins, aucun projet opérationnel n'est engagé à ce jour sur ces zones IAU. Leur capacité à être urbanisée n'est ni envisageable à court terme ni garantie à moyen

terme, notamment au regard des questions liées à la maîtrise foncière, aux enjeux environnementaux et aux problématiques liées à la desserte et aux accès.

Concernant les zones déjà urbanisées de la Robertsau, il reste des possibilités ponctuelles et peu nombreuses d'urbanisation au sein du tissu constitué : dents creuses, mutation de parcelles etc. Mais dans ces cas de figure, la collectivité ne maîtrise généralement ni le foncier, ni le calendrier de déclenchement opérationnel, ni la typologie (logements privés / logements sociaux) de ces projets à petite échelle.

La configuration urbaine et l'organisation du tissu urbain du quartier de la Robertsau laissent majoritairement place à des opérations ponctuelles, sans forcément répondre aux besoins de production de logements sociaux. A ce titre, la part moyenne de LLS dans l'ensemble des opérations récentes autorisées dans le tissu urbanisé s'élève pour l'heure à environ à 25 %, alors que l'objectif poursuivi par le PLU sur le quartier porte sur 35 %.

Ainsi, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAU au Nord du quartier participera à répondre, à court terme, aux objectifs de production de logements à la Robertsau.

Il est en effet nécessaire pour le quartier de la Robertsau de poursuivre la réalisation de logements locatifs sociaux, afin d'atteindre l'objectif fixé par le PLU tenant lieu de PLH, à savoir 950 logements locatifs sociaux à horizon 2030, soit 63 logements locatifs sociaux par an en moyenne.

### **Faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone**

La partie Sud de la zone IIAU jouxte une petite zone classée UB4 au PLU. Cette dernière pourrait du strict point de vue réglementaire être urbanisée immédiatement mais est aujourd'hui grevée par une servitude d'inconstructibilité liée au passage d'une canalisation d'eaux usées. Cette émissaire qui relie la station d'épuration Nord gèle une partie importante du terrain en zone UB4, et par conséquent la faisabilité opérationnelle d'un projet qualitatif dans cette zone.

L'opportunité de reclasser une petite partie de la réserve foncière IIAU limitrophe sur 0,7 ha supplémentaires, combiné au potentiel de la zone UB4 encore non urbanisée d'environ 0,3 ha permettra de dimensionner une zone IAU d'un seul tenant.

D'environ 1 ha, cette zone IAU nouvellement créée dans le cadre de la modification n°2 du PLU à venir, sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portée par un bailleur social.

Elle permettra de conforter la faisabilité opérationnelle en termes d'équilibre financier et de création de réseaux, tout en tenant compte de cette contrainte technique liée au passage de la canalisation.

La mise en œuvre d'un projet sur l'ensemble de ce secteur respectera les principes d'aménagement qui seront fixés, notamment concernant les accès à la zone et le maillage vers le Nord, en anticipant les futures liaisons avec le reste de la zone IIAU inchangée.

L'équilibre programmatique sera atteint, notamment par une diversification des typologies proposées et une meilleure répartition spatiale sur une emprise plus confortable, laissant place à des espaces végétalisés plus importants.

La localisation de cette zone partiellement ouverte se trouve par ailleurs en contact direct du tissu urbain existant. Située au Nord du quartier, à proximité immédiate de deux lignes de transports en commun (bus n°30 et 72) et proche d'équipements sportifs (piscine) et de proximité, elle est un site opportun pour le développement de logements.

Les réseaux sont présents à proximité et le site peut être raccordé directement à la rue Fischacker.

Le secteur n'est pas localisé en zone inondable par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe débordante au titre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2018. Le secteur est couvert par une zone de remontée de nappe non débordante, régie par un principe d'autorisation de tout nouveau projet, sous réserve d'application de la réglementation du PPRI.

En l'état actuel des connaissances, cet espace de prairie ne présente pas de sensibilité environnementale particulière, ce qui permettra la faisabilité opérationnelle d'un projet dès le PLU modifié et à l'issue des régularisations foncières nécessaires.

L'aménagement de la nouvelle zone sera par ailleurs encadré par la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU, dotant la collectivité d'outils règlementaires pour accompagner un projet urbain d'habitat encadré et fixant des objectifs de qualité urbaine.

**Considérant l'ensemble de ces éléments, l'utilité de l'ouverture partielle de la zone IIAU au Nord du quartier Robertsau à Strasbourg est justifiée.**

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

*Le Conseil  
vu l'avis de la Commission thématique  
sur proposition de la Commission plénière*

*Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L153-38*

*Vu le Plan Local d'urbanisme de L'Eurométropole de Strasbourg approuvé le  
16 décembre 2016 et modifié une première fois le 23 mars 2018*

*Vu les demandes d'ouverture partielle à l'urbanisation  
de zones IIAU à Reichstett et à Strasbourg*

*après en avoir délibéré*

*approuve*

*les motivations d'ouverture partielle à l'urbanisation respectives :*

- *de la zone IIAUX située à Reichstett, au Nord de la RD63 ;*
- *de la zone IIAU située à Strasbourg, dans le quartier de la Robertsau ;*

*décide*

*d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone IIAUX à Reichstett, au Nord de la RD63 par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :*

- *de la localisation de la partie de la zone IIAUX concernée, en lien et contact directs avec l'Hôtel de Paris ;*
- *de l'intérêt de permettre la création des conditions pour le bon fonctionnement et le maintien sur site d'une activité hôtelière participant au développement économique à l'échelle locale ;*

*décide*

*d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone IIAU au Nord de la Robertsau, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :*

- *de la localisation du projet en contact direct avec le tissu urbanisé, à proximité de lignes de transports en commun, d'équipements publics et de proximité ;*
- *des enjeux démographiques et des besoins en logements à l'échelle de la métropole et à l'échelle locale ;*
- *des objectifs de production de logements locatifs sociaux assignés au quartier ;*
- *de l'absence de possibilités d'aménagement sur de grandes emprises foncières mobilisables à court terme dans les réserves foncières du quartier ;*
- *des faibles capacités d'urbanisation à court et moyen termes dans les zones déjà urbanisées et de leur faisabilité opérationnelle ;*
- *de la faisabilité opérationnelle à court terme dans cette zone, tenant notamment à l'absence d'enjeux environnementaux et de risques naturels identifiés à ce jour ;*

*précise*

*Que les objectifs de production de logements locatifs sociaux ne peuvent être atteints exclusivement par des projets urbains situés dans les zones déjà urbanisées.*

*Que cette évolution du document d'urbanisme et la réalisation d'un projet d'aménagement à la Robertsau participeront à répondre aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg tenant lieu de Programme Local de l'Habitat.*

*charge*

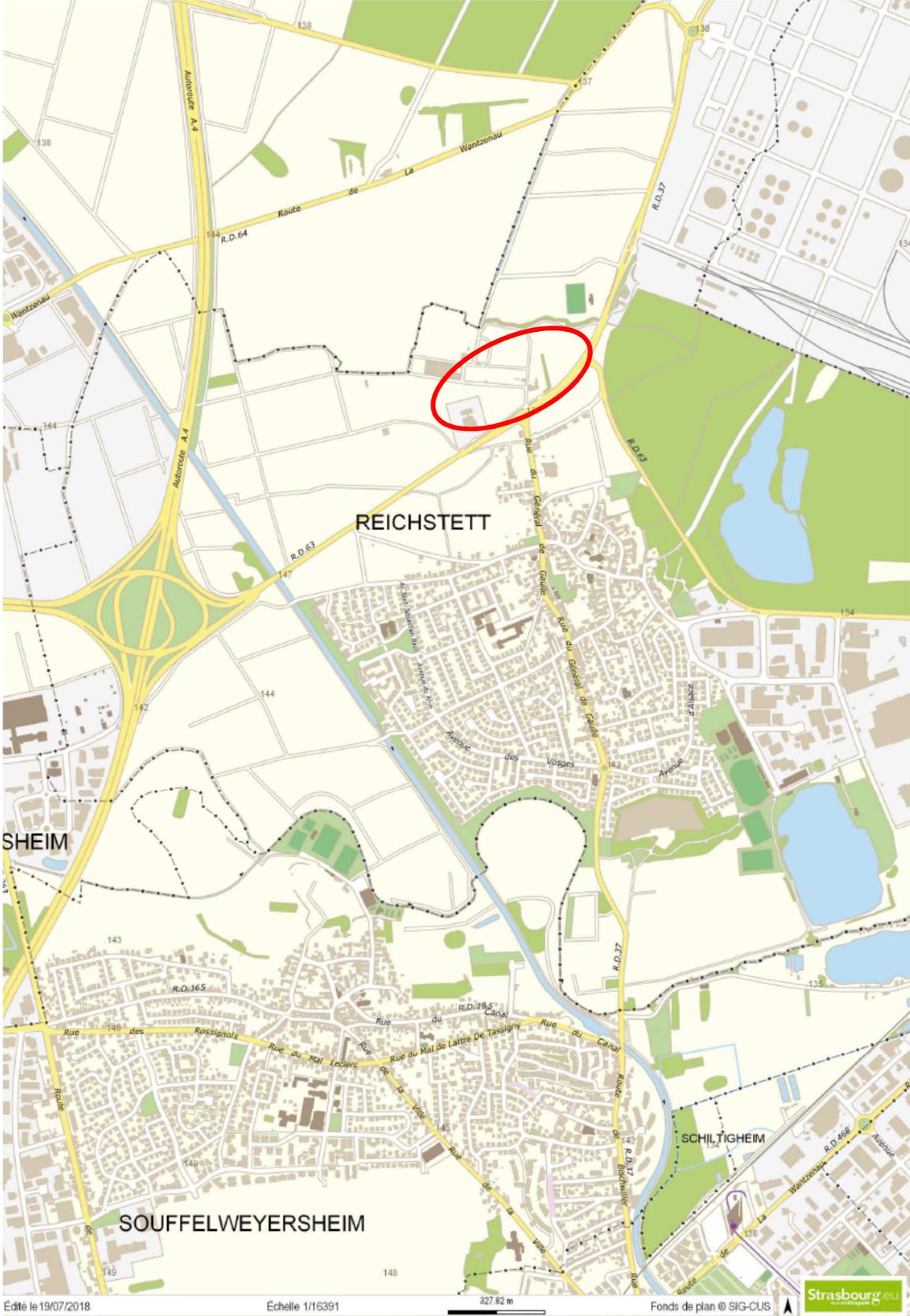
*le Président ou son-sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.*

**Adopté le 28 septembre 2018  
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

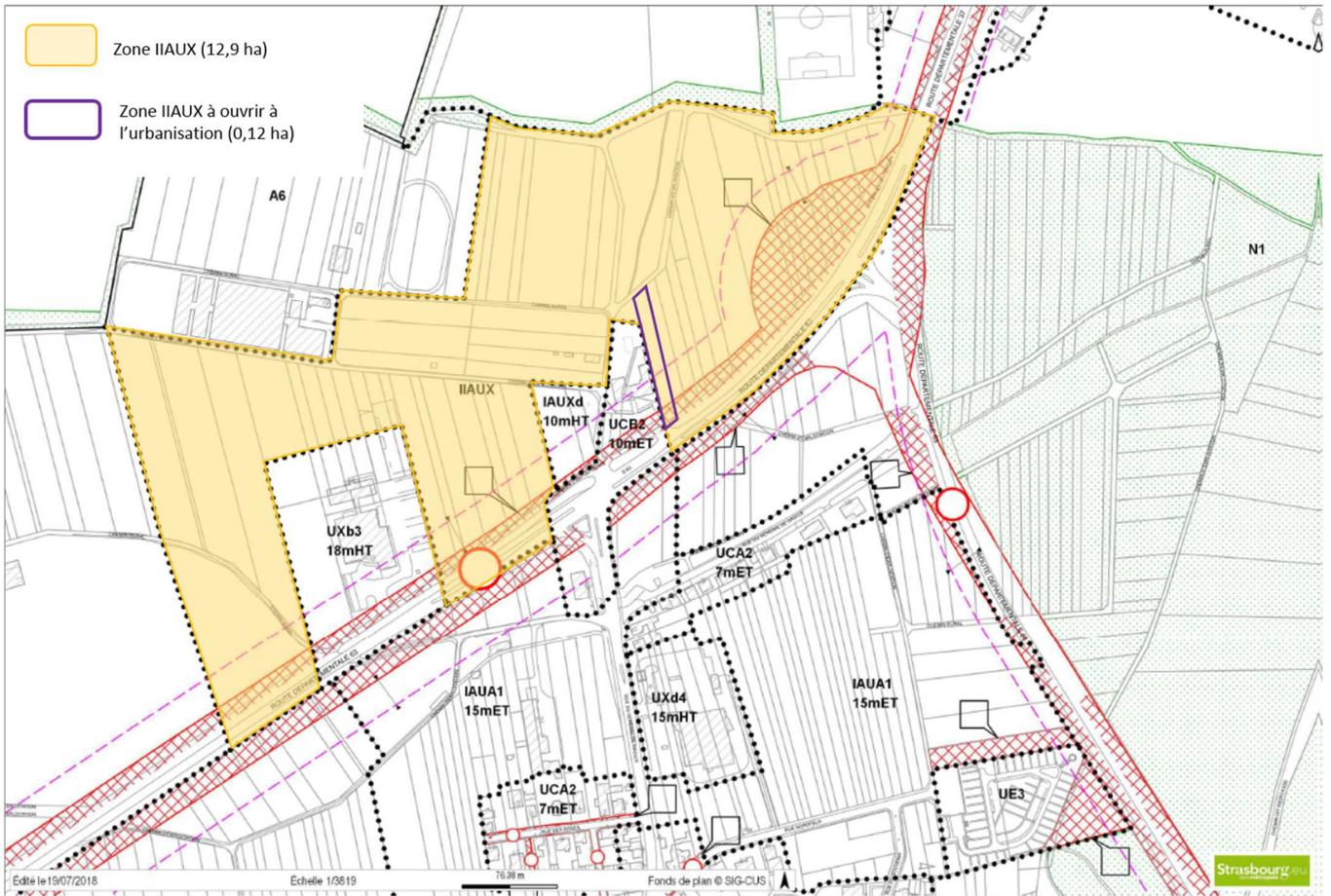
**Rendu exécutoire après  
transmission au Contrôle de Légalité  
préfectoral Le 2 octobre 2018  
et affichage au Centre Administratif le 02/10/18**

ANNEXES

**REICHSTETT: Localisation de la zone IIAUX au Nord de la RD63**

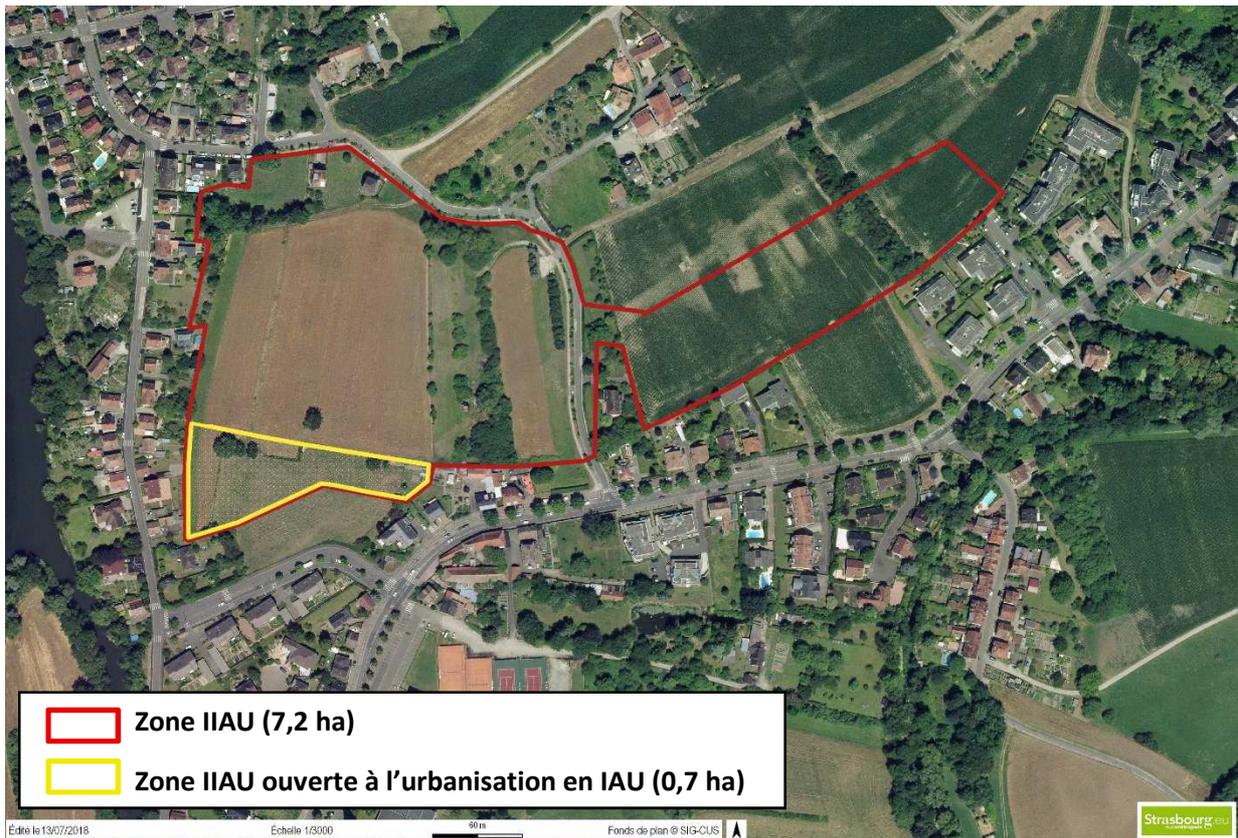


**REICHSTETT : Plan de zonage du PLU précisant les périmètres de la zone IIAUX et la partie de la zone IIAUX à ouvrir à l'urbanisation**

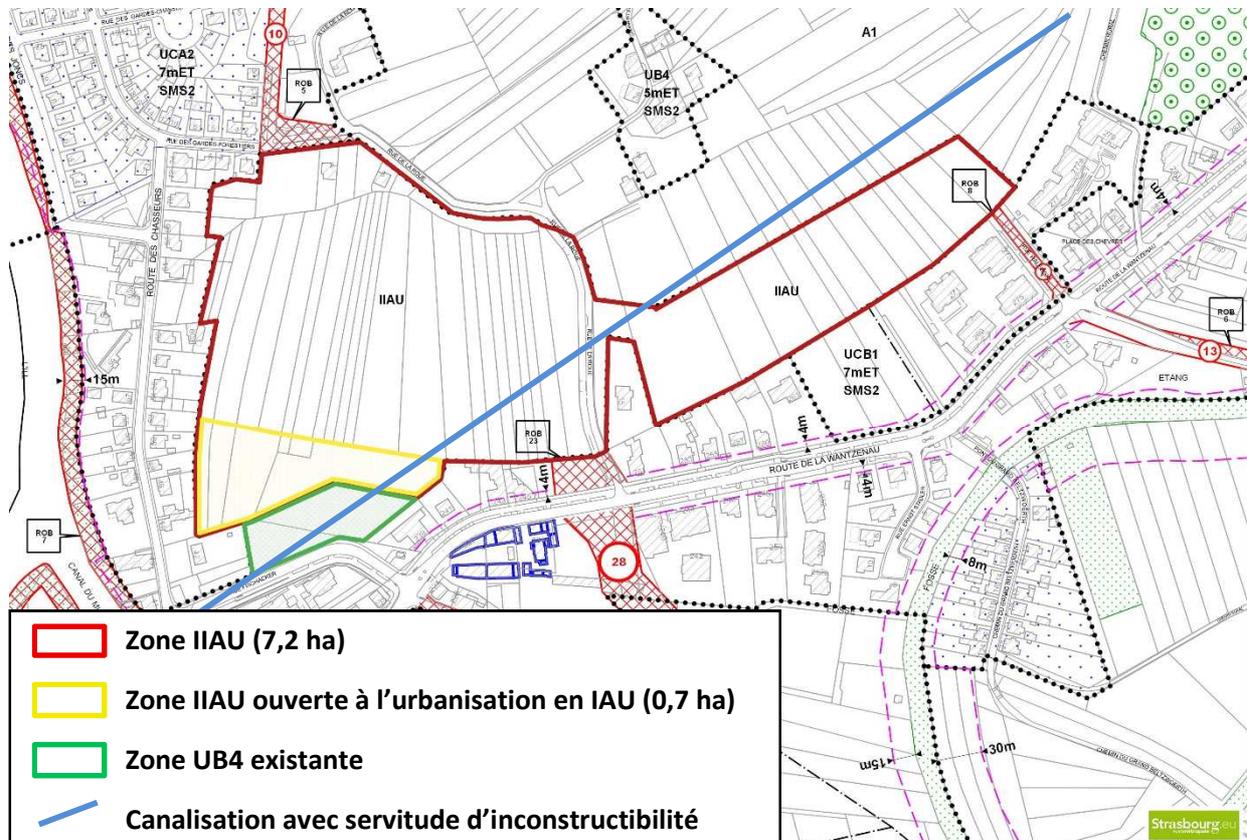




Localisation de la zone IIAU au Nord de la Robertsau



Orthophotoplan – Périmètre de la zone IIAU et localisation de la partie ouverte à l'urbanisation



Plan de zonage PLU – Périmètre de la zone IIAU, de la partie ouverte à l'urbanisation et de la zone UB4 existante traversée par l'émissaire reliant la station d'épuration Nord