

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 2

AVIS

Dossier d'enquête publique
Octobre 2018

direction **urbanisme
et territoires**

aménagement du territoire
et projets urbains

ADEUS



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand-Est

**Avis délibéré sur la modification n°2 du Plan local d'urbanisme
intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg (67)**

n°MRAe 2019AGE15

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En ce qui concerne la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg (67), en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)¹ Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par l'Eurométropole de Strasbourg. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 27 novembre 2018. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois. Selon les dispositions de l'article R. 104-24 de ce même code, la MRAe a consulté l'agence régionale de santé (ARS) qui a rendu son avis le .

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 07 février 2019, en présence de Florence Rudolf, André Van Compernelle et de Norbert Lambin, membres associés, d'Alby Schmitt, membre permanent et président de la MRAe, Eric Tschitschmann et Jean-Philippe Moretau, membres permanents, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

* *

1 La MRAe désignée dans l'avis par Autorité environnementale (Ae).

A – Avis synthétique

L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) est située dans le département du Bas-Rhin, à la frontière avec l'Allemagne. Elle représente le premier pôle urbain de la région Grand Est et comprend 28 communes à sa création en 2015. Elle a engagé une deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en parallèle à sa révision. Cette modification n°2 compte 113 points différents et concerne 24 communes.

Les principaux enjeux environnementaux du projet de modification n°2 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg sont :

- la maîtrise de la consommation de l'espace et des déplacements ;
- la préservation de sites Natura 2000, des continuités écologiques et des zones humides ;
- la protection de la ressource en eau ;
- la prévention des risques sanitaires liés à la présence de sols pollués, aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.

La modification n°2 du PLU n'a pas d'incidences significatives sur la consommation d'espace. L'Ae souligne les évolutions favorables apportées par plusieurs points de la modification qui visent à développer les liaisons en mode doux. La protection des continuités écologiques est améliorée. Plusieurs sites font l'objet d'une démarche spécifique, au titre des sites et sols pollués.

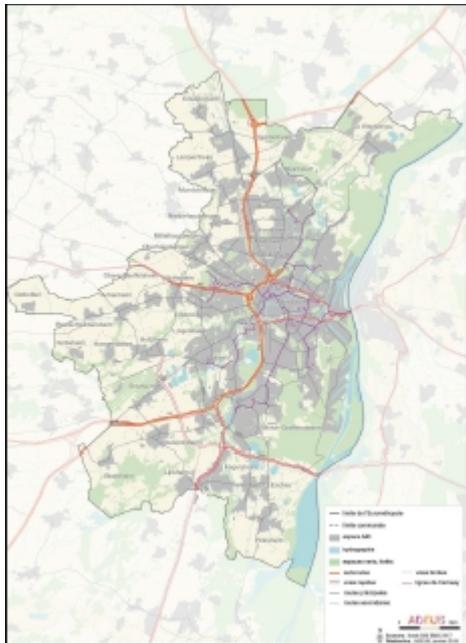
Cependant, l'évaluation environnementale reste à compléter sur l'évaluation des incidences Natura 2000, la préservation de certaines zones humides, et la prise en compte de la zone de vigilance pour la qualité de l'air dans le secteur « Quai Olida » à Oswald.

L'Autorité environnementale recommande en priorité :

- ***de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 par l'analyse des incidences de la modification du PLUi sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ;***
- ***de préciser les mesures prises pour préserver les zones humides, et le cas échéant, pour compenser leur destruction ;***
- ***de compléter les indicateurs portant sur le PADD par d'autres indicateurs chiffrés permettant un suivi des effets du PLUi et de ses modifications successives sur l'environnement à travers le prisme des enjeux majeurs.***

B – Présentation détaillée de l’avis

1. Éléments de contexte et présentation du projet de modification du plan local d’urbanisme



Extrait du rapport de présentation

L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) située dans le département du Bas-Rhin et à la frontière avec l'Allemagne, représente le premier pôle urbain de la région Grand Est. Elle comprend 28 communes à sa création en 2015.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'EMS s'est agrandie de 5 nouvelles communes issues de la Communauté de communes Les Châteaux. Cet élargissement motive une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 16 décembre 2016. Cette procédure de révision, menée en parallèle à la présente procédure de modification, fera l'objet d'un autre avis de l'Ae.

1. Le PLUi modifié devra être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) approuvé en 2006.

La modification n°2 du PLUi compte 113 points différents et concerne 24 communes. Ces modifications visent principalement à :

- conforter la politique de l'habitat en matière de mixité sociale et d'offre en logements, compléter la politique des déplacements et encadrer le développement commercial ;
- apporter des évolutions à certains espaces naturels : création et réduction ponctuelles d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et d'espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) ;
- mettre à jour des restrictions d'usage liées à la qualité des sols sur les secteurs de requalification urbaine ;
- prendre en compte des enjeux liés à la qualité de l'air pour les nouveaux secteurs de requalification urbaine localisés à proximité d'axes structurants ;
- adapter ou appliquer des dispositions réglementaires en matières d'insertion des projets dans l'environnement et de préservation du patrimoine bâti.

2. Analyse du rapport environnemental et de la prise en compte de l'environnement

L'évaluation environnementale, hormis l'évaluation des incidences Natura 2000, est globalement de bonne qualité. Les incidences sont abordées par thématique, ensuite par commune et par projet. Les incidences sont qualifiées selon une trame allant du rouge (incidence négative directe et/ou forte) au vert foncé (incidences positives directe et/ou forte)

Les principaux enjeux environnementaux du projet de modification n°2 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg sont :

- la maîtrise de la consommation de l'espace et des déplacements ;
- la préservation de sites Natura 2000, des continuités écologiques et des zones humides ;
- la protection de la ressource en eau ;
- la prévention des risques sanitaires liés à la présence de sols pollués, aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.

Consommation de l'espace et déplacements

La modification n°2 du PLU n'a pas d'incidences significatives sur la consommation d'espace. En effet, le développement urbain envisagé dans le cadre de cette procédure est privilégié au sein de l'enveloppe urbaine (requalification de friches).

La modification porte notamment sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Zone Commerciale Nord, concernant les communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim. Cette ZAC a fait l'objet de plusieurs avis de l'Ae (avis du 12/04/2013 sur le dossier de création, du 08/04/2016 sur le dossier de réalisation, et du 12/12/2016 sur le permis de construire du lot 1).

De nombreux compléments sont apportés à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur pour mieux encadrer l'insertion paysagère du projet. Un volet « desserte et stationnement » vise à privilégier les modes doux et à mutualiser les espaces de stationnement (avec possibilité de stationnements souterrains ou aériens) et leurs accès.

Selon l'Ae, ces principes améliorent le projet, notamment par rapport aux principales interrogations qu'elle avait formulées dans son avis du 12/12/2016 sur le projet de ZAC et relatives à la consommation de l'espace liés au surdimensionnement des parkings et à la place prépondérante du mode routier par rapport aux modes alternatifs.

Plus généralement, l'Ae souligne les évolutions favorables apportées par la modification n°2 du PLUi visant à développer les liaisons destinées aux modes doux.

Patrimoine naturel

Natura 2000

Plusieurs sites Natura 2000² sont situés sur le territoire inter communal. Il s'agit de la Zone spéciale de conservation (ZSC) du « Rhin-Ried-Bruche de l'Andlau » et de deux Zones de protection spéciale (ZPS) « Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg » et « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim ». L'évaluation Natura 2000 conclut à l'absence d'impact significatif du projet de modification du PLU sur les sites Natura 2000, mais sans le démontrer. L'Ae constate que l'évaluation des incidences Natura 2000 est quasi-inexistante alors que certains secteurs concernés par la modification se situent à proximité d'un site Natura 2000 (Cf carte page 156 de l'évaluation environnementale). Il s'agit en particulier des secteurs suivants :

- secteur « des Grands Moulins » à Strasbourg-Neuhof, en bordure de la réserve naturelle nationale du massif forestier de Strasbourg-Neuhof / Illkirch-Graffenstaden ;
- secteur « Jesuitenfeld – Neuhof » à Strasbourg-Neuhof situé à proximité du Rhin Tortu et comportant une zone humide.

² Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

L'analyse des incidences Natura 2000 doit analyser les impacts de la modification sur les sites Natura 2000. L'Autorité environnementale attire l'attention de l'EMS sur les dispositions des directives européennes relatives aux incidences sur un site Natura 2000 par un plan ou projet³. Une évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 est à produire en prenant en compte les objectifs de conservation de ces sites.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 par l'analyse des incidences de la modification du PLUi sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

Zones humides

Deux points de la modification vont réduire des zones humides dans les secteurs suivants :

- le secteur de taille et capacités d'accueil limitées (STECAL)⁴ « Moulins des Pierres » à Geispolsheim qui se situe également en zone inondable et à proximité immédiate du corridor écologique du cours d'eau de l'Ehn. Bien que ce projet ait fait l'objet de mesure de réduction pour limiter les emprises nécessaires sur la zone humide et inondable, il entraîne néanmoins la réduction de 0,3 à 0,6 ha de ces zones classées inconstructibles ;
- le secteur « Jesuitenfeld – Neuhof » à Strasbourg-Neuhof (pré-cité) dont la modification consiste à reclasser une zone d'urbanisation future (IAU) en zone urbanisée (U) pour permettre l'extension de l'Agence européenne eu-LISA. L'évaluation environnementale mentionne un évitement des zones humides. Toutefois, l'OAP de ce secteur se contente de renvoyer la prise en compte de la zone humide au niveau du projet.

L'Ae recommande de préciser pour ces secteurs les incidences sur les zones humides du territoire puis d'indiquer les mesures prises pour éviter ou réduire les incidences sur celles-ci, et le cas échéant, pour compenser leur destruction.

Continuités écologiques

La protection des continuités écologiques est améliorée. En effet, environ 1,7 ha supplémentaires sont couverts par l'outil « espaces contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) et environ 7,2 ha de parcs publics et de jardins privés sont classés en « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) selon la note de présentation, mais 5 ha selon l'évaluation environnementale et le rapport de présentation modifié. ***L'Ae souligne cette évolution positive tout en recommandant de préciser la superficie effectivement concernée par les EPCC.***

3 Il est rappelé qu'en cas d'incidence notable sur un site Natura 2000, la réglementation exige de :

- justifier l'absence de solutions alternatives ;
- démontrer la motivation de leur réalisation pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique. S'agissant d'un site abritant un type d'habitat et/ou une espèce prioritaires, seules pourront être invoquées des considérations liées à la santé de l'homme et à la sécurité publique ou à des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, à d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur ;
- indiquer les mesures compensatoires nécessaires pour assurer que la cohérence globale de Natura 2000 est protégée ; dans tous les cas, l'État français informera la Commission des mesures compensatoires adoptées.

4 L'article L151-13 du code de l'urbanisme permet de délimiter à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL). Dans ces secteurs, peuvent être autorisées des constructions à la condition que les règles d'urbanisme édictées par le PLU permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

Ressource en eau

Une des modifications du PLUi est susceptible d'avoir un impact sur la ressource en eau. Il s'agit d'un projet de voie d'accès à Vendenheim, pour lequel il est envisagé un emplacement réservé et une modification du tracé de principe qui le prolonge. Ce tracé de principe traverse un périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable (forages d'alimentation de Lampertheim). L'évaluation environnementale fait état de l'emplacement réservé situé dans le périmètre de protection éloigné, mais ne précise pas les incidences du tracé de principe.

Dans le cadre de la révision de la Déclaration d'Utilité publique des forages (en cours), et sur la base d'un avis de l'hydrogéologue agréé, le principe de la création d'un second accès à Vendenheim a été admis par l'Agence Régionale de Santé sous réserve que la compatibilité de ce projet avec l'exploitation des forages d'eau potable soit définitivement établie et, le cas échéant, que toutes les mesures de protection contre les risques d'une pollution chronique ou accidentelle soient mises en œuvre.

L'Ae recommande de vérifier la compatibilité du projet de second accès à Vendenheim avec les périmètres de captage d'eau potable.

Risques sanitaires et nuisances

Certains points de la modification n° 2 permettent de mieux assurer la prise en compte du risque sanitaire lié aux sites et sols pollués dans les secteurs de friche. Il s'agit notamment de mettre à jour des restrictions d'usages (RU) relatives aux sites et sols pollués, dans le respect d'une méthodologie encadrée⁵.

Plusieurs sites font l'objet d'une démarche spécifique, au titre des sites et sols pollués dans la présente modification n° 2. Il s'agit notamment de la ZAC des Deux-Rives– Port du Rhin à Strasbourg. Ce projet avait fait l'objet de 2 avis de l'Autorité environnementale le 04/10/2013 (dossier de création) et le 19/09/2016 (dossier de réalisation). Dans ce dernier, l'Ae recommandait que les restrictions d'usages du PLUi ne soient levées que pour les terrains ayant fait l'objet d'études de sols concluant à une adéquation du projet avec l'état du sol.

Le dossier de modification n°2 du PLUi présente le résultat des études d'évaluation des risques sanitaires. Elles permettent de définir de façon précise pour chaque lot de la ZAC, les mesures de restriction d'usages (par exemple le confinement des sols, l'interdiction de culture de légumes et de plantation d'arbres fruitiers) et de déterminer les lots les moins impactés où pourrait être envisagée la mise en place d'un établissement accueillant des populations sensibles de type école ou crèche. L'Ae tient à souligner la qualité et la pertinence de ces réflexions visant à éviter les risques sanitaires liés à la présence de sites et sols pollués.

L'Ae relève que plusieurs projets de la modification sont situés en zone de vigilance pour la qualité de l'air⁶ et que les OAP de certains secteurs ont été complétées de manière à prendre en compte de façon plus précise cet enjeu dans l'objectif de limiter l'exposition de la population à la pollution atmosphérique.

5 Une méthode de gestion et de mise à jour du PLU a été mise en place par l'EMS en cohérence avec la méthodologie nationale, selon 4 étapes successives :

- 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.

6 Trois zones de vigilance pour la qualité de l'air sont identifiées au Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Strasbourg : la zone de proximité des voies rapides urbaines, la zone de l'avenue du Rhin et la zone du centre-ville.

Néanmoins, il serait opportun d'établir une OAP sur le secteur « Quai Olida » à Oswald pour lequel la modification apporte un changement d'usage (site d'activités économiques reconverti en site d'habitat). Ce secteur est non seulement en zone de vigilance pour la qualité de l'air, mais également soumis à des nuisances sonores (proximité de l'autoroute) et à un risque de pollution des sols même si ce dernier est qualifié de « fortement limité » dans la note de présentation.

L'Ae recommande l'établissement d'une OAP sur le secteur « Quai Olida » à Oswald afin de s'assurer que le projet de reconversion du site d'activités en habitat intègre les enjeux liés à la pollution des sols, à la qualité de l'air et aux nuisances sonores.

Suivi environnemental

Dans sa présentation, le PLUi a consacré un paragraphe sur les critères et indicateurs. Ils découlent des orientations du PADD. Il convient de les compléter par d'autres indicateurs pertinents et chiffrés qui permettent de suivre les effets du PLUi sur l'environnement. Cette information à fournir à l'Ae sur l'évolution des indicateurs du fait des modifications successives du PLUi a déjà été demandée lors d'une réunion entre l'Ae et l'EMS.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation par des indicateurs chiffrés permettant un suivi des effets du PLUi et de ses modifications successives sur l'environnement.

Metz le 13 février 2019

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale
Le Président,

Alby SCHMITT





PREFET DU BAS – RHIN

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement Durable des Territoires**

Strasbourg, le

18 MARS 2019

Monsieur le Président de l'Eurométropole de
Strasbourg

Affaire suivie par : Georges Soccoja
Téléphone : 03 88 88 91 68

En date du 21 février 2019, j'ai réceptionné le projet de modification n°2 du PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les 113 points traités dans le cadre de cette modification concernent des besoins d'évolutions qu'il vous est apparu nécessaire de mettre en oeuvre sur votre territoire, et qui concernent 24 communes. Ils relèvent bien de la procédure de modification en ce qu'ils ne modifient pas les orientations définies au PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, ou de qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels.

Ils abordent plusieurs thématiques, dont notamment:

- l'habitat : le besoin de conforter le dispositif réglementaire en matière de mixité sociale, pour les communes concernées par les objectifs de production de logement social, et notamment pour les communes « carencées »,
- le développement économique, plus particulièrement le volet commercial,
- les déplacements : l'amélioration de l'articulation déplacement / urbanisme,
- l'environnement : les évolutions des restrictions d'usage pour les secteurs en requalification urbaine, ou encore les évolutions des espaces plantés à conserver ou à créer.

En outre, le projet de modification permet l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones IIAU, l'une à Reichstett, l'autre à Strasbourg.

Les remarques que je porte à votre attention sont les suivantes :

L'ouverture à l'urbanisation des 2 zones IIAU :

Pour ces deux sites, les conditions de forme et de fond sont réunies :

Sur la forme, en application des dispositions de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil de l'EMS a bien délibéré le 28 septembre 2018, sur l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation une partie de ces zones IIAU.

Sur le fond, pour la zone IIAUX à Reichstett, au nord de la RD63 : une partie de la zone IIAUX, limitrophe à la zone UCB2, sera ouverte à l'urbanisation afin de permettre l'extension d'une activité hôtelière existante. Cette ouverture à l'urbanisation ne porte que sur une faible surface, 0,12 hectare, soit moins de 1 % de la zone IIAUX. En outre, elle est valablement motivée par le besoin de recréer un bon contexte de fonctionnement de l'établissement hôtelier suite à une réorganisation des locaux dans le cadre d'une mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite.

Pour la zone IIAU, à Strasbourg Robertsau, près de la rue des chasseurs : le reclassement de cette zone vise à compléter la zone voisine UB4 pour parvenir globalement à une surface d'1 hectare de foncier, destiné à l'accueil d'une opération immobilière permettant une offre d'environ 60 logements. Moins de 10 % de la zone IIAU sera classée en zone urbaine. Ce classement en UB4 apparaît des plus opportuns en ce qu'il confortera une offre en logement social dans le quartier telle que souhaitée par le PLUI en vigueur, et propose une localisation des plus propices pour des logements, qui seront bien desservis par les transports en commun et proches d'équipements scolaires et sportifs.

Pour ce qui concerne les modifications « habitat » :

La modification proposée confirme le principe de base figurant dans le document approuvé en décembre 2016, à savoir que toutes les communes ont à participer à la production de logements en général, et en logement à vocation sociale en particulier. Pour ce dernier point, le PLUI avait mis en place des secteurs de mixité sociale (SMS), que ce projet de modification veut faire évoluer pour certaines communes, en déficit de logement social, dites « carencées ».

Sur le fond, j'observe positivement que la modification prévoit notamment la mise en place de « secteurs de mixité sociale » (SMS) pour l'ensemble des huit communes qui 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 (Eckbolsheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Oberhausbergen, Reichstett, Souffelweyersheim et La Wantzenau). Ainsi est-il proposé d'une part, d'élargir le dispositif, en inscrivant des SMS adaptés à leur situation de carence, pour les 4 communes qui n'en disposent pas aujourd'hui (Eckbolsheim, Geispolsheim, Oberhausbergen, Reichstett), et, d'autre part, de renforcer celui existant de La Wantzenau.

Sur la forme, il me paraît important de veiller à ce qu'il soit bien procédé au report de ces évolutions pour l'ensemble des documents concernés, et notamment pour les documents opposables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement, graphique et écrit.

Or toutes ces évolutions, qui sont bien décrites dans la note de présentation, n'y figurent pas. Ce report se doit d'être effectué non seulement pour des raisons de lisibilité, mais aussi pour des raisons de sécurité juridique.

Le rapport de présentation (p.157) précise bien que « le règlement délimite et définit des secteurs de mixité sociale dans les zones urbaines et à urbaniser ».

Au règlement, les dispositions applicables à toutes les zones rappellent que « Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation », et l'article 2.5 précise bien, pour les occupations du sol admises sous conditions, la notion de « secteurs de mixité sociale (SMS) repérés au règlement graphique par le symbole SMSx »

Pour ce qui concerne le développement économique, les évolutions proposées visent principalement le développement commercial, et plus particulièrement les moyennes surfaces.

Il s'agit de tendre vers une armature commerciale « équilibrée » entre grandes polarités et commerce de proximité. Pour ce faire, il vous a semblé opportun d'affiner les règles et orientations que vous avez eues à expérimenter, en mettant en place un dispositif avec :

- une OAP localisation préférentielle des commerces
- une division du secteur UXd3 en deux sous secteurs de zone UXd3a et UXd3b.

Je note que cette ambition s'inscrit bien dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Scoters dans ce domaine.

Pour ce qui concerne les déplacements :

Trois points sont présentés dans le projet de modification visant à faciliter la mise en œuvre des infrastructures:

- 1- L'inscription d'un emplacement réservé, précisant l'actuel tracé de principe pour la section de la VLIO comprise entre Eckbolsheim et Wolfisheim.

- 2- La création d'une zone IAUE1 à Hoenheim afin de renforcer le pôle d'échanges multimodal.
- 3- La création d'un emplacement réservé et la redéfinition du tracé de principe de la voie de liaison entre Vendenheim et Lampertheim.

Je n'ai pas de remarque sur ces 3 points qui sont bien dans la continuité de la politique de déplacement telle que déclinée au document initial approuvé en décembre 2016.

Pour ce qui concerne l'environnement :

De façon positive, je tiens à souligner :

- En matière de consommation d'espace, le développement urbain envisagé en extension qui impacte moins d'un hectare, le renouvellement urbain étant privilégié.
- Sur le site de la zone commerciale nord, les modifications envisagées, reportées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, qui visent à améliorer les conditions d'insertion paysagère et architecturale, à réduire la consommation d'espace pour le stationnement, en mutualisant les espaces de stationnement, ou encore à favoriser le développement des modes doux.
- La protection des continuités écologiques qui apparaît renforcée ; près de deux hectares supplémentaires sont concernés par les « espaces contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) ; de même, sont identifiés environ 6 hectares supplémentaires d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC).
- Une mise à jour des restrictions d'usage pour les secteurs de friche industrielle est proposée ; elle prend en compte les études portant sur la pollution des sols, notamment sur le site de la ZAC des 2 rives.
- Des compléments ont été intégrés dans plusieurs OAP, visant à prendre en compte l'exposition de la population exposée à la pollution atmosphérique.

Il conviendrait néanmoins, pour le site « quai Olida » à Ostwald :

- de faire apparaître au document graphique, ainsi que dans la note de présentation, le changement de zonage envisagé, de UXB1 vers UCA3,
- et de développer, par exemple dans une OAP, les mesures à mettre en oeuvre pour prendre en compte ce changement de destination pour de l'habitat, s'agissant d'un site concerné à la fois par des enjeux de dépollution des sols, de vigilance quant à la qualité de l'air, et de nuisances sonores liées à la proximité de l'autoroute.

En conclusion, j'émet un avis favorable à ce projet de modification en vous demandant de prendre en compte les points ci-dessus évoqués, à savoir :

- pour le volet habitat, ma remarque portant sur la forme, quant à l'intérêt de reporter aux documents écrits et graphiques opposables les évolutions souhaitées,
- pour le volet environnement, les précisions à apporter pour le site « Olida » à Ostwald.

Enfin, comme convenu, vous trouverez ci-après, en annexe, une demande que je formule visant à la réduction de « l'espace planté à conserver ou à créer » (EPCC), afin de permettre le déplacement du restaurant administratif dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération de rénovation de la cité administrative Gaujot. Pour ce faire, cet EPCC, actuellement d'une superficie de 7460 m², serait réduit à hauteur de 1300 m², soit d'environ 17 %, pour permettre l'édification du projet .

Le Préfet du Bas-Rhin

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Yves SEGUY

ANNEXE

Opération de rénovation de la cité administrative Gaujot à Strasbourg.

Note argumentaire accompagnant le projet de modification n° 2 du PLUI de Strasbourg.

La rénovation de la cité administrative s'inscrit dans le cadre d'un grand plan d'investissement 2018-2022 visant à mettre en place un milliard d'euros sur 5 ans. La transition énergétique est au cœur des enjeux de ce programme. 59 cités administratives sont concernées dont 9 dans le Grand-Est. Les objectifs attendus sont l'exemplarité de l'État en matière de performances énergétiques, la requalification des cités administratives pour les rendre plus attractives, la modernisation des conditions de travail, la densification et le regroupement de l'ensemble des services de l'État. La mise en œuvre de ce programme doit relever plusieurs défis dans un délai très court (2018-2022).

Contexte historique et actuel

La cité administrative Gaujot, ancien hôpital militaire construit au milieu du XVII^{ème} siècle, se trouve idéalement dans le quartier de la Krutenau, située entre le centre historique, le campus universitaire de Strasbourg et le nouveau quartier Heyritz-Kehl situé sur les anciens terrains portuaires. Les façades et toiture du pavillon d'entrée ainsi que les façades sur cour d'honneur des bâtiments sud et nord sont inscrites au titre des monuments historiques depuis 1929.

En 1963, naît la grande cité administrative de 39 000 m² pouvant accueillir 2 150 agents. En 1973, une étude est lancée pour la réhabilitation de la cité. Depuis les années 1979 un programme de réhabilitation et de construction a permis d'échelonner chronologiquement la réhabilitation de la cité administrative Gaujot.

Aujourd'hui, seule une moitié de la Cité administrative est réhabilitée ce qui donne une impression d'abandon pour la partie ouest, située à un important carrefour entre la rue de l'hôpital militaire et la rue de Zurich (voir photos ci-dessous). Quelques bâtiments de la cité administrative Gaujot présentent un état de vétusté assez prononcé : bâtiment F nord désaffecté depuis 2008, F Ouest, E Est et E-F.

La Cité administrative forme un îlot d'une superficie d'environ 3,5 ha, entourée par la rue de l'hôpital militaire, la rue Maréchal Juin, la rue Louvois et enfin la rue de Palerme. Le site est composé de 11 bâtiments et d'un restaurant administratif implantés dans **des zones végétalisées d'environ 1,1 ha**. La surface utile nette des bâtiments est de l'ordre de 16 500 m² accueillant actuellement 889 postes de travail.

Programme

Au-delà de la réhabilitation thermique et de la reprise des façades de cet ensemble patrimonial remarquable, le projet de rénovation intègre également la construction de nouveaux bâtiments sur la partie sud afin d'accueillir une nouvelle restauration et un nouveau bâtiment de bureaux. L'objectif est également d'optimiser les surfaces existantes et d'en créer de nouvelles pour aménager près de 1500 postes de travail.

La dimension paysagère sera prise en compte en créant des espaces propices à une respiration urbaine par la reprise des cours internes de la Cité et du Parc.



Le programme de rénovation des cités administratives est une réelle opportunité pour définir un projet global intégrant les performances énergétiques par la mise en œuvre de propositions innovantes en intégrant notamment des capteurs photovoltaïques, les travaux de mises aux normes et de rénovation et les travaux liés à la densification envisagée pour accueillir la majorité des services de l'État au sein de la cité administrative.

Le projet global répondant aux objectifs précités prévoit un nouveau bâtiment de bureaux en lieu et place de l'actuel restaurant administratif permettant d'atteindre à terme 1 500 postes de travail sur l'ensemble du site ainsi que la construction d'un nouveau restaurant administratif sur une parcelle de terrain soumise à modification du PLUI de l'EMS. Ce projet répond parfaitement aux attentes des services et permet le maintien du restaurant administratif durant les travaux.

La construction du nouveau restaurant est projetée en secteur de zone UE1, concerné par un « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC) qui interdit de fait la construction du nouveau restaurant administratif.

Cet EPCC, actuellement d'une superficie de 7460 m², serait réduit à hauteur de 1300 m², soit d'environ 17 %, pour permettre l'édification du projet.

En vert :
Espace planté à
conserver ou à créer

Parc



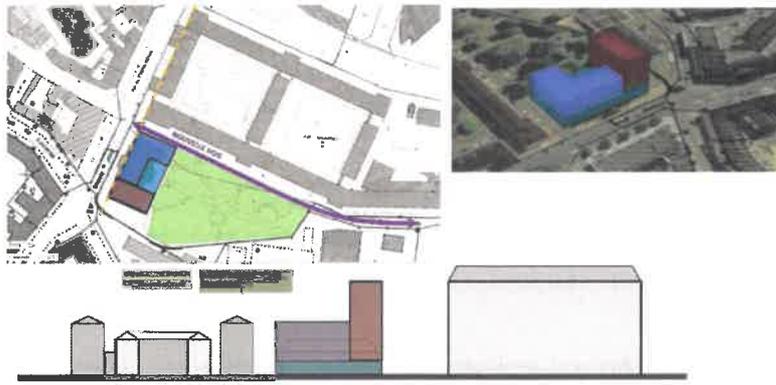
Projet d'implantation du nouveau restaurant administratif dans l'espace planté à conserver ou à créer

3242 m² 1300 m²

L'emprise retenue pour la réalisation du restaurant administratif est considérée comme la moins noble de la zone arborée. L'emprise globale de la cité représente 35 533 m² dont 10 447 m² d'espaces verts. Après la réalisation de la restauration, les espaces arborés et les aménagements paysagers représenteront environ 26 %. L'impact du projet sur l'environnement serait donc réduit et facilement compensable.

Des plantations d'arbres ou des aménagements paysagers sur l'ensemble du site de la cité seront proposés en compensation de l'emprise soustraite pour le projet de restauration.

La démolition du restaurant administratif (bâtiment H) permettra la construction d'un bâtiment de bureaux composé de deux à cinq niveaux sur une emprise foncière de 2300 m² au droit du bâtiment existant.



Projection envisageable pour une bonne intégration dans l'environnement urbain.



PRÉFET DU BAS- RHIN

**Direction Départementale
des Territoires
Service Agriculture
Secrétariat de la
CDPENAF**

**Eurométropole de Strasbourg
à l'attention de Monsieur le Président
1 parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG cedex**

Affaire suivie par : Cécile ALPY
Courriel : cecile.alpy@bas-rhin.gouv.fr
Téléphone : 03 88 88 91 55
Télécopie : 03 88 88 91 40

Strasbourg, le 24 janvier 2019

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été saisie afin d'émettre un avis sur la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), en application des dispositions des articles L.153-13 du code de l'urbanisme, dans le cadre du projet de modification du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg.

Lors de sa réunion du 15 janvier 2019, la commission a constaté que les nouvelles dispositions introduites par la loi ELAN autorisent *"les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers."*

Dès lors, l'activité envisagée en zone N2, lieu-dit "Moulin de pierres" sur la commune de Geispolsheim n'entre plus dans la définition du STECAL.

Les membres de la CDPENAF n'ont donc pas d'avis à formuler sur ce projet. Néanmoins la modification n°2 présentée pour information ne fait pas l'objet de remarque particulière au titre du STECAL et de sa consommation foncière.

Pour le Préfet et par délégation,

**Le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires du Bas-Rhin**

Arnaud REVEL

Délégation Territoriale du Bas-Rhin

Service émetteur :

Veille et Sécurité sanitaires et environnementales

Affaire suivie par :

Christophe PIEGZA

Courriel :

ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03 88 76 79 86

Fax : 03 59 81 16 15

La Déléguée territoriale du Bas-Rhin

A

Monsieur le Directeur Départemental des
Territoires

Service Aménagement Durable des Territoires

Atelier des Référents Territoriaux

14, rue du Maréchal Juin

B.P.61003

67070 STRASBOURG Cedex

COPIE

Strasbourg, le 19 DEC. 2018

Nos réf : DT67/VSSSE/CP/2018/12 n°**4156**

Objet : projet de Modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg – affaire suivie par Madame Gratia et Monsieur Soccoja.

Par courriel du 30/11/2018, la mission régionale de l'Autorité Environnementale Grand Est a transmis à mes services pour contribution à l'avis de l'autorité environnementale, le dossier de modification n°2 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans le cadre de la concertation interservice relative à ce projet, j'ai l'honneur de vous informer que les documents qui m'ont été transmis appellent les réserves et observations suivantes de ma part :

Concernant la protection de la ressource en eau :

L'une des modifications figurant dans le dossier porte sur la création d'un second accès à Vendenheim, dans le secteur situé à l'est de la voie ferrée section entre Lampertheim/Vendenheim. Cette modification porte sur la création d'un emplacement réservé le long de la zone IIAU et modification du tracé de principe.

Je relève de manière positive que l'emplacement réservé inscrit sur le plan de zonage est situé en périmètre de protection éloignée, mais en dehors du périmètre de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable de Lampertheim, ainsi qu'en dehors de l'emprise concernée par le projet de modification de ce périmètre, actuellement à l'étude.

Cependant, le tracé de principe prolongeant cet emplacement réservé traverse le périmètre de protection rapprochée, tout d'abord en longeant la voie ferrée puis en traversant des terrains agricoles pour rejoindre la route RD64 à quelques centaines de mètres du forage n°3 de Lampertheim.

Les modifications apportées au rapport de présentation et la note de présentation jointe au projet de modification du PLUi n'apportent pas d'éléments quant au choix du tracé de principe et à la prise en compte de la protection de la ressource en eau conditionnant à la faisabilité du projet.

Pour mémoire :

- Un avis d'hydrogéologue agréé a été rendu en octobre 2008 sur le projet de construction d'une liaison routière Lampertheim/Vendenheim dans les périmètres de protection des forages de Lampertheim destinés à la consommation humaine du Syndicat des Eaux de Strasbourg-Nord et du Syndicat du Kochersberg (Ces deux syndicats ont été dissous et leurs compétences ont été transférées à l'Eurométropole de Strasbourg et au SDEA-périmètre du Kochersberg).

- A l'époque, les variantes du projet de tracés de la nouvelle route, qui empiétait le PPR des forages de Lampertheim, étaient, peu ou prou, différentes du projet de tracé indiqué sur la proposition de modification du plan de zonage. Je relève que le principe de la liaison routière Lampertheim/Vendenheim reste néanmoins identique.
- L'hydrogéologue agréé avait estimé que « *le projet de construction de la future route n'est pas totalement incompatible avec les termes de l'arrêté préfectoral protégeant les captages d'eau et avec les nouvelles préconisations faites en 2007. Il n'est pas possible en l'absence de projet précis de donner un avis définitif au projet [...] Il est donc nécessaire de faire une proposition détaillée sur les bases du tracé passant à l'Est des puits [...]* ».
- Dans le cadre de la révision de la Déclaration d'Utilité Publique des forages (toujours en cours), et sur la base de l'avis hydrogéologue agréé, le principe de la création d'une seconde sortie de la commune de Vendenheim et de son raccordement à la RD64 a été admis par l'ARS sous réserve que la compatibilité de ce projet avec l'exploitation des forages d'eau potable soit définitivement établie et, le cas échéant, que toutes les mesures de protection contre les risques d'une pollution chronique ou accidentelle soient mises en œuvre. Dans le cadre de ce projet, le renforcement de la sécurité ou de la protection de la RD64 sera étudié et pourrait se traduire par la mise en place de mesures compensatoires spécifiques.

Considérant l'ensemble de ces éléments, l'avis indiqué ci-dessus et relatif à ce projet est maintenu.

Concernant les enjeux liés au développement d'un urbanisme favorable à la santé :

En premier lieu, je relève de manière positive que :

- Le projet de modification inclut une actualisation du plan « risque » et du règlement écrit concernant les sites et sols pollués. Cet enjeu est par ailleurs également abordé dans plusieurs OAP concernées par ce sujet.
- Concernant la prise en compte des enjeux de santé liés à la qualité de l'air, on peut relever que plusieurs des projets ou OAP de l'Eurométropole de Strasbourg sont situés en zone de vigilance pour la qualité de l'air, et que ces OAP ont été rédigées, ou pour certaines complétées, de manière à prendre en compte cet enjeu de façon plus précise dans la conception des projets d'aménagement, en particulier concernant la limitation de l'exposition de la population à la pollution atmosphérique

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées, ainsi que les différentes pièces constitutives du dossier appellent néanmoins plusieurs remarques :

Concernant le Secteur d'enjeux d'agglomération : « Zone commerciale Nord » :

Ce projet intègre le développement d'habitat sur la partie Nord et également la possibilité d'implanter une crèche.

L'étude d'impact du projet mentionne par ailleurs que certains terrains occupés par des constructions commerciales ou artisanales en friche pourront être reconvertis en habitat : or, le site n'apparaît pas dans le plan risques concernant la pollution des sols et cet enjeu n'est pas abordé dans l'OAP.

L'OAP de la Zone commerciale Nord nécessite donc d'être complétée afin d'indiquer également que les enjeux sanitaires liés à la pollution des sols sont à considérer dans le cadre de la reconversion de ces sites et friches.

Le plan risques et le règlement écrit seraient également à compléter en ce sens, en fonction des connaissances disponibles.

Les enjeux de qualité d'air et de nuisances sonores (issus des voies de circulations et des activités voisines) sont évoqués dans l'OAP, qui indique :

« *Prendre en compte les nuisances acoustiques*

- *les installations techniques des futurs bâtiments visant à aspirer de l'air (VMC) ne pourront pas être implantées sur les façades donnant sur l'A4 et sur la RD 63, ... »*

- *les constructions situées dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre feront l'objet de dispositifs d'isolation acoustique. »*

Cependant, la prescription relative aux installations techniques de ventilation des bâtiments devrait plutôt figurer dans le paragraphe « *Prendre en compte les enjeux de qualité de l'air* ».

Concernant l'OAP du Secteur Route de la Wantzenau à Hoenheim :

Ce secteur est destiné à accueillir activités économiques, mais aussi des équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'OAP devrait cependant être précisée en indiquant si les équipements publics ou d'intérêt collectif envisagés sont de nature sensible ou non (crèche, structure scolaire ou périscolaire, maison de retraite,...).

Le secteur est en effet situé en proximité d'une voie ferrée et de la route D468, qui voit transiter plus de 10000véhicules/jours, et il est donc soumis à des enjeux de qualité d'air et de nuisances sonores devant être pris en compte dans l'élaboration des projets d'aménagement et dans le choix du type de structure qu'il sera amené à accueillir.

Concernant l'OAP du secteur Niedermatt à Lipsheim :

Le site est compris entre la route RD1083 à l'Est et la voie ferrée à l'Ouest : il est donc soumis à des enjeux sanitaires relatifs aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique.

Je relève positivement que le document aborde ces enjeux et propose des orientations visant à prendre ces derniers en compte.

Je relève cependant que le document mentionne également des terrains d'activités mutables en habitat, et donc susceptibles de faire l'objet d'une pollution des sols.

Or, le site n'apparaît pas dans le plan risques concernant la pollution des sols et cet enjeu n'est pas abordée dans l'OAP.

Cette OAP nécessite donc d'être complétée afin d'indiquer également que les enjeux sanitaires liés à la pollution des sols sont à considérer dans le cadre de la reconversion de ces sites et friches.

Le plan risques et le règlement écrit seraient également à compléter en ce sens, en fonction des connaissances disponibles.

Concernant l'OAP du « SECTEUR SUD » à Niederhausbergen :

Sur ce secteur, le projet porte sur l'implantation de logements en partie Nord, et sur l'accueil d'équipements publics en partie sud, correspondant à une salle des fêtes inaugurée en juin 2018, selon le rapport de présentation.

Considérant que le projet conduit à implanter des logements à proximité d'une salle des fêtes existantes, la prévention des nuisances sonores devrait donc être prise en compte dans l'élaboration du projet et ce sujet devrait être développé dans l'OAP, ainsi que dans le rapport et la note de présentation du PLUi.

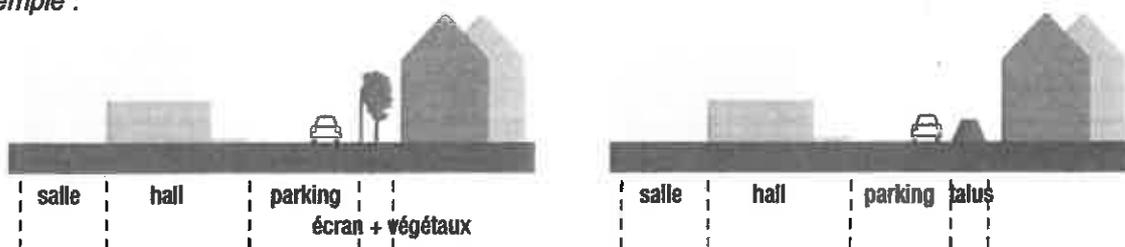
L'OAP serait ainsi à compléter afin de garantir le bon fonctionnement des activités sans perturbation de la tranquillité des habitants.

Afin de limiter les nuisances sonores, l'OAP devrait donc préciser que cet enjeu devra être prioritairement pris en compte dans la conception du projet et en proposer des solutions à mettre en œuvre :

- Le document (paragraphe intégration du projet dans son environnement) parle d'un traitement paysager : l'OAP pourrait être complétée de sorte à ce que celui-ci corresponde à une zone « tampon » (ex : merlon/écran et espace boisé classé à créer).
- Le cas échéant des emprises maximales constructibles peuvent être fixées afin que les futures constructions ne soient pas trop proches de la salle des fêtes. Le rapport de présentation du PLU devra justifier cette prescription.
- Le terrain de la salle des fêtes et les zones de stationnement associées pourront également être séparées des terrains destinés à accueillir les logements par des écrans ou des merlons :
 - o en béton, en verre, bois, métal à condition d'être étanche et ininterrompu ;
 - o en terre (talus, butte) ;
 - o en végétaux, s'il vient en complément d'un écran ou d'un talus – un écran reste inefficace s'il n'est composé que de végétaux, toutefois il aura un impact psychologique sur le voisinage ;

Attention : leur efficacité sera essentiellement fonction de leur hauteur, longueur et de la position respective de la source et du récepteur.

Exemple :



Source : guide *Bien utiliser la salle des fêtes* – pôle de compétence *Bruit* et association des maires du Tarn - 2005

Je relève également que ce secteur est situé en proximité de zones agricole.

Concernant l'exploitation des parcelles agricoles et plus particulièrement la prévention de l'exposition aux épandages de produits phytosanitaires, j'attire votre attention sur les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'instruction technique de la Direction générale de l'alimentation du 27/01/2016, qui présente des mesures de protection à mettre en place à proximité des lieux accueillant des personnes vulnérables, afin de les protéger lors de l'application de produits phytosanitaires.

Ces mesures ciblent principalement les établissements ou espaces accueillant des enfants (y compris les centres de loisirs et les aires de jeux), ceux accueillant des personnes âgées et les établissements de soins.

En pratique, les mesures de protection évoquées pourraient également être appliquées aux secteurs où les zones d'habitation (U ou AU) et les zones agricoles cultivées sont contiguës, comme c'est le cas dans ce secteur.

Ces mesures de protection physique correspondent principalement à des haies anti-dérives ayant une largeur d'au moins 5mètres, cette contrainte n'est donc pas négligeable et mérite d'être anticipé au travers du document d'urbanisme.

Par ailleurs, en fonction des usages qu'elle accueille, j'attire votre attention sur le fait que l'implantation de ces haies anti-dérives peut également s'avérer obligatoire pour la salle des fêtes, cette dernière ayant été implantée postérieurement à la parution de ces instructions.

Concernant l'OAP du secteur « Air product » à Schiltigheim :

Ce projet porte sur la reconversion de ce site industriel en vue d'accueillir des logements. Ces terrains sont également situés en zone de vigilance pour la qualité de l'air.

Je relève que l'OAP prend en compte les enjeux de qualité d'air et de pollution des sols.

J'attire toutefois votre attention sur le fait que cette OAP n'apparaît pas dans la liste des OAP en début de document. Ce dernier serait donc à compléter.

Concernant l'emplacement réservé destiné à l'implantation d'un groupe scolaire, rue de Koenigshoffen à Lingolsheim :

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.

Des ateliers municipaux présents sur le site devront être relocalisés selon la note de présentation du PLUi, cependant le document n'apporte pas de précisions concernant les activités précises accueillies par ces locaux, ni sur les risques éventuels de pollution des sols qu'elles auraient pu générer.

Le rapport de présentation devrait être complété en ce sens et le cas échéant, les études de sols adéquates seront à mettre en œuvre afin de s'assurer de l'absence de contamination du site et de sa compatibilité sanitaire avec le réaménagement du groupe scolaire.

Concernant les terrains « Quai Olida » à Ostwald :

Je relève que la modification du PLUi prévoit le reclassement d'une partie du secteur UXB1 12mHT en UCA3 7mET (site d'activités reconverti en site d'accueil de logements), cependant :

- Le changement de zonage n'apparaît pas sur les plans modifiés.
- Ce secteur est soumis à des enjeux de pollution des sols et de qualité de l'air : Selon le plan « risques » le secteur est en zone de vigilance pour la qualité de l'air, ainsi qu'en zone de vigilance pour la qualité des sols, associée à l'indice 1 dans le règlement écrit (qui interdit donc l'implantation d'établissements accueillant des enfants et des adolescents, et l'implantation de logements).
- Ce secteur est également soumis aux nuisances sonores issues de l'autoroute.

Le devenir effectif de ce secteur serait à éclaircir dans le rapport et dans la note de présentation, ainsi que le phase tant administratif, qu'opérationnel de l'évolution souhaitée des usages.

L'établissement d'une OAP pourrait s'avérer pertinente afin de s'assurer que le projet intègre dès sa conception les enjeux liés à la pollution des sols, à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores.

Concernant la création d'une nouvelle zone agricole A4 à Plobsheim :

La création de cette zone est motivée par le souhait de l'Eurométropole d'implanter une aire collective de remplissage et de lavage des pulvérisateurs agricoles « afin d'éviter le lavage et le rinçage des pulvérisateurs agricoles dans le Périmètre de Protection Rapprochée » du champ captant de Plobsheim.

Je relève que le dossier fourni précise que « Le site de projet ... est toutefois assez éloigné pour ne pas générer de nuisances auprès des habitants (bruits, exposition aux produits, encombrement et ralentissement du réseau routier). »

Quelques maisons sont cependant présentes en limite Nord de la zone.

J'attire donc néanmoins l'attention de la collectivité sur les dispositions l'article L 253-7-1 du code rural et de la pêche maritime et de la note de la Direction générale de l'alimentation du 27/01/2016, qui proposent des mesures de protection pouvant être mises en place à proximité des lieux accueillant des personnes vulnérables, afin de les protéger lors de l'application de produits phytosanitaires.

Ces mesures ciblent principalement les établissements accueillant des enfants ou des personnes âgées et les établissements de soins.

Les mesures de protection mentionnées dans la note susvisée (notamment l'implantation de haies antidérive) peuvent techniquement être intégrées à la conception du projet d'aire de lavage agricole pour pulvérisateurs professionnels, et ce afin de limiter la diffusion des embruns vers l'extérieur du site.

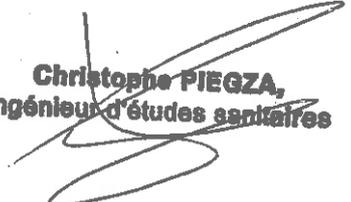
Concernant la prévention de l'exposition aux plantes allergènes :

Plusieurs des OAP abordent la question des espaces plantés et des aménagements paysagers, mais n'abordent pas la question des essences allergènes.

Or, selon le réseau national de surveillance aérobiologique, plus de 20% de la population française souffre d'allergie respiratoire et les pollens sont l'un des nombreux facteurs pouvant être à l'origine de ces manifestations.

La note de présentation et les OAP sectorielles pourraient donc également intégrer la nécessité de « favoriser les espèces végétales endémiques et non allergisantes », et préciser que « Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres et aménagement paysagers se feront préférentiellement en évitant les plantes allergènes. »

P/la Déléguée territoriale du Bas-Rhin


Christophe PIEGZA,
Ingénieur d'études sanitaires

Copie transmise pour information à
EMS/service de planification urbaine
affaire suivie par Monsieur Simon et Madame Schuster.

Eurométropole de Strasbourg
Monsieur Robert HERRMANN
Président
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG

Strasbourg, le 22 février 2019

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 14 décembre 2018, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg, arrêté par le Conseil de l'Eurométropole le 28 septembre 2018, et je vous en remercie.

L'examen du dossier transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLUi amène la CCI à formuler des observations développées dans le document joint au présent courrier.

Vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à cette contribution, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations très distinguées.



Jean-Luc HEIMBURGER
Président

PJ : Observations de la CCI Alsace Eurométropole

**PLUi de l’Eurométropole de Strasbourg
Modification n°2**

Observations de la CCI Alsace Eurométropole

La CCI Alsace Eurométropole a pris connaissance de la procédure de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) de l’Eurométropole de Strasbourg, et a analysé le dossier transmis le 17 décembre 2018.

Nous saluons la qualité générale des documents composant le dossier de modification et particulièrement la clarté des points concernés par la modification, avec notamment un tableau récapitulatif des 113 points de modification, qui permet une lecture à la fois par thématique et par commune.

Sur le fond, nous notons avec satisfaction le maintien de la cohérence d’ensemble du projet malgré le nombre conséquent de points modifiés.

Nous avons plus particulièrement porté notre attention sur la thématique du développement économique, notamment concernée dans sa dimension commerciale. L’enjeu global de maintien de l’équilibre commercial à chaque échelle territoriale est particulièrement prégnant. C’est pourquoi l’analyse du dossier de modification n°2 amène les remarques ci-dessous.

Modification n°8 – Port du Rhin – Requalification de l’existant et implantation d’un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (DRIVE)

Le Port du Rhin est un fleuron de l’économie strasbourgeoise, dont l’activité industrielle, artisanale et de logistique a un rayonnement conséquent sur l’activité du bassin rhénan. L’attention portée au traitement qualitatif de la zone, notamment la requalification du site industriel désaffecté, paraît donc judicieuse pour maintenir une activité sur le site et en développer l’attractivité.

La CCI émet toutefois des réserves quant à la compatibilité fonctionnelle entre un point de retrait par Drive et les activités industrielles de la zone, au vu des flux de circulation générés.

Ces derniers pourraient en effet accroître les conflits d'usage entre les différents types de trafics (ferroviaire, poids-lourds...).

La modification mériterait, en outre, d'être clarifiée au niveau des seuils de surfaces autorisés. En effet, les différents chiffres annoncés par les documents (1700m²/3500m²/7500m²) ne facilitent pas la compréhension du projet.

Le zonage en UXd3b (*"Sont admis les constructions et installations à vocation commerciale à condition que la surface de plancher soit supérieure à 500 m² et inférieure à 7500 m²"*) fait également craindre le développement d'une nouvelle polarité commerciale, au sein d'une zone à vocation industrielle. Ce grignotage de la vocation industrielle est d'autant plus regrettable que la vocation commerciale est ciblée sur le secteur Starlette, situé à peine à quelques centaines de mètres de là.

Modification n°45 – Entrée Nord de Geispolsheim Village – Evolution de la zone IAUXb1 vers la zone IAUA2

La zone IAUXb1, à vocation d'activités économiques, jouit d'une localisation plus que stratégique, en porte d'entrée de la commune de Geispolsheim-Village avec une bonne visibilité. Elle est par ailleurs accessible depuis l'autoroute A35 et la départementale D221, et est située non loin de l'Aéroport International de Strasbourg.

C'est pourquoi la CCI regrette la modification du zonage au profit de l'extension de la zone IAUA2 voisine, dédiée à l'implantation d'habitations. En effet, la présence d'activités économiques artisanales et industrielles pourrait être autorisée en comptabilité avec la fonction résidentielle voisine.

Modification n°78 – Reichstett – Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUX

Le reclassement d'une partie de la zone 2AUX en UCB2, a pour dessein de permettre l'extension de l'Hôtel de Paris.

La CCI soutient cette extension, nécessaire à la pérennité de l'Hôtel de Paris, dont les coûts liés aux travaux conséquents de mise aux normes (d'accessibilité entre autres) ne peuvent être amortis que par un développement de son activité.

Modification n°79 – Schiltigheim – Requalification du site d’activités ALSIA en zone d’habitat

La CCI prend acte du reclassement du site de l’entreprise ALSIA dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain. Elle tient toutefois à souligner l’enjeu crucial que revêt le traitement de la question du stationnement pour les futurs commerces et services de proximité envisagés.

Modification n°91 - HautePierre, Strasbourg – Reclassement partiel de la Zone Franche Urbaine (ZFU)

Modification n°96 – Port du Rhin, Strasbourg – Implantation d’un parc d’activités économiques

La CCI encourage les modifications permettant de valoriser ces secteurs à requalifier, en soulignant leur vocation économique.

La mise à disposition de foncier à vocation économique, en adéquation avec les enjeux du territoire et les besoins des entreprises, favorise le maintien d’activités présentes, mais aussi l’accueil de nouvelles entreprises, de surcroît, dans un contexte où la rationalisation de la consommation foncière accentue la pression sur les espaces urbanisables et encourage fortement les opérations de requalification urbaine.



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ALSACE

GESTION DU TERRITOIRE

Objet :
PLU communautaire de
l'Eurométropole - Avis de la
Chambre d'Agriculture

Références
AT/SG - n° 086

Affaire suivie par
Alexandre TREIBER
Tél. 03.88.19.17.28
alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr

Monsieur le Président de
l'EUROMETROPOLE
1 Parc de l'Etoile Ville Eurométropole
67076 STRASBOURG Cedex STRASBOURG

14/03/19
Aménagement du territoire
et projets urbains

- 5 MARS 2019

cos/Ac/ant/ed
Présidence

- 4 MARS 2019
Projets JPB
Courrier - AM.P. -

Schiltigheim, le 27 février 2019

Monsieur le Président,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole reçue le 20 décembre 2018, nous avons l'honneur de vous faire part des observations de la Chambre d'agriculture.

Nous relevons que plusieurs points de la modification (point 40 à Eschau, point 49 à Geispolsheim, point 75 à Plobsheim) portent sur des éléments liés au développement agricole. Ces projets ont fait l'objet de discussions préparatoires avec nos services et vont dans le sens des orientations générales de votre PLU en ce qui concerne le soutien à l'agriculture (équipements collectifs pour les exploitants et développement de l'agriculture de proximité notamment). Nous saluons le travail effectué et la proposition de solutions pour permettre la mise en œuvre de ces projets.

Le projet visé à Eschau consiste en la relocalisation d'un équipement agricole implanté sur une zone à vocation future de développement économique vers une zone agricole A4.

Le projet visé à Plobsheim consiste en la création d'un secteur destiné à accueillir un équipement collectif agricole (aire de lavage/remplissage des pulvérisateurs), dans un double objectif de réponse aux besoins pour le développement agricole et préservation de la qualité de l'eau en lien avec le captage de Plobsheim. Le futur projet devant être porté par une CUMA, l'inscription d'une zone A4 devrait en permettre la réalisation au regard des dispositions du code de l'urbanisme.

Le projet visé à Geispolsheim consiste en l'installation d'une activité agricole de maraîchage et petit élevage dans un objectif de vente directe ou en circuits courts. Ce format d'agriculture nouveau étant amené à se développer sur d'éventuels autres secteurs, le projet prévoit la création d'un secteur A8 destiné à ce type de structures. Le projet ne prévoit que la création de nouvelles constructions à destination agricole (une partie des bâtiments existent déjà) et la

Siège Social Site du Bas-Rhin

Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - BP 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél. : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin

11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél. : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
Email : direction@alsace.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z
www.alsace.chambagri.fr

principale difficulté a été de concilier les besoins agricoles et la nécessaire préservation des enjeux environnementaux du site. Il n'appelle pas de remarque complémentaire au regard des échanges préalables entre nos services, la collectivité et le porteur de projets.

L'inscription de ces différents secteurs permet de garantir la faisabilité de ces projets, qui devront être justifiés au moment de leur mise en œuvre (au regard notamment des critères de nécessité agricole en lien avec la charte départementale pour la construction en zone agricole).

Ces éléments ne suscitent pas de remarques particulières de notre part à ce stade.

En ce qui concerne la consommation foncière, nous notons que le projet ne prévoit que peu de nouvelles surfaces à ouvrir à l'urbanisation par reclassement de zones IIAU en zones IAU (points 78 à Reichstett et point 99 à Strasbourg), pour un total de 0,82 ha.

Le projet pourrait toutefois mentionner l'impact agricole lié à cette consommation foncière, même s'il s'avère limité.

La parcelle concernée à Reichstett (0,12 ha) ne représente pas d'enjeu agricole au regard de sa faible superficie et de sa proximité immédiate avec les constructions avoisinantes.

Les parcelles concernées à Strasbourg – La Robertsau (environ 0,7 ha de zone IIAU) sont incluses dans un îlot agricole d'environ 4 ha déjà classé en zone IIAU. L'impact est donc relativement limité du fait du contexte urbain et le reste de l'îlot pourra être exploité jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation de cette réserve foncière.

La Chambre d'agriculture souhaite toutefois rappeler sa vigilance quant à l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU et l'importance des justifications à apporter. La seule impossibilité de mobiliser les zones IAU ne nous paraît pas être une motivation suffisante pour reclasser systématiquement les zones IIAU en cas de projet émergent.

L'éventuelle multiplication de ce type de modification dans l'évolution future du PLU devra conduire à re-questionner les choix initiaux de classement des zones IAU/IIAU et le maintien des zones IAU qui ne peuvent être mobilisées.

Au regard de cette analyse, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de l'Eurométropole.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Denis RAMSPACHER
1^{er} Vice-Président



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 11 FÉVRIER 2019 À 15 HEURES

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salle de réunion du 9^{ème} étage

Convocation du 4 février 2019

Présents : Jacques BAUR, Yves BUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH

Absents excusés : Éric KLETHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absent : Alain JUND

II. AVIS EN MATIÈRE D'URBANISME

02-2019 Modification n°2 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Le service Aménagement du territoire et projets urbains de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification n°2 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont l'enquête publique devrait débuter en avril 2019.

Description de la demande

Le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé en décembre 2016. Il a fait l'objet d'une première modification approuvée en mars 2018. Il est actuellement également en phase de révision pour intégrer les 5 communes de l'ex. Communauté de communes des Châteaux, suite à la réforme intercommunale de 2017.

Cette modification n°2 compte 113 points, impactant 24 des 28 communes de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle prend en compte des demandes nouvelles ainsi que des adaptations liées à l'application du PLU et à des évolutions de projets.

1. **POLITIQUE DE L'HABITAT** : la modification a pour objectif de conforter le dispositif réglementaire en matière de mixité sociale et de mettre en œuvre les orientations générales du PLU en matière d'offre d'habitat.

Évolution des secteurs de mixité sociale (SMS) : secteurs mis en œuvre dans les zones urbaines ou à urbaniser des communes volontaires, qui affecte un pourcentage du programme de logement créé à des logements locatifs sociaux (LLS). Il existe 12 types de SMS sur l'Eurométropole de Strasbourg.

- Inscription de secteurs de mixité sociale (SMS3) sur toutes les zones urbanisées et à urbaniser, à Eckbolsheim, Geispolsheim, Oberhausbergen et Reichstett

- Inscription de secteurs de mixité sociale à Illkirch-Graffenstaden de manière différenciée selon le zonage, en fonction des dynamiques de créations de logements et du type d'opérations concernées : SMS2 (35% de LLS à partir de 6 logements créés) en zone UB, SMS4 (25% de LLS à partir de 6 logements) en zone UAA et UCA
 - Évolution de secteurs de mixité sociale :
 - La Wantzenau : évolution des SMS4 en SMS5 (seuil de déclenchement à 5 logts au lieu de 6 et minimum de 40% de LLS à produire au lieu de 25%)
 - Lingolsheim : instauration d'un SMS6 sur 6 secteurs identifiés (cœurs d'ilots) et un SMS12 sur l'ensemble des autres zones à vocation d'habitat de la commune (25% de LLS à partir de 6 logements en SMS4 ou 12 logements en SMS12)
 - Strasbourg : dispositif du SMS1 complété pour autoriser des opérations ponctuelles de bailleurs constituées exclusivement de logements sociaux, limitées à 25 logements, en milieu urbanisé
 - Suppression des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) à Holtzheim, afin de généraliser le dispositif sur l'ensemble de la commune avec inscription d'un SMS3 (35% de logements sociaux).
2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : la modification porte essentiellement sur des points liés au commerce

2.1. Scinder les zones UXd3 en secteurs UXd3a (ancien dispositif : commerces de 500 à 7500 m² de surface de plancher – par exception, les commerces de 0 à 500m² de surfaces de plancher peuvent s'implanter dans les galeries commerçantes) et secteurs UXd3b, secteur nouvellement créé afin d'autoriser un modèle commercial de moyenne surface : admission de commerces de 500 à 3 500 m² de surface de plancher – par exception, les commerces de 0 à 500m² de surfaces de plancher peuvent s'implanter dans les galeries commerçantes.

- Extension d'activités commerciales de moyennes surfaces de vente à Strasbourg-Meinau (alimentaire) et Strasbourg-Cronembourg (jardinage) ;
- Transfert d'activité commerciale de moyenne surface alimentaire sur Strasbourg-Eckbolsheim pour des questions d'accessibilité et d'évolution de l'activité (parcelle reclassée pour partie en UXd3b et pour partie en UXc pour y accueillir à terme de l'activité tertiaire) ;
- Requalification d'une friche rue du Port du Rhin à Strasbourg, avec maintien d'une activité tertiaire et création d'une surface alimentaire incluant un Drive : classement du site en UXd3b ;
- Reclassement d'un supermarché en zone UXd3a au nord de Reichstett, afin de permettre sa restructuration impliquant un recalibrage à la hausse des surfaces. La modification vient également compléter l'OAP « secteur Nord » dans lequel s'inscrit ce projet, pour confirmer l'intérêt du projet et en préciser les modalités de desserte.

Les zones existantes (ex. UXd3) situées à Eschau, Wolfisheim et route de La Wantzenau à Bischheim et Hoenheim sont reclassées en UXd3a.

2.2. Renforcer le dispositif réglementaire portant sur la Zone Commerciale Nord, en lien avec le projet de restructuration : modification de l'OAP afin de rendre le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales défini opposable aux tiers. Il vise par exemple la cohérence du cadre bâti, l'amélioration de la desserte en modes actifs et l'aménagement des espaces non bâtis, la mixité

fonctionnelle des espaces à vocation d'habitat ou le traitement qualitatif de l'entrée de ville.

2.3. Faire évoluer l'OAP thématique « critère de répartition préférentielle du commerce », pour identifier le quartier du Wacken comme une centralité urbaine et y permettre l'implantation d'activités commerciales (2000 m² de commerces et services de proximité prévus dans le cadre du projet global Archipel).

3. POLITIQUE DE DEPLACEMENTS : la modification vise à renforcer le lien urbanisme/déplacements mis en œuvre dans le PLU et à adapter le document (ajout, suppressions ou modification d'emprises ou de tracés) en lien avec des projets de déplacements.

3.1. Emprises réservées ou tracés de projets structurants

- inscription d'un emplacement réservé sur le tracé du projet de Voie de Liaison intercommunale Ouest (VLIO) à Eckbolsheim
- redéfinition du tracé de principe d'une nouvelle voie entre Vendenheim et Lampertheim de manière à mieux préserver les terres agricoles et permettre une liaison plus directe entre Lampertheim et la gare de Vendenheim

3.2. Renforcement du futur pôle multimodal de Hoenheim Gare, via la création d'une zone IAUE1, permettant le développement multimodal du secteur

4. ENVIRONNEMENT : la modification vient adapter des secteurs identifiés comme présentant des enjeux environnementaux et encadrer la requalification urbaine en fonction de la qualité des sols et de l'impact sur la qualité de l'air.

4.1. Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à Holtzheim, Schiltigheim (2 sites), Strasbourg-Neuhof (3 sites) et réduction d'un EPCC à Strasbourg-Neudorf

4.2. Mise à jour des restrictions d'usages liés à la qualité des sols, la gestion des sols et les établissements sensibles, tenant compte des informations portées à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg et ayant évolué depuis la modification 1 du PLUi ; ainsi que la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air pour les nouveaux secteurs de requalification urbaine à proximité d'axes structurants

Sont concernés : ZAC des deux rives, requalification Marcot Nord et projet d'école Mentelin à Strasbourg, requalification des sites Air Product et Alsia à Schiltigheim.

Voir détails en point 6.

5. PAYSAGE ET CADRE DE VIE : la modification vise à adapter les dispositions réglementaires en matière de constructibilité des zones urbanisées existantes et à appliquer les dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti à de nouvelles communes.

5.1. Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes :

- Évolution d'une zone UAA en UCA à Eschau (3 sites concernés)
- Reclassement d'une partie de la zone UB4 en UAA2 à Holtzheim
- Évolutions règlementaires en zone UB, UD et UAA à Illkirch-Graffenstaden (5 sites)
- Reclassement du secteur UB4 en UCA3 à La Wantzenau

5.2. Inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine bâti urbain et paysager.

Le dispositif est étendu, à leur demande, aux communes d'Entzheim, Eschau, Holtzheim, La Wantzenau et Vendenheim.

6. ENTREE COMMUNALE : point sur divers projets impliquant une modification du PLUi

6.1. **Blaesheim** : réduction du seuil d'ouverture à l'urbanisation en zone IAU2 (OAP) à 1ha

6.2. **Fegersheim** : création d'une zone UXb5 sur l'emprise foncière de la friche « FLY-CROZATIER » (zone d'activité – entrée nord) permettant les constructions et installations à vocation de sport et de loisirs

6.3. **Geispolsheim** :

- évolution du parti d'aménagement du secteur « entrée nord route d'Entzheim » pour modifier la destination économique au profit d'une zone à vocation d'habitat et permettre l'implantation d'un équipement public en partie sud (adaptation de l'OAP); abaissement du seuil d'ouverture à l'urbanisation à 0,5 ha
- lieudit « Moulin des pierres » : adaptation du zonage au plus proche des besoins du projet de développement du site d'activité agricole (STECAL)

6.4. **Hoenheim** : définition du principe d'aménagement de la zone IAUXd instauré lors de la modification 1 (zone d'équipement à l'ouest, développement d'une surface de vente de 2 500m² à l'est, création d'une OAP « secteur route de La Wantzenau », réduction du seuil d'ouverture à l'urbanisation à 1 ha)

6.5. **Illkirch-Graffenstaden** :

- reclassement d'une partie du secteur UXb5 en UE3 pour mettre en cohérence les usages autorisés avec la vocation effective des constructions
- création d'une OAP « cercle Saint-Symphorien » sur une unité foncière de 80 ares proche du centre-ville (projet de requalification urbaine à terme)

6.6. **Lingolsheim** :

- suppression du PAG (Projet d'Aménagement Global) et reclassement de l'emprise du supermarché concerné en UXd3a dans le cadre de sa restructuration sur le site actuel
- réhabilitation du quartier des Hirondelles : création d'une OAP pour encadrer l'accès ainsi que les circulations au sein du quartier, notamment en mode doux, ainsi que pour prévoir l'aménagement d'un cœur d'îlot végétalisé et encadrer la hauteur des constructions

6.7. **Lipsheim** : modification de l'OAP « secteur Niedermatt » afin d'affirmer la vocation économique du site, notamment au sud, et modifier la desserte de la zone

6.8. **Niederhausbergen** : modification du zonage afin de permettre l'urbanisation d'une dent creuse au sud-est du centre village, pour y accueillir du logement, en cohérence avec l'OAP « secteur sud » de la commune

6.9. **Reichstett** : reclassement de 0,12 ha de la zone IIAUX afin de permettre l'extension de l'Hôtel de Paris

6.10. **Schiltigheim** :

- requalification en zone d'habitat du site d'activité ALSIA (friche de 0,8 ha en entrée sud)
- requalification du site Air Product en zone d'habitat (site de 1 ha en bordure de l'avenue Pierre Mendès France – relocalisation de l'activité sur l'Ecoparc Rhénan de Reichstett) et création d'une OAP
- classement de 3 parcs publics en zones naturelles
- création d'une liaison piéton-cycle entre la future médiathèque et le parc de la Résistance

6.11. **Strasbourg** :

- Secteur Marcot : création d'une OAP sur le secteur élargi pour anticiper et encadrer l'aménagement de ce site proche de la gare ; évolution du zonage afin de permettre l'aménagement d'un secteur mixte (tertiaire-habitat-équipements) en partie nord-tranche 2
- Reclassement de 2 ha de la zone franche urbaine à HautePierre pour affirmer la vocation économique de ces terrains
- Implantation d'un nouveau groupe scolaire, rue Mentelin à Koenigshoffen : adaptation du plan de zonage et inscription d'un périmètre assorti de la restriction site et sols pollués.

La dynamique urbaine et démographique du quartier de Koenigshoffen impose la création d'un nouveau groupe scolaire. Après étude de différents sites, celui de la rue Mentelin, de 9600 m², a été retenu. Le groupe scolaire sera implanté sur 3600m². Le reste du site accueillera des espaces de stationnements ainsi que de nombreux espaces naturels. Le projet porte l'ambition de devenir un équipement pédagogique pilote dans le lien nature et éducation à l'environnement en raison de sa localisation (trame verte et bleue, parc naturel urbain Ill-Bruch). Des liaisons douces seront aménagées vers le site.

- Projet d'urbanisation « Grands Moulins », sur le site de 2,5 ha des activités minotières de Strasbourg-Neudorf afin de le reconverter en site d'habitat (création d'une OAP)
- Permettre et encadrer le projet de seconde extension de l'Agence eu-LISA, rue de la Faisanderie, de 1,68 ha, avec modification de l'OAP « secteur Neuhof-Jesuitenfeld »
- Implantation d'un parc d'activité économique (bureaux et artisanat) au Port du Rhin, rue du Havre, sur une friche de 2 ha
- Evolutions règlementaires de la ZAC Deux-Rives relatives aux sites et sols pollués et aux espaces libres de plantations et exigence de 20% d'aménagements paysagers à l'échelle de la zone classée UYa (184 000 m² à l'échelle de la ZAC de 74 ha)

- Implantation d'une activité agricole hors sol sous abri chauffé exemplaire et innovante, par récupération de chaleur de la centrale biomasse mise en place en 2016 en partie sud du Port autonome de Strasbourg sur un terrain de 1,3 ha
- Accompagnement d'un projet de construction de logements sociaux sur un site de 1ha à la Robertsau (reclassement de zones, création d'une OAP)
- Développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, sur un terrain d'environ 0,5 ha (reclassement du site et ajustement de l'OAP « Carpe Haute Jacoutot »)

Le projet au regard du SCOTERS

L'Eurométropole de Strasbourg constitue le pôle métropolitain du territoire du SCOTERS. A ce titre son développement doit être conforté.

Le SCOTERS vise :

- **A répartir les nouveaux logements** dans la région de Strasbourg : Le PADD du SCOTERS prévoit la construction de 4 000 nouveaux logements par an, dont 900 sur Strasbourg et 1 800 sur le reste de l'Eurométropole
- **A assurer une gestion économe de l'espace** : L'enveloppe foncière d'extension urbaine est fixée à environ 740 hectares par période de 6 ans sur l'ensemble du territoire du SCOTERS, que ce soit pour l'habitat, les équipements ou les activités. A ce titre le SCOTERS fixe **des objectifs de densité en fonction de l'armature urbaine** :
 - Strasbourg 90-100 logements/ha
 - Communes de l'espace métropolitain 80-90 logements /ha
 - Communes proches de l'espace métropolitain 30-35 logements /ha
 - Communes « bassin de proximité » 25 logements / ha
 - Communes dont le développement doit se faire en fonction de leur taille 20 logements / ha
- **A répartir le logement aidé** : Une offre supplémentaire de 800 logements locatifs aidés par an doit être mise en place dans la région de Strasbourg, en tenant compte de l'armature urbaine et de la desserte en transports en commun. Les communes qui disposent d'une proportion faible de logements aidés en encourageront particulièrement la réalisation. Celles de ces communes qui disposent de peu de réserves foncières doivent rechercher des opportunités dans le tissu ancien et préconiser la construction de logements locatifs aidés comme une composante forte des nouvelles opérations d'aménagement. Par ailleurs, dans le but d'assurer l'effectivité de la mixité sociale, les logements locatifs aidés doivent être diffusés autant que possible dans le tissu urbain. Au sein de l'agglomération de Strasbourg, la répartition spatiale la plus équilibrée possible sera recherchée.
- **A développer l'urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun.
- **A favoriser le renouvellement urbain** : Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », en respectant l'identité des communes et des

bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé. Ce développement doit intégrer les équipements, services et espaces publics supports de la vie locale, ainsi que les espaces verts nécessaires au cadre de vie des habitants.

- A préserver les **espaces urbains** : Afin de préserver l'identité des villages et de certains quartiers, les documents d'urbanisme peuvent identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle, groupée et dense.
- A développer les **nouveaux secteurs de services et d'emplois** au sein des pôles urbains de première couronne strasbourgeoise. Les **sites d'accueil d'activités identifiés au DOO** (page 34) seront développés en priorité. Ils correspondent à l'objectif de répartir l'activité dans la région de Strasbourg, tout en assurant une gestion économe de l'espace.

Le **port de Strasbourg** constitue le premier pôle logistique de la région de Strasbourg et un pôle industriel de première importance. Limité dans son extension au sud et au nord par des espaces naturels, cet espace doit conserver sa fonction économique qu'il pourra compléter avec une vocation « haute technologie » grâce au point d'interconnexion à très haut débit. A proximité du pont de l'Europe, il devra également se diversifier en intégrant des fonctions plus urbaines : logements, équipements et services.

- A localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux :
 - dans les *pôles structurants d'agglomération* (Baggersee, Strasbourg HautePierre, la Vigie) sont autorisés : une extension très limitée des galeries marchandes (unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente) d'environ 10% de la surface de vente de chaque ensemble commercial existant. Toute extension doit s'accompagner d'une amélioration de la qualité urbaine sous la forme notamment d'une meilleure intégration urbaine et paysagère, d'une amélioration de la qualité architecturale, de l'efficacité énergétique, et des conditions de desserte ; les commerces de plus de 300 m² de surface de vente à condition qu'ils concourent à l'amélioration de l'aménagement et du fonctionnement de la zone, qu'ils s'accompagnent d'une amélioration de la qualité urbaine (meilleure intégration urbaine et paysagère, qualité architecturale, efficacité énergétique, conditions de desserte) et qu'ils ne portent pas atteinte au commerce de proximité des centralités urbaines ; les unités commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente en rez-de-chaussée des bâtiments dans le cadre d'un projet urbain mixte comportant de l'habitat.
 - dans les *pôles intermédiaires* (Hoenheim, Schiltigheim, Wolfisheim, Eschau), sont autorisées l'extension ou la création des galeries commerciales, dans la limite d'environ 10% de la surface de vente existante de la grande surface alimentaire à laquelle elle est accolée (à la date de l'approbation de la modification n°3 du SCOTERS) ; la création de tout nouvel ensemble commercial, à condition de ne pas intégrer de commerces de moins de 300 m² de surface de vente afin de ne pas porter atteinte au commerce de proximité des centralités urbaines. Dans tous les cas, la surface de vente maximale pour chaque établissement commercial est limitée à 5 000 m².
 - dans les *secteurs hors localisation préférentielle de la fonction commerciale et hors pôles d'aménagement commercial* : Pour répondre aux objectifs de consommation foncière maîtrisée et de préservation des équilibres territoriaux

existants, sont autorisés : les implantations commerciales d'une surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² et les extensions des surfaces de vente les conduisant à dépasser le seuil de 1 000 m² de vente, si les conditions suivantes sont cumulativement réunies : un projet urbain générant un surcroît de population (correspondant à titre indicatif à environ 3 000 habitants) ; une implantation commerciale en continuité du tissu urbain existant, s'accompagnant d'une amélioration de la desserte, notamment sous la forme d'un accès par transport en commun, et répondant à des conditions de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

- concernant le site de Fegersheim, le long de la RD 1083, sont autorisés : la création de commerces et de services de moins de 1 000 m² accompagnant l'activité économique et destinés à répondre principalement aux besoins des usagers d'opérations d'aménagement ; le transfert de points de vente existants à l'intérieur du périmètre de telles opérations.

- Les **projets routiers** nécessaires au développement de la région de Strasbourg : La création d'une nouvelle voie en limite ouest de l'agglomération de Strasbourg (VLIO – Voie de Liaison Intercommunale Ouest) permettra la liaison entre les pôles urbains de l'agglomération. Son insertion urbaine devra être soignée.

- A préserver et valoriser les **axes à enjeux environnementaux multiples** :
Les zones naturelles, identifiées en vert clair sur la carte « Espaces et sites naturels à préserver et à protéger », constituent des continuités écologiques importantes, auxquelles se superposent des enjeux de gestion des risques d'inondation et/ou de protection de la ressource en eau potable.
 - Dans les **zones humides remarquables** sont interdits les bâtiments liés à l'exploitation agricole, les aires de jeux, les terrains de sports et les jardins familiaux (DOO p 15 et 16).

 - **Au sein des corridors écologiques**, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation, dans les conditions suivantes :
 - En milieu agricole, ces continuités naturelles et liaisons vertes doivent avoir un minimum d'environ 30 mètres de largeur, hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite ponctuellement lors de la traversée d'infrastructures.
 - En milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense.

- A prévenir les **risques pour la santé publique** en matière de qualité de l'air et de l'eau, de nuisances sonores et de traitement des déchets : suivi environnemental permettant d'évaluer le niveau d'exposition des populations aux polluants atmosphériques et son évolution au cours du temps. Dans toutes les opérations d'urbanisme, des espaces publics doivent être agencés de manière à rendre les cheminements piétonniers et les circulations douces (modes de déplacements non motorisés) aussi directs et aisés que possible.

L'analyse de la modification n°2 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg au regard du SCOTERS

Au regard des enjeux de modération foncière, le projet de modification n°2 concerne moins d'un ha en extension. L'essentiel des projets se concentre en effet sur des requalifications de sites en friches. Les évolutions de zonages liés aux activités agricoles sont définies au plus près des besoins identifiés.

Le projet de modification vise à renforcer le dispositif métropolitain encourageant la production de logement social, en ciblant les communes carencées et en accompagnant les communes volontaires.

L'accessibilité aux transports en commun a été étudiée pour l'ensemble des projets identifiés. Le développement est priorisé dans les secteurs bien desservis.

Les projets d'extension, de transferts et de requalifications à vocation commerciale respectent les orientations du SCOTERS en lien avec l'armature commerciale. Les sites plus isolés (Deux Rives au Port du Rhin, Reichstett ou Wacken) prévoient un renforcement des surfaces dédiées aux commerces en accompagnement d'un accroissement conséquent de population sur ces quartiers. Une desserte pertinente en transports en commun est assurée.

La place de la nature en ville est renforcée : plus 2 ha d'« espaces contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) et plus 7 ha de parcs publics et jardins classés « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC). La modification contribue ainsi à augmenter la part de nature en ville. De plus, les projets de requalification urbaine et de résorption de friches sont l'occasion d'assurer une désimpermeabilisation de certains espaces.

Enfin, la modification n°2 du PLUi vise à accentuer la prise en compte d'enjeux de santé publique liés à la qualité des sols et de l'air et/ou du bruit.

*Le Bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard des orientations du SCOTERS, la modification n° 2 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg n'appelle pas de remarques.

A noter que les orientations du SCOTERS en matière de commerce concernent des « surfaces de vente », là où le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg parle de « surface de plancher ». Les orientations du SCOTERS et les règles du PLUi en la matière sont convergentes et s'inscrivent dans un rapport de compatibilité. Ce point gagnerait néanmoins à être précisé dans les évolutions des documents en cours.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **21 FEV. 2019**
La publication le **21 FEV. 2019**
Strasbourg, le **21 FEV. 2019**


Le Président
Robert HERRMANN

