

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 2

Extraits du 1. RAPPORT DE PRESENTATION TOME 4

1.5. Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA)

1.6. Exposé des motivations du règlement

Dossier d'enquête publique
Octobre 2018

direction **urbanisme
et territoires**

aménagement du territoire
et projets urbains

ADEUS

DOCUMENT INITIAL

p.88

1.3. LA ZONE COMMERCIALE NORD

La Zone Commerciale Nord (ZCN) se situe en entrée nord de l'agglomération strasbourgeoise. Elle est répartie sur les communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim. L'OAP s'appuie sur la ZAC de la Zone Commerciale Nord, dont le dossier de création a été approuvé en Conseil de CUS le 20 décembre 2013.

Le SCOTERS identifie la ZCN comme un pôle commercial d'envergure régionale. Elle constitue un lieu d'implantation privilégié d'une offre commerciale exceptionnelle nécessitant de très grandes surfaces de vente. Ce pôle commercial fait l'objet d'un projet de restructuration qui doit permettre à la ZCN d'évoluer vers un site exemplaire de qualité et d'intégration urbaine. Il a vocation à être conforté et développé afin de maintenir l'équilibre entre le commerce du centre-ville, d'envergure régionale, et les zones commerciales périphériques rayonnant sur l'agglomération ou bien plus largement. Dans ce cadre, la ZCN est définie dans le PADD du PLU métropolitain comme un site majeur de développement économique dans l'espace métropolitain.

La ZCN, une des plus grandes zones commerciales de France dont le rayonnement s'étend bien au-delà de l'Eurométropole de Strasbourg, bénéficie de nombreux atouts. Elle contribue en outre à l'attractivité du territoire et bénéficie d'une situation géographique stratégique grâce à une très bonne accessibilité routière. Le site est ainsi directement connecté à l'A 4 et aux RD 64, 63 et 263 qui relient la zone commerciale au centre-ville de Strasbourg. Elle a été aménagée à une époque où le développement économique et urbain était lié à l'automobile.

Le site dispose d'un fort potentiel de mutation et présente des possibilités d'extension vers le sud. Il souffre toutefois de problèmes structurels qui réduisent son attractivité :

- la ZCN est aujourd'hui vieillissante, monofonctionnelle et connaît des difficultés dans son fonctionnement urbain (vieillesse des équipements commerciaux et développement de friches dans certains secteurs) ;
- victime de sa fréquentation, elle rencontre également des problèmes de circulation, de congestion et de saturation renforcés par l'absence d'alternative à la voiture ;
- elle n'est pas adaptée aux modes de déplacements actifs. Le secteur est desservi par une ligne de bus qui la relie au centre de Strasbourg, mais sa fréquence est faible. Les gares de Vendenheim au nord et de Mundolsheim au sud sont quant à elles trop éloignées pour participer à son accessibilité ;
- son environnement est dégradé et peu mis en valeur en raison de l'implantation des stationnements très consommateurs de foncier, de la fonction logistique qui génère de grands quais dévalorisant le paysage, des espaces publics routiers minimalistes et non végétalisés et de la présence du canal qui, masqué à l'arrière du faubourg commercial, constitue un atout paysager non intégré au site.

Pour l'ensemble des raisons évoquées, la réorganisation de la ZCN est aujourd'hui mise en réflexion.

Les enjeux de ce secteur de projet sont les suivants :

- la mutation de ce site commercial vieillissant en un quartier plus urbain, plus structuré et répondant aux évolutions des modes de vie ;
- l'amélioration de son accessibilité tous modes pour renforcer son attractivité ;
- la prise en compte des atouts paysagers sous-exploités du site ;
- la pérennisation et la valorisation de l'activité agricole ;
- la prise en compte de la qualité de l'air et des nuisances acoustiques ;
- la prise en compte de la sécurité le long des infrastructures structurantes.

PROPOSITION DE MODIFICATION

p.88

1.3. LA ZONE COMMERCIALE NORD

La Zone Commerciale Nord (ZCN) se situe en entrée nord de l'agglomération strasbourgeoise. Elle est répartie sur les communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim. L'OAP s'appuie sur la ZAC de la Zone Commerciale Nord, dont le dossier de réalisation création a été approuvé en Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg par délibération du 30 septembre 2016. CUS le 20 décembre 2013. Le cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) de la ZAC, décliné sur les volets "commerce" et "habitat", a pour vocation d'encadrer les opérations et de garantir une cohérence d'aménagement d'ensemble. L'OAP de la Zone Commerciale Nord s'appuie sur ces dispositions.

Le SCOTERS identifie la ZCN comme un pôle commercial d'envergure régionale. Elle constitue un lieu d'implantation privilégié d'une offre commerciale exceptionnelle nécessitant de très grandes surfaces de vente. Ce pôle commercial fait l'objet d'un projet de restructuration qui doit permettre à la ZCN d'évoluer vers un site exemplaire de qualité et d'intégration urbaine. Il a vocation à être conforté et développé afin de maintenir l'équilibre entre le commerce du centre-ville, d'envergure régionale, et les zones commerciales périphériques rayonnant sur l'agglomération ou bien plus largement. Dans ce cadre, la ZCN est définie dans le PADD du PLU métropolitain comme un site majeur de développement économique dans l'espace métropolitain.

La ZCN, une des plus grandes zones commerciales de France dont le rayonnement s'étend bien au-delà de l'Eurométropole de Strasbourg, bénéficie de nombreux atouts. Elle contribue en outre à l'attractivité du territoire et bénéficie d'une situation géographique stratégique grâce à une très bonne accessibilité routière. Le site est ainsi directement connecté à l'A 4 et aux RD 64, 63 et 263 qui relient la zone commerciale au centre-ville de Strasbourg. Elle a été aménagée à une époque où le développement économique et urbain était lié à l'automobile.

Le site dispose d'un fort potentiel de mutation et présente des possibilités d'extension vers le sud. Il souffre toutefois de problèmes structurels qui réduisent son attractivité :

- la ZCN est aujourd'hui vieillissante, monofonctionnelle et connaît des difficultés dans son fonctionnement urbain (vieillesse des équipements commerciaux et développement de friches dans certains secteurs) ;
- victime de sa fréquentation, elle rencontre également des problèmes de circulation, de congestion et de saturation renforcés par l'absence d'alternative à la voiture ;
- elle n'est pas adaptée aux modes de déplacements actifs. Le secteur est desservi par une ligne de bus qui la relie au centre de Strasbourg, mais sa fréquence est faible. Les gares de Vendenheim au nord et de Mundolsheim au sud sont quant à elles trop éloignées pour participer à son accessibilité ;
- son environnement est dégradé et peu mis en valeur en raison de l'implantation des stationnements très consommateurs de foncier, de la fonction logistique qui génère de grands quais dévalorisant le paysage, des espaces publics routiers minimalistes et non végétalisés et de la présence du canal qui, masqué à l'arrière du faubourg commercial, constitue un atout paysager non intégré au site.

Pour l'ensemble des raisons évoquées, la réorganisation de la ZCN est aujourd'hui mise en réflexion.

Les enjeux de ce secteur de projet sont les suivants :

- la mutation de ce site commercial vieillissant en un quartier plus urbain, plus structuré et répondant aux évolutions des modes de vie ;
- l'amélioration de son accessibilité tous modes pour renforcer son attractivité ;
- la prise en compte des atouts paysagers sous-exploités du site ;
- la pérennisation et la valorisation de l'activité agricole ;
- la prise en compte de la qualité de l'air et des nuisances acoustiques ;
- la prise en compte de la sécurité le long des infrastructures structurantes.

p.44 **10.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES
PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE
LA ZONE UX**

■ Articles 1 et 2

Les articles 1 et 2 résultent du caractère spécialisé de la zone. Ils visent à exclure toute une série de destinations et à réserver les secteurs particuliers aux vocations et occupations du sol particulières qui les ont suscités.

L'article 2 UX distingue sept secteurs de zones, autorisant chacun certaines typologies d'activités, tel que cela est décrit dans le chapitre précédent " Motifs et principes de délimitation de la zone ", et qui excluent les occupations du sol sans lien avec la vocation de ces secteurs respectifs :

- dans les zones industrielles, artisanales et tertiaires (UXa, UXb, UXc, et UXcZ1 à UXcZ3 relatifs à la ZAC E3), ce sont les constructions et installations correspondant à ces typologies d'activités qui sont autorisées sous conditions. Elles se déclinent en différents sous-secteurs de zone ouvrant, plus ou moins, la possibilité à d'autres vocations, secondaires et complémentaires à la vocation principale. Ces trois zones ont la particularité de ne pas permettre l'implantation de nouvelles activités commerciales (sauf exceptions) car susceptibles de provoquer le départ des activités dominantes dans ces zones respectives (la valeur immobilière ou locative des biens étant inférieure à celle du commerce). Le PLU vise ainsi à limiter le risque de phagocytage de ces zones par le commerce ;
- inversement, dans les secteurs commerciaux (UXd), ce sont les activités artisanales et industrielles qui sont interdites pour assurer la disponibilité de terrains aux activités commerciales et renforcer l'attractivité et la lisibilité de ces sites. La zone UXd est divisée en 4 secteurs de zones (UXd1 à UXd4) qui prennent en compte la hiérarchie des pôles commerciaux de l'EMS. L'OAP " *critères de localisation préférentielle du commerce* " du PLU complète le dispositif réglementaire pour favoriser l'implantation de commerces dans les centralités du territoire. Cette déclinaison en 4 secteurs de zones vise à développer la fonction commerciale dans le respect des équilibres territoriaux, en s'appuyant sur les différents types de pôles commerciaux identifiés dans le diagnostic et présents sur le territoire de la métropole. En dehors du tissu urbain mixte, le développement commercial se fait donc en fonction des tailles de pôles commerciaux existants et leur échelle de rayonnement. C'est la raison pour laquelle le PLU a identifié différents secteurs qui admettent chacun, en lien avec les orientations du PADD, des seuils de développement commercial différenciés. Le principe de délimitation de ces secteurs de zones en fonction de seuils exprimés en m² permet de répondre, au regard de l'armature commerciale existante, aux objectifs de la zone fixés à la fois au règlement et dans l'OAP " *critères de localisation préférentielle du commerce* ". Ces seuils sont exprimés en surface de plancher, en tant qu'unité de référence des autorisations d'urbanisme.

Le champ de l'urbanisme commercial reste quant à lui régi par la référence à la surface de vente, unité qui sert notamment dans le cadre des autorisations délivrées en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC). Les autorisations qui émanent de cette instance doivent être compatibles avec le SCOTERS. Les autorisations d'urbanisme ne pouvant pas se baser sur de la surface de vente, le PLU propose d'établir une correspondance entre la surface de vente et la surface de plancher dans le règlement des zones UX. Le ratio moyen communément retenu pour la conversion de surface plancher (SP) en surface de vente (SV) est le suivant : $SP = SV + 40 \text{ à } 50 \%$, (correspondant à toutes les zones non accessibles au public : réserves, bureaux, entrepôts, etc.). A titre d'exemple, le seuil de 1 500 m² de surface de plancher qui figure à l'article 2 UX fait écho à 1 000m² de surface de vente, soit la surface à partir de laquelle une autorisation en CDAC est nécessaire. Cette limite réglementaire trouve également sa pertinence dans la mesure où, au-delà de cette surface, on est généralement face à des typologies et des formats potentiellement déstructurants pour le commerce de proximité et la mixité des fonctions. Ceci permet également de comprendre la correspondance entre l'OAP " *critères de localisation préférentielle du commerce* " qui exprime des surfaces de vente en lien avec le champ des autorisations en CDAC et le règlement qui exprime des surfaces de plancher en lien avec les autorisations d'urbanisme ;

PROPOSITION DE MODIFICATION

p.44 10.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE UX

■ Articles 1 et 2

Les articles 1 et 2 résultent du caractère spécialisé de la zone. Ils visent à exclure toute une série de destinations et à réserver les secteurs particuliers aux vocations et occupations du sol particulières qui les ont suscités.

L'article 2 UX distingue sept secteurs de zones, autorisant chacun certaines typologies d'activités, tel que cela est décrit dans le chapitre précédent " Motifs et principes de délimitation de la zone ", et qui excluent les occupations du sol sans lien avec la vocation de ces secteurs respectifs :

- dans les zones industrielles, artisanales et tertiaires (UXa, UXb, UXc, et UXcZ1 à UXcZ3 relatifs à la ZAC E3), ce sont les constructions et installations correspondant à ces typologies d'activités qui sont autorisées sous conditions. Elles se déclinent en différents sous-secteurs de zone ouvrant, plus ou moins, la possibilité à d'autres vocations, secondaires et complémentaires à la vocation principale. Ces trois zones ont la particularité de ne pas permettre l'implantation de nouvelles activités commerciales (sauf exceptions) car susceptibles de provoquer le départ des activités dominantes dans ces zones respectives (la valeur immobilière ou locative des biens étant inférieure à celle du commerce). Le PLU vise ainsi à limiter le risque de phagocytage de ces zones par le commerce ;
- inversement, dans les secteurs commerciaux (UXd), ce sont les activités artisanales et industrielles qui sont interdites pour assurer la disponibilité de terrains aux activités commerciales et renforcer l'attractivité et la lisibilité de ces sites. La zone UXd est divisée en 4 secteurs de zones (UXd1 à UXd4, eux-mêmes divisés en sous-secteurs dans certains cas) qui prennent en compte la hiérarchie des pôles commerciaux de l'EMS. L'OAP " *critères de localisation préférentielle du commerce* " du PLU complète le dispositif réglementaire pour favoriser l'implantation de commerces dans les centralités du territoire. Cette déclinaison en 4 secteurs de zones vise à développer la fonction commerciale dans le respect des équilibres territoriaux, en s'appuyant sur les différents types de pôles commerciaux identifiés dans le diagnostic et présents sur le territoire de la métropole. En dehors du tissu urbain mixte, le développement commercial se fait donc en fonction des tailles de pôles commerciaux existants et leur échelle de rayonnement. C'est la raison pour laquelle le PLU a identifié différents secteurs qui admettent chacun, en lien avec les orientations du PADD, des seuils de développement commercial différenciés. Le principe de délimitation de ces secteurs de zones en fonction de seuils exprimés en m² permet de répondre, au regard de l'armature commerciale existante, aux objectifs de la zone fixés à la fois au règlement et dans l'OAP " *critères de localisation préférentielle du commerce* ". Ces seuils sont exprimés en surface de plancher, en tant qu'unité de référence des autorisations d'urbanisme.

Le champ de l'urbanisme commercial reste quant à lui régi par la référence à la surface de vente, unité qui sert notamment dans le cadre des autorisations délivrées en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC). Les autorisations qui émanent de cette instance doivent être compatibles avec le SCOTERS. Les autorisations d'urbanisme ne pouvant pas se baser sur de la surface de vente, le PLU propose d'établir une correspondance entre la surface de vente et la surface de plancher dans le règlement des zones UX. Le ratio moyen communément retenu pour la conversion de surface plancher (SP) en surface de vente (SV) est le suivant : $SP = SV + 40 \text{ à } 50 \%$, (correspondant à toutes les zones non accessibles au public : réserves, bureaux, entrepôts, etc.). A titre d'exemple, le seuil de 1 500 m² de surface de plancher qui figure à l'article 2 UX fait écho à 1 000m² de surface de vente, soit la surface à partir de laquelle une autorisation en CDAC est nécessaire. Cette limite réglementaire trouve également sa pertinence dans la mesure où, au-delà de cette surface, on est généralement face à des typologies et des formats potentiellement déstructurants pour le commerce de proximité et la mixité des fonctions. Ceci permet également de comprendre la correspondance entre l'OAP " *critères de localisation préférentielle du commerce* " qui exprime des surfaces de vente en lien avec le champ des autorisations en CDAC et le règlement qui exprime des surfaces de plancher en lien avec les autorisations d'urbanisme ;

DOCUMENT INITIAL

- 47 -

11. ZONE UY

11.1. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE

La zone UY peut être considérée comme un zonage " de transition ", où l'objectif est de faire évoluer d'anciennes zones d'activités économiques pour les ouvrir à davantage de mixité fonctionnelle, notamment des équipements et services de proximité. L'habitat n'y est pas admis en raison de l'environnement de ces zones parfois peu compatible avec une fonction résidentielle (zones de nuisances notamment) et pour éviter tout risque de phagocytage et la perte de la vocation dominante souhaitée.

L'ouverture à davantage de mixité fonctionnelle est modulée, d'où la création de deux secteurs de zones : UYa et UYb.

Outre l'habitat, le commerce est également interdit dans le secteur de zone UYb, où l'objectif est plus spécifiquement de permettre la mutation d'activités industrielles plus anciennes, vers des activités créatrices et innovantes, artistiques et culturelles.

11.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE UY

A l'exception de la vocation spécifique de la zone, motivée dans le paragraphe précédent et traduite aux articles 1 et 2 UY, les dispositions réglementaires de la zone UY sont similaires à celles de la zone UD et prises pour des motifs équivalents.

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 47 -

11. ZONE UY

11.1. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE

La zone UY peut être considérée comme un zonage " de transition ", où l'objectif est de faire évoluer d'anciennes zones d'activités économiques pour les ouvrir à davantage de mixité fonctionnelle, notamment des équipements et services de proximité. L'habitat n'y est pas admis en raison de l'environnement de ces zones parfois peu compatible avec une fonction résidentielle (zones de nuisances notamment) et pour éviter tout risque de phagocytage et la perte de la vocation dominante souhaitée.

L'ouverture à davantage de mixité fonctionnelle est modulée, d'où la création de deux secteurs de zones : UYa et UYb.

Outre l'habitat, le commerce est également interdit dans le secteur de zone UYb, où l'objectif est plus spécifiquement de permettre la mutation d'activités industrielles plus anciennes, vers des activités créatrices et innovantes, artistiques et culturelles.

11.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE UY

A l'exception de la vocation spécifique de la zone, motivée dans le paragraphe précédent et traduite aux articles 1 et 2 UY, les dispositions réglementaires de la zone UY sont similaires à celles de la zone UD et prises pour des motifs équivalents.

Seules les dispositions applicables à l'article 13 sont spécifiques à la zone UYa, suite à la modification n°2 du PLU. Cette évolution a pour objectif d'exiger l'aménagement d'espaces paysagers à l'échelle de la zone UYa, plutôt qu'à chacun des lots concernés de la ZAC "Deux-Rives".

DOCUMENT INITIAL

- 54 -

TABEAU N° 1 : Répartition des zones d'urbanisation future mixtes à dominante d'habitat (surfaces en hectares) par commune

Communes	Zone IAU	Zone IIAU	Total
Bischheim	0,6	-	0,6
Blaesheim	8,0	4,3	12,4
Eckbolsheim	7,1	38,9	46,0
Eckwersheim	4,1	7,4	11,5
Entzheim	4,3	17,1	21,4
Eschau	7,1	9,2	16,4
Fegersheim	1,0	-	1,0
Geispolsheim	8,2	10,2	18,4
Hoenheim	2,0	2,0	4,0
Holtzheim	-	3,9	3,9
Illkirch-Graffenstaden	37,8	-	37,8
La Wantzenau	16,6	11,6	28,2
Lampertheim	2,9	14,3	17,2
Lingolsheim	-	-	-
Lipsheim	6,5	7,1	13,6
Mittelhausbergen	7,4	19,1	26,5
Mundolsheim	11,3	-	11,3
Niederhausbergen	3,4	0,7	4,1
Oberhausbergen	4,8	62,0	66,8
Oberschaeffolsheim	5,6	9,6	15,2
Ostwald	24,3	38,7	63,0
Plobsheim	7,5	13,5	21
Reichstett	12,6	14,9	27,5
Schiltigheim	-	-	-
Souffelweyersheim	-	11,8	11,8
Strasbourg	50,4	42,8	93,2
Vendenheim	1,2	28,8	30
Wolfisheim	8,9	10,6	14,0
Total Eurométropole	238,3	383,8	622,1

Nota : la surface totale de 622 ha, qui correspond à l'ensemble des zones AU figurant au plan de zonage qui sera encore disponible au moment de l'approbation du document. Ont donc été retranchés tous les coups partis ou les zones qui vont être urbanisées avant 2017.

Source : ADEUS

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 54 -

TABLEAU N° 1 : Répartition des zones d'urbanisation future mixtes à dominante d'habitat (surfaces en hectares) par commune

Communes	Zone IAU	Zone IIAU	Total
Bischheim	0,6	-	0,6
Blaesheim	8,0	4,3	12,4
Eckbolsheim	7,1	38,9	46,0
Eckwersheim	4,1	7,4	11,5
Entzheim	4,3	17,1	21,4
Eschau	7,1	9,2	16,4
Fegersheim	1,0	-	1,0
Geispolsheim	8,2 9,5	10,2	18,4 19,7
Hoenheim	2,0	2,0	4,0
Holtzheim	-	3,9	3,9
Illkirch-Graffenstaden	37,8	-	37,8
La Wantzenau	16,6	11,6	28,2
Lampertheim	2,9	14,3	17,2
Lingolsheim	-	-	-
Lipsheim	6,5 1,9	7,1	13,6 9,0
Mittelhausbergen	7,4	19,1	26,5
Mundolsheim	11,3	-	11,3
Niederhausbergen	3,4 4,0	0,7	4,4 4,7
Oberhausbergen	4,8	62,0	66,8
Oberschaeffolsheim	5,6	9,6	15,2
Ostwald	24,3	38,7	63,0
Plobsheim	7,5	13,5	21
Reichstett	12,6	14,9	27,5
Schiltigheim	2	-	2
Souffelweyersheim	-	11,8	11,8
Strasbourg	50,4 51,7	42,8	93,2 94,5
Vendenheim	1,2	28,8	30
Wolfisheim	8,9	10,6	14,0
Total Eurométropole	238,3 244,2	383,8	622,1 617,4

Nota : la surface totale de 622 ha, qui correspond à l'ensemble des zones AU figurant au plan de zonage qui sera encore disponible au moment de l'approbation du document. Ont donc été retranchés tous les coups partis ou les zones qui vont être urbanisées avant 2017.

Source : ADEUS

DOCUMENT INITIAL

- 65 -

TABEAU N° 4 : Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques (surfaces en hectares) par commune

Communes	IAUX	IIAUX	Total
Bischheim	-	9,3	9,3
Blaesheim	-	-	-
Eckbolsheim	-	41	41
Eckwersheim	-	10,1	10,1
Entzheim	58,1	-	58,1
Eschau	11,5	-	11,5
Fegersheim	4,3	24,2	28,5
Geispolsheim	8,2	-	8,2
Hoenheim	-	3,2	3,2
Holtzheim	22,5	21,7	44,2
Illkirch-Graffenstaden	78,9	-	78,9
La Wantzenau	-	92,1	92,1
Lampertheim	3,5	-	3,5
Lingolsheim	-	3,7	3,7
Lipsheim	2,6	-	2,6
Mittelhausbergen	-	10,4	10,4
Mundolsheim	22,6	8,3	30,9
Niederhausbergen	5,4	-	5,4
Oberhausbergen	-	-	-
Oberschaeffolsheim	7,1	-	7,1
Ostwald	12	1,7	13,7
Plobsheim	0,7	20,7	21,4
Reichstett	22,6	33,6	56,2
Schiltigheim	-	-	-
Souffelweyersheim	4,8	-	4,8
Strasbourg	45,6	-	45,6
Vendenheim	12,4	227,8	240,2
Wolfisheim	-	4,4	4,4
Total Eurométropole	322,5	512,5	835

Nota : la surface totale de 835 ha correspond à l'ensemble des zones AUX figurant au plan de zonage qui seront encore disponibles au moment de l'approbation du document. Ont donc été retranchés tous les coups partis, ou les zones qui vont être urbanisées avant 2017.

Source : ADEUS

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 65 -

TABLEAU N° 4 : Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques (surfaces en hectares) par commune

Communes	IAUX	IIAUX	Total
Bischheim	-	9,3	9,3
Blaesheim	-	-	-
Eckbolsheim	-	41	41
Eckwersheim	-	10,1	10,1
Entzheim	58,1	-	58,1
Eschau	11,5	-	11,5
Fegersheim	4,3	24,2	28,5
Geispolsheim	8,2 6,9	-	8,2 6,9
Hoenheim	3,1	3,2	3,2 6,3
Holtzheim	22,5	21,7	44,2
Illkirch-Graffenstaden	78,9	-	78,9
La Wantzenau	-	92,1	92,1
Lampertheim	3,5	-	3,5
Lingolsheim	-	3,7	3,7
Lipsheim	2,6 7,2	-	2,6 7,2
Mittelhausbergen	-	10,4	10,4
Mundolsheim	22,6	8,3	30,9
Niederhausbergen	5,4	-	5,4
Oberhausbergen	-	-	-
Oberschaeffolsheim	7,1	-	7,1
Ostwald	12	1,7	13,7
Plobsheim	0,7	20,7	21,4
Reichstett	22,6	33,6 33,5	56,2 56,1
Schiltigheim	-	-	-
Souffelweyersheim	4,8	-	4,8
Strasbourg	45,6	-	45,6
Vendenheim	12,4	227,8	240,2
Wolfisheim	-	4,4	4,4
Total Eurométropole	322,5 329,2	512,5 512,4	835 841,3

Nota : la surface totale de 835 ha correspond à l'ensemble des zones AUX figurant au plan de zonage qui seront encore disponibles au moment de l'approbation du document. Ont donc été retranchés tous les coups partis, ou les zones qui vont être urbanisées avant 2017.

Source : ADEUS

DOCUMENT INITIAL

- 69 -

TABLEAU N° 6 : Tableau de répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'équipements (surfaces en hectares) par commune à la date d'approbation du PLU

Communes	IAUE	IIAUE	Total
Bischheim	-	-	-
Blaesheim	-	-	-
Eckbolsheim	-	-	-
Eckwersheim	-	2,7	2,7
Entzheim	4,9	-	4,9
Eschau	3,8	-	3,8
Fegersheim	5,6	-	5,6
Geispolsheim	4,2	-	4,2
Hoenheim	-	-	-
Holtzheim	2,6	-	2,6
Illkirch-Graffenstaden	-	-	-
La Wantzenau	4,5	-	4,5
Lampertheim	-	-	-
Lingolsheim	2,0	-	2,0
Lipsheim	1,8	-	1,8
Mittelhausbergen	-	-	-
Mundolsheim	2,2	-	2,2
Niederhausbergen	1,9	-	1,9
Oberhausbergen	1,1	11,7	12,8
Oberschaeffolsheim	-	2,6	2,6
Ostwald	-	-	-
Plobsheim	1,4	-	1,4
Reichstett	-	-	-
Schiltigheim	-	-	-
Souffelweyersheim	2,7	-	2,7
Strasbourg	-	-	-
Vendenheim	-	-	-
Wolfisheim	-	-	-
Total Eurométropole	38,8	17,0	55,8

Source : ADEUS

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 69 -

TABEAU N° 6 : Tableau de répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'équipements (surfaces en hectares) par commune à la date d'approbation du PLU

Communes	IAUE	IIAUE	Total
Bischheim	-	-	-
Blaesheim	-	-	-
Eckbolsheim	-	-	-
Eckwersheim	-	2,7	2,7
Entzheim	4,9	-	4,9
Eschau	3,8	-	3,8
Fegersheim	5,6	-	5,6
Geispolsheim	4,2	-	4,2
Hoenheim	2,3	-	2,3
Holtzheim	2,6	-	2,6
Illkirch-Graffenstaden	-	-	-
La Wantzenau	4,5	-	4,5
Lampertheim	-	-	-
Lingolsheim	2,0	-	2,0
Lipsheim	1,8	-	1,8
Mittelhausbergen	-	-	-
Mundolsheim	2,2	-	2,2
Niederhausbergen	4,9 1,3	-	4,9 1,3
Oberhausbergen	1,1	11,7	12,8
Oberschaeffolsheim	-	2,6	2,6
Ostwald	-	-	-
Plobsheim	1,4	-	1,4
Reichstett	-	-	-
Schiltigheim	-	-	-
Souffelweyersheim	2,7	-	2,7
Strasbourg	-	-	-
Vendenheim	-	-	-
Wolfisheim	-	-	-
Total Eurométropole	38,8 40,4	17,0	55,8 57,4

Source : ADEUS

DOCUMENT INITIAL

- 81 -

Dans les communes de seconde couronne disposant d'une gare, la proximité de celle-ci a constitué un critère particulièrement important dans les choix de localisation des zones d'urbanisation future à vocation mixte. C'est le cas notamment :

- à Geispolsheim, où 15 des 18 ha de zones prévus dans la commune sont localisés à Geispolsheim-Gare et non pas dans le bourg historique, compte-tenu de cette proximité immédiate ;
- à Lipsheim, où 11 des 13 ha sont localisés à proximité de la gare, c'est-à-dire de façon légèrement excentrée par rapport au cœur de village ;
- à Vendenheim, où deux nouvelles zones AU ont été créées par rapport au PLU communal à proximité de la gare (qui deviendrait le " centre de gravité " de la commune), sous réserve de la réalisation de nouvelles infrastructures offrant des liens directs ;
- à Lampertheim, où deux zones sont localisées à proximité de la gare de Mundolsheim ;
- à la Wantzenau, où la principale zone de développement est en continuité immédiate de la gare.

• Les zones spécialisées à vocation d'activités économiques et d'équipements

L'articulation entre les futures zones d'activités et les TCSP est recherchée, même si leur mise en œuvre généralisée est plus complexe que pour les zones mixtes, pour plusieurs raisons :

- une dispersion plus importante sur le territoire des zones d'activités préexistantes. Or, la continuité avec ces zones constitue également un critère mis en œuvre par le PLU, car elle répond à d'autres motifs énoncés dans la partie 2.1.1. ;
- une masse critique insuffisante pour rendre opportun le déploiement d'un TCSP à l'horizon du PLU (notamment lorsqu'il serait destiné spécifiquement à ces zones d'activités).

Malgré ces complexités, la localisation de nombreuses zones d'activités répond à ce critère de proximité avec les TCSP, en particulier les cas suivants :

- des axes urbains déjà en partis desservis par des TCSP et amenés à se renforcer à l'horizon du PLU. Cela concerne l'axe Nord vers Vendenheim, où les zones IAUX et IIAUX s'inscrivant en prolongement des zones d'activités existantes sont ou seront desservies par des TCSP à proximité. C'est également le cas de l'Arc Ouest avec les zones d'extension de l'Espace Européen de l'Entreprise, de la Porte Ouest et de Wolfisheim (articulation autour de la VLIO et du TSPO notamment). Au Sud, l'axe Illkirch-Plobsheim fait également l'objet d'un projet de TCSP permettant de desservir la zone du Parc d'Innovation (PII) et les zones d'extension à Eschau-Plobsheim. Dans une moindre mesure, le Sud-Ouest bénéficie aussi d'une plus ou moins grande proximité avec la ligne ferroviaire Strasbourg-Molsheim, au bénéfice des zones d'extensions à Holtzheim, Entzheim et Lingolsheim ;
- des zones de développement de superficie significative, générant un nombre d'emplois important et donc des déplacements plus nombreux, en particulier le Parc d'Innovation d'Illkirch-Graffenstaden (PII), l'Espace Européen de l'Entreprise (E3), la Porte Ouest à Eckbolsheim, la Zone Commerciale Nord à Vendenheim ;
- des zones situées à proximité d'un terminus de ligne existant, dont le prolongement est prévu à l'horizon du PLU. Cela concerne par exemple les zones d'extensions le long de l'axe Triage/ Dépôt, à proximité du terminus du BHNS Gare centrale - Espace Européen de l'Entreprise ou encore le Parc d'Innovation d'Illkirch-Graffenstaden avec le prolongement du tramway.

Ainsi, des 840 ha de zones d'extensions à vocation d'activités économiques, environ 350 ha sont localisés en partie ou en totalité dans un périmètre de moins d'un kilomètre d'une ligne de TCSP existante ou projetée, soit environ 42 % (cf. carte 17). A noter que si l'on ne tient pas compte du cas spécifique de la réserve foncière de l'ancienne raffinerie de Reichstett, ce pourcentage passe à 70 %.

Concernant les zones IAUE et IIAUE, c'est le critère de la continuité avec les équipements existants qui est priorisé par rapport à celui de l'articulation avec les TCSP. Or, cette localisation n'est pas toujours favorable à la desserte par les transports en commun. Elle est en revanche souvent favorable à l'accessibilité via les modes actifs, en s'appuyant sur le réseau existant ou la création de nouvelles liaisons (prévues aux OAP et en emplacements réservés principalement).

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 81 -

Dans les communes de seconde couronne disposant d'une gare, la proximité de celle-ci a constitué un critère particulièrement important dans les choix de localisation des zones d'urbanisation future à vocation mixte. C'est le cas notamment :

- à Geispolsheim, où 15 des 18 ha de zones prévus dans la commune sont localisés à Geispolsheim-Gare et non pas dans le bourg historique, compte-tenu de cette proximité immédiate ;
- à Lipsheim, où 44,6 des 43,8 ha sont localisés à proximité de la gare, c'est-à-dire de façon légèrement excentrée par rapport au cœur de village ;
- à Vendenheim, où deux nouvelles zones AU ont été créées par rapport au PLU communal à proximité de la gare (qui deviendrait le " centre de gravité " de la commune), sous réserve de la réalisation de nouvelles infrastructures offrant des liens directs ;
- à Lampertheim, où deux zones sont localisées à proximité de la gare de Mundolsheim ;
- à la Wantzenau, où la principale zone de développement est en continuité immédiate de la gare.

• Les zones spécialisées à vocation d'activités économiques et d'équipements

L'articulation entre les futures zones d'activités et les TCSP est recherchée, même si leur mise en œuvre généralisée est plus complexe que pour les zones mixtes, pour plusieurs raisons :

- une dispersion plus importante sur le territoire des zones d'activités préexistantes. Or, la continuité avec ces zones constitue également un critère mis en œuvre par le PLU, car elle répond à d'autres motifs énoncés dans la partie 2.1.1. ;
- une masse critique insuffisante pour rendre opportun le déploiement d'un TCSP à l'horizon du PLU (notamment lorsqu'il serait destiné spécifiquement à ces zones d'activités).

Malgré ces complexités, la localisation de nombreuses zones d'activités répond à ce critère de proximité avec les TCSP, en particulier les cas suivants :

- des axes urbains déjà en partis desservis par des TCSP et amenés à se renforcer à l'horizon du PLU. Cela concerne l'axe Nord vers Vendenheim, où les zones IAUX et IIAUX s'inscrivant en prolongement des zones d'activités existantes sont ou seront desservies par des TCSP à proximité. C'est également le cas de l'Arc Ouest avec les zones d'extension de l'Espace Européen de l'Entreprise, de la Porte Ouest et de Wolfisheim (articulation autour de la VLIO et du TSPO notamment). Au Sud, l'axe Illkirch-Plobsheim fait également l'objet d'un projet de TCSP permettant de desservir la zone du Parc d'Innovation (PII) et les zones d'extension à Eschau-Plobsheim. Dans une moindre mesure, le Sud-Ouest bénéficie aussi d'une plus ou moins grande proximité avec la ligne ferroviaire Strasbourg-Molsheim, au bénéfice des zones d'extensions à Holtzheim, Entzheim et Lingolsheim. **A Lipsheim, la zone de la Niedermatt est également desservie par la gare de Lipsheim-Fegersheim ;**
- des zones de développement de superficie significative, générant un nombre d'emplois important et donc des déplacements plus nombreux, en particulier le Parc d'Innovation d'Illkirch-Graffenstaden (PII), l'Espace Européen de l'Entreprise (E3), la Porte Ouest à Eckbolsheim, la Zone Commerciale Nord à Vendenheim ;
- des zones situées à proximité d'un terminus de ligne existant, dont le prolongement est prévu à l'horizon du PLU. Cela concerne par exemple les zones d'extensions le long de l'axe Triage/ Dépôt, à proximité du terminus du BHNS Gare centrale - Espace Européen de l'Entreprise ou encore le Parc d'Innovation d'Illkirch-Graffenstaden avec le prolongement du tramway.

Ainsi, des 840 ha de zones d'extensions à vocation d'activités économiques, environ 350 ha sont localisés en partie ou en totalité dans un périmètre de moins d'un kilomètre d'une ligne de TCSP existante ou projetée, soit environ 42 % (cf. carte 17). A noter que si l'on ne tient pas compte du cas spécifique de la réserve foncière de l'ancienne raffinerie de Reichstett, ce pourcentage passe à 70 %.

Concernant les zones IAUE et IIAUE, c'est le critère de la continuité avec les équipements existants qui est priorisé par rapport à celui de l'articulation avec les TCSP. Or, cette localisation n'est pas toujours favorable à la desserte par les transports en commun. Elle est en revanche souvent favorable à l'accessibilité via les modes actifs, en s'appuyant sur le réseau existant ou la création de nouvelles liaisons (prévues aux OAP et en emplacements réservés principalement).

DOCUMENT INITIAL

- 94 -

particulier les plus significatives, telles que la zone AU au Nord de Reichstett ou la zone AU à l'Ouest de Lampertheim.

2.2.3. Le lien avec une centralité existante ou future

Plusieurs zones AU mixtes à dominante d'habitat s'éloignent des centralités existantes au sein des communes concernées.

Sont concernées :

- deux zones AU au Sud d'Eschau dans le quartier de Wibolsheim : ces deux zones sont de taille très limitée (moins de 1,5 ha chacune) et permettent principalement d'urbaniser des " creux " dans l'enveloppe urbaine, en se raccordant directement aux voies adjacentes ou aux amorces déjà prévues à cet effet. En outre, une maîtrise foncière avancée de la part de la collectivité permet une mise en œuvre rapide de ces zones ;
- une zone AU à l'Ouest de Geispolsheim-Gare. Malgré que la centralité principale de la commune se situe à Geispolsheim-village, ce choix de localisation est motivé par la proximité d'une gare, tel que cela est expliqué dans la partie 2.1.2. des critères généraux. En outre, l'OAP de ce secteur prévoit la création d'un équipement permettant ainsi d'y apporter une mixité fonctionnelle ;
- une zone AU rue de l'Arc en ciel à Hoenheim : cette zone de taille très modeste (moins de 1 ha) permet l'urbanisation d'un " creux " dans l'enveloppe urbaine et l'optimisation du côté Sud de la rue de l'Arc en ciel ;
- deux zones AU à proximité de la route de Brumath à Hoenheim et Souffelweyersheim. Elles constituent des " creux " dans l'enveloppe urbaine et permettent d'épaissir la zone urbanisée longeant la route de Brumath qui a vocation à accueillir un TCSP, tel que défini au Schéma Directeur des Transports Collectifs 2030. Ces deux zones participent donc au renforcement de l'urbanisation le long d'un axe de TCSP et l'arrivée de ce dernier permettra potentiellement de renforcer la centralité de ce même axe (celle-ci étant aujourd'hui quasi-inexistante puisque la route de Brumath est située à l'opposé des noyaux historiques des communes de Hoenheim et Souffelweyersheim) ;
- une zone AU au Sud-Est de Souffelweyersheim, à proximité de la rue de la Ville. Outre le fait que cette zone permet l'urbanisation d'un " creux " dans l'enveloppe urbaine, cette zone s'articulera autour du projet de dévoiement de la rue de la Fontaine et son accroche à la rue de la Ville. L'objectif est de donner une ambiance urbaine à cette nouvelle voie et d'éviter l'effet " contournement " ;
- les zones AU situées à l'Ouest de Lampertheim, tandis que le cœur de la commune comportant les principaux commerces, services ainsi que l'école se situe du côté Est du village. Ce choix de localisation s'explique par la présence du vallon de la Souffel et de ses affluents qui cerclent le village à l'Est et au Sud : ces espaces sont en partie inondables et composés de zones humides fonctionnelles. Ils font en outre partie de la trame verte et bleue telle que définie dans l'OAP du même nom. Cela motive le fait de ne pas avoir retenu ces secteurs pour le développement urbain, malgré leur proximité immédiate avec le centre du village. Le choix de localisation à l'Ouest de la commune constitue une alternative à cette situation. La zone AU sera toutefois reliée au centre par trois axes importants à l'échelle de la commune (rue de Pfulgriesheim, rue de Lorraine et rue de Pfettisheim) pouvant faciliter les liens. Un nouvel équipement est également prévu au sein de la zone, permettant d'y apporter une mixité fonctionnelle ;
- les zones AU situées à l'extrême Est du ban communal de Lampertheim, totalement à l'écart du village mais en continuité avec la zone urbaine de Mundolsheim. Ce choix de localisation est motivé par la proximité immédiate avec la gare de Mundolsheim, mais aussi de la Zone Commerciale Nord dont le projet de développement/restructuration permettra d'augmenter la mixité fonctionnelle de cet espace, et donc de le renforcer en tant que centralité urbaine ;
- une zone AU à l'Est de Lipsheim (secteur de la Niedermatt). Ce choix de localisation est motivé principalement par la proximité immédiate de la gare. Cette zone participe également à la restructuration de l'ensemble de ce secteur d'entrée d'agglomération, en lien avec le projet de requalification de la RD 1083. Ce secteur, à la jonction entre Lipsheim et Fegersheim, pourrait à l'avenir constituer une nouvelle centralité ;

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 94 -

particulier les plus significatives, telles que la zone AU au Nord de Reichstett ou la zone AU à l'Ouest de Lampertheim.

2.2.3. Le lien avec une centralité existante ou future

Plusieurs zones AU mixtes à dominante d'habitat s'éloignent des centralités existantes au sein des communes concernées.

Sont concernées :

- deux zones AU au Sud d'Eschau dans le quartier de Wibolsheim : ces deux zones sont de taille très limitée (moins de 1,5 ha chacune) et permettent principalement d'urbaniser des " creux " dans l'enveloppe urbaine, en se raccordant directement aux voies adjacentes ou aux amorces déjà prévues à cet effet. En outre, une maîtrise foncière avancée de la part de la collectivité permet une mise en œuvre rapide de ces zones ;
- une zone AU à l'Ouest de Geispolsheim-Gare. Malgré que la centralité principale de la commune se situe à Geispolsheim-village, ce choix de localisation est motivé par la proximité d'une gare, tel que cela est expliqué dans la partie 2.1.2. des critères généraux. En outre, l'OAP de ce secteur prévoit la création d'un équipement permettant ainsi d'y apporter une mixité fonctionnelle ;
- une zone AU rue de l'Arc en ciel à Hoenheim : cette zone de taille très modeste (moins de 1 ha) permet l'urbanisation d'un " creux " dans l'enveloppe urbaine et l'optimisation du côté Sud de la rue de l'Arc en ciel ;
- deux zones AU à proximité de la route de Brumath à Hoenheim et Souffelweyersheim. Elles constituent des " creux " dans l'enveloppe urbaine et permettent d'épaissir la zone urbanisée longeant la route de Brumath qui a vocation à accueillir un TCSP, tel que défini au Schéma Directeur des Transports Collectifs 2030. Ces deux zones participent donc au renforcement de l'urbanisation le long d'un axe de TCSP et l'arrivée de ce dernier permettra potentiellement de renforcer la centralité de ce même axe (celle-ci étant aujourd'hui quasi-inexistante puisque la route de Brumath est située à l'opposé des noyaux historiques des communes de Hoenheim et Souffelweyersheim) ;
- une zone AU au Sud-Est de Souffelweyersheim, à proximité de la rue de la Ville. Outre le fait que cette zone permet l'urbanisation d'un " creux " dans l'enveloppe urbaine, cette zone s'articulera autour du projet de dévoiement de la rue de la Fontaine et son accroche à la rue de la Ville. L'objectif est de donner une ambiance urbaine à cette nouvelle voie et d'éviter l'effet " contournement " ;
- les zones AU situées à l'Ouest de Lampertheim, tandis que le cœur de la commune comportant les principaux commerces, services ainsi que l'école se situe du côté Est du village. Ce choix de localisation s'explique par la présence du vallon de la Souffel et de ses affluents qui cerclent le village à l'Est et au Sud : ces espaces sont en partie inondables et composés de zones humides fonctionnelles. Ils font en outre partie de la trame verte et bleue telle que définie dans l'OAP du même nom. Cela motive le fait de ne pas avoir retenu ces secteurs pour le développement urbain, malgré leur proximité immédiate avec le centre du village. Le choix de localisation à l'Ouest de la commune constitue une alternative à cette situation. La zone AU sera toutefois reliée au centre par trois axes importants à l'échelle de la commune (rue de Pfulgriesheim, rue de Lorraine et rue de Pfettisheim) pouvant faciliter les liens. Un nouvel équipement est également prévu au sein de la zone, permettant d'y apporter une mixité fonctionnelle ;
- les zones AU situées à l'extrême Est du ban communal de Lampertheim, totalement à l'écart du village mais en continuité avec la zone urbaine de Mundolsheim. Ce choix de localisation est motivé par la proximité immédiate avec la gare de Mundolsheim, mais aussi de la Zone Commerciale Nord dont le projet de développement/restructuration permettra d'augmenter la mixité fonctionnelle de cet espace, et donc de le renforcer en tant que centralité urbaine ;
- ~~une zone AU à l'Est de Lipsheim (secteur de la Niedermatt). Ce choix de localisation est motivé principalement par la proximité immédiate de la gare. Cette zone participe également à la restructuration de l'ensemble de ce secteur d'entrée d'agglomération, en lien avec le projet de requalification de la RD 1083. Ce secteur, à la jonction entre Lipsheim et Fegersheim, pourrait à l'avenir constituer une nouvelle centralité ;~~

DOCUMENT INITIAL

- 103 -

2.2.5.2. Les zones humides (hors zones humides remarquables)

En cohérence avec les orientations du PADD (cf. explications des choix retenus pour établir le PADD), les zones humides, non remarquables, ont été majoritairement préservées de l'urbanisation, en particulier les zones patrimoniales et fonctionnelles. Toutefois, pour permettre de répondre aux besoins de développement exprimés au PADD, certaines de ces zones humides sont concernées, en partie ou en totalité, par les zones à urbaniser suivantes.

■ Les zones AU concernées par des zones humides

Zones mixtes à dominante d'habitat :

- Blaesheim : l'extension au Sud-Est de la commune ;
- Eckwersheim : l'extension à l'Est de la commune ;
- Entzheim : les extensions au Sud et à l'Est de la commune ;
- Eschau : les extensions à l'Ouest de la commune à proximité de l'III ;
- Geispolsheim-gare : l'extension à l'Ouest de la commune, au Nord de la RD 84 ;
- La Wantzenau : l'extension au Nord de la commune ;
- Lipsheim : l'extension à l'Ouest de la commune ;
- Oberschaeffolsheim : l'extension au Sud-Est de la commune ;
- Ostwald : l'extension du Krittweg à l'Ouest de la commune ;
- Strasbourg-Neuhof : les extensions au Sud dans le secteur Ganzau et Jésuitenfeld ;
- Strasbourg-Robertsau : les extensions au Nord et à l'Est dans le secteur Mélanie et Sainte-Anne.

Zones d'activités économiques :

- Eckwersheim : zone d'activités le long du canal de la Marne au Rhin ;
- Plobsheim : zone d'activités d'Eschau-Plobsheim ;
- Reichstett : extension de la zone d'activités du Rammelplatz ;
- Vendenheim et La Wantzenau : extension du site de l'ancienne raffinerie.

Zones d'équipements :

- Souffelweyersheim : extension du complexe sportif ;
- Oberschaeffolsheim : extension de la zone de sports/loisirs existante.

■ L'impact des zones AU sur les zones humides au global

Les zones humides (hors zones humides remarquables) totalisent 3 971 ha sur le territoire de l'Euro-métropole, dont :

- 1 521 ha de zones humides patrimoniales et fonctionnelles ;
- 2 450 ha de zones humides dégradées à labourées.

L'emprise totale de zones AU située au sein de ces zones humides est de 423 ha soit 10,7 % de leur surface totale. Elle concerne majoritairement des zones humides dégradées à labourées.

Sur ces 423 ha :

- environ 320 ha concernent le seul site du périmètre d'étude de l'extension de l'ancienne raffinerie de Reichstett à Vendenheim et à La Wantzenau ;
- environ 72 ha concernent des zones fonctionnelles et patrimoniales qui sont préservées prioritairement par le PLU. Parmi ces 72 ha, la quasi-totalité est située sur le site du périmètre d'étude de l'extension de l'ancienne raffinerie de Reichstett.

Les choix de localisation des zones à urbaniser restent ainsi en cohérence avec l'impératif de préservation de l'économie générale des zones humides exprimé au PADD.

En outre, l'impact des zones AU sur les zones humides doit s'apprécier au regard de deux grands cas de figure rencontrés :

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 103 -

2.2.5.2. Les zones humides (hors zones humides remarquables)

En cohérence avec les orientations du PADD (cf. explications des choix retenus pour établir le PADD), les zones humides, non remarquables, ont été majoritairement préservées de l'urbanisation, en particulier les zones patrimoniales et fonctionnelles. Toutefois, pour permettre de répondre aux besoins de développement exprimés au PADD, certaines de ces zones humides sont concernées, en partie ou en totalité, par les zones à urbaniser suivantes.

■ Les zones AU concernées par des zones humides

Zones mixtes à dominante d'habitat :

- Blaesheim : l'extension au Sud-Est de la commune ;
- Eckwersheim : l'extension à l'Est de la commune ;
- Entzheim : les extensions au Sud et à l'Est de la commune ;
- Eschau : les extensions à l'Ouest de la commune à proximité de l'III ;
- Geispolsheim-gare : l'extension à l'Ouest de la commune, au Nord de la RD 84 ;
- La Wantzenau : l'extension au Nord de la commune ;
- ~~Lipsheim : l'extension à l'Ouest de la commune ;~~
- Oberschaeffolsheim : l'extension au Sud-Est de la commune ;
- Ostwald : l'extension du Krittweg à l'Ouest de la commune ;
- Strasbourg-Neuhof : les extensions au Sud dans le secteur Ganzau et Jésuitenfeld ;
- Strasbourg-Robertsau : les extensions au Nord et à l'Est dans le secteur Mélanie et Sainte-Anne.

Zones d'activités économiques :

- Eckwersheim : zone d'activités le long du canal de la Marne au Rhin ;
- ~~Lipsheim : extension à l'Ouest de la commune ;~~
- Plobsheim : zone d'activités d'Eschau-Plobsheim ;
- Reichstett : extension de la zone d'activités du Rammelplatz ;
- Vendenheim et La Wantzenau : extension du site de l'ancienne raffinerie.

Zones d'équipements :

- Souffelweyersheim : extension du complexe sportif ;
- Oberschaeffolsheim : extension de la zone de sports/loisirs existante.

■ L'impact des zones AU sur les zones humides au global

Les zones humides (hors zones humides remarquables) totalisent 3 971 ha sur le territoire de l'Euro-métropole, dont :

- 1 521 ha de zones humides patrimoniales et fonctionnelles ;
- 2 450 ha de zones humides dégradées à labourées.

L'emprise totale de zones AU située au sein de ces zones humides est de 423 ha soit 10,7 % de leur surface totale. Elle concerne majoritairement des zones humides dégradées à labourées.

Sur ces 423 ha :

- environ 320 ha concernent le seul site du périmètre d'étude de l'extension de l'ancienne raffinerie de Reichstett à Vendenheim et à La Wantzenau ;
- environ 72 ha concernent des zones fonctionnelles et patrimoniales qui sont préservées prioritairement par le PLU. Parmi ces 72 ha, la quasi-totalité est située sur le site du périmètre d'étude de l'extension de l'ancienne raffinerie de Reichstett.

Les choix de localisation des zones à urbaniser restent ainsi en cohérence avec l'impératif de préservation de l'économie générale des zones humides exprimé au PADD.

En outre, l'impact des zones AU sur les zones humides doit s'apprécier au regard de deux grands cas de figure rencontrés :

DOCUMENT INITIAL

- 108 -

2.2.5.2.7. Lipsheim : extension au Sud-Ouest de la commune (zone mixte)

Le village de Lipsheim est contraint dans son développement sur plusieurs de ces façades urbaines :

- au Sud-Est et au Sud, le cours d'eau de l'Andlau cercle le village. Son vallon est à la fois inondable et comporte des zones humides en continu ;
- au Nord, la RD 221 marque une coupure nette, accentuée par la configuration urbaine (lotissement tournant le dos à la route) et le profil routier de la voie. Le développement dans ce secteur n'a pas été envisagé en raison de la difficulté d'intégrer une telle zone au reste du tissu urbain ;
- au Nord-Ouest, les lotissements en limite de village sont configurés en impasse. Le bâti marque un front continu, sans ouverture vers les espaces agricoles adjacents. Il n'existe qu'une seule possibilité de raccorder un futur quartier aux voiries existantes (rue des Vergers) sur un linéaire urbain de plus de 600 m. Un tel contexte reste peu favorable à la bonne intégration d'un nouveau quartier.

Les principales zones de développement de la commune se trouvent à l'Est, à proximité de la gare. Cette localisation constitue un atout car elle permet de répondre à l'objectif d'articulation entre l'urbanisation et les transports en commun. Toutefois, le développement urbain de ces zones reste complexe et aléatoire en raison de leur dépendance à la réalisation de réaménagement de la RD 1083, mais aussi de la présence de bâtiments d'activités existants sur la zone de la Niedermatt au Sud. Pour répondre aux besoins de la commune et permettre une alternative en cas de difficultés de réalisation, une zone complémentaire a été définie au Sud-Ouest sur l'une des seules façades urbaines restantes. Cette localisation permet de combler un creux de l'enveloppe urbaine, entre l'extension du lotissement Chopin et l'arrière des constructions de la rue de la Chapelle, le long d'une voirie existante (rue Chopin) urbanisée que d'un seul côté à ce jour. Cette zone présente l'avantage d'être située à proximité des équipements de sports/loisirs et de l'extension prévue au Nord de la rue de la Chapelle, ainsi que du cœur de village où se situent les principaux commerces/services et équipements (notamment l'école).

La conséquence de ce choix est qu'il impacte une zone humide. Il s'agit d'un espace labouré, ne présentant plus de fonctionnalité de zone humide autre qu'hydrologique. De plus, la surface de zone concernée est extrêmement marginale, au regard de l'intégralité de la zone humide que constitue le Bruch de l'Andlau, qui est entièrement préservée dans le PLU.

2.2.5.2.8. Ostwald-Krittweg : extensions à vocation mixte

Cette zone AU, pour les mêmes raisons que celles énoncées précédemment à la Robertsau et au Neuhof, est porteuse d'enjeux importants pour le territoire. Sa situation au sein de l'espace métropolitain et à proximité de transports en commun (tramway, projet de nouvelle gare et de TCSP de rocade) répond aux orientations du PADD en matière d'articulation entre urbanisation et transports. Cette zone AU constitue également un " pôle de services et d'emplois " à constituer autour d'un nœud de transports en commun, tel que cela est défini au SCOTERS. Ces éléments motivent le principe même de zones d'urbanisation future dans ce secteur géographique.

Le périmètre global de la zone à urbaniser est défini de manière à permettre une continuité urbaine Nord-Sud entre le secteur Vigie et le secteur Bohrie, structurée autour de la voie Ettore Bugatti. Plusieurs zones humides sont localisées entre ces deux secteurs, au sein de la zone AU. Elles sont pour la quasi-totalité d'entre elles des zones dégradées, très dégradées ou labourées, à l'exception notable d'un ancien chenal de l'III formant un arc de cercle au centre du secteur, qui constitue une zone humide fonctionnelle. Les principaux boisements qui la composent sont préservés par une trame " d'espaces plantés à conserver ou à créer ". Cet ancien chenal est également pris en compte dans l'OAP du secteur par un principe de " continuité écologique et paysagère à préserver et valoriser ". Cette continuité sera ainsi préservée de l'urbanisation, depuis la rue de Lingolsheim au Nord jusqu'aux zones urbaines d'Ostwald au Sud-Est.

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 108 -

2.2.5.2.7. Lipsheim : extension au Sud-Ouest de la commune (zone *mixte à vocation d'activités*)

Le village de Lipsheim est contraint dans son développement sur plusieurs de ces façades urbaines :

- au Sud-Est et au Sud, le cours d'eau de l'Andlau cercle le village. Son vallon est à la fois inondable et comporte des zones humides en continu ;
- au Nord, la RD 221 marque une coupure nette, accentuée par la configuration urbaine (lotissement tournant le dos à la route) et le profil routier de la voie. Le développement dans ce secteur n'a pas été envisagé en raison de la difficulté d'intégrer une telle zone au reste du tissu urbain ;
- au Nord-Ouest, les lotissements en limite de village sont configurés en impasse. Le bâti marque un front continu, sans ouverture vers les espaces agricoles adjacents. Il n'existe qu'une seule possibilité de raccorder un futur quartier aux voiries existantes (rue des Vergers) sur un linéaire urbain de plus de 600 m. Un tel contexte reste peu favorable à la bonne intégration d'un nouveau quartier.

Les principales zones de développement de la commune se trouvent à l'Est, à proximité de la gare. Cette localisation constitue un atout car elle permet de répondre à l'objectif d'articulation entre l'urbanisation et les transports en commun. Toutefois, le développement urbain de ces zones reste complexe et aléatoire en raison de leur dépendance à la réalisation de réaménagement de la RD 1083, mais aussi de la présence de bâtiments d'activités existants sur la zone de la Niedermatt ~~au Sud~~. Pour répondre aux besoins de la commune et permettre une alternative en cas de difficultés de réalisation, une zone complémentaire a été définie au Sud-Ouest sur l'une des seules façades urbaines restantes. Cette localisation permet de combler un creux de l'enveloppe urbaine, entre l'extension du lotissement Chopin et l'arrière des constructions de la rue de la Chapelle, le long d'une voirie existante (rue Chopin) urbanisée que d'un seul côté à ce jour. Cette zone présente l'avantage d'être située à proximité des équipements de sports/loisirs et de l'extension prévue au Nord de la rue de la Chapelle, ainsi que du cœur de village où se situent les principaux commerces/services et équipements (notamment l'école).

La conséquence de ce choix est qu'il impacte une zone humide. Il s'agit d'un espace labouré, ne présentant plus de fonctionnalité de zone humide autre qu'hydrologique. De plus, la surface de zone concernée est extrêmement marginale, au regard de l'intégralité de la zone humide que constitue le Bruch de l'Andlau, qui est entièrement préservée dans le PLU.

2.2.5.2.8. Ostwald-Krittweg : extensions à vocation mixte

Cette zone AU, pour les mêmes raisons que celles énoncées précédemment à la Robertsau et au Neuhof, est porteuse d'enjeux importants pour le territoire. Sa situation au sein de l'espace métropolitain et à proximité de transports en commun (tramway, projet de nouvelle gare et de TCSP de rocade) répond aux orientations du PADD en matière d'articulation entre urbanisation et transports. Cette zone AU constitue également un " pôle de services et d'emplois " à constituer autour d'un nœud de transports en commun, tel que cela est défini au SCOTERS. Ces éléments motivent le principe même de zones d'urbanisation future dans ce secteur géographique.

Le périmètre global de la zone à urbaniser est défini de manière à permettre une continuité urbaine Nord-Sud entre le secteur Vigie et le secteur Bohrie, structurée autour de la voie Ettore Bugatti. Plusieurs zones humides sont localisées entre ces deux secteurs, au sein de la zone AU. Elles sont pour la quasi-totalité d'entre elles des zones dégradées, très dégradées ou labourées, à l'exception notable d'un ancien chenal de l'III formant un arc de cercle au centre du secteur, qui constitue une zone humide fonctionnelle. Les principaux boisements qui la composent sont préservés par une trame " d'espaces plantés à conserver ou à créer ". Cet ancien chenal est également pris en compte dans l'OAP du secteur par un principe de " continuité écologique et paysagère à préserver et valoriser ". Cette continuité sera ainsi préservée de l'urbanisation, depuis la rue de Lingolsheim au Nord jusqu'aux zones urbaines d'Ostwald au Sud-Est.

DOCUMENT INITIAL

- 125 -

Communes	Secteurs	Continuité urbaine	Articulation TCSP	Centralité urbaine	Amélioration fonctionnement urbain	Accessibilité (activités économiques)	Sensibilité environnementale « + + » et « + »
Illkirch-Graffenstaden	Baggersee	X	X	X	X		
	Goertz	X	X	X			
	Sud PII	X	X			X	
	Route du Rhin	X	X			X	
Lampertheim	Ouest	X					
	Niefernthal	X					
	Sud-Est	X	X				
	Sud ZCN	X	X			X	
La Wantzenau	Schwemmloch	X	X	X			X
	Trissermatt	X	X	X			X
	Nord	X	X	X			X
	Est raffinerie	X				X	X
	Complexe sportif	X	X	X			X
Lingolsheim	Entrée Nord	X	X			X	
	Gare de Lingolsheim	X	X		X	X	
	Rue Victor Hugo	X					
Lipsheim	Niedermatt	X	X				X
	Chopin	X	X	X			X
	Nord-Est	X	X				
	Beaudelaire	X	X			X	
	Espace sportif	X					
Mittelhausbergen	Jardin des Sources	X	X	X			
	Frange Nord	X	X	X	X		
	Route de Strasbourg	X	X	X	X		
	Sud E3	X	X		X		

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 125 -

Communes	Secteurs	Continuité urbaine	Articulation TCSP	Centralité urbaine	Amélioration fonctionnement urbain	Accessibilité (activités économiques)	Sensibilité environnementale « + + » et « + »
Illkirch-Graffenstaden	Baggersee	X	X	X	X		
	Goertz	X	X	X			
	Sud PII	X	X			X	
	Route du Rhin	X	X			X	
Lampertheim	Ouest	X					
	Niefernthal	X					
	Sud-Est	X	X				
	Sud ZCN	X	X			X	
La Wantzenau	Schwemmlach	X	X	X			X
	Trissermatt	X	X	X			X
	Nord	X	X	X			X
	Est raffinerie	X				X	X
	Complexe sportif	X	X	X			X
Lingolsheim	Entrée Nord	X	X			X	
	Gare de Lingolsheim	X	X		X	X	
	Rue Victor Hugo	X					
Lipsheim	Niedermatt Niedermatt	X	X				X
	Chopin	X	X	X			X
	Nord-Est	X	X				
	Beaudelaire	X	X			X	
	Espace sportif	X					
Mittelhausbergen	Jardin des Sources	X	X	X			
	Frangé Nord	X	X	X	X		
	Route de Strasbourg	X	X	X	X		
	Sud E3	X	X		X		

DOCUMENT INITIAL

- 127 -

Communes	Secteurs	Continuité urbaine	Articulation TCSP	Centralité urbaine	Amélioration fonctionnement urbain	Accessibilité (activités économiques)	Sensibilité environnementale « ++ » et « + »
Plobsheim	Secteur Sud-Ouest	X	X				
	Secteur Sud	X	X				
	Secteur Est	X	X				
	Bannau	X	X	X	X		
	Secteur Nord	X	X				
	Secteur Nord-Ouest	X	X				
	ZA Eschau-Plobsheim	X	X			X	X
Reichstett	Secteur Nord	X		X			
	ZA Nord	X				X	
	Rammelplatz	X				X	X
	ZCN	X	X	X	X	X	
Schiltigheim	/						
Souffelweyersheim	Route de Brumath	X	X				
	Sud-Est	X	X		X		
	Rue de l'Industrie	X	X			X	
	Maréchaux	X	X			X	
	Complexe sportif Souffel	X	X				X
Strasbourg	Chasseurs	X	X				
	Ste-Anne	X	X		X		X
	Mélanie	X	X	X	X		X
	Lamproie	X	X				
	Heyritz	X	X	X			X
	Musau 1	X	X	X			
	Musau 2	X	X				X
	Jésuitenfeld	X	X	X			X
	Ganzau	X					X
	Cité jardin	X	X	X			
	Port Sud	X			X	X	X

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 127 -

Communes	Secteurs	Continuité urbaine	Articulation TCSP	Centralité urbaine	Amélioration fonctionnement urbain	Accessibilité (activités économiques)	Sensibilité environnementale « ++ » et « + »
Plobsheim	Secteur Sud-Ouest	X	X				
	Secteur Sud	X	X				
	Secteur Est	X	X				
	Bannau	X	X	X	X		
	Secteur Nord	X	X				
	Secteur Nord-Ouest	X	X				
	ZA Eschau-Plobsheim	X	X			X	X
Reichstett	Secteur Nord	X		X			
	ZA Nord	X				X	
	Rammelplatz	X				X	X
	ZCN	X	X	X	X	X	
Schiltigheim	Alsia	X	X	X			X
	Air Product	X	X				X
Souffelweyersheim	Route de Brumath	X	X				
	Sud-Est	X	X		X		
	Rue de l'Industrie	X	X			X	
	Maréchaux	X	X			X	
	Complexe sportif Souffel	X	X				X
Strasbourg	Chasseurs	X	X				
	Ste-Anne	X	X		X		X
	Mélanie	X	X	X	X		X
	Lamproie	X	X				
	Heyritz	X	X	X			X
	Musau 1	X	X	X			
	Musau 2	X	X				X
	Jésuitenfeld	X	X	X			X
	Ganzau	X					X
	Cité jardin	X	X	X			
	Port Sud	X			X	X	X
Fischaker	X	X				X	

DOCUMENT INITIAL

- 148 -

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE A

■ Articles 1 et 2

Le Code de l'urbanisme a défini les occupations du sol admises en zone A avec précision. Les articles 1 et 2 sont conformes à ce contenu.

En vue de permettre un encadrement strict des occupations et utilisations du sol admises sous conditions, les secteurs de zones suivants sont définis :

- **A 1** : il s'agit des terres agricoles inconstructibles, où seules sont autorisées les installations de moins de 20 m² liés et nécessaires à l'activité agricole. Cette disposition vise notamment les abris de pâture et n'est pas de nature à porter atteinte aux objectifs de protection définis pour la zone agricole ;
- **A 2** : outre les installations de moins de 20 m², l'extension mesurée des constructions agricoles existantes, ainsi que les constructions nécessaires à la mise aux normes d'une activité agricole préexistante, y sont autorisées. Le principe d'antériorité justifie cette disposition. Les zones A 2 sont définies sous forme de " pastilles " de taille limitée autour des bâtiments concernés, de manière à répondre strictement à ces possibilités d'évolution. Certaines constructions préexistantes n'ont pas été repérées en A 2 (ni son équivalent N 2) mais maintenues en A 1, en particulier lorsqu'elles étaient exposées à des risques ou des sensibilités environnementales particulières ou lorsqu'elles ont été édifiées illégalement à l'origine ;
- **A 3** : ce secteur de zone est dédié aux activités de maraîchage et d'horticulture et seules les constructions liées ou nécessaires à ces activités y sont autorisées. Cette zone spécifique est créée pour permettre d'affecter exclusivement des terrains à ces activités, en particulier à proximité immédiate des zones urbaines. Elle répond à l'orientation du PADD visant à maintenir l'agriculture dans l'agglomération et à développer une agriculture de proximité ;
- **A 4, A 5, A 6 et A 7** : ces secteurs de zones sont dédiés aux constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole. Il s'agit des secteurs " type " permettant de répondre aux demandes de nouvelles sorties d'exploitations : les localisations et périmètres ont été définis selon les besoins identifiés au moment de l'élaboration du PLU, et tiennent compte du contexte environnant. Ils intègrent également les exploitations existantes.

Les quatre secteurs de zone **A 4, A 5, A 6 et A 7** se distinguent en fonction :

- des activités d'élevage, autorisées sous conditions en A 5, A 6 et A 7 mais interdites en A 4 ;
- du caractère d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) d'une activité agricole : de telles activités sont interdites en A 5 mais autorisées sous conditions en A 6 et A 7 ;
- de la possibilité donnée par le règlement de permettre des activités complémentaires et liées aux activités agricoles (commerces, restaurants) dans le secteur de zone A 7. Il correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, tels que définis au Code de l'urbanisme. Le secteur de zone A 7 est présent de façon exceptionnelle sur le territoire, en réponse à des besoins spécifiques.

Les distinctions entre ces 4 secteurs de zone sont motivées, principalement, en raison des nuisances que peut générer ce type d'activités, notamment vis-à-vis des zones urbaines et de l'environnement.

Le PLU n'a pas souhaité généraliser leur autorisation au sein des nouveaux secteurs de sorties d'exploitation, mais créer des secteurs de zones dédiés. D'une manière générale, des logiques d'éloignement avec les zones à dominante résidentielle ont été privilégiées pour les secteurs de sorties d'exploitation autorisant des activités agricoles susceptibles de générer des nuisances, notamment l'élevage.

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 148 -

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE A

■ Articles 1 et 2

Le Code de l'urbanisme a défini les occupations du sol admises en zone A avec précision. Les articles 1 et 2 sont conformes à ce contenu.

En vue de permettre un encadrement strict des occupations et utilisations du sol admises sous conditions, les secteurs de zones suivants sont définis :

- **A 1** : il s'agit des terres agricoles inconstructibles, où seules sont autorisées les installations de moins de 20 m² liés et nécessaires à l'activité agricole. Cette disposition vise notamment les abris de pâture et n'est pas de nature à porter atteinte aux objectifs de protection définis pour la zone agricole ;
- **A 2** : outre les installations de moins de 20 m², l'extension mesurée des constructions agricoles existantes, ainsi que les constructions nécessaires à la mise aux normes d'une activité agricole préexistante, y sont autorisées. Le principe d'antériorité justifie cette disposition. Les zones A 2 sont définies sous forme de " pastilles " de taille limitée autour des bâtiments concernés, de manière à répondre strictement à ces possibilités d'évolution. Certaines constructions préexistantes n'ont pas été repérées en A 2 (ni son équivalent N 2) mais maintenues en A 1, en particulier lorsqu'elles étaient exposées à des risques ou des sensibilités environnementales particulières ou lorsqu'elles ont été édifiées illégalement à l'origine ;
- **A 3** : ce secteur de zone est dédié aux activités de maraîchage et d'horticulture et seules les constructions liées ou nécessaires à ces activités y sont autorisées. Cette zone spécifique est créée pour permettre d'affecter exclusivement des terrains à ces activités, en particulier à proximité immédiate des zones urbaines. Elle répond à l'orientation du PADD visant à maintenir l'agriculture dans l'agglomération et à développer une agriculture de proximité ;
- **A 4, A 5, A 6 et A 7** : ces secteurs de zones sont dédiés aux constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole. Il s'agit des secteurs " type " permettant de répondre aux demandes de nouvelles sorties d'exploitations : les localisations et périmètres ont été définis selon les besoins identifiés au moment de l'élaboration du PLU, et tiennent compte du contexte environnant. Ils intègrent également les exploitations existantes.

Les ~~quatre~~ **cinq** secteurs de zone **A 4, A 5, A 6, et A 7 et A 8** se distinguent en fonction :

- des activités de maraîchage et d'horticulture qui sont autorisées en A 8. Ce secteur se distingue du A 3 car il autorise également d'autres activités, tels que la vente ou l'élevage sous conditions, répondant ainsi à l'orientation du PADD visant à permettre le développement d'une agriculture diversifiée incluant les circuits courts producteurs - consommateurs ;
- des activités d'élevage, autorisées sous conditions en A 5, A 6, ~~et~~ A 7 et A 8 mais interdites en A 4 ;
- du caractère d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) d'une activité agricole : de telles activités sont interdites en A 5 ~~et~~ A 8 mais autorisées sous conditions en A 6 et A 7 ;
- de la possibilité donnée par le règlement de permettre des activités complémentaires et liées aux activités agricoles (commerces, restaurants) dans les secteurs de zone A 7 et A 8. Ils correspondent à ~~un~~ des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, tels que définis au Code de l'urbanisme. Les secteurs de zone A 7 et A 8 ~~est~~ sont présents de façon exceptionnelle sur le territoire, en réponse à des besoins spécifiques.

Les distinctions entre ces **5** secteurs de zone sont motivées, principalement, en raison des nuisances que peut générer ce type d'activités, notamment vis-à-vis des zones urbaines et de l'environnement.

Le PLU n'a pas souhaité généraliser leur autorisation au sein des nouveaux secteurs de sorties d'exploitation, mais créer des secteurs de zones dédiés. D'une manière générale, des logiques d'éloignement avec les zones à dominante résidentielle ont été privilégiées pour les secteurs de sorties d'exploitation autorisant des activités agricoles susceptibles de générer des nuisances, notamment l'élevage.

DOCUMENT INITIAL

- 149 -

En outre, si les constructions d'habitations nécessaires aux exploitations agricoles sont admises par le Code de l'urbanisme, le PLU comme en zone d'activités économiques a souhaité les soumettre à conditions. Ainsi, l'article 2 définit que ces constructions d'habitation sont limitées à un seul logement par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation, ou qu'elles doivent se situer à proximité immédiate des bâtiments agricoles. Ces conditions doivent permettre d'éviter qu'elles ne soient prétextes à une urbanisation rampante, comme cela a pu se produire dans le passé, protégeant ainsi la vocation agricole de ces espaces.

■ Articles 6 à 13

Situées hors agglomération, ces constructions sont soumises à toute une série de reculs vis-à-vis des grandes voies, reculs liés à des préoccupations de sécurité routière mais aussi à des préoccupations paysagères. Pour maintenir le caractère naturel et agricole du paysage, il est important que les bâtiments à édifier soient éloignés de ces axes routiers. Par rapport aux voies ordinaires, un seul recul est imposé, correspondant à 5 mètres de la limite d'emprise. Il permet de laisser le gabarit nécessaire au passage des engins agricoles entre deux constructions qui se situeraient en vis-à-vis, de part et d'autre d'une voie soit 10 mètres. Les autres dispositions concernent des exemptions techniques et sont similaires à celles exprimées en zone U et prises pour des motifs équivalents.

Loin des problématiques d'encadrement des formes urbaines ou de détermination des volumes constructibles, la marge de recul minimale par rapport aux limites séparatives n'est motivée ici que par le souci d'éviter que les constructions ne s'implantent trop près du voisin et pour permettre la circulation des engins agricoles autour des bâtiments. Les autres dispositions concernent des exemptions d'ordre technique qui sont présentes également dans les zones U, rédigées et motivées de façon équivalente. Les mêmes considérations, complétées de la prise en compte de la sécurité des biens et des personnes, motivent la règle de recul de 3 mètres minimums entre deux bâtiments non contigus à l'article 8 A. Elle permet l'accessibilité incendie en tout point des constructions et assure un espace suffisant pour le passage des engins de défense contre l'incendie.

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone agricole où les parcelles sont généralement vastes et où la zone est peu constructible. Le secteur de zone A 7 fait néanmoins exception, en tant que secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Une emprise au sol maximale de 50 % de la superficie de la zone y est définie. Cette disposition vise à favoriser l'insertion des constructions (dont la vocation est spécifique en zone agricole) dans leur environnement.

La hauteur des bâtiments d'exploitation a été fixée à 12 m hors tout et les serres de type " tunnel " à 4 mètres hors tout. Elles permettent de répondre aux besoins spécifiques liés à ces activités, tout en répondant à des motifs d'insertion des constructions dans leur environnement. Pour les habitations nécessaires aux exploitants, la hauteur hors tout est équivalente à celle autorisée en zone UCA (à savoir 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres hors tout) ce qui permet de réaliser un pavillon de taille standard. Les exemptions techniques habituelles sont reprises également en zone A. Comme à l'article 9 et pour des motifs équivalents d'insertion dans l'environnement, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres hors tout dans le secteur de zone A 7.

Le PLU en zone agricole n'a pas souhaité imposer de mesures sur l'aspect extérieur des constructions, à l'exception des couleurs de façades, où seules les teintes à dominante sombre et mates sont autorisées. En effet, les bâtiments agricoles présentent souvent des volumétries importantes et s'insèrent dans un paysage relativement ouvert permettant des vues lointaines. Les teintes autorisées permettent de limiter cet impact visuel dans le grand paysage, à la différence des couleurs claires notamment le blanc.

C'est également pour ces raisons, complétées de considérations environnementales, que les mouvements de terrain ont été limités et les espaces libres encadrés à l'article 13 A.

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 149 -

En outre, si les constructions d'habitations nécessaires aux exploitations agricoles sont admises par le Code de l'urbanisme, le PLU comme en zone d'activités économiques a souhaité les soumettre à conditions. Ainsi, l'article 2 définit que ces constructions d'habitation sont **autorisées dans certaines zones seulement (A 4, A 5 et A 6) et** limitées à un seul logement par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation, ou qu'elles doivent se situer à proximité immédiate des bâtiments agricoles. Ces conditions doivent permettre d'éviter qu'elles ne soient prétextes à une urbanisation rampante, comme cela a pu se produire dans le passé, protégeant ainsi la vocation agricole de ces espaces.

■ Articles 6 à 13

Situées hors agglomération, ces constructions sont soumises à toute une série de reculs vis-à-vis des grandes voies, reculs liés à des préoccupations de sécurité routière mais aussi à des préoccupations paysagères. Pour maintenir le caractère naturel et agricole du paysage, il est important que les bâtiments à édifier soient éloignés de ces axes routiers. Par rapport aux voies ordinaires, un seul recul est imposé, correspondant à 5 mètres de la limite d'emprise. Il permet de laisser le gabarit nécessaire au passage des engins agricoles entre deux constructions qui se situeraient en vis-à-vis, de part et d'autre d'une voie soit 10 mètres. Les autres dispositions concernent des exemptions techniques et sont similaires à celles exprimées en zone U et prises pour des motifs équivalents.

Loin des problématiques d'encadrement des formes urbaines ou de détermination des volumes constructibles, la marge de recul minimale par rapport aux limites séparatives n'est motivée ici que par le souci d'éviter que les constructions ne s'implantent trop près du voisin et pour permettre la circulation des engins agricoles autour des bâtiments. Les autres dispositions concernent des exemptions d'ordre technique qui sont présentes également dans les zones U, rédigées et motivées de façon équivalente. Les mêmes considérations, complétées de la prise en compte de la sécurité des biens et des personnes, motivent la règle de recul de 3 mètres minimums entre deux bâtiments non contigus à l'article 8 A. Elle permet l'accessibilité incendie en tout point des constructions et assure un espace suffisant pour le passage des engins de défense contre l'incendie.

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone agricole où les parcelles sont généralement vastes et où la zone est peu constructible. Le secteur de zone A 7 fait néanmoins exception, en tant que secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Une emprise au sol maximale de 50 % de la superficie de la zone y est définie. Cette disposition vise à favoriser l'insertion des constructions (dont la vocation est spécifique en zone agricole) dans leur environnement.

La hauteur des bâtiments d'exploitation a été fixée à 12 m hors tout et les serres de type " tunnel " à 4 mètres hors tout. Elles permettent de répondre aux besoins spécifiques liés à ces activités, tout en répondant à des motifs d'insertion des constructions dans leur environnement. Pour les habitations nécessaires aux exploitants, la hauteur hors tout est équivalente à celle autorisée en zone UCA (à savoir 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres hors tout) ce qui permet de réaliser un pavillon de taille standard. Les exemptions techniques habituelles sont reprises également en zone A. Comme à l'article 9 et pour des motifs équivalents d'insertion dans l'environnement, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres hors tout dans le secteur de zone A 7.

Le PLU en zone agricole n'a pas souhaité imposer de mesures sur l'aspect extérieur des constructions, à l'exception des couleurs de façades, où seules les teintes à dominante sombre et mates sont autorisées. En effet, les bâtiments agricoles présentent souvent des volumétries importantes et s'insèrent dans un paysage relativement ouvert permettant des vues lointaines. Les teintes autorisées permettent de limiter cet impact visuel dans le grand paysage, à la différence des couleurs claires notamment le blanc.

C'est également pour ces raisons, complétées de considérations environnementales, que les mouvements de terrain ont été limités et les espaces libres encadrés à l'article 13 A.

DOCUMENT INITIAL

- 152 -

Comme pour les secteurs de zone N 2, leur périmètre est limité autour des constructions existantes afin de permettre non seulement leur extension, mais aussi l'implantation d'une ou plusieurs constructions complémentaires en lien avec elles. Ce principe de " pastillage " répond à la volonté de concentration des éventuelles futures constructions, et ainsi éviter le mitage par leur dispersion au sein d'un espace plus vaste, pouvant générer des impacts supplémentaires sur l'environnement et les paysages. Les gravières aménagées pour la baignade et les activités nautiques constituent la seule exception à cette règle, du fait de leur taille importante et de la dispersion d'un certain nombre d'aménagements et de constructions autour d'elles. Toutefois, pour ne permettre de répondre qu'aux stricts besoins liés à ces activités nautiques, le périmètre de la zone N 3 n'a pas été étendu au-delà des abords immédiats de ces gravières (la limite de zone est calée sur les clôtures qui ferment généralement ces espaces).

La ceinture des Forts constitue une spécificité de l'agglomération strasbourgeoise. Leur localisation au sein de la " ceinture verte d'agglomération ", parfois au cœur d'espaces naturels remarquables, motive le choix de classement en zone naturelle plutôt qu'en zone urbaine. Deux cas font exception à cette règle : le Fort Kléber à Wolfisheim et le Fort Joffre à Lingolsheim, tous deux classés en zone urbaine à vocation d'équipements. Ce choix est motivé par leur localisation en continuité immédiate de la zone urbanisée et par le fait que plusieurs aménagements, constructions ou installations y ont déjà été réalisés. Le périmètre des zones N 3 s'appuie sur la ligne extérieure des douves historiques. Ainsi, les possibilités constructibles se cantonnent à l'intérieur de l'emprise des forts, qui sont déjà de fait en grande partie bâties ou artificialisées, et non sur les espaces naturels périphériques. Actuellement, la nature des activités présentes dans les forts est variable : centre de recherche universitaire, lieux d'exposition, équipements de sports et loisirs (club de tir, activités hippiques etc.). Le PLU vise à pérenniser ces activités et à permettre la poursuite de cette diversité sur les forts aujourd'hui inoccupés et qui pourraient à l'avenir faire l'objet de reconversions.

Le secteur de zone N 4 est dédié aux aménagements et installations de plein air. Contrairement aux zones dédiées aux équipements, cette zone ne permet pas de réaliser de nouvelles constructions. Sa vocation première étant d'offrir des espaces récréatifs et de pérenniser des activités de plein air pré-existantes, dans une logique d'utilisation extensive de l'espace, telles que les activités nautiques, les golfs, les terrains hippiques en extérieur. Même si ces zones, de par la nature des occupations et utilisations du sol qu'elles génèrent, ne participent pas d'une logique d'urbanisation, le PLU n'a pas pour autant souhaité les classer en zone N 1. Leur surface parfois importante (en lien avec la nature des activités de loisirs concernées), généralement associé à une " artificialisation " relative des terrains, justifie ce zonage spécifique.

Le secteur de zone N 5 couvre les parcs publics existants ou à créer. Le PLU a fait le choix d'intégrer en zone naturelle les parcs publics les plus importants de l'agglomération, de par leur superficie, leur caractère historique et/ou le rôle central qu'ils peuvent jouer à l'échelle d'un quartier. Ces parcs sont quasiment tous localisés le long d'un cours d'eau : ils participent donc pleinement des continuités naturelles en ville et doivent être pérennisés comme telles, d'où un classement en zone naturelle. Le secteur de zone N5 permet en outre de tenir compte du rôle social de ces parcs.

Ce secteur de zone est également prévu pour des parcs à créer : il répond aux mêmes motivations que pour les parcs existants.

Les autres parcs et espaces verts urbains de moindre importance n'ont pas été identifiés par un secteur de zone spécifique et ont été directement rattachés à la zone urbaine adjacente : la préservation de leurs boisements est généralement assurée par la trame " *d'espace planté à conserver ou à créer* ".

Le secteur de zone N 6 est dédié aux secteurs de jardins familiaux, et de jardins ou vergers collectifs à préserver ou à créer. Ces derniers constituent une forme d'agriculture de proximité, historiquement très présente dans l'agglomération, que le PADD vise à préserver et renforcer globalement. La création de ce secteur de zone spécifique permet de mettre en œuvre cette orientation. De plus, la plupart des jardins familiaux se sont historiquement implantés au sein des trames vertes et bleues et dans les zones de glacis militaires. Ils participent donc des continuités naturelles en ville et doivent être pérennisés comme tel : un classement en zone naturelle, plutôt qu'en zone urbaine, permet de répondre au plus près à cet objectif. Leur très faible niveau de constructibilité, en lien avec les besoins stricts liés à ce type d'activité, reste par ailleurs compatible avec la définition de la zone naturelle.

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 152 -

Comme pour les secteurs de zone N 2, leur périmètre est limité autour des constructions existantes afin de permettre non seulement leur extension, mais aussi l'implantation d'une ou plusieurs constructions complémentaires en lien avec elles. Ce principe de " pastillage " répond à la volonté de concentration des éventuelles futures constructions, et ainsi éviter le mitage par leur dispersion au sein d'un espace plus vaste, pouvant générer des impacts supplémentaires sur l'environnement et les paysages. Les gravières aménagées pour la baignade et les activités nautiques constituent la seule exception à cette règle, du fait de leur taille importante et de la dispersion d'un certain nombre d'aménagements et de constructions autour d'elles. Toutefois, pour ne permettre de répondre qu'aux stricts besoins liés à ces activités nautiques, le périmètre de la zone N 3 n'a pas été étendu au-delà des abords immédiats de ces gravières (la limite de zone est calée sur les clôtures qui ferment généralement ces espaces).

La ceinture des Forts constitue une spécificité de l'agglomération strasbourgeoise. Leur localisation au sein de la " ceinture verte d'agglomération ", parfois au cœur d'espaces naturels remarquables, motive le choix de classement en zone naturelle plutôt qu'en zone urbaine. Deux cas font exception à cette règle : le Fort Kléber à Wolfisheim et le Fort Joffre à Lingolsheim, tous deux classés en zone urbaine à vocation d'équipements. Ce choix est motivé par leur localisation en continuité immédiate de la zone urbanisée et par le fait que plusieurs aménagements, constructions ou installations y ont déjà été réalisés. Le périmètre des zones N 3 s'appuie sur la ligne extérieure des douves historiques. Ainsi, les possibilités constructibles se cantonnent à l'intérieur de l'emprise des forts, qui sont déjà de fait en grande partie bâties ou artificialisées, et non sur les espaces naturels périphériques. Actuellement, la nature des activités présentes dans les forts est variable : centre de recherche universitaire, lieux d'exposition, équipements de sports et loisirs (club de tir, activités hippiques etc.). Le PLU vise à pérenniser ces activités et à permettre la poursuite de cette diversité sur les forts aujourd'hui inoccupés et qui pourraient à l'avenir faire l'objet de reconversions.

Le secteur de zone N 4 est dédié aux aménagements et installations de plein air. Contrairement aux zones dédiées aux équipements, cette zone ne permet pas de réaliser de nouvelles constructions. Sa vocation première étant d'offrir des espaces récréatifs et de pérenniser des activités de plein air pré-existantes, dans une logique d'utilisation extensive de l'espace, telles que les activités nautiques, les golfs, les terrains hippiques en extérieur. Même si ces zones, de par la nature des occupations et utilisations du sol qu'elles génèrent, ne participent pas d'une logique d'urbanisation, le PLU n'a pas pour autant souhaité les classer en zone N 1. Leur surface parfois importante (en lien avec la nature des activités de loisirs concernées), généralement associé à une " artificialisation " relative des terrains, justifie ce zonage spécifique.

Le secteur de zone N 5 couvre les parcs publics existants ou à créer. Le PLU a fait le choix d'intégrer en zone naturelle les parcs publics les plus importants de l'agglomération, de par leur superficie, leur caractère historique et/ou le rôle central qu'ils peuvent jouer à l'échelle d'un quartier. Ces parcs sont quasiment tous localisés le long d'un cours d'eau : ils participent donc pleinement des continuités naturelles en ville et doivent être pérennisés comme telles, d'où un classement en zone naturelle. Le secteur de zone N5 permet en outre de tenir compte du rôle social de ces parcs.

Ce secteur de zone est également prévu pour des parcs à créer : il répond aux mêmes motivations que pour les parcs existants.

Les autres parcs et espaces verts urbains de moindre importance n'ont pas été identifiés par un secteur de zone spécifique et ont été directement rattachés à la zone urbaine adjacente : la préservation de leurs boisements est généralement assurée par la trame " *d'espace planté à conserver ou à créer* ".

Le secteur de zone N 6 est dédié aux secteurs de jardins familiaux, **et** de jardins ou vergers collectifs à préserver ou à créer **ainsi qu'à l'activité de maraîchage**. Ces derniers constituent une forme d'agriculture de proximité, historiquement très présente dans l'agglomération, que le PADD vise à préserver et renforcer globalement. La création de ce secteur de zone spécifique permet de mettre en œuvre cette orientation. De plus, **la plupart des jardins familiaux ces formes d'agriculture urbaine et vivrière** se sont historiquement implantées au sein des trames vertes et bleues et dans les zones de glacis militaires. **Elles** participent donc **des aux** continuités naturelles en ville et doivent être pérennisées comme tel : un classement en zone naturelle, plutôt qu'en zone urbaine, permet de répondre au plus près à cet objectif. Leur très faible niveau de constructibilité, en lien avec les besoins stricts liés à ce type d'activités, reste par ailleurs compatible avec la définition de la zone naturelle.

DOCUMENT INITIAL

- 158 -

- les infrastructures, équipements et divers ouvrages techniques liés notamment aux réseaux (y compris les transports en commun). Le PLU généralise leur admission à l'ensemble du territoire dans la mesure où ils concourent à une mission de service public et qu'il est impossible de prévoir à l'avance leur localisation et caractéristiques techniques précises ;
- les affouillements et exhaussements de sol, qui sont conditionnés à certains types de travaux, principalement pour des motifs environnementaux (impacts potentiels sur les milieux naturels, sur la qualité des eaux etc.) et de limitation des impacts paysagers.

Afin d'assurer la sécurité des personnes exposées et pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités, le PLU conditionne les occupations et utilisations du sol (OUS) autorisées dans les secteurs soumis à :

- des risques technologiques, où les OUS sont conditionnées à la conformité avec les réglementations en vigueur ;
- des risques d'affaissement liés à la présence de galeries ou de cavités souterraines. Ce risque est expliqué et cartographié dans l'Etat Initial de l'Environnement. Le règlement conditionne les OUS à l'évaluation du risque et à des travaux et/ou mesures conservatoires spécifiques à réaliser.

■ Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAG)

Cet outil vise à maîtriser le devenir d'un site, en mutation ou en développement urbain. Il gèle temporairement les droits à construire, dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'ensemble permettant de garantir la mise en oeuvre de principes d'urbanisation en cohérence, notamment, avec les orientations du PADD. La durée maximale du PAG est de 5 ans. Passée cette échéance, ce sont les droits à construire du règlement qui s'appliquent. En outre, la collectivité a la possibilité de lever l'interdiction de construire via une délibération, avant l'échéance du PAG.

Deux secteurs sont concernés par un PAG :

- le site actuel de l'enseigne Super U à Lingolsheim : cette activité commerciale envisage sa relocalisation dans un autre secteur de la commune, offrant ainsi une opportunité de requalification urbaine du site actuel. La durée de 5 ans du PAG correspond au temps à priori nécessaire à cette relocalisation. Le PAG vise à maîtriser pour l'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la commune de Lingolsheim, le devenir de ce site, dans l'attente d'une réflexion d'aménagement d'ensemble. Celle-ci est d'autant plus importante que le site est localisé dans un secteur stratégique de la commune : proximité du coeur de ville, lien avec la gare de Strasbourg-Roethig et contact immédiat avec l'Avenue Schuman, un axe Nord-Sud majeur de Lingolsheim ;
- le site de la Semencerie à Strasbourg, situé dans un secteur urbain dense en mutation, où l'ouverture à diverses vocations doit pouvoir s'effectuer de façon progressive, et dans le cadre d'une réflexion urbaine d'ensemble. Le PAG permet de façon temporaire de garantir cet objectif, dans la mesure où, par ailleurs, ce secteur est classé en zone UB (c'est à dire le zonage le plus ouvert qui soit, en terme de fonctions urbaines autorisées).

■ Patrimoine bâti

Diverses trames graphiques sont définies au règlement afin de permettre la préservation du patrimoine bâti du territoire de l'Eurométropole. Même si ces bâtiments concernent principalement les zones UAA et UAB, le PLU en localise plus généralement sur l'ensemble du territoire d'où la motivation d'en faire une disposition générale applicable à toutes les zones, et non à l'une ou l'autre zone en particulier. Les motivations de cette disposition, ainsi que toutes les autres relatives à la préservation patrimoniale, sont exposées dans le chapitre IV, " *dispositions liées au patrimoine architectural et urbain* ".

■ Habitat et mixité sociale

Les orientations du PADD relatives à la politique d'habitat définissent des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production de logements. Elles visent notamment à " *diversifier la production de logements, pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie* ".

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 158 -

- les infrastructures, équipements et divers ouvrages techniques liés notamment aux réseaux (y compris les transports en commun). Le PLU généralise leur admission à l'ensemble du territoire dans la mesure où ils concourent à une mission de service public et qu'il est impossible de prévoir à l'avance leur localisation et caractéristiques techniques précises ;
- les affouillements et exhaussements de sol, qui sont conditionnés à certains types de travaux, principalement pour des motifs environnementaux (impacts potentiels sur les milieux naturels, sur la qualité des eaux etc.) et de limitation des impacts paysagers.

Afin d'assurer la sécurité des personnes exposées et pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités, le PLU conditionne les occupations et utilisations du sol (OUS) autorisées dans les secteurs soumis à :

- des risques technologiques, où les OUS sont conditionnées à la conformité avec les réglementations en vigueur ;
- des risques d'affaissement liés à la présence de galeries ou de cavités souterraines. Ce risque est expliqué et cartographié dans l'Etat Initial de l'Environnement. Le règlement conditionne les OUS à l'évaluation du risque et à des travaux et/ou mesures conservatoires spécifiques à réaliser.

■ Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAG)

Cet outil vise à maîtriser le devenir d'un site, en mutation ou en développement urbain. Il gèle temporairement les droits à construire, dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'ensemble permettant de garantir la mise en oeuvre de principes d'urbanisation en cohérence, notamment, avec les orientations du PADD. La durée maximale du PAG est de 5 ans. Passée cette échéance, ce sont les droits à construire du règlement qui s'appliquent. En outre, la collectivité a la possibilité de lever l'interdiction de construire via une délibération, avant l'échéance du PAG.

Aucun secteur n'est concerné par un PAG.

- ~~le site actuel de l'enseigne Super U à Lingolsheim : cette activité commerciale envisage sa relocalisation dans un autre secteur de la commune, offrant ainsi une opportunité de requalification urbaine du site actuel. La durée de 5 ans du PAG correspond au temps à priori nécessaire à cette relocalisation. Le PAG vise à maîtriser pour l'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la commune de Lingolsheim, le devenir de ce site, dans l'attente d'une réflexion d'aménagement d'ensemble. Celle-ci est d'autant plus importante que le site est localisé dans un secteur stratégique de la commune : proximité du coeur de ville, lien avec la gare de Strasbourg-Roethig et contact immédiat avec l'Avenue Schuman, un axe Nord-Sud majeur de Lingolsheim.~~
- ~~le site de la Semencerie à Strasbourg, situé dans un secteur urbain dense en mutation, où l'ouverture à diverses vocations doit pouvoir s'effectuer de façon progressive, et dans le cadre d'une réflexion urbaine d'ensemble. Le PAG permet de façon temporaire de garantir cet objectif, dans la mesure où, par ailleurs, ce secteur est classé en zone UB (c'est à dire le zonage le plus ouvert qui soit, en terme de fonctions urbaines autorisées).~~

■ Patrimoine bâti

Diverses trames graphiques sont définies au règlement afin de permettre la préservation du patrimoine bâti du territoire de l'Eurométropole. Même si ces bâtiments concernent principalement les zones UAA et UAB, le PLU en localise plus généralement sur l'ensemble du territoire d'où la motivation d'en faire une disposition générale applicable à toutes les zones, et non à l'une ou l'autre zone en particulier. Les motivations de cette disposition, ainsi que toutes les autres relatives à la préservation patrimoniale, sont exposées dans le chapitre IV, " *dispositions liées au patrimoine architectural et urbain* ".

■ Habitat et mixité sociale

Les orientations du PADD relatives à la politique d'habitat définissent des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production de logements. Elles visent notamment à " *diversifier la production de logements, pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie* ".

DOCUMENT INITIAL

p.182

D'autres emplacements réservés pour des ouvrages et installations d'intérêt général sont également prévus (tels que stations d'épuration, captages d'eau potable, etc.) qui correspondent à des besoins techniques qui s'expliquent par eux-mêmes au regard des objectifs de croissance démographique et économique du PLU.

7. TRACES DE PRINCIPE DES FUTURES VOIES

Ces tracés de principe répondent généralement aux mêmes motifs que ceux liés aux emplacements réservés pour des voiries, des liaisons piétons-cycles ou des infrastructures de transports en commun. Ils reprennent parfois aussi les principes de " voie à créer " définis dans les OAP, ainsi que certains tracés définis dans le POA Déplacements.

Les tracés de principe permettent de garantir la possibilité de réalisation ultérieure d'une infrastructure, en conservant un " espace de passage ", sans pour autant en définir précisément l'emprise à l'échelle de la parcelle (cette dernière n'étant pas encore connue précisément au moment de l'élaboration du PLU).

■ Voies routières

Pour certains projets dits de "maillage local", des tracés de principes ont été inscrits au plan de règlement. Ces tracés permettent d'indiquer l'intention de la collectivité dans l'attente de la réalisation d'études de faisabilité permettant, le cas échéant, de transcrire les projets en emplacements réservés. En effet, il n'est pas toujours possible, ni souhaitable de délimiter l'emprise des voies ou espaces publics qui seront réalisés. Dans certains cas, des tracés ou des emplacements de principe, qui laissent à l'aménageur ou au constructeur une plage d'implantation possible plus ou moins importante, sont suffisants. La transcription de certains projets de voirie au plan de règlement par des tracés de principe permet à la collectivité de rendre lisible ces projets tout en maintenant une certaine marge d'appréciation quant à la localisation des voies. Cet outil présente également l'avantage de ne pas imposer de contraintes inutiles aux propriétaires. En effet, l'inscription d'emplacement réservé grève les terrains impactés d'inconstructibilité. Il permet également aux propriétaires impactés de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer le foncier grevé par l'emplacement réservé (droit de délaissement). A terme, ces tracés pourront être transformés en emplacements réservés dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.

Ces voiries ont un intérêt de réorganisation de la circulation interne des communes, de meilleure diffusion des flux communaux ou de création d'une nouvelle entrée de commune. Ces voiries répondent à des enjeux locaux.

• Second accès à Vendenheim

Les raisons liées à la réalisation de ce nouvel accès sont principalement issues de la morphologie de la commune et aux caractéristiques de son réseau viaire. Etant donné la forme de la commune qui se développe vers le Sud et la présence d'un seul axe structurant Est-Ouest en son sein (rue du Général de Gaulle), la création d'un second accès vers le Sud, qui soit support d'urbanisation future permettrait de mieux réorganiser les flux communaux.

Ce projet répond à plusieurs objectifs :

- Favoriser et faciliter depuis la commune les relations vers les autres communes nord (Lampertheim, Mundolsheim) ;
- Accompagner l'urbanisation future prévue sur le secteur sud de la commune ;
- Mailler et hiérarchiser le réseau viaire tant à l'échelle communale que communautaire ;
- Améliorer l'efficacité du centre de secours opérationnel pour 11 communes.

Le secteur concerné est classé en réserve foncière IIAU, en vue d'une urbanisation à moyen/long terme. Au stade actuel, les principes d'aménagement qui guideront l'urbanisation de ce secteur ne sont pas définis. Ils seront à affiner au fil du temps, notamment à l'occasion de la procédure d'évolution du

PROPOSITION DE MODIFICATION

p.182

D'autres emplacements réservés pour des ouvrages et installations d'intérêt général sont également prévus (tels que stations d'épuration, captages d'eau potable, etc.) qui correspondent à des besoins techniques qui s'expliquent par eux-mêmes au regard des objectifs de croissance démographique et économique du PLU.

7. TRACES DE PRINCIPE DES FUTURES VOIES

Ces tracés de principe répondent généralement aux mêmes motifs que ceux liés aux emplacements réservés pour des voiries, des liaisons piétons-cycles ou des infrastructures de transports en commun. Ils reprennent parfois aussi les principes de " voie à créer " définis dans les OAP, ainsi que certains tracés définis dans le POA Déplacements.

Les tracés de principe permettent de garantir la possibilité de réalisation ultérieure d'une infrastructure, en conservant un " espace de passage ", sans pour autant en définir précisément l'emprise à l'échelle de la parcelle (cette dernière n'étant pas encore connue précisément au moment de l'élaboration du PLU).

■ Voies routières

Pour certains projets dits de "maillage local", des tracés de principes ont été inscrits au plan de règlement. Ces tracés permettent d'indiquer l'intention de la collectivité dans l'attente de la réalisation d'études de faisabilité permettant, le cas échéant, de transcrire les projets en emplacements réservés. En effet, il n'est pas toujours possible, ni souhaitable de délimiter l'emprise des voies ou espaces publics qui seront réalisés. Dans certains cas, des tracés ou des emplacements de principe, qui laissent à l'aménageur ou au constructeur une plage d'implantation possible plus ou moins importante, sont suffisants. La transcription de certains projets de voirie au plan de règlement par des tracés de principe permet à la collectivité de rendre lisible ces projets tout en maintenant une certaine marge d'appréciation quant à la localisation des voies. Cet outil présente également l'avantage de ne pas imposer de contraintes inutiles aux propriétaires. En effet, l'inscription d'emplacement réservé grève les terrains impactés d'inconstructibilité. Il permet également aux propriétaires impactés de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer le foncier grevé par l'emplacement réservé (droit de délaissement). A terme, ces tracés pourront être transformés en emplacements réservés dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.

Ces voiries ont un intérêt de réorganisation de la circulation interne des communes, de meilleure diffusion des flux communaux ou de création d'une nouvelle entrée de commune. Ces voiries répondent à des enjeux locaux.

• Second accès à Vendenheim

Les raisons liées à la réalisation de ce nouvel accès sont principalement issues de la morphologie de la commune et aux caractéristiques de son réseau viaire. Etant donné la forme de la commune qui se développe vers le Sud et la présence d'un seul axe structurant Est-Ouest en son sein (rue du Général de Gaulle), la création d'un second accès vers le Sud, qui soit support d'urbanisation future permettrait de mieux réorganiser les flux communaux.

Ce projet répond à plusieurs objectifs :

- Favoriser et faciliter depuis la commune les relations vers les autres communes nord (Lampertheim, Mundolsheim) ;
- Accompagner l'urbanisation future prévue sur le secteur sud de la commune ;
- Mailler et hiérarchiser le réseau viaire tant à l'échelle communale que communautaire ;
- Améliorer l'efficacité du centre de secours opérationnel pour 11 communes.

Le secteur concerné est classé en réserve foncière IIAU, en vue d'une urbanisation à moyen/long terme. ~~Au stade actuel, les principes d'aménagement qui guideront l'urbanisation de ce secteur ne sont pas définis. Ils seront à affiner au fil du temps, notamment à l'occasion de la procédure d'évolution du PLU.~~ restent à définir, et ce préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

DOCUMENT INITIAL

p.183

PLU qui devra être engagée préalablement à son ouverture à l'urbanisation. Elle permettra de préciser le parti d'aménagement de la zone, en particulier le tracé précis et les caractéristiques de la voie d'accès, ainsi que les éventuelles incidences environnementales et mesures permettant de limiter l'impact du projet (notamment vis-à-vis du captage d'eau potable).

Ce contexte motive l'inscription d'un tracé de principe (et non un emplacement réservé) au plan de zonage, permettant de relier la zone IIAU et la RD64 au Sud.

- **Voie de maillage au Sud d'Oberhausbergen**

Le règlement graphique du PLU identifie des tracés de principe pour une liaison routière en décrochage de la RD 563 vers la RD 63 et la VLIO. Le principe d'une connexion du trafic routier du Kochersberg, en provenance ou à destination de la RD 41, avec la VLIO est également transcrit au plan, avec deux points d'injection sur la VLIO envisagés.

Ces tracés sont conçus comme des projets de voirie support à l'urbanisation du secteur. Il s'agit en effet, de permettre la desserte efficiente de l'urbanisation envisagée en direction du centre sportif (réserve foncière, classée en zone IIAU).

Ces tracés, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation «Arc Ouest» visent à indiquer les grands principes d'organisation de la desserte viaire du futur quartier et ses accroches au réseau existant. Ils seront précisés à l'occasion de la procédure ultérieure nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, notamment en fonction du programme de l'opération et du tracé définitif de la VLIO. Cela motive l'inscription d'un tracé de principe au plan de zonage (et non un emplacement réservé).

- **Dévoisement de l'axe « RD 31 - rue de Strasbourg » à Mittelhausbergen**

Ce tracé de principe permet de prolonger la RD 31 (via la RD 63) venant du Kochersberg, en direction de la RD 120 et de la future VLIO. Il est conçu comme un projet de voirie support à l'urbanisation, au Nord de la commune. Le secteur concerné est classé en réserve foncière IIAU, en vue d'une urbanisation à moyen/long terme. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation communale «Mittelhausbergen-secteur Nord», qui fixe quelques principes fondamentaux qui guideront l'urbanisation future du secteur, en lien avec cette voie.

Sur son tronçon Sud, la voie traverse une zone A1 (secteur agricole inconstructible impacté par la présence d'un faisceau de lignes électriques haute tension, tel que cela figure dans l'OAP du secteur).

Ce nouvel axe a vocation à accueillir une partie importante du trafic de transit passant actuellement par le centre de la commune (route de Strasbourg) où la configuration des espaces publics (étroitesse, bâti ancien implanté à l'alignement etc.) se prête mal à un trafic de cette importance. Cette zone d'urbanisation future et l'axe structurant qui l'accompagne constitue ainsi une opportunité d'amélioration du fonctionnement urbain global.

- **Voie de Lisière Est à Strasbourg-Robertsau**

Ce projet de voie est traduit par un tracé de principe au plan. Le tracé alterne entre des espaces agricoles et naturels inconstructibles (en lien notamment avec le PPRT «Port aux Pétroles»), et deux zones AU (secteur Mélanie et secteur Sainte-Anne) au sein desquelles la voie est conçue comme un projet support à l'urbanisation.

La réalisation des projets d'urbanisation prévus par le PLU à moyen/long terme dans le quartier de la Robertsau (même si les zones à urbaniser ont été considérablement réduites par rapport à celles figurant dans le POS de Strasbourg), devrait nécessiter la création d'une nouvelle voirie. Celle-ci serait créée entre le rond-point Mélanie et le secteur Sainte-Anne afin de permettre aux résidents des futurs secteurs urbanisés (Mélanie et Sainte-Anne) de rejoindre leur domicile sans saturer les petites voiries existantes.

Elle ne sera volontairement pas reliée à la route de La Wantzenau au Nord pour ne pas être utilisée comme itinéraire de transit pour les voitures. La réalisation de cette voie sera calée sur la réalisation des urbanisations prévues sur le secteur, notamment Mélanie.

PROPOSITION DE MODIFICATION

p.183

~~PLU qui devra être engagée préalablement à son ouverture à l'urbanisation. Elle permettra de préciser le parti d'aménagement de la zone, en particulier le tracé précis et les caractéristiques de la voie d'accès, ainsi que les éventuelles incidences environnementales et mesures permettant de limiter l'impact du projet (notamment vis à vis du captage d'eau potable).~~

~~Ce contexte motive l'inscription d'un tracé de principe (et non un emplacement réservé) au plan de zonage, permettant de relier la zone IIAU et la RD64 au Sud.~~

En s'inscrivant le long des voies ferrées, le second accès vise à préserver au possible les terrains agricoles et octroierait une liaison plus directe entre la commune de Lampertheim et le pôle d'échanges de la gare de Vendenheim.

Cette voie se traduit par un tracé de principe sur le ban communal de Lampertheim, depuis la RD64 au Sud, et jusqu'en limite de la zone IIAU située sur le ban de Vendenheim (la voie se prolongeant par un emplacement réservé au sein de cette zone IIAU).

• Voie de maillage au Sud d'Oberhausbergen

Le règlement graphique du PLU identifie des tracés de principe pour une liaison routière en décrochage de la RD 563 vers la RD 63 et la VLIO. Le principe d'une connexion du trafic routier du Kochersberg, en provenance ou à destination de la RD 41, avec la VLIO est également transcrit au plan, avec deux points d'injection sur la VLIO envisagés. Ces tracés sont conçus comme des projets de voirie support à l'urbanisation du secteur. Il s'agit en effet, de permettre la desserte efficace de l'urbanisation envisagée en direction du centre sportif (réserve foncière, classée en zone IIAU).

Ces tracés, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation «Arc Ouest» visent à indiquer les grands principes d'organisation de la desserte viaire du futur quartier et ses accroches au réseau existant. Ils seront précisés à l'occasion de la procédure ultérieure nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, notamment en fonction du programme de l'opération et du tracé définitif de la VLIO. Cela motive l'inscription d'un tracé de principe au plan de zonage (et non un emplacement réservé).

• Dévoiement de l'axe « RD 31 - rue de Strasbourg » à Mittelhausbergen

Ce tracé de principe permet de prolonger la RD 31 (via la RD 63) venant du Kochersberg, en direction de la RD 120 et de la future VLIO. Il est conçu comme un projet de voirie support à l'urbanisation, au Nord de la commune. Le secteur concerné est classé en réserve foncière IIAU, en vue d'une urbanisation à moyen/long terme. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation communale «Mittelhausbergen-secteur Nord», qui fixe quelques principes fondamentaux qui guideront l'urbanisation future du secteur, en lien avec cette voie.

Sur son tronçon Sud, la voie traverse une zone A1 (secteur agricole inconstructible impacté par la présence d'un faisceau de lignes électriques haute tension, tel que cela figure dans l'OAP du secteur).

Ce nouvel axe a vocation à accueillir une partie importante du trafic de transit passant actuellement par le centre de la commune (route de Strasbourg) où la configuration des espaces publics (étroitesse, bâti ancien implanté à l'alignement etc.) se prête mal à un trafic de cette importance. Cette zone d'urbanisation future et l'axe structurant qui l'accompagne constitue ainsi une opportunité d'amélioration du fonctionnement urbain global.

• Voie de Lisière Est à Strasbourg-Robertsau

Ce projet de voie est traduit par un tracé de principe au plan. Le tracé alterne entre des espaces agricoles et naturels inconstructibles (en lien notamment avec le PPRT «Port aux Pétroles»), et deux zones AU (secteur Mélanie et secteur Sainte-Anne) au sein desquelles la voie est conçue comme un projet support à l'urbanisation.

La réalisation des projets d'urbanisation prévus par le PLU à moyen/long terme dans le quartier de la Robertsau (même si les zones à urbaniser ont été considérablement réduites par rapport à celles figurant dans le POS de Strasbourg), devrait nécessiter la création d'une nouvelle voirie. Celle-ci serait créée entre le rond-point Mélanie et le secteur Sainte-Anne afin de permettre aux résidents des futurs secteurs urbanisés (Mélanie et Sainte-Anne) de rejoindre leur domicile sans saturer les petites voiries existantes.

Elle ne sera volontairement pas reliée à la route de La Wantzenau au Nord pour ne pas être utilisée comme itinéraire de transit pour les voitures. La réalisation de cette voie sera calée sur la réalisation des urbanisations prévues sur le secteur, notamment Mélanie.

DOCUMENT INITIAL

- 202 -

Nom de la ZAC	Communes	Régime d'origine	Approbation du dossier de réalisation ou de création	Zonage anciens POS/PLU	Zonage PLU actuel	Clôture prévue de la concession
PII	<i>Illkirch-Graffenstaden</i>	PAZ / RAZ (POS)	23 juin 1997 (dossier de réalisation)	-	UZ1 / UZ2 / IAUZ	31 décembre 2024
Etoile	<i>Strasbourg</i>	PAZ / RAZ (POS)	16 avril 1999 (dossier de réalisation)	-	UDz3 / UDz4 / UE1 / UE3 / UD1	
Aéroparc	<i>Entzheim</i>	PAZ / RAZ (POS)	22 juin 1998 (dossier de réalisation)	-	UXb4 / UXc / A1	-
Niederbourg	<i>Illkirch-Graffenstaden</i>	PAZ / RAZ (POS)	2 décembre 1992 (dossier de réalisation)	-	UD2	-
Zone Commerciale Nord (ZCN)	Vendenheim / Lampertheim / Reichstett / Mundolsheim	POS et PLU	30 septembre 2016 (dossier de réalisation)	UB13 / UX / UX2 / UX3 / IAU4 / IAUX3 / INAX3 / INAX5 / IINAX / IINAX2	IAUXd / UXb4 / UXd1 / UB5	-
Deux-Rives	<i>Strasbourg</i>	POS	20 décembre 2013 (dossier de création)	POR UXL3 / POR UX3 / POR UB1 / POR UB2 / POR UB3 / POR UB5 / POR UB6 / POR UK / POR UF	UDz5 / UYA / UE3	-
Jean Monnet	<i>Eckbolsheim</i>	PLU	25 octobre 2013 (dossier de création)	IAU	IAUB	-
Les vergers de Saint Michel	<i>Reichstett</i>	POS	12 juillet 2013 (dossier de création)	UA / INA1 / INA2 / INAx4 / IINA1	IAUA1/ UXd4	-
Baggersee	<i>Illkirch-Graffenstaden</i>	POS	20 décembre 2013 (dossier de création)	UE / UAb / UXc / INAa / INAb / ND	IAUB / UXd2 / UB2 / N1 / N3	-

Source : Eurométropole de Strasbourg / ADEUS

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 202 -

Nom de la ZAC	Communes	Régime d'origine	Approbation du dossier de réalisation ou de création	Zonage anciens POS/PLU	Zonage PLU actuel	Clôture prévue de la concession
PII	<i>Illkirch-Graffenstaden</i>	PAZ / RAZ (POS)	23 juin 1997 (dossier de réalisation)	-	UZ1 / UZ2 / IAUZ	31 décembre 2024
Etoile	<i>Strasbourg</i>	PAZ / RAZ (POS)	16 avril 1999 (dossier de réalisation)	-	UDz3 / UDz4 / UE1 / UE3 / UD1	
Aéroparc	<i>Entzheim</i>	PAZ / RAZ (POS)	22 juin 1998 (dossier de réalisation)	-	UXb4 / UXc / A1	-
Niederbourg	<i>Illkirch-Graffenstaden</i>	PAZ / RAZ (POS)	2 décembre 1992 (dossier de réalisation)	-	UD2	-
Zone Commerciale Nord (ZCN)	Vendenheim / Lampertheim / Reichstett / Mundolsheim	POS et PLU	30 septembre 2016 (dossier de réalisation)	UB13 / UX / UX2 / UX3 / IAU4 / IAUX3 / INAX3 / INAX5 / IINAX / IINAX2	IAUXd / UXb4 / UXd1 / UB5	-
Deux-Rives	<i>Strasbourg</i>	POS	20 décembre 2013 (dossier de création)	POR UXL3 / POR UX3 / POR UB1 / POR UB2 / POR UB3 / POR UB5 / POR UB6 / POR UK / POR UF	UDz5 / UYA / UE3	-
Jean Monnet	<i>Eckbolsheim</i>	PLU	25 octobre 2013 (dossier de création)	IAU	IAUB	-
Les vergers de Saint Michel	<i>Reichstett</i>	POS	12 juillet 2013 (dossier de création)	UA / INA1 / INA2 / INAX4 / IINA1	IAUA1 / UXd4 UXd3a	-
Baggersee	<i>Illkirch-Graffenstaden</i>	POS	20 décembre 2013 (dossier de création)	UE / UAb / UXc / INAa / INAb / ND	IAUB / UXd2 / UB2 / N1 / N3	-

Source : Eurométropole de Strasbourg / ADEUS