Strasbourg.eu
eurométropole

Aménagement du territoire et projets urbains

Capitale européenne

Eurométropole de Strasbourg

Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 6

NOTE DE PRÉSENTATION

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

Dossier de consultation
Septembre 2025

Ville et Eurométropole
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00
Courriel : courrier@strasbourg.eu
Site internet : www.strasbourg.eu

Sommaire

A. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE 3

B. CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE..... 3

C. OBJET DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6 6

D. PIÈCES DU PLU À MODIFIER 87

A. Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du Territoire et Projets Urbains
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B. Cadre juridique de la modification simplifiée

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole (PLU) de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016 et modifié pour la dernière fois le 31 mai 2024.

Cette procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L. 153-40 et de L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme. Elle peut être effectuée puisqu'elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

La modification simplifiée peut également être effectuée :

- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme ;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification simplifiée n°6 est initiée par la présidente de l'Eurométropole de Strasbourg parce que le projet de modification simplifiée concerne l'ensemble du territoire de l'Eurométropole, conformément à l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Cette procédure est exonérée d'enquête publique.

Ces observations seront enregistrées et conservées.

La modification simplifiée n°6 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg intéresse plusieurs communes, c'est pourquoi elle est mise à la disposition du public sur l'ensemble des communes de l'Eurométropole.

La modification simplifiée n°6 concerne les points suivants :

1. **Délimitation de zones urbaines à usage exclusif de résidence principale à Strasbourg**

2. **Adaptation d'un zonage UXA1 pour permettre un projet de centrale photovoltaïque à Vendenheim**

3. **Extension d'un site dédié à la réalisation d'une centrale photovoltaïque à Reichstett**

4. **Majoration des droits à construire au sein d'un secteur de zone situé à l'angle des rues de la Canardière et de Touraine à Strasbourg**

5. **Création d'un secteur de zone UCB2 et d'un secteur de mixité social, rue de la Ville à Souffelweyersheim**

6. **Majoration des droits à construire au sein d'un secteur de zone situé à l'angle des rues de Macon, Louis Braille et de Figeac à Strasbourg**

7. **Modification de la programmation de la Zone commerciale nord située sur les bans des communes de Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim**

8. **Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé NEU 36 situé au sud de l'allée Reuss au Neuhof**

9. **Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé LIN 37 situé à Lingolsheim**

10. **Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé BIS 115 situé rue Ronsard à Bischheim**

11. **Réduction de l'emplacement réservé EKB 24, suppression d'un repérage « bâtiment exceptionnel », instauration d'une marge de recul et d'un jardin de devant, pour une meilleure intégration urbaine d'un projet situé au centre-ville de la commune d'Eckbolsheim**

12. **Réduction de l'espace planté à créer ou à conserver (EPCC) situé au niveau du n°10 de la route du Rhin à Illkirch-Graffenstaden**

13. **Suppression de l'identification : « bâtiment intéressant », de la ferme située au n°40 de la rue de l'Unterelsau à Strasbourg**

14. **Recalage de l'identification : « bâtiment exceptionnel », situé au n° 81 avenue de Strasbourg à Illkirch-Graffenstaden**

15. **Recalage de l'identification : « bâtiment intéressant », situé au n° 1 rue des Pécheurs à Illkirch-Graffenstaden**

16. **Suppression de l'identification : « bâtiment exceptionnel » du bâtiment situé au n° 63 de l'Avenue de Strasbourg à Illkirch-Graffenstaden et du repérage : « jardin de devant » à la même adresse**

17. **Correction de la transcription graphique des bâtiments identifiés pour leur valeur patrimoniale à Eckbolsheim**

18. **Agrandissement du secteur de zone UE3 sur le secteur de zone UE2, situé entre la rue Pierre de Coubertin et le quai Ernest Bevin à Strasbourg**

19. **Suppression de l'emplacement réservé PLO 57 situé rue du Général Leclerc à Plobsheim**

20. **Correction d'une erreur de transcription de secteurs de zones UE3 et UCA3, au niveau du cimetière rue de Graffenstaden à Lingolsheim**

21. **Correction d'une erreur de transcription de la marge de recul des constructions par rapport au canal du Rhône au Rhin, côté est, au niveau de la rue de l'Industrie à Illkirch - Graffenstaden**

22. **Uniformatisation de la marge de recul des constructions, en zone urbaine, par rapport à la route du fort Uhrich à Illkirch - Graffenstaden**

23. **Recalage du périmètre de restriction d'usage du secteur Citadelle à Strasbourg du plan de vigilance du PLU**

24. **Correction de l'extrait de plan de la partie centre – ouest de l'orientation d'aménagement et de programmation, OAP « Trame verte et bleue », au niveau de la commune d'Hangenbieten**

25. **Modification de la localisation de l'emplacement réservé BR 11, pour la création d'une piste cyclable entre Osthoffen et Breuschwickersheim, au nord, plutôt qu'au sud, de la RM 118**

26. **Correction d'une erreur de rédaction du premier alinéa de l'article 2 des dispositions générales du règlement écrit du PLU**

27. **Précision de la rédaction de l'article 12 du règlement écrit relatif au stationnement des vélos**

28. **Précision de la rédaction de l'article 2 de la zone UX concernant les constructions et installations industrielles destinées aux activités de production d'énergie**

29. **Remise en forme du règlement écrit du PLU**

Aussi, il est proposé de mettre le dossier de modification simplifiée n° 6 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg à disposition du public, pendant un mois minimum, selon les modalités suivantes :

- le dossier de modification simplifiée sera mis à disposition du public au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et des Mairies des communes de l'Eurométropole ;
- un registre permettant au public de formuler ses observations sera mis à disposition au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et des Mairies des communes de l'Eurométropole ;
- le dossier de modification simplifiée sera mis en ligne sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- un avis précisant les objets de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans la Collectivité Européenne d'Alsace, 15 jours au moins avant le début de cette mise à disposition du dossier. Cet avis sera affiché au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que dans les Mairies des communes de l'Eurométropole, 15 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg présentera le bilan devant le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, qui en délibèrera et adoptera le projet de modification simplifiée, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant cette modification simplifiée deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

C. Objet de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°6 du PLU

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n° 6 du PLU et d'en justifier les motivations.

Elle est destinée à être intégrée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

La présente modification simplifiée n° 6 du PLU concerne les points suivants :

1. Délimitation de zones urbaines à usage exclusif de résidence principale à Strasbourg

a. Présentation - Explications – Justifications

À Strasbourg, plus que dans les autres communes de l'Eurométropole, un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, engendre des difficultés d'accès au logement dans l'ensemble du parc résidentiel.

Cette tension aggravée du marché immobilier strasbourgeois a été actée par l'État via l'évolution du zonage conventionnellement appelé « zonage ABC des marchés locatifs ».

Depuis l'arrêté du 2 octobre 2023, la ville de Strasbourg est ainsi passée d'un territoire « tendu » (zone B1) à « très tendu » (zone A).

Ce phénomène se traduit par une augmentation des loyers et des prix d'acquisition des logements notamment anciens et d'un blocage dans le parcours résidentiel des ménages.

Cette tension est exacerbée par le développement de la part de logements destinés à des usages autres que l'habitation principale, comme les meublés de tourisme.

C'est pour limiter les impacts du développement des meublés touristiques sur le marché immobilier que, depuis 2016, la ville de Strasbourg a mis en place un outil visant à réguler les meublés de tourisme : le règlement municipal du changement d'usage des locaux d'habitation.

Au travers de ce règlement, il s'agit d'encadrer le régime des autorisations de changement d'usage, afin de préserver le nombre total de logements de la Ville, et notamment de renforcer le contrôle sur les locations de meublés touristiques dont le fort développement à Strasbourg vient diminuer le parc de logements locatifs disponibles.

Plus récemment, la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (dite « loi Le Meur »), introduit plusieurs mesures pour encadrer la location de meublés de tourisme et protéger l'offre de résidences principales.

L'article L.151 – 14 – 1 du Code de l'urbanisme, nouvellement créé par la loi Le Meur, instaure la possibilité de définir en zone U et AU une servitude de résidence principale en disposant que : « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du Code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation. ».

À Strasbourg la taxe annuelle sur les logements vacants, mentionnée à l'article 232 du code général des impôts, est applicable.

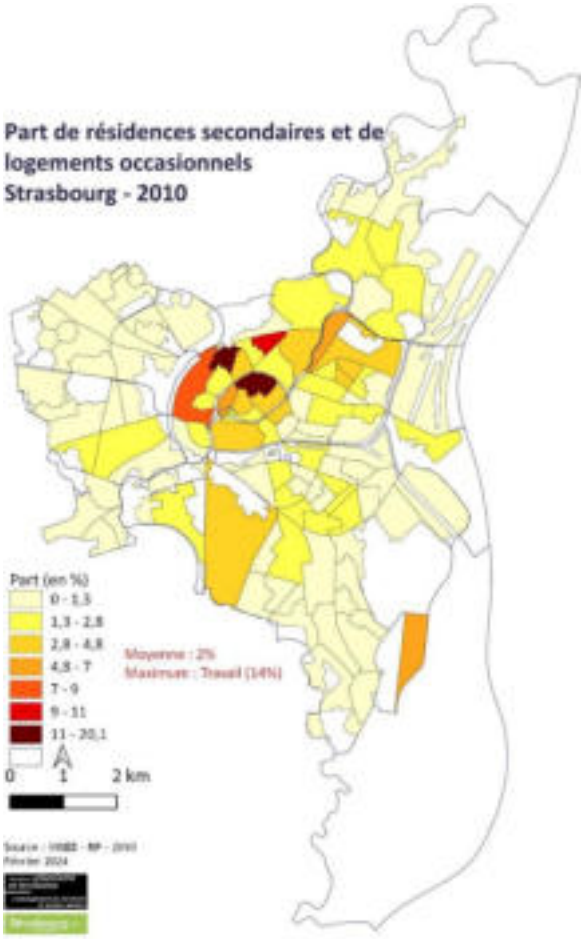
En conséquence, il est possible de délimiter, des secteurs à usage exclusif de résidence principale au règlement graphique du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en vue de réguler le développement des meublés de tourisme.

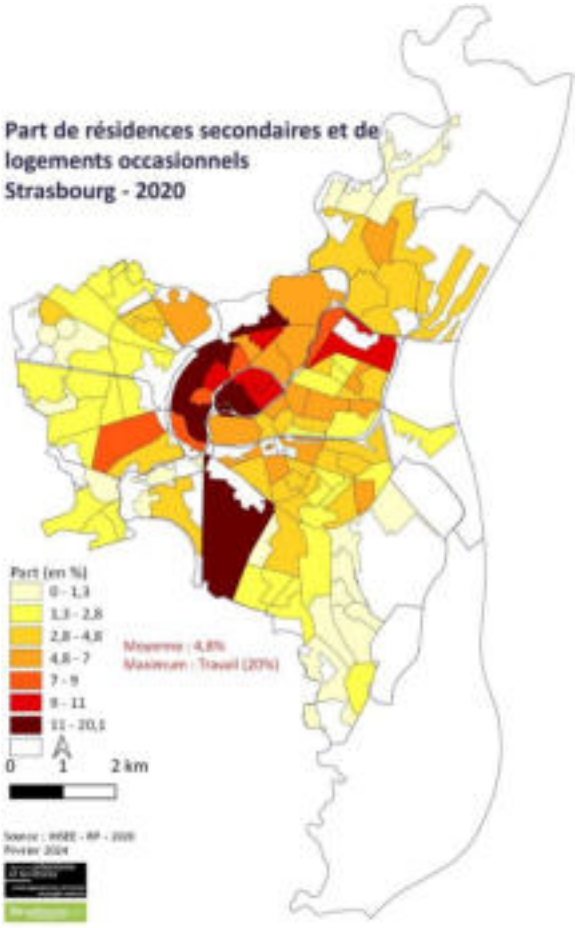
Afin de mesurer l'importance de ce phénomène, deux sources existent et peuvent être mobilisées. D'une part, le recensement de la population et d'autre part le fichier LIKIBU dont les données proviennent des sites AirBnb et Abritel, deux des plateformes dédiées à cette offre. Ce fichier ne donne pas une vision exhaustive des meublés de tourisme, mais il couvre l'essentiel de cette offre.

En 2020, à Strasbourg, 7 700 logements, soit environ 5 % du parc de logements, sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels. Cette part est en forte évolution. Elle était de seulement 2 % en 2010 (Source : INSEE – RP 2010-2020).

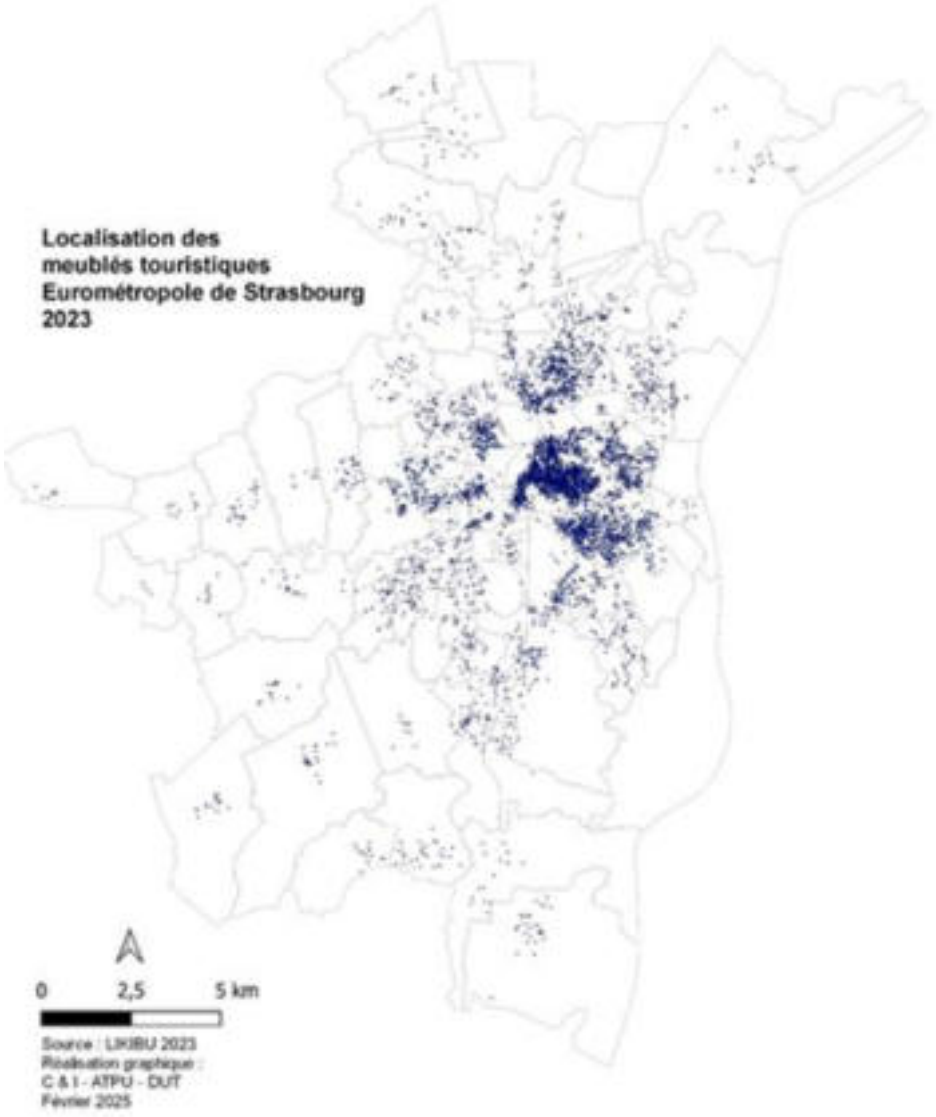
En 10 ans, les résidences secondaires ont ainsi progressé de 5 000 unités, ce qui correspond à plus de 4 années de production de logements à Strasbourg. À titre de comparaison, depuis 2010, l'ensemble du parc de logements s'est accru de 13 % contre 175 % pour les résidences secondaires.

Historiquement présentes dans le centre historique strasbourgeois et à proximité de la gare, les résidences secondaires se sont développées dans l'ensemble des quartiers centraux mais aussi dans les quartiers situés à l'ouest de Strasbourg, comme Cronenbourg et Koenigshoffen ainsi que dans le quartier du Neudorf, situé au sud.





En 2023, Le fichier Likibu dénombre 6 016 meublés de tourisme dans l'Eurométropole de Strasbourg, tous types de location confondus (des chambres et des logements loués entiers).
Les deux tiers des meublés de tourisme sont situés à Strasbourg, le dernier tiers concerne surtout les communes situées en première couronne.



Une année plus tard, en 2024, le nombre de meublés touristiques a atteint 7148, soit une très forte augmentation en une année : + 1132 unités ou encore + 19 %.

À Strasbourg, Likibu recense 5100 meublés de tourisme en 2024, avec une très forte augmentation en une année : + 17 %. À titre de comparaison, l'ensemble du parc de logements strasbourgeois s'est accru de + 1,6 % par an entre 2015 et 2021 (dernière période connue). 79 % de cette offre correspond à des locations de logements entiers.

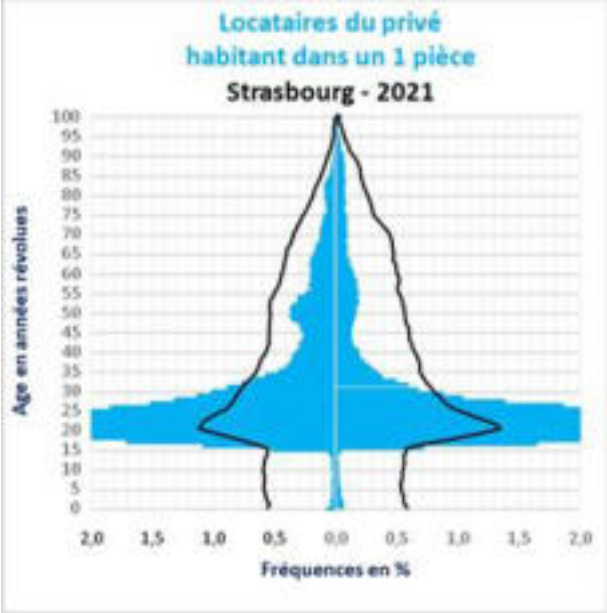
Type de location	2024	2023	Evolution absolue	Evolution relative
Chambre partagée	23	21	2	10%
Chambre privée	1 071	903	168	19%
Logement entier	4 006	3 424	582	17%
Ensemble	5 100	4 348	752	17%

C'est dans l'hyper-centre de Strasbourg que l'offre des meublés de tourisme est la plus présente : 22 % des meublés de Strasbourg y sont situés. À titre de comparaison, l'ellipse représente seulement 7,3 % du parc de logements strasbourgeois. Plus globalement, le centre élargi concentre près de 60 % des meublés touristiques strasbourgeois alors qu'il ne représente que 38% du parc de logements.

Quartier	Part dans les meublés touristiques de Strasbourg	Part dans le parc de logements de Strasbourg
Ellipse insulaire	21,9%	7,3%
Gare	10,2%	5,6%
Halles	4,5%	2,9%
Krutenau	7,6%	5,2%
Ensemble du centre élargi	58,0%	38,2%

Autre particularité, l'offre de meublés de tourisme est majoritairement constituée de petits logements d'une ou deux pièces (93 % pour les meublés de tourisme à l'échelle métropolitaine).

Or, à Strasbourg, les habitants des 1 pièce (en locatif classique) sont à 61 % des personnes de 18 à 24 ans contre 25 % pour l'ensemble de la population. Les petits logements servent à loger des jeunes. Ainsi, plus l'offre de meublés touristique augmente, moins les possibilités de loger les jeunes existent.



Sources : Eurométropole de Strasbourg

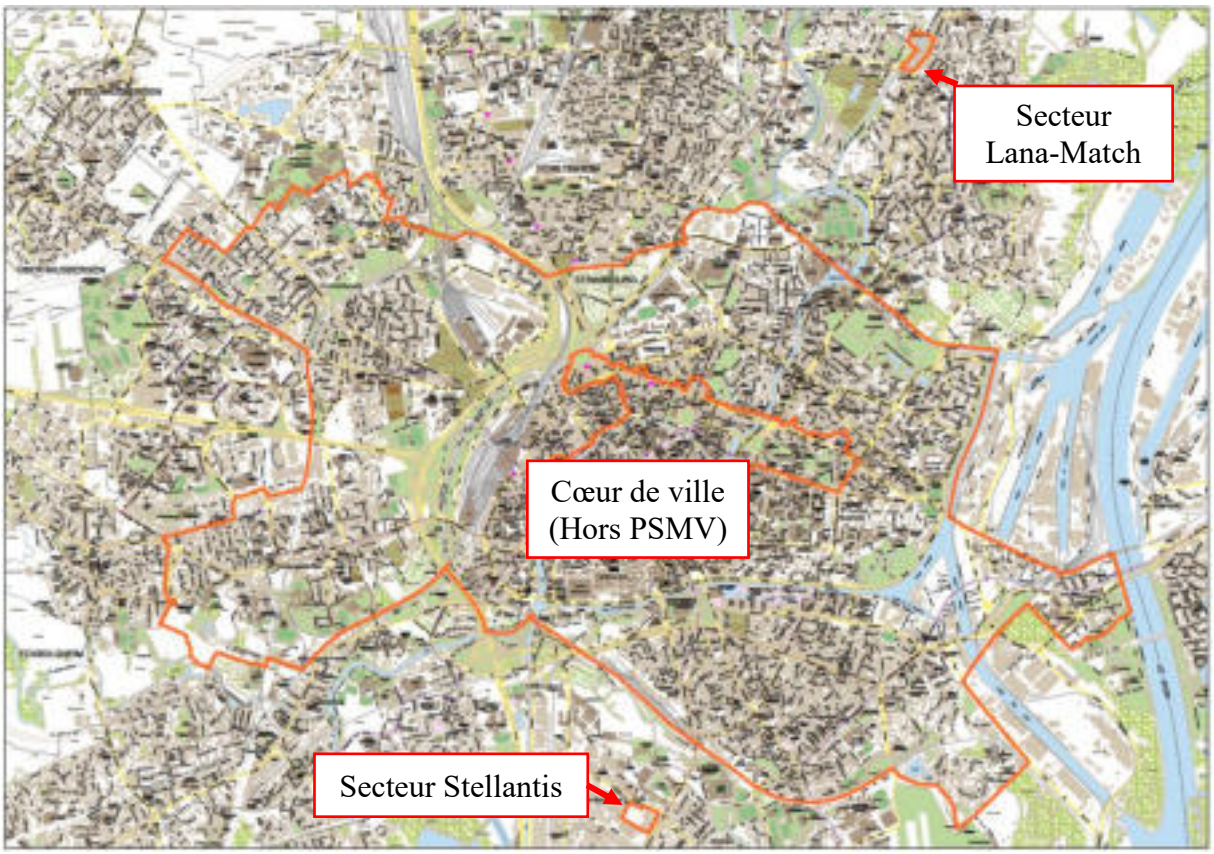
Les enjeux de régulation des résidences secondaires et donc du nombre de meublés de tourisme, sont de maintenir des logements pour les habitants, en particulier ceux dont les besoins portent sur les petits logements, soit majoritairement les étudiants et les jeunes actifs.

Limiter le développement de résidences secondaires permet aussi de lutter contre la raréfaction générale de l'offre en logements et donc de contenir les prix de l'immobilier dans les quartiers concernés.

Au vu de ces données et des enjeux présentés ci-dessus et en complément de l'outil du règlement municipal du changement d'usage, il est proposé d'identifier dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal les secteurs à usage exclusif de résidence principale suivants :

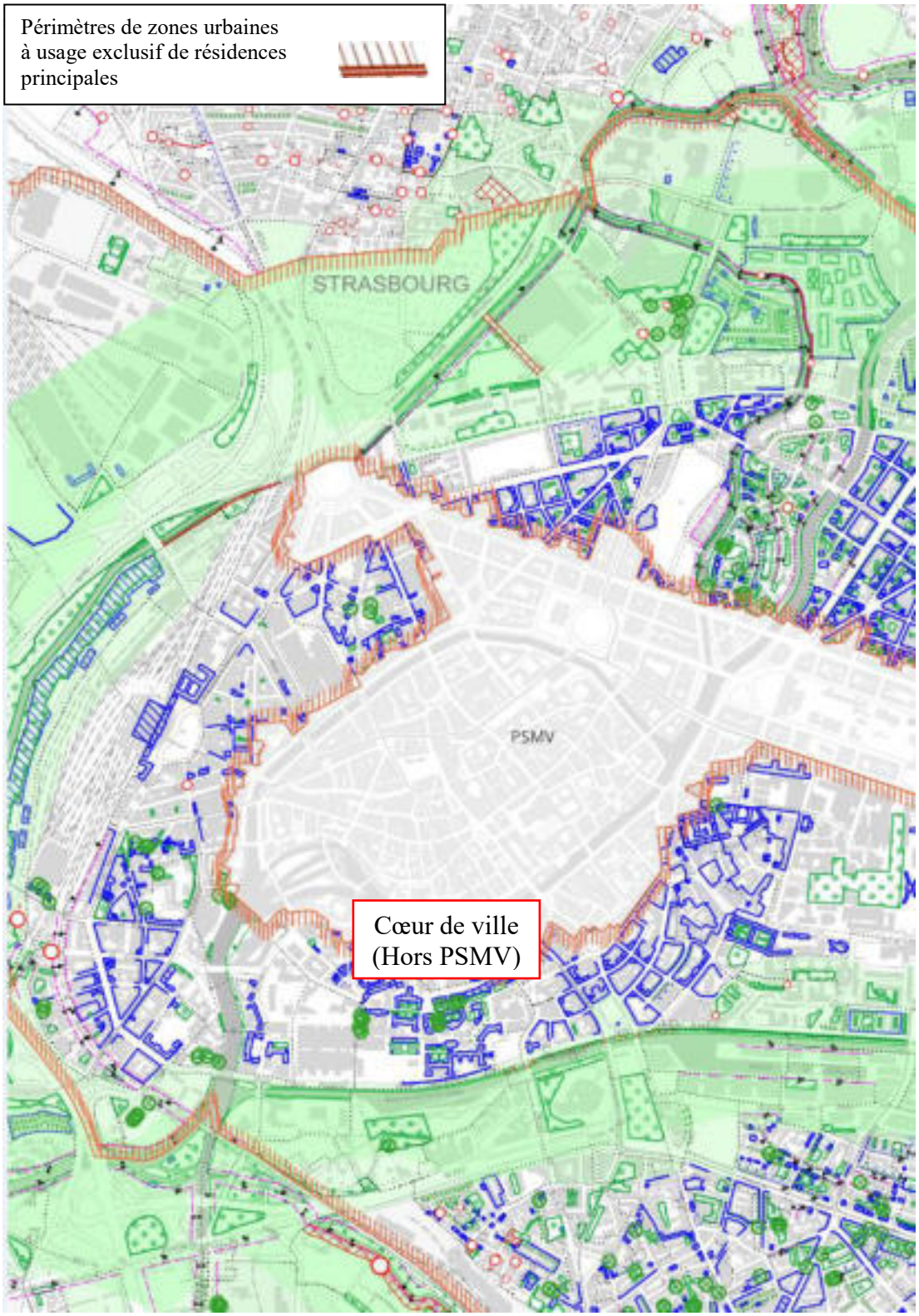
- le centre-ville élargi de Strasbourg, là où la pression est la plus importante, en dehors du périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Strasbourg, PSMV, qui est le document d'urbanisme applicable en lieu et place du PLU ;
- les quartiers en périphérie du centre-ville : Neudorf, Cronenbourg, Koenigshoffen, Deux – Rives, Archipel, du fait de leur proximité et de leur bonne desserte en transports en commun en site propre, et du phénomène de report lié au règlement municipal du changement d'usage des locaux d'habitation ;
- les secteurs de projets, où il est prévu de construire de nombreux logements, comme les sites Stellantis ou Lana-Match.

Ci-dessous les secteurs de zone, en orange, dans lesquels les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale (hors périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, PSMV) :

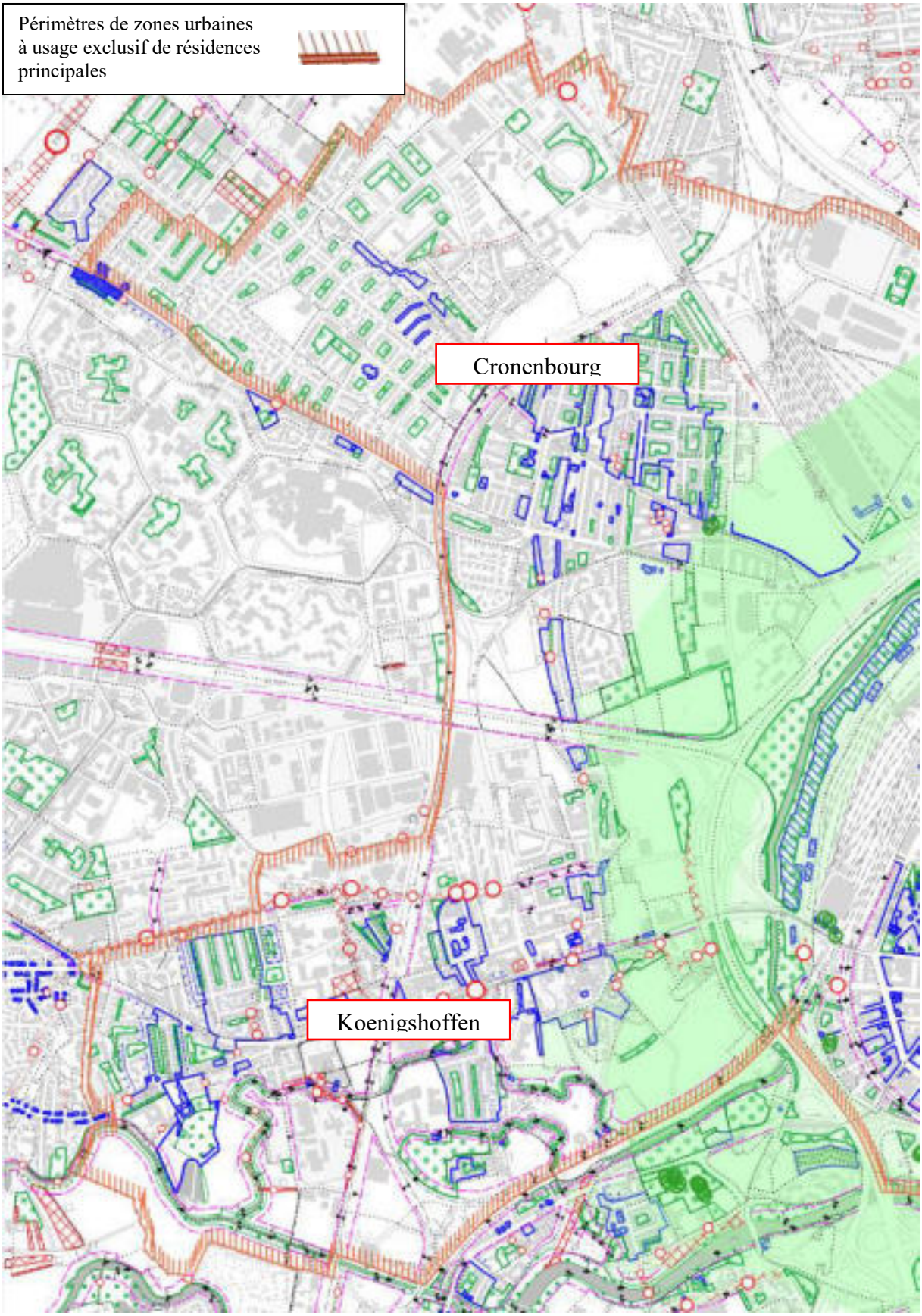


Sources : Eurométropole de Strasbourg

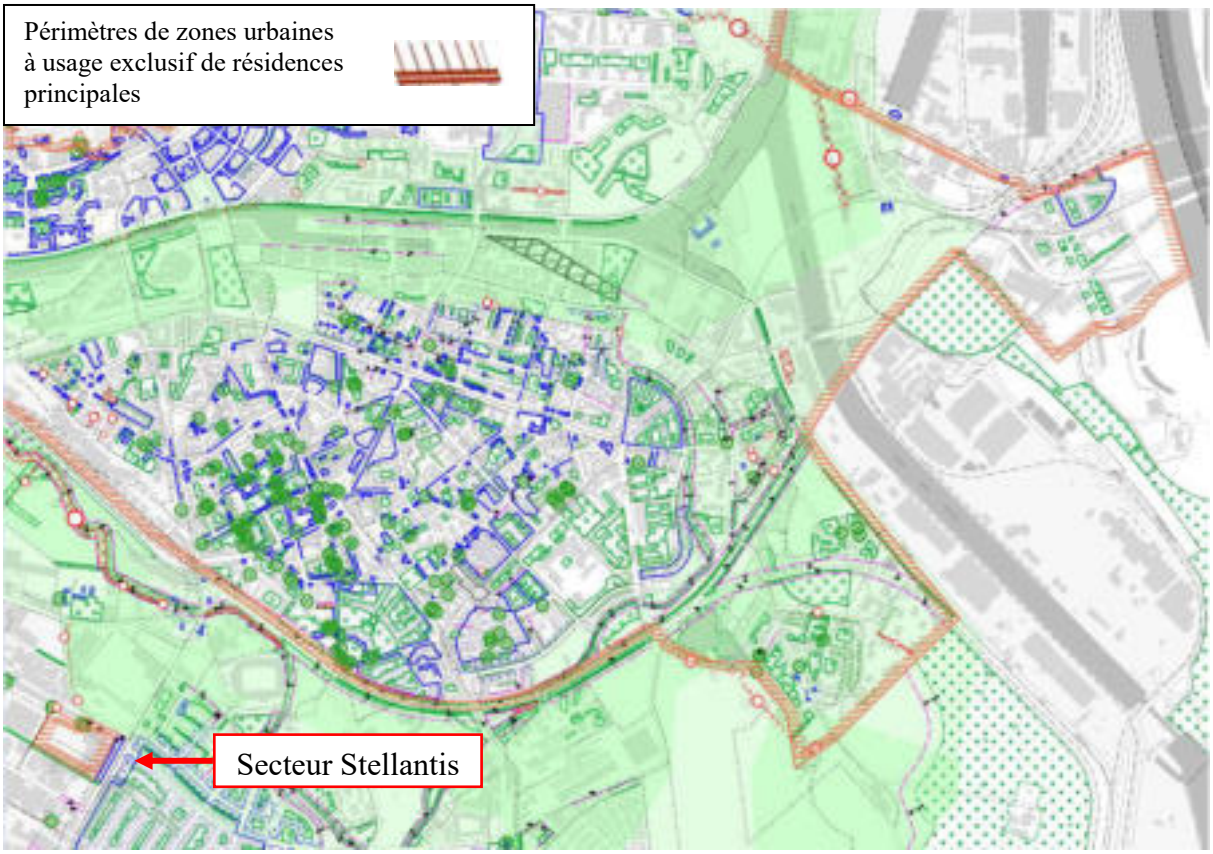
Les extraits du règlement graphique modifié, disponibles également dans la pièce « Extraits du règlement graphique » sont disponibles ci-après :



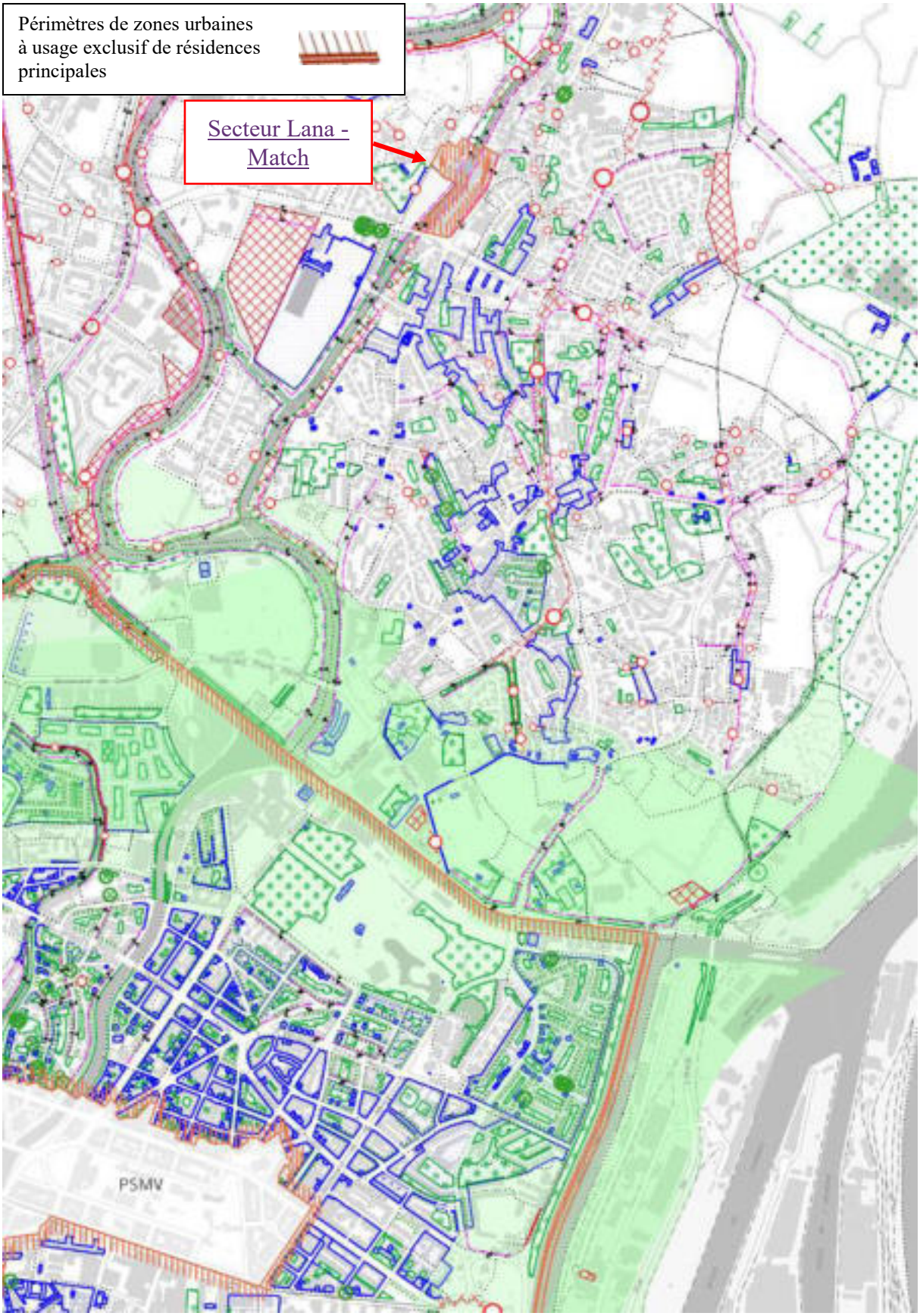
Servitude de résidences principales – secteur « cœur de ville », hors PSMV.
(Source :Eurométropole de Strasbourg)



Servitude de résidences principales – Quartiers Cronenbourg et Koenigshoffen à Strasbourg (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Servitude de résidences principales – Quartiers Neudorf, Esplanade, Krutenau, Port du Rhin / Deux-Rives et secteur Stellantis à Strasbourg (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Servitude de résidences principales – Quartiers Wacken - Conseil des XV – Orangerie – Contades et secteur Lana-Match à Strasbourg (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La représentation complète des périmètres des secteurs de zone, sur les plans de règlement du PLU, dans lesquels les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale, figurent dans les extraits du règlement graphique joint au dossier papier et dans le dossier numérique disponible sur le site participer.strasbourg.eu. Cet extrait illustre la manière dont seront transcris ces périmètres sur les plans de règlement à l'issue de la procédure de modification simplifiée.

Il est proposé de mentionner à l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU, qu'au sein des zones urbaines à usage exclusif de résidence principale, telles que délimitées sur le règlement graphique, les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de repérer au règlement graphique du PLU, les secteurs de zone dans lesquels les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale. Il également proposé de mentionner à l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU, qu'au sein des zones urbaines à usage exclusif de résidence principale, telles que délimitées sur le règlement graphique du PLU, les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale.

2. Adaptation d'un zonage UXA1 pour permettre un projet de centrale photovoltaïque à Vendenheim

a. Présentation - Explications – Justifications

La société TEPSA, anciennement Wagram Terminal, souhaite développer une centrale photovoltaïque au sol d'une surface d'environ 18 ha sur des terrains situés à Vendenheim. Le projet serait réalisé par l'entreprise Photosol.

La production électrique annuelle estimée du projet est d'environ 15 MWc, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 3 700 foyers (hors chauffage), soit plus que les besoins de la commune de Vendenheim.

Ci-dessous le secteur concerné par la modification simplifiée n°6 :

Sources : Google Map

Le secteur de zone à vocation économique UXa1 du règlement graphique du PLU ne permet pas d'autoriser un tel projet.

En effet, seules sont admises dans le secteur en zone UXa1 les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat, y compris les activités relevant de la directive SEVESO et les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.

Le site était occupé par une raffinerie. Ce type d'activité présentait des risques technologiques.

C'est pourquoi, un arrêté préfectoral, en date du 31/12/2014, a institué une zone d'interdiction stricte sur le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de TEPSA, anciennement Wagram Terminal.

En l'état, si l'activité de raffinerie a cessé, la servitude reste en vigueur. La zone d'interdiction stricte est dédiée aux activités ou usages liés aux activités des exploitants à l'origine du risque technologique. De fait, les centrales photovoltaïques ne sont pas autorisées.

Néanmoins, la loi Climat et Résilience a introduit une disposition permettant aux préfets d'accorder des dérogations pour permettre la réalisation d'installations de production d'énergie renouvelable dans les zones soumises à interdiction ou prescription d'un PPRT. Elle est notamment codifiée à l'article L.515-16-1 du code de l'environnement : « (…) Le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis de la commune et de l'établissement public de coopération intercommunale concernés, accorder des dérogations aux interdictions et prescriptions fixées par les plans de prévention des risques technologiques mentionnées au premier alinéa du présent article pour permettre l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable. Ces dérogations fixent les conditions particulières auxquelles est subordonnée la réalisation du projet. ».

L'Eurométropole est favorable à ce projet puisqu'il concourt à ses objectifs de production d'énergie solaire, tels que déclinés dans son Plan climat air énergie territorial (PCAET) et son Schéma Directeur des Energies (SDE).

La commune de Vendenheim est également favorable à ce projet. Elle a identifié, en collaboration avec l'Eurométropole, cette zone comme étant prioritaire à l'implantation des installations de production d'énergies renouvelables (ZAER), en référence à la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

La commune et l'Eurométropole ont respectivement délibéré dans ce sens le 20 novembre 2023 et le 4 octobre 2024. La validation définitive des ZAER devrait intervenir courant d'année 2025 par arrêté préfectoral.

Ce projet de centrale photovoltaïque au sol a fait l'objet d'une étude d'impact, réalisée par le bureau d'études Ora environnement. Elle identifie dans ses conclusions deux enjeux principaux.

Le premier enjeu est justement de déroger aux interdictions et prescriptions fixées par les plans de prévention des risques technologiques de TEPSA, anciennement Wagram Terminal.

Le second est lié à la présence de zones humides. L'étude conclut à un impact faible sur les milieux humides en phase travaux et non significatif en phase d'exploitation.

Des enjeux de niveau moindre ont été identifiés, relevant de sensibilités physiques, écologiques, paysagers et humains, mais ils n'impliquent pas de préconisations d'évitement.

L'étude indique dans sa conclusion que : « grâce à différentes mesures d'évitement et de réduction, l'impact résiduel du projet sur l'environnement naturel sera faible à nul et non significatif. Il est à noter qu'une mesure de compensation est en cours de création pour pallier à l'impact du projet sur les zones humides. Le territoire bénéficiera des retombées socio-économiques du projet, tant pendant la période des travaux que pour la durée d'exploitation du parc. Enfin, les impacts sur le paysage sont globalement nuls à faibles et maitrisés. ».

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU, dans le but de permettre l'autorisation d'installations dédiées à la production d'énergie solaire photovoltaïque.

Un sous-secteur de zone UXa1.pv.est créé au niveau des terrains situés à l'est du site de TEPSA, anciennement Wagram Terminal, à la place du sous-secteur de zone UXa1.

Ci-dessous, un extrait du plan de zonage avant et après modification

Sources : Eurométropole de Strasbourg

À noter qu'à proximité, sur la commune de Reichstett, au nord du site Butagaz, un secteur UXa1 a déjà été modifié en un secteur de zone UXa1.pv pour autoriser les installations dédiées à la production d'énergie solaire photovoltaïque.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le secteur de zone UXa1, des terrains situés à l'est du site de TEPSA, anciennement Wagram Terminal, en un secteur de zone UXa1.pv, permettant l'installation d'une centrale photovoltaïque, sur le règlement graphique.

3. Extension d'un site dédié à la réalisation d'une centrale photovoltaïque à Reichstett

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg et la société d'économie mixte SIPEnR, ont initié et co-porté le projet Sunn'Stett à Reichstett en mars 2025. Il s'agit du plus grand projet de centrale photovoltaïque au sol du territoire métropolitain.

Ce projet s'inscrit pleinement dans le Schéma Directeur des Énergies 2050 de l'Eurométropole de Strasbourg, et participe activement à la Stratégie solaire de l'Eurométropole.

Il prévoit de développer une centrale photovoltaïque au sol d'une surface d'environ 6,5 ha à proximité immédiate d'un site industriel Butagaz à Reichstett. La puissance installée du projet est d'environ 6 MWc.

Ci-dessous le secteur concerné par la modification simplifiée n°6 :

Sources : Eurométropole de Strasbourg

Il est prévu que ces deux instigateurs du projet ouvrent l'accès au capital de la Société de gestion à d'autres acteurs locaux : la SEM Grand-Est Énergies, la commune de Reichstett et le collectif citoyen : « Brasseurs d'Énergie ». Ce collectif a pour but de permettre à tout citoyen de l'Eurométropole de Strasbourg d'acheter une part du projet, de participer à sa gouvernance et de bénéficier des dividendes.

Deux parcelles situées à l'est du secteur de projet, hors projet actuel et à ce jour situées dans le secteur de zone UXa1, pourraient, par soucis de cohérence d'aménagement global du secteur, être intégrées dans le secteur de zone UXa1.pv. En effet, le fait que ces deux parcelles soient accolées au secteur de projet, laisse peu d'espace à d'autres vocations.

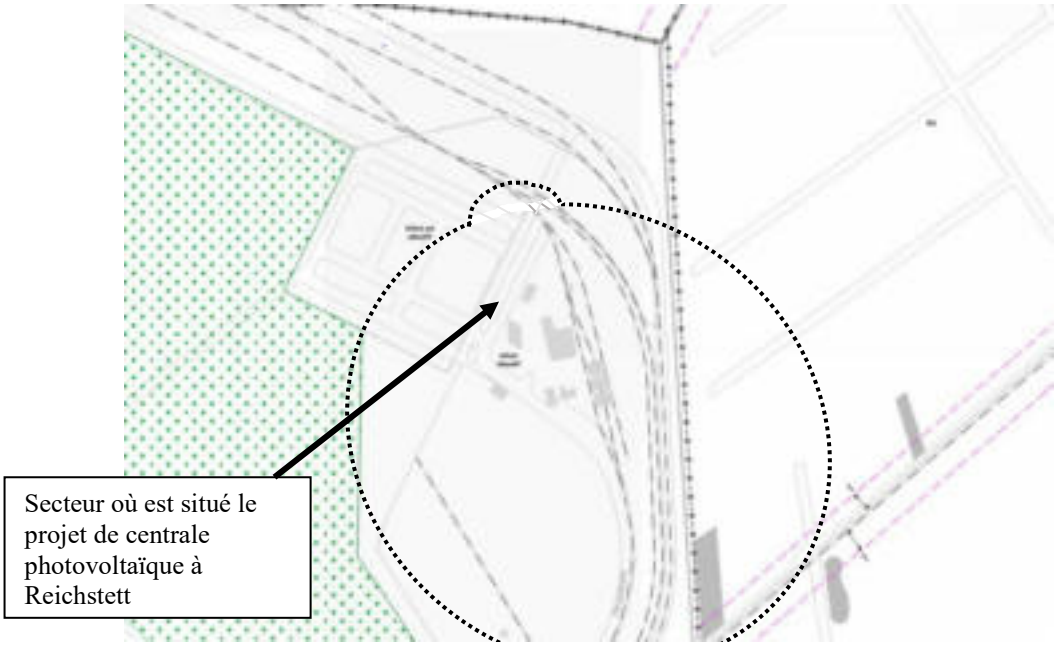
Il s'agit des parcelles numéros : 07 353 d'une superficie de 2 866 m² et 07 349 d'une superficie de 1 346 m².

Ci-dessous, un extrait du plan de zonage avant et après modification :

Sources : Eurométropole de Strasbourg (en turquoise les nouvelles limites de zone)

Le projet est concerné par le périmètre du Porter à Connaissance (PAC) « Risques Technologiques » concernant la société Butagaz, d'août 2024. Le PAC ne s'oppose pas à la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur ces deux parcelles concernées par ce point d'évolution de la présente procédure de modification simplifiée n°6.

Localisation du périmètre du Porter à Connaissance (PAC) « Risques Technologiques » concernant la société Butagaz



Périmètre du Porter à Connaissance

Source : Eurométropole et PACSociété BUTAGAZ à Reichstett - Août 2024

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU, en accord avec le porteur de projet qui tiendra compte des risques potentiels dans le cadre de l'élaboration de son projet.

À noter qu'une mise à jour des annexes du PLU est en cours de préparation. L'ancien PPRT de ce site Butagaz abrogé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2024 sera remplacé par le présent PAC « Risques Technologiques » concernant la société Butagaz, d'août 2024.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'étendre le secteur de zone UXa1.pv du règlement graphique, aux parcelles attenantes, situées à l'est du secteur de projet.

4. Majoration des droits à construire au sein d'un secteur de zone situé à l'angle des rues de la Canardière et de Touraine à Strasbourg

a. Présentation - Explications – Justifications

Un projet de construction de logements locatifs sociaux est prévu au n° 31 de la rue de la Canardière à Strasbourg, en lieu et place de la salle de sport : Le Cercle Fitness.

Ci-dessous, une photo de la salle de sport vu depuis la rue de la Canardière.

Sources : Google Maps

Le bâtiment actuel est vieillissant et ne comporte qu'un rez-de-chaussée. Le projet de démolition - reconstruction présente de nombreux avantages. Il permet de revaloriser l'image du quartier et de reconstituer une partie de l'offre en logement locatif social en dehors du Quartier prioritaire de la Ville (QPV).

Le programme envisagé est développé par Héria, une structure créée par Alsace Habitat et Pierres & Territoires pour développer une offre d'accession sociale à la propriété et du logement locatif social.

Le terrain d'assiette du projet est de 27,29 ares. Il s'inscrit dans une zone UD2 de plus de 49 hectares, ce qui correspond à un peu moins de 0,7 % de la superficie de cette zone.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLU avant modification

Sources : Eurométropole de Strasbourg

Les droits à construire actuels de la zone UD2 permettent la réalisation de ce projet de construction qui comprend 28 logements locatifs sociaux, 30 logements en accession sociale et un local d'activité.

Le projet est bien conforme aux obligations relevant des normes de stationnement, des prospects, des aménagements paysagers, etc.

Néanmoins, il est souhaité de ne pas reproduire des bâtiments aussi massifs que les constructions avoisinantes.

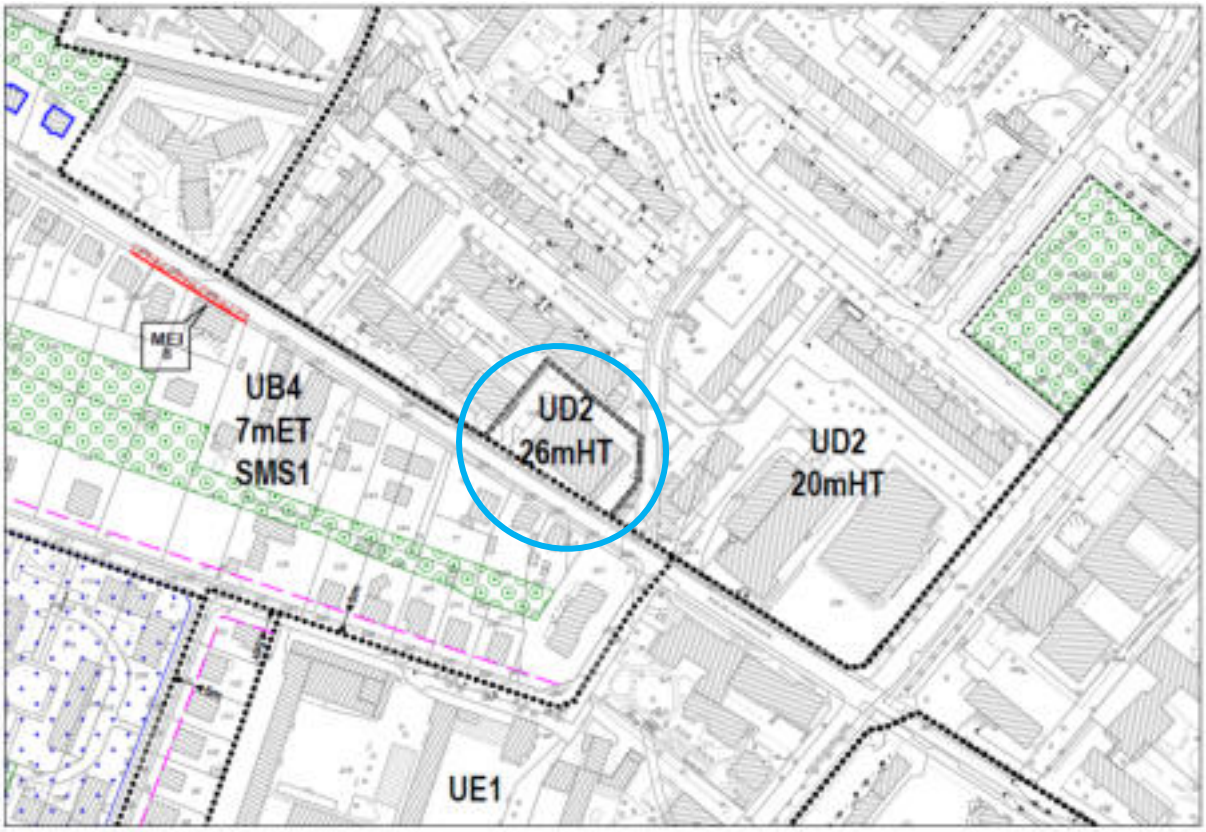
En effet, au lieu de construire de nouvelles barres d'immeubles, il est proposé que soient édifiées deux constructions plus fines, avec des emprises au sol moins importantes, permettant de dégager des perspectives et des cheminements entre les constructions.

Sources : K et Plus Architecture

Sources : K et Plus Architecture

Ce parti d'aménagement implique, pour le porteur de projet, de renoncer à une partie de l'emprise au sol mobilisable sur ce secteur, alors que l'emprise au sol, au sein du secteur de zone UD2, n'est pas règlementée.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLU après modification :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

Le projet porté s'inscrit pleinement dans les orientations générales du PADD. En produisant 58 logements sociaux, il participe à l'atteinte des objectifs de l'Eurométropole en matière de production de logements, dont sociaux : *« L'ambition démographique étant d'accueillir 50 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, l'Eurométropole de Strasbourg doit produire annuellement environ 3 000 logements »* (Source : PADD de l'Eurométropole de Strasbourg)

Il contribue également pleinement à l'orientation *« diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous »* à différentes étapes de leur vie (Source : PADD de l'Eurométropole de Strasbourg). L'accession sociale sécurisée prévue dans le projet permet de favoriser l'accession à la propriété en cœur de métropole, et de fluidifier les parcours résidentiels des ménages.

En s'inscrivant dans un contexte de renouvellement du tissu urbain, le projet, qui s'inscrit sur une salle de sport, participe indirectement à éviter l'extension et le développement urbain sur des espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF), en réutilisant des espaces qui sont quasi-intégralement artificialisés. À ce titre, le projet s'inscrit dans l'orientation *« prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine »* (Source : PADD de l'Eurométropole de Strasbourg)

Enfin, ce projet, qui se situe dans un contexte très urbain, répond à l'orientation générale de *métropole des proximités* (Source : Eurométropole de Strasbourg), en disposant de services et

équipements de proximité : arrêts de tramway sur l'avenue de Colmar, équipements scolaires, commerces alimentaires, services, etc.

Enfin, l'Eurométropole vise aussi de grands objectifs d'équilibre territorial de la production de logements, notamment sociaux, entre quartiers.

En conséquence, il est proposé d'augmenter les hauteurs maximales autorisées de 20 à 26m HT. En contrepartie d'une hauteur maximum autorisée plus importante, il est proposé d'augmenter de 20 à 25 % la superficie minimale réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de créer un secteur de zone UD2 avec des hauteurs maximales autorisées de 26 mètres HT et d'indiquer à l'article 13 UD : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations, qu'au sein de ce secteur de zone, une superficie minimale réservée à des aménagements paysagers devra être réalisée à hauteur de 25 % minimum en pleine terre.

5. Création d'un secteur de zone UCB2 et d'un secteur de mixité social, rue de la Ville à Souffelweyersheim

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Souffelweyersheim se trouve dans une situation où elle doit se conformer aux objectifs de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), qui impose un taux de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales. Actuellement, la commune dispose de la moitié de ce quota, soit environ 12,5 % de logements sociaux.

Souffelweyersheim est une commune d'une superficie relativement modeste. L'urbanisation se concentre au sud, avec des zones pavillonnaires, des lotissements et de l'habitat collectif, tandis que le nord conserve un centre ancien bien préservé.

Les disponibilités en foncier de la commune, au sein des zones urbanisées ou à urbaniser à vocation d'habitat, sont très faibles. Les possibilités d'expansion sont limitées par des enjeux environnementaux forts, notamment les risques d'inondation et la gestion des eaux pluviales. À l'instar des communes de l'Eurométropole au profil similaire, le prix du foncier est élevé, ce qui impacte l'équilibre financier des opérations potentiellement envisagées par les bailleurs sociaux, dans le cadre de l'examen de l'opportunité de procéder à une préemption foncière.

Cependant, dans un contexte où certaines communes rencontraient des difficultés à atteindre cet objectif, la loi "3DS" du 21 février 2022 permet à ces communes de mettre en place un mécanisme de rattrapage soutenable pour atteindre progressivement les objectifs de la loi SRU, tout en prenant en compte les spécificités locales.

Dans cette optique, la commune de Souffelweyersheim a décidé de conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 avec l'État et l'Eurométropole de Strasbourg.

Conformément à l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Souffelweyersheim correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 151 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Cependant, il a été décidé dans le contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs de rattrapage correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2022, soit 115 logements locatifs sociaux à réaliser sur cette période.

Le projet de création d'environ 65 logements locatifs sociaux, pour séniors, porté par le promoteur NEXITY et un bailleur social, constitue une des actions concrètes de la mise en œuvre de ce contrat de mixité sociale.

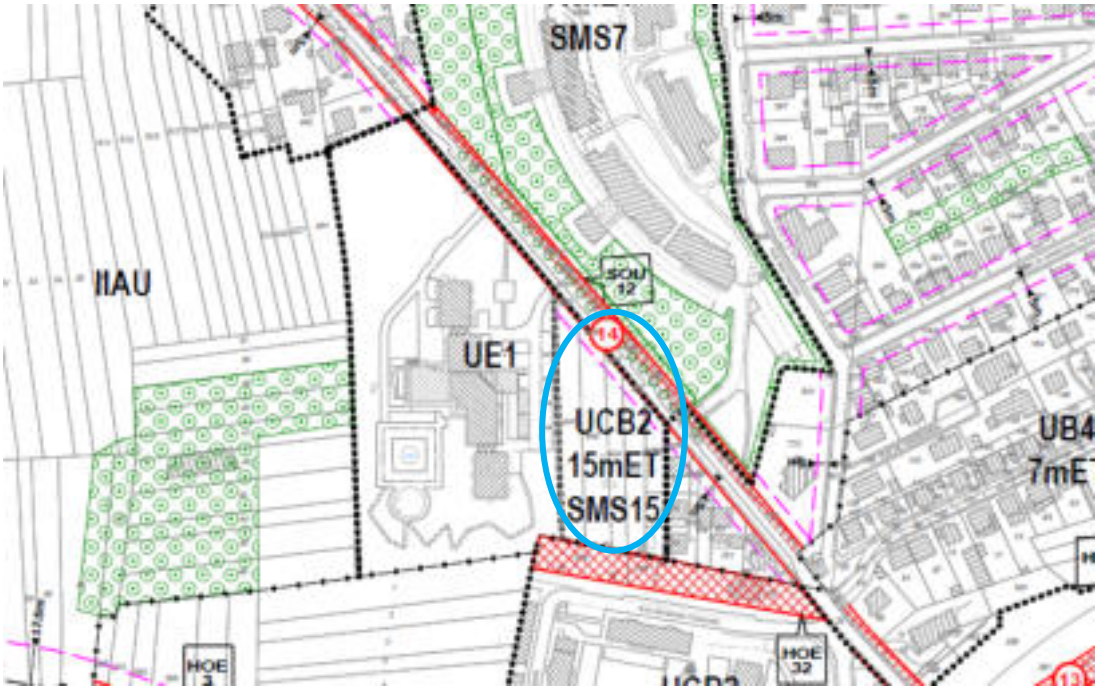
Considérant les faibles disponibilités foncières de la commune et que le projet est identifié dans le cadre d'un Contrat de Mixité Sociale, il est proposé d'autoriser des logements locatifs sociaux au sud de l'EHPAD limitrophe, situé rue de la Ville.

La vocation de ce nouveau secteur de zone UCB2, qui est d'accueillir du logement locatif social, principalement pour des séniors, est proche de la vocation du secteur de zone UE1 limitrophe.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique avant modification :

Sources : Eurométropole de Strasbourg

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique après modification :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

Dans le but de réaliser ce projet, il est proposé de créer un secteur de zone UCB2 et d'instaurer des hauteurs maximums autorisées à 15 mètres hors tout (HT) sur le règlement graphique, en cohérence avec les hauteurs des constructions existantes limitrophes.

L'insertion du projet dans son environnement est cohérente avec les secteurs de zone voisins, notamment en termes d'emprise au sol des constructions, de surfaces réservées à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre et de gabarit des toitures.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de créer un secteur de zone UCB2 avec des hauteurs maximums autorisées à 15 mètres hors tout (HT) et d'instaurer un secteur de mixité sociale, SMS n° 15, de manière à ce que le programme intègre 100 % de logements locatifs sociaux, sur le règlement graphique du PLU.

6. Majoration des droits à construire au sein d'un secteur de zone situé à l'angle des rues de Macon, Louis Braille et de Figeac à Strasbourg

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre du deuxième programme de renouvellement urbain, l'Eurométropole de Strasbourg, en lien étroit avec les communes concernées, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), les bailleurs sociaux, les financeurs et en concertation avec la population, pilotent des projets de renouvellement urbain sur huit quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV), dont celui du Neuhof.

Ces projets visent à améliorer le cadre de vie des habitants, lutter contre les inégalités territoriales, changer l'image de ces territoires et mettre en œuvre la transition environnementale.

Au sein de chacun de ces quartiers, un programme est décliné par un projet de renouvellement urbain autour de quatre objectifs opérationnels :

- rénover et diversifier l'habitat et développer une offre abordable de logements privés,
- développer l'attractivité des équipements scolaires,
- structurer des polarités de commerces et de services de proximité,
- mettre en œuvre la transition écologique : faciliter les mobilités, renforcer la sobriété énergétique des constructions, développer les espaces verts, proposer de nouveaux espaces de vie, etc.

Le projet de démolition - reconstruction de l'immeuble de 90 logements sociaux et des 90 parkings attenants, situé aux n° 8 à 16 de la rue de Macon à Strasbourg, propriété du bailleur social Habitation Moderne, entend répondre aux objectifs précités.

Ci-dessous, une photo de l'immeuble dans son environnement proche.

Sources : Google Maps

Ce projet de démolition - reconstruction présente de nombreux avantages. Il s'inscrit dans les ambitions globales du programme de renouvellement urbain.

Il permettra de pallier à la vétusté de cette barre d'immeuble, de neuf niveaux, qui s'articule autour de cinq cages d'escaliers, sans ascenseurs et laissera la place à un projet de construction entre 80 et 90 logements, dont une part en logement locatif social, en locatif privé et en accession.

Le projet porté s'inscrit pleinement dans les orientations générales du PADD. En produisant 58 logements sociaux, il participe à l'atteinte des objectifs de l'Eurométropole en matière de production de logements, dont sociaux : *« L'ambition démographique étant d'accueillir 50 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, l'Eurométropole de Strasbourg doit produire annuellement environ 3 000 logements »* (Source : PADD de l'Eurométropole de Strasbourg)

Il contribue également pleinement à l'orientation *« diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous »* à différentes étapes de leur vie (Source : PADD de l'Eurométropole de Strasbourg). En effet, avec la programmation précisée ci-avant, le projet permet d'améliorer la prise en compte des besoins de chaque ménage, aux différentes étapes de leur vie, et de fluidifier les parcours résidentiels.

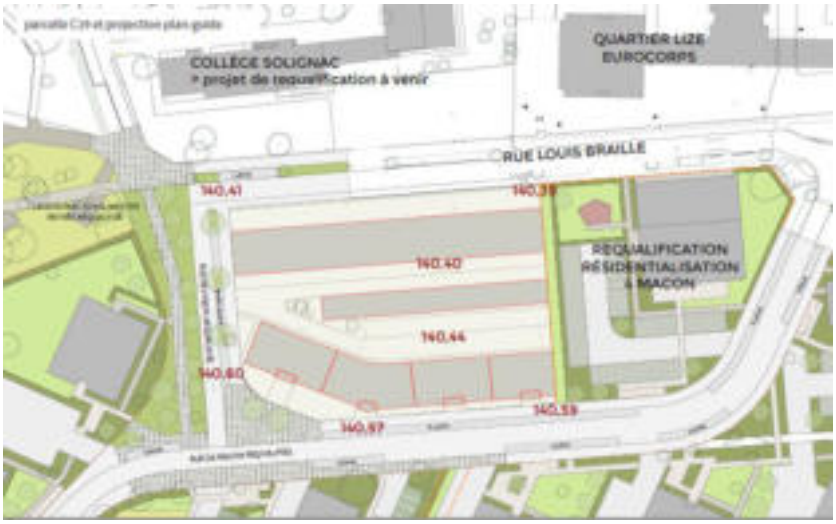
L'offre résidentielle produite permettra également de répondre à l'ambition du projet de territoire visant à *« assurer la qualité et la durabilité du parc »* (Source : PADD de l'Eurométropole de Strasbourg). Le projet contribue à une meilleure performance environnementale et notamment énergétique du parc. Il vise également une meilleure insertion architecturale des constructions dans leur environnement, améliorant la qualité et le cadre de vie dans son ensemble.

Ce projet, en s'inscrivant dans un contexte très urbain, répond à l'orientation générale de *métropole des proximités* (Source : PADD de l'Eurométropole de Strasbourg), en disposant de services et équipements de proximité : arrêt de tramway, équipements scolaires, commerces alimentaires, etc.

L'Eurométropole vise aussi de grands objectifs d'équilibre territorial de la production de logements, notamment sociaux, entre quartiers.

En outre, ce projet aura un impact positif sur le paysage urbain. Il libérera de nouvelles perspectives visuelles, laissera plus d'espaces végétalisés et favorisera les déplacements nord sud. Le cadre de vie du quartier sera ainsi amélioré.

Le projet de réhabilitation et de résidentialisation de l'immeuble voisin, situé au n° 4 de la rue Macon finalisera le renouveau de ce cœur d'îlot situé à l'angle des rues de Macon, Louis Braille et de Figeac à Strasbourg.



Sources : Intensités pour l'Eurométropole de Strasbourg

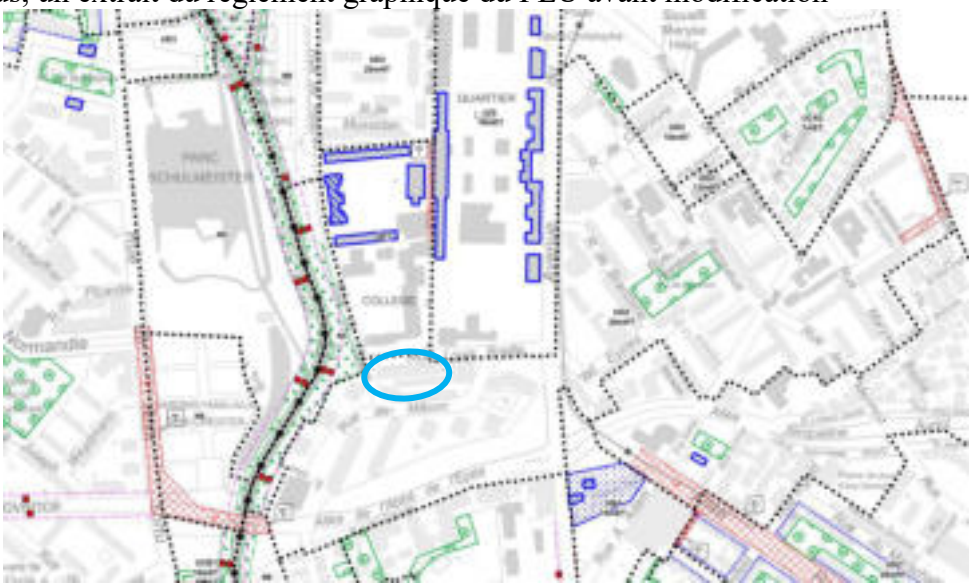
Par ailleurs, la Collectivité Européenne d'Alsace prévoit de relocaliser le collège Solignac, situé au nord de cette barre d'immeuble, sur le site de l'ancien hôpital Lyautey.

L'espace libéré laissera la place à un projet, qui reste à définir, mais qui permettra d'ouvrir et de désenclaver le quartier et d'améliorer les mobilités.

Les autres sites de projets de requalification des secteurs Lizé-Macon et Solignac, profiteront également de ce décloisonnement.

A plus grande échelle, le terrain d'assiette du projet, qui est de 44 ares environ, s'inscrit dans un secteur de zone UD2 de près de 21 hectares. Cela correspond à un peu moins de 2 % de la superficie de ce secteur de zone.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLU avant modification


Sources : Eurométropole de Strasbourg

Les droits à construire actuels de la zone UD2 permettraient de reconstruire une nouvelle barre d'immeuble, mais cela n'est pas souhaité. Il est proposé que soient édifiées des constructions

plus fines, avec des emprises au sol moins importantes, permettant de dégager des perspectives et des cheminements entre les constructions.

Un travail sur les hauteurs est également recherché pour rompre avec les formes rectilignes des immeubles voisins, en proposant des hauteurs de bâtiments différenciées.

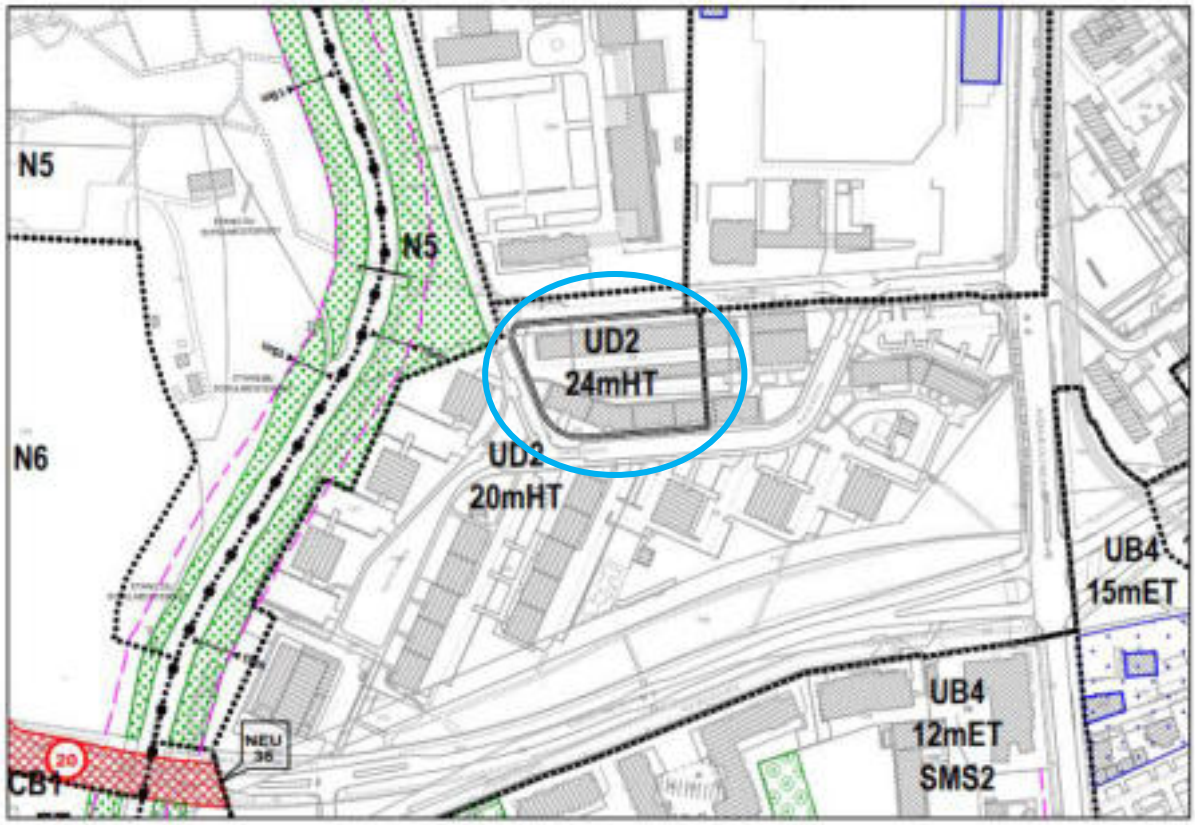
Ce projet mobilise les mêmes droits à construire que la zone UD2 actuelle, mais avec moins d'emprise au sol des constructions et des hauteurs de constructions plus élevées pour certains bâtiments.

D'où la nécessité d'augmenter les hauteurs maximales autorisées c'est-à-dire de 20m HT à 24m HT, pour réaliser ce parti d'aménagement.

Sources : BIK architecture pour Habitation Moderne

Considérant que l'emprise au sol n'est pas règlementée sur ce secteur de zone UD2, et que le projet, tel qu'il est envisagé, respecte bien les autres dispositions du PLU, comme les normes de stationnement, les prospects, des aménagements paysagers, etc., il est proposé de créer un secteur dans lequel la hauteur maximale autorisée des constructions serait portée de 20 mètres hors-tout à 24 mètres hors-tout (HT).

Ci-dessous, le secteur de zone UD2 du règlement graphique proposé :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

Note : Carte en cours d'élaboration, la représentation finale de la limite de zone UD2 sera en pointillé, plutôt qu'en trait continu, sur le plan de règlement qui sera soumis à approbation.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de créer un secteur de zone UD2, avec des hauteurs maximales autorisées de 24 m HT, au règlement graphique du PLU, sur ce secteur de projet, situé à l'angle des rues de Macon, Louis Braille et de Figeac à Strasbourg.

7. Modification de la programmation de la Zone commerciale Nord située sur les bans des communes de Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim

a. Présentation – Explications - Justifications.

La Zone commerciale Nord (ZCN), située à cheval sur les bans de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim, est une zone économique du Nord de l'agglomération strasbourgeoise d'une superficie totale d'environ 150 hectares. Le SCOTERS identifie par ailleurs ce site comme un pôle d'aménagement commercial régional.

Ci-dessous, la localisation de la Zone commerciale nord

Source : Orthophoto 2022 Eurométropole de Strasbourg

L'aménagement de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) a fait l'objet d'une concession d'aménagement attribuée à ZCN Aménagement, filiale du groupe FREY.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine « ZCN » identifie les enjeux, objectifs et principes d'aménagement de ce secteur. À ce titre, l'OAP précise des orientations en matière d'accessibilité et de mobilités, d'espaces publics, de qualité architecturale et de programmation économique.

En matière de mobilité, l'OAP identifie le besoin d'implanter à terme un parking relai sur le site. Cette orientation écrite était reportée dans un des schémas de principe de l'OAP et localisée à l'ouest de la Shopping promenade, le long de la RM63.

Il convient de noter que deux pôles d'échanges multimodaux ont été réalisés à proximité du secteur, participant à répondre aux objectifs en matière de mobilité et de déplacements :

- Un pôle d'échange multimodal (PEM) a récemment été aménagé autour de la gare de Mundolsheim présentant une offre variée de services : places de stationnement, autopartage, borne de recharge, places PMR Au total, 165 places de stationnements ont été aménagées sur ce secteur ;

- Plus au nord, un aménagement complémentaire au PEM de la gare de Vendenheim devrait prochainement être réalisé à l'ouest de la voie ferrée. Cet aménagement vise en l'aménagement de près de 150 places de stationnements (dont PMR et places pour rechargement des véhicules électriques) ainsi qu'une augmentation considérable du nombre de stationnements vélos dans le secteur.

Les évolutions et réflexions portées sur les gares de Mundolsheim et Vendenheim remettent ainsi en question la localisation, l'envergure et l'usage du P+R initialement localisé au schéma graphique de l'OAP. L'organisation du stationnement de rabattement demeure un enjeu au sein de la ZAC, en revanche la localisation d'un ouvrage est prématurée.

À ce titre, il est proposé de retirer la mention du P+R au schéma graphique de l'OAP.

Ci-dessous la localisation initialement envisagée du parking relai.

Sources : Orthophoto 2022 Eurométropole de Strasbourg

En outre, l'OAP ZCN prévoit également l'aménagement du lot constructible « Agroparc ». Ce secteur, localisé au nord de la shopping promenade, doit notamment accueillir des activités dédiées à l'agriculture urbaine et d'aménagements de zones paysagées, accueillir des activités liées à la distribution de produits de la ferme, et prévoir au sein du secteur une surface dédiée aux loisirs d'activités ludiques et de détente autour de la thématique agricole.

Un magasin de producteurs, et restauration était initialement envisagé sur le secteur, magasin qui a finalement pris place au sein de la shopping promenade sur demande du collectif d'agriculteurs. Après 2 ans de fonctionnement, le magasin et le restaurant n'ont pas trouvé l'équilibre économique leur permettant de poursuivre l'activité.

Une réorientation de la programmation du secteur de l'Agroparc est donc envisagée par l'investisseur qui avait déjà acquis des droits à construire en 2020.

La programmation envisagée par l'aménageur consiste en l'aménagement sur 3 000m² de surface de plancher d'activités de loisirs, ludiques et de détente, plus généraliste que la thématique agricole visée initialement par l'OAP.

Aussi, afin de prendre en compte les évolutions projetées de la programmation de la ZAC, il est proposé de modifier l'OAP sur deux les deux points mentionnés précédemment :

- L'orientation graphique mentionnant le parking relai ;
- Les orientations écrites concernant l'Agroparc.

Ci-dessous, schéma de principe n° 3 de l'OAP ZCN, avant et après modification

Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, l'Orientation d'aménagement et de programmation ZCN est modifiée :

- Suppression de la mention « thématique agricole » dans les orientations écrites de l'OAP : « Prévoir au sein de l'agroparc une surface de loisirs d'activités ludiques et de détente ~~autour de la thématique agricole~~ »
- Suppression de la mention du P+R dans le schéma de principe n° 3 de l'OAP

8. Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé NEU 36 situé au Sud de l'allée Reuss au Neuhof

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre du renouvellement urbain du PRU du Neuhof, le secteur situé au sud de l'allée Reuss, au niveau de la rue Raoul Clainchard, va connaitre d'importantes transformations.

Ci-dessous le secteur concerné par la modification simplifiée n° 6 :

Sources : Google Maps

Ce projet de renouvellement urbain prévoit notamment des démolitions, des réhabilitations, des créations de logements neufs, des nouvelles voiries et l'élargissement du chemin du Schulzenfeld.

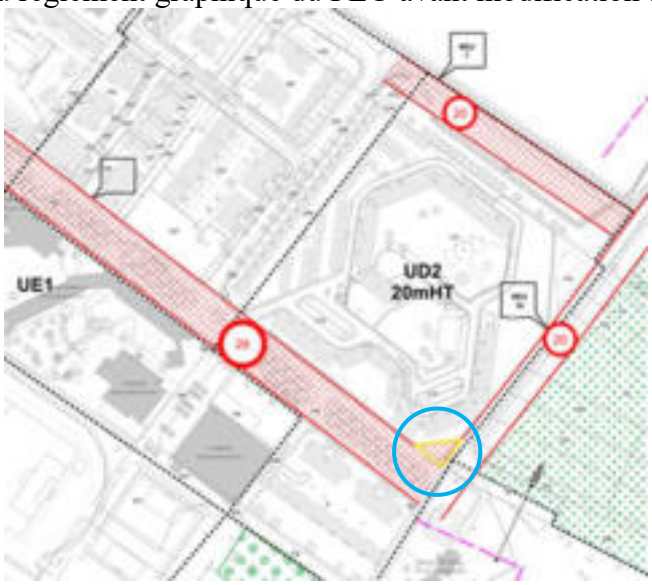
Ci-dessous le secteur concerné par la modification simplifiée n° 6 :

Sources : Eurométropole de Strasbourg

Au sud de cet îlot, il est prévu de construire des logements neufs.

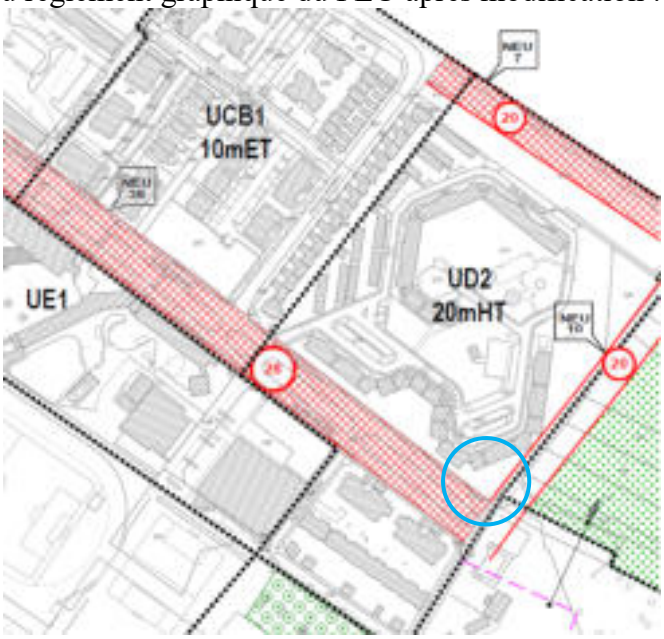
Néanmoins, l'emplacement réservé NEU36, dont la vocation est l'élargissement de l'allée Reuss (y compris un pan coupé), de la rue de la Klebsau, de la rue Pierre Bouguer et la création d'une voirie entre la rue de la Klebsau et la rue Jean-Henri Lambert pour le passage d'un transport en commun en site propre (TCSP), ses aménagements connexes et une station terminus, est en partie situé sur cet îlot. Plus exactement, seul le pan coupé est situé sur l'emprise du projet. Ce pan coupé devait faciliter la giration d'un tramway, qui vraisemblablement ne serait plus envisagé à cet endroit et s'il le devait quand même, l'emprise de 28 mètres de cet emplacement réservé, permettrait cette giration.

Ci-dessous l'extrait du règlement graphique du PLU avant modification :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

Ci-dessous l'extrait du règlement graphique du PLU après modification :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg, qui est le bénéficiaire de cet emplacement réservé NEU 36, n'a plus besoin de ce pan coupé.

En effet, le pan coupé n'est pas utile à la requalification des espaces publics, l'espace de 28 m de largeur de l'emplacement réservé est largement suffisant pour permettre différents gabarits de chaussée. Par ailleurs le plan guide urbain préserve des reculs bâtis et permet de proposer une forme urbaine rationnelle et fonctionnant de façon qualitative avec l'existant maintenu.

En conséquence, il est proposé de supprimer le pan coupé de l'emplacement réservé NEU 36.

L'emprise du terrain libéré de cette servitude, permettra à la Foncière Logement de réaliser un projet de logements neufs.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emprise de ce pan coupé de l'emplacement réservé NEU 36 du règlement graphique du PLU et de mettre à jour la liste des emplacements réservés (superficie de l'emplacement réservé).

9. Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé LIN 37 situé à Lingolsheim

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Lingolsheim souhaite compléter et diversifier l'offre de sports et de loisirs situées au sud de la zone de la rue de Graffenstaden.

Le projet consisterait à remplacer cinq terrains de tennis extérieurs, par 17 pistes de padel (dont 13 de double et 4 de simple). Un bâtiment d'environ 3 600 m² abritant, également divers équipements et services complémentaires, et notamment :

- Un espace de restauration ;
- Une terrasse extérieure ;
- Un accueil panoramique ;
- Une salle de fitness ;
- Une salle de séminaire / coworking ;
- Un espace bien-être (kinésithérapie / ostéopathie) ;
- Des vestiaires et douches.

Le projet se situe dans le secteur de zone UE3, dont l'usage principal est dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que les équipements culturels, scolaires, sportifs, de loisirs, administratifs, cultuels, etc. Le projet suscité pourrait être autorisé.

Néanmoins, une partie du secteur où se localise le projet est grevée par l'emplacement réservé LIN37, au bénéfice de la commune dont la destination est l'extension des équipements sportifs.

Aussi, dans l'objectif de pouvoir autoriser ce projet, réalisé par un opérateur privé, il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé LIN37.

La commune est déjà propriétaire des parcelles grevées par cet emplacement réservé, qui concernent le projet. Elle les céderait au porteur de projet avec les parcelles où sont situés les terrains de tennis.

La partie de l'emplacement réservé LIN37 sur les parcelles au sud est conservée car la commune ne dispose pas de l'ensemble du foncier sur la zone.

Ci-dessous l'extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification

Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé LIN 37 du règlement graphique du PLU et de mettre à jour la liste des emplacements réservés (superficie de l'emplacement réservé).

10. Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé BIS 115 situé rue Ronsard à Bischheim

a. Présentation - Explications – Justifications

Le QPV Quartiers Ouest, situé à Bischheim et Schiltigheim, constitue un quartier prioritaire de la politique de la ville et fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (PRU) d'intérêt national dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Plusieurs emplacements réservés ont été instaurés sur le règlement graphique du PLU, à l'échelle du quartier, sur la base du plan guide du PRU.

Extrait du plan de zonage du PLU avant modification :

Sources : Eurométropole de Strasbourg

Aujourd'hui, le PRU entre en phase opérationnelle, ce qui conduit à préciser le projet et apporter des évolutions réglementaires.

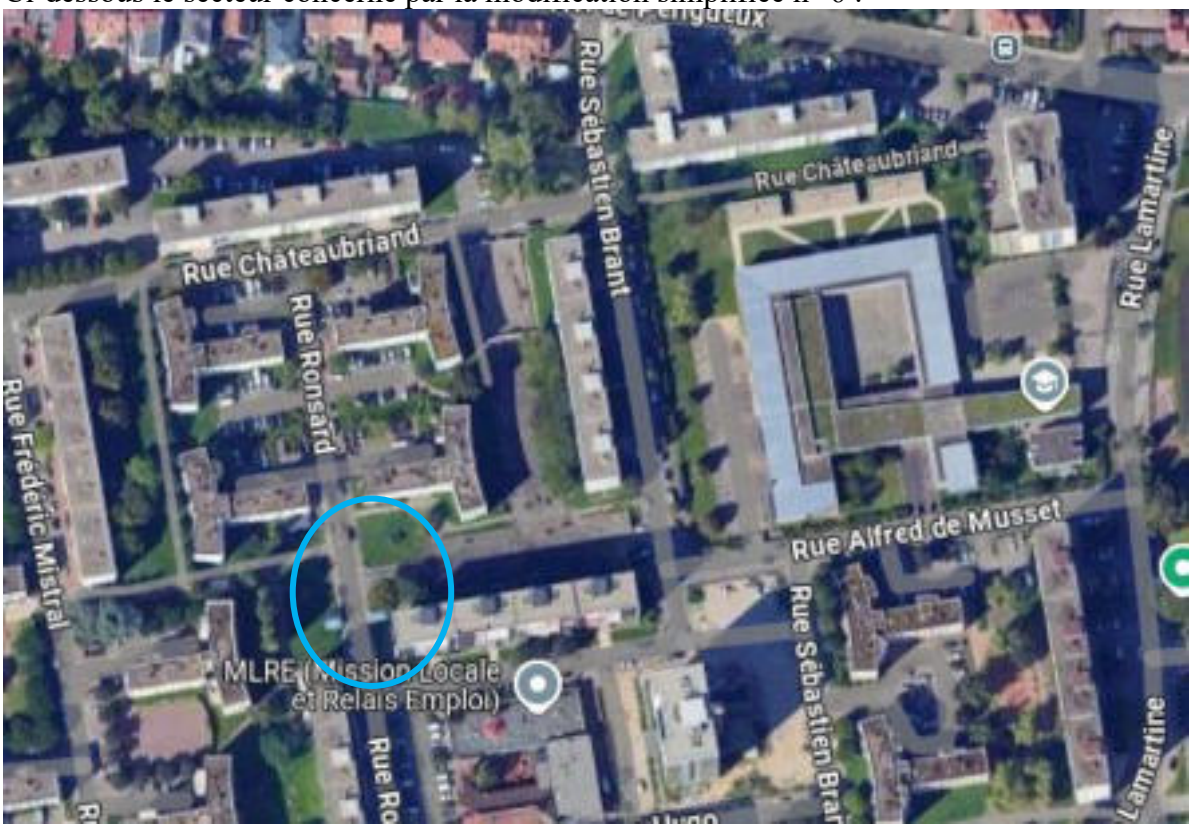
L'emprise actuelle de l'ER BIS 115, dont la vocation est le réaménagement et l'élargissement de la rue Ronsard en prévoyant une largeur allant jusqu'à 12,5 mètres environ, n'est plus nécessaire sur une partie de la rue et compromet la réalisation d'une opération de résidentialisation.

Sa vocation est d'élargir cette rue et d'inclure une voie de circulation à sens unique, une piste cyclable, du stationnement, la plantation d'arbres et des trottoirs confortables. Ce projet est toujours d'actualité mais pas sur tout le linéaire de l'ER BIS 115.

En effet, au niveau de la partie Sud de cet emplacement réservé, il y a une rampe d'accès aux aires de stationnements situées en sous-sol. L'élargissement de la rue Ronsard est limité à 10,50 mètres à ce niveau.

Il est donc proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé BIS 115, de manière à ce qu'il n'impacte pas la rampe d'accès au garage souterrain maintenu dans l'opération.

Ci-dessous le secteur concerné par la modification simplifiée n° 6 :



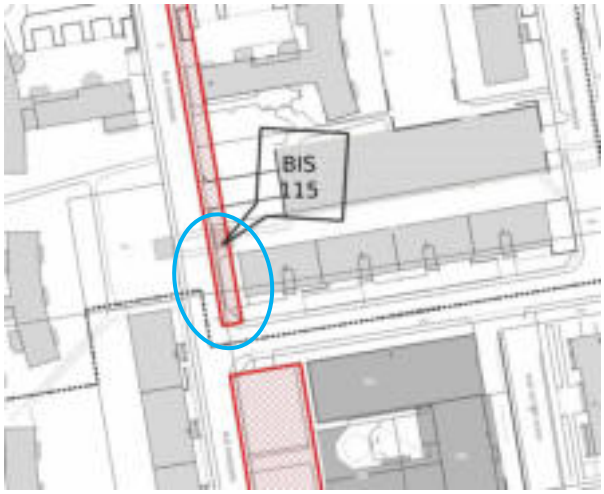
Source : Google Maps

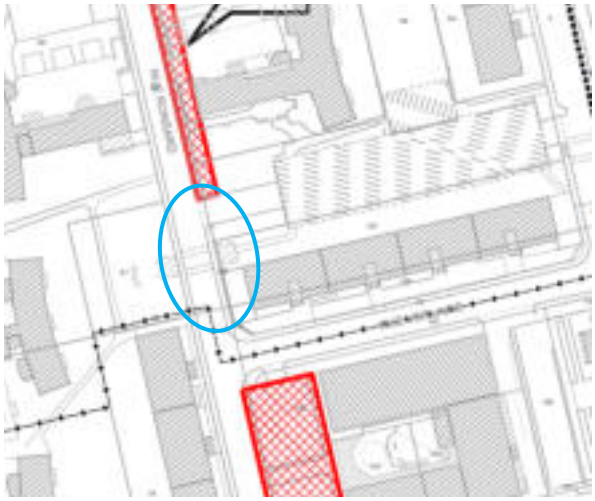
En outre, le bailleur social Alsace Habitat, après validation de la Direction de Projet Quartiers-Ouest, envisage de résidentialiser, c'est à dire de privatiser, le pied de l'immeuble numéroté 2-4-6-8 de la rue Verlaine, en complément des opérations au titre du NPNRU.

En conséquence, il est proposé de réduire la partie sud de l'emplacement réservé BIS 115 jusqu'à la rue Verlaine, afin de permettre à Alsace Habitat de réaliser ce projet qui permettra notamment d'améliorer le pied d'immeuble (aménagement paysager), d'intégrer des points d'apport volontaire et de sécuriser les accès au bénéfice des locataires.

L'emplacement réservé BIS 115 est donc réduit du nord de la rampe d'accès aux parking jusqu'à la rue Verlaine.

Extrait du plan de zonage avant modification : Extrait du plan de zonage après modification :





Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emplacement réservé BIS 115, dont la vocation est le réaménagement et l'élargissement de la rue Ronsard, inscrit sur le règlement graphique et de mettre à jour la liste des emplacements réservés (superficie de l'emplacement réservé).

11. Réduction de l'emplacement réservé EKB 24, suppression d'un repérage « bâtiment exceptionnel », instauration d'une marge de recul et d'un jardin de devant, pour une meilleure intégration urbaine d'un projet situé au centre-ville de la commune d'Eckbolsheim

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de la redynamisation et revalorisation du centre-ville, un projet de requalification du site du magasin Carrefour, situé au centre-ville de la commune d'Eckbolsheim, à l'intersection de l'avenue du Général De Gaulle et de la rue du Général Leclerc, est en cours d'élaboration. Il s'inscrit dans la stratégie générale portée par le PLU visant à renforcer les polarités communales, à renconstruire la ville sur la ville et renforcer la place des espaces verts.

Ci-dessous, une photo du commerce Carrefour vu depuis l'avenue du Général De Gaulle

Sources : Google Maps

Le projet privé consiste à réaménager le supermarché afin qu'il corresponde davantage aux attentes actuelles des clients. Il serait implanté au rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment à plusieurs niveaux. Sa surface réduite permettrait notamment d'augmenter la fréquence d'ouverture, répondant ainsi mieux aux besoins et aux usages de la population.

Le premier étage serait consacré à divers services destinés à la population, tels qu'une pharmacie, un laboratoire d'analyses médicales, ainsi qu'une maison de santé regroupant médecins, kinésithérapeutes, podologues, infirmières, et autres professionnels. D'autres commerces ou services pourraient également y être installés pour mieux répondre aux besoins des habitants.

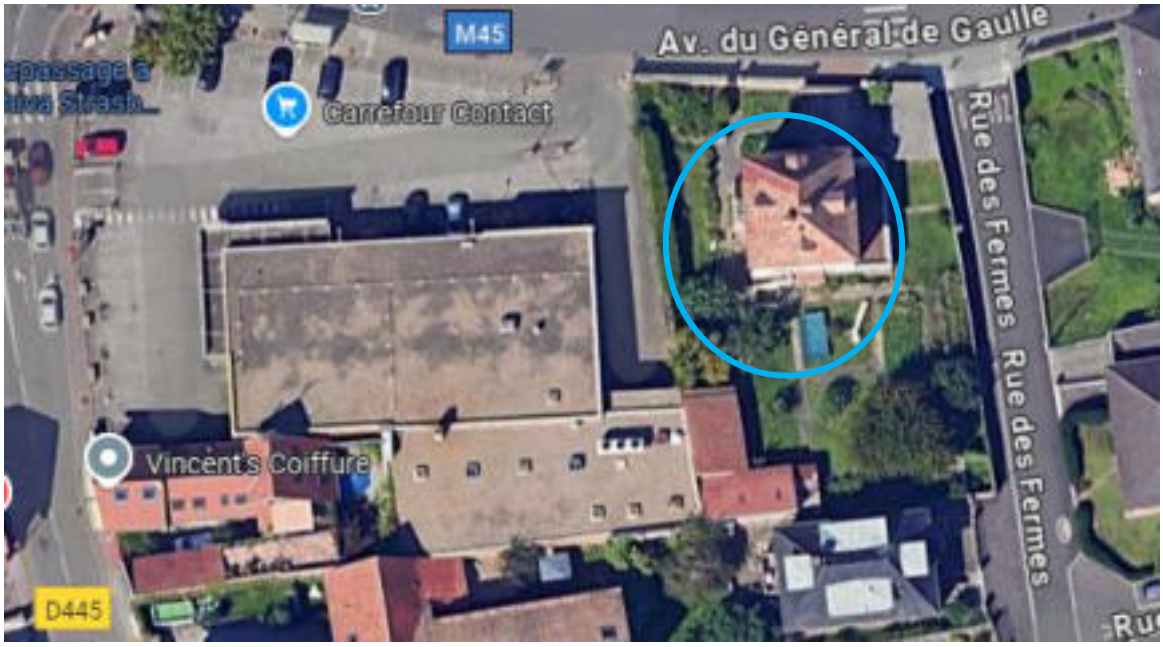
Les surfaces disponibles aux derniers niveaux pourraient être aménagées en bureaux ou destinées à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires, notamment pour les séniors.

L'emprise actuelle de l'emplacement réservé EKB 24, situé au 55 avenue du Général de Gaulle et destiné à la création d'un espace public incluant un parking, est accolée au bâtiment existant au nord et à l'ouest. Afin de permettre la réalisation de la morphologie du nouveau projet tout en conservant un espace ouvert au niveau du carrefour sur l'avenue du Général de Gaulle, il est nécessaire de réduire la partie ouest de l'emplacement réservé EKB 24, le long de la rue du Général Leclerc, en amont de l'intersection.

La commune bénéficie de cet emplacement réservé pour la création d'un parking qu'elle souhaite, à terme, gérer en zone bleue afin de faciliter le stationnement des clients et des patients.

Par ailleurs, la recomposition et la densification autour de ce carrefour principal du centre – ville, est difficilement compatible avec le maintien de la construction voisine située au n°53 de l'Avenue du Général de Gaulle.

Ci-dessous, une photo du bâtiment situé au n°53 de l'avenue du Général De Gaulle, jouxtant le supermarché Carrefour



Source : Google Maps

Ce projet est situé sur l'intersection névralgique d'Eckbolsheim, également structurante pour ce secteur de l'agglomération. Le développement d'une polarité renforcée, résultant du regroupement de services à la population et de commerces, doit s'accompagner d'une recomposition plus globale de cet îlot.

Il est nécessaire de poursuivre cette requalification, à l'image de l'opération d'aménagement actuellement en cours, située en face du magasin Carrefour, au n° 72 de l'avenue du Général de Gaulle.

La construction située au 53 de l'avenue du Général de Gaulle, bien que repérée pour son aspect patrimonial, présente un intérêt limité au regard de la recomposition nécessaire de ce secteur urbain.

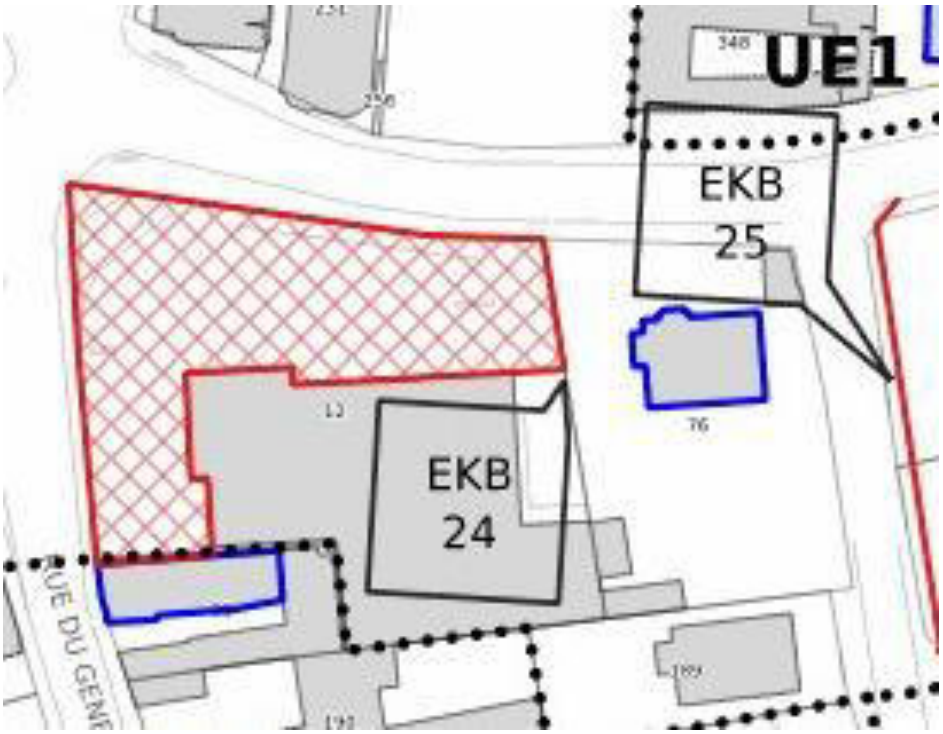
En revanche le futur projet gagnerait à préserver les espaces plantés existants entre la maison et la rue. Ils offrent un espace de respiration, de transition entre le projet de centralité remaniée et les riverains à l'est, ainsi que l'équipement petite enfance au nord-est. Il est également proposé que les arbres situés au sud - est du secteur de projet soient repérés sur le règlement graphique, comme : « arbre à conserver ou à créer », pour le rôle qu'ils jouent dans l'ambiance urbaine et leurs contributions à la biodiversité et à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

En conséquence, il est proposé de supprimer le repérage patrimonial de cette construction et d'instaurer un repérage graphique : « jardin de devant à créer ou à conserver » et une marge de recul des constructions de 3 m du côté de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue des fermes.

Ci-dessous, un extrait de l'étude de faisabilité Nexity – Oslo, 18 juin 2024

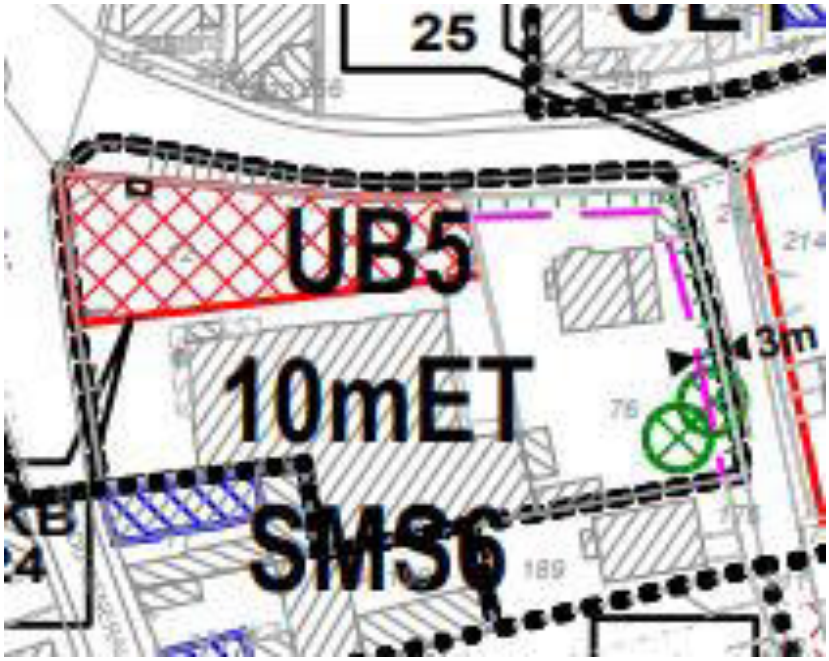
Source : Étude de faisabilité Nexity – Oslo, 18 juin 2024

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLU avant modification :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

Extrait du règlement graphique du PLU après modification :



Source : Eurométropole de Strasbourg

La commune d'Eckbolsheim, confrontée à l'obligation de respecter les objectifs de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) qui impose un taux minimum de 25 % de logements sociaux dans les résidences principales, fait face à une très faible disponibilité foncière dans les zones urbanisées ou à urbaniser à vocation résidentielle.

Afin de répondre à cette contrainte, il est proposé d'instaurer un secteur de mixité sociale (SMS n° 6) sur le secteur de projet, qui imposerait que tout programme de construction de 4 logements ou plus intègre au minimum 40 % de logements locatifs sociaux, sur le secteur de projet.

Il viendrait remplacer le secteur de mixité sociale n° 3 actuel, qui impose que tout programme de construction de 6 logements ou plus intègre au minimum 35 % de logements locatifs sociaux.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé EKB 24 tel qu'inscrit au règlement graphique, de mettre à jour la liste des emplacements réservés (notamment la superficie correspondante), de supprimer le repérage « bâtiment exceptionnel » du bâtiment situé au n° 53 de l'avenue du Général de Gaulle, d'instaurer un repérage graphique : « jardin de devant à créer ou à conserver » et une marge de recul des constructions de 3 m du côté de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue des fermes et d'instaurer un secteur de mixité sociale (SMS n° 6) sur le secteur de projet.

12. Réduction de l'espace planté à créer ou à conserver (EPCC) situé au niveau du n°10 de la route du Rhin à Illkirch-Graffenstaden

a. Présentation - Explications – Justifications

La préservation des espaces verts urbains, qu'ils soient privés ou publics, constitue un enjeu majeur de planification. Elle intègre des outils tels que les zonages et prescriptions, avec un rôle clé joué par les Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC). Ceux-ci préservent la nature tout en organisant la constructibilité, et contribuent à la qualité paysagère et à la fonctionnalité écologique des quartiers.

Ces EPCC reposent sur une approche technique et environnementale approfondie, réalisée par l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS). Ils s'adossent aussi à une articulation avec le système réglementaire du PLU pour organiser la constructibilité, tout en intégrant une forte connaissance du terrain et un dialogue avec les acteurs locaux. Cette approche s'est faite en phase avec les dynamiques nationales, comme l'objectif de Zéro artificialisation nette.

L'identification et la préservation des espaces de nature en ville sont essentielles pour améliorer la qualité de vie des habitants, favoriser leur santé, gérer les ressources en eau, s'adapter au changement climatique et préserver le patrimoine culturel et naturel, tout en enrichissant les paysages urbains et la biodiversité locale.

Pour être retenus, les EPCC doivent avoir une largeur suffisante, d'environ 6 m, pour préserver la nature ordinaire et si possible être déjà couverts de végétation. De plus, ils doivent respecter une distance d'environ 5 m avec les constructions à usage d'habitation pour permettre d'éventuelles extensions telles que vérandas, escaliers, carports, etc.

En revanche, ne sont généralement pas retenus les espaces libres de construction, situés au droit des voies et des emprises publiques et desservis par les réseaux et suffisamment dimensionnés pour accueillir une construction à vocation d'habitation.

C'est le cas de l'EPCC situé au niveau du n°10 de la route du Rhin, qui est en outre situé à proximité immédiate d'un arrêt de tram et occupé par des jardins.

Il est donc proposé de réduire l'EPCC au droit des voies et des emprises publiques et de préserver l'EPCC en cœur d'îlot.

Ci-dessous, une photo du secteur situé au niveau de la route du Rhin à Illkirch–Graffenstaden

Sources : Google Maps

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification

Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emprise de l'EPCC situé au niveau du n° 10 de la route du Rhin à Illkirch-Graffenstaden du règlement graphique du PLU.

13. Suppression de l'identification : « bâtiment intéressant », de la ferme située au n°40 de la rue de l'Unterelsau à Strasbourg

a. Présentation - Explications – Justifications

Le bâtiment sis au n° 40 de la rue de l'Unterelsau est situé dans le quartier de l'Elsau. Résidentiel et proche du centre de Strasbourg, ce quartier est caractérisé par son isolement, enserré entre l'autoroute, le canal, l'Ill et les voies ferroviaires. En raison de son manque de connexion avec les autres quartiers et de son état de dégradation, il est inscrit en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

Un projet de transformation est en cours pour adapter le quartier aux enjeux climatiques et sociaux, dans le cadre du renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg.

Un des grands axes de ce projet est l'amélioration et la rénovation de l'habitat. Outre la réhabilitation de 80 % des logements sociaux, il est prévu de construire près de 360 logements neufs, en location et en accession à la propriété et de démolir certains immeubles pour réduire la densité et améliorer l'image et l'organisation du quartier.

Le bâtiment situé au n° 40 de la rue de l'Unterelsau à Strasbourg, à l'entrée du quartier de l'Elsau, est dans un état de délabrement avancé. La grange attenante s'est effondrée et n'est plus visible.

La structure de la construction restante a été fortement dénaturée, tandis que les nombreux trous dans la toiture engendrent un risque fort d'effondrement de l'ensemble. Ce diagnostic est partagé par l'Association de sauvegarde de la maison alsacienne (ASMA).

Ci-dessous, photo prise en 2022

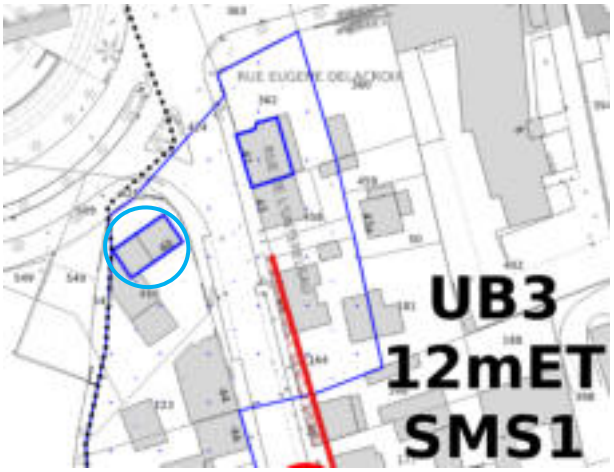
Sources : Google Maps

Ce bâtiment était repéré comme un : « bâtiment intéressant » sur le règlement graphique du PLU, pour sa qualité relative, sa situation et son insertion particulière dans le tissu bâti, qui en font un élément marquant du paysage urbain, participant à l'ambiance de rue mais aussi pour sa valeur architecturale.

Ce bâtiment est également inscrit dans un : « Ensemble d'intérêt urbain et paysager », qui « regroupe des bâtiments s'inscrivant dans une logique urbaine et paysagère issue d'un découpage parcellaire spécifique, d'une histoire urbaine, d'une conception d'ensemble ou d'un

tissu urbain dont la qualité réside dans la cohérence ou dans le rapport commun établi avec l'espace public. La disparition de l'un de ces éléments peut présenter des risques pour la qualité de l'ensemble » cf. Lexique du règlement écrit du PLU.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification



Sources : Eurométropole de Strasbourg

La réhabilitation de ce bâtiment, dans ses volumes et son implantation, avec son emprise au sol très faible, sa hauteur de plafond basse, ne trouve pas un usage à la hauteur des coûts liés à son délabrement très avancé.

Il est proposé de retirer l'identification « bâtiment intéressant » à ce bâtiment situé au n° 40 de la rue de l'Unterelsau à Strasbourg.

Néanmoins, il est proposé de maintenir le périmètre de l'ensemble d'intérêt urbain et paysager dans le but de préserver l'ambiance de la rue et de l'entrée du quartier.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer le repérage : « bâtiment intéressant » du bâtiment situé au n° 40 de la rue de l'Unterelsau à Strasbourg au règlement graphique du PLU.

14. Recalage de l'identification : « bâtiment exceptionnel », situé au n° 81 avenue de Strasbourg à Illkirch-Graffenstaden

a. Présentation - Explications – Justifications

Le bâtiment du restaurant Tankstell, situé au numéro 81 avenue de Strasbourg à Illkirch-Graffenstaden a été repéré comme un bâtiment exceptionnel.

Or, la partie située à l'arrière du bâtiment, qui sert de terrasse surélevée, ne présente pas d'intérêt patrimonial.

Ci-dessous le secteur concerné par la modification simplifiée n° 6 :

Sources : Google Map

Il est donc proposé de caler le repérage graphique : « bâtiment exceptionnel » uniquement sur le bâtiment repéré pour sa valeur exceptionnelle.

Ci-dessous, un extrait du plan de zonage du PLU avant et après modification :

Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'instaurer un repérage : « bâtiment exceptionnel » sur le bâtiment situé au n° 81 avenue de Strasbourg à Illkirch-Graffenstaden du règlement graphique du PLU comme indiqué ci - dessus.

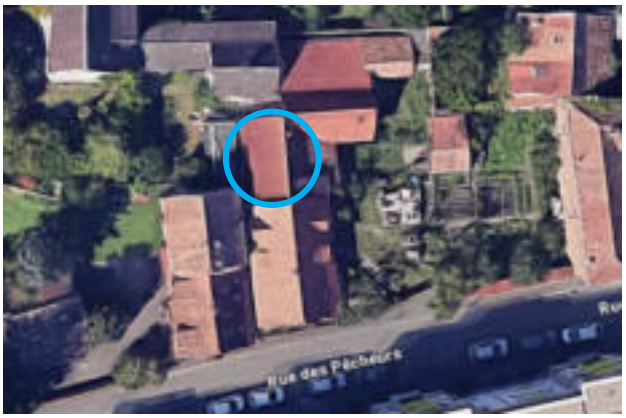
15. Recalage de l'identification : « bâtiment intéressant », situé au n° 1 rue des Pécheurs à Illkirch-Graffenstaden

a. Présentation - Explications – Justifications

Le bâtiment situé au n° 1 rue des Pécheurs à Illkirch-Graffenstaden a été repéré comme un bâtiment intéressant au règlement écrit du PLU.

Or, la partie située à l'arrière du bâtiment, qui est une extension récente, ne présente pas d'intérêt patrimonial.

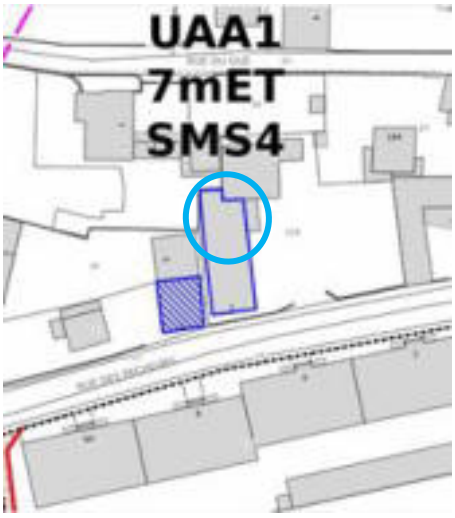
Ci-dessous le secteur concerné par la modification simplifiée n° 6 :

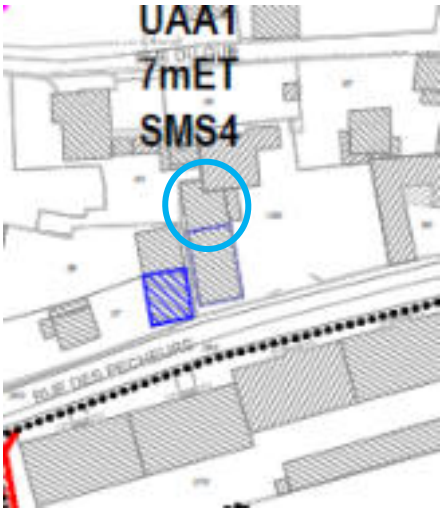


Sources : Google Map

Il est donc proposé de caler le repérage graphique : « bâtiment intéressant » uniquement sur le bâtiment repéré pour sa valeur patrimoniale.

Ci-dessous, un extrait du plan de zonage du PLU avant et après modification :





Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'instaurer un repérage : « bâtiment intéressant » du bâtiment situé au n° 1 rue des pécheurs à Illkirch-Graffenstaden du règlement graphique du PLU comme indiqué ci-dessus.

16. Suppression de l'identification : « bâtiment exceptionnel » du bâtiment situé au n° 63 de l'Avenue de Strasbourg à Illkirch-Graffenstaden et du repérage : « jardin de devant » à la même adresse

a. Présentation - Explications – Justifications

Le bâtiment situé au numéro 63 de l'Avenue de Strasbourg a été repéré comme bâtiment exceptionnel dans le cadre de la procédure de modification n° 4.

Or avant que cette procédure de modification n° 4 ne soit entrée en vigueur, le bâtiment a été démoli dans le cadre d'un projet immobilier.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'identification de ce bâtiment puisqu'il a été démoli avant que son repérage comme bâtiment exceptionnel ne soit opposable.

Il en est de même pour le jardin de devant, qui doit également être supprimé à la même adresse.

Ci-dessous, un extrait du plan de zonage du PLU avant et après modification :

Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer le repérage : « bâtiment exceptionnel » du bâtiment situé au n° 63 de l'Avenue de Strasbourg à Illkirch-Graffenstaden et le repérage : « jardin de devant », à la même adresse, du règlement graphique du PLU.

17. Correction de la transcription graphique des bâtiments identifiés pour leur valeur patrimoniale à Eckbolsheim

a. Présentation - Explications – Justifications

Lors de la procédure de modification n° 4 du PLU, un travail d'identification des bâtiments à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale a été réalisé au sein de la commune d'Eckbolsheim.

Cette démarche a fait partie d'un travail long et méticuleux qui n'avait pas pu être mené dans son intégralité lors de l'élaboration du PLU.

C'est pourquoi, dès sa conception, le PLU a entendu que ce processus soit amené à se poursuivre, voire à se généraliser à l'ensemble des communes, au fur et à mesure des procédures d'évolutions du PLU.

Ainsi la modification n° 4 a été l'occasion de compléter ce dispositif. À l'issue de cette procédure de modification n°4, les deux tiers des communes de l'Eurométropole de Strasbourg ont fait l'objet d'une identification du patrimoine bâti de leurs agglomérations.

La démarche d'identification du patrimoine bâti est pilotée par l'ADEUS, en lien avec les services de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle a été réalisée par un prestataire habilité en la matière.

À Eckbolsheim, de nombreuses maisons à colombage, d'anciens corps de ferme, et des bâtiments d'origine urbaine de l'époque allemande, de 1870 à 1940 environ ont été repérés.

Chacun des bâtiments présentant une valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale ont été identifiés, analysés avant d'être retenus et repérés sur les plans de règlement.

Néanmoins, au moment de la retranscription graphique du niveau de qualification des bâtiments, une erreur matérielle a été commise. Les bâtiments exceptionnels ont été classés en bâtiments intéressants et les bâtiments intéressants en bâtiments exceptionnels.

En conséquence, il convient d'inverser le niveau de classement des bâtiments exceptionnels et des bâtiments intéressants identifiés sur la commune d'Eckbolsheim.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inverser le niveau de repérage des bâtiments intéressants et des bâtiments exceptionnels du règlement graphique repérés lors de la procédure de modification n° 4.

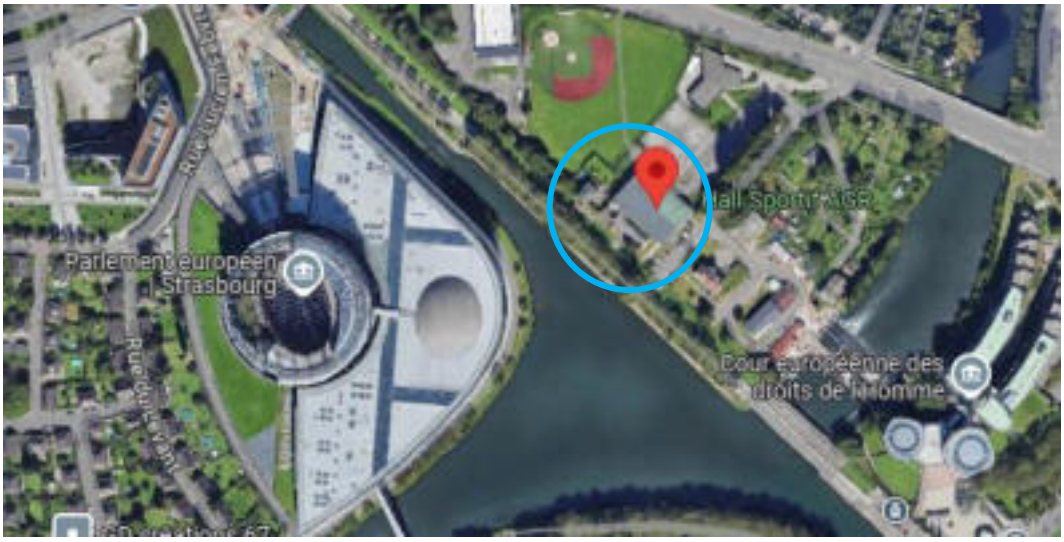
18. Agrandissement du secteur de zone UE3 sur le secteur de zone UE2, situé entre la rue Pierre de Coubertin et le quai Ernest Bevin à Strasbourg

a. Présentation - Explications – Justifications

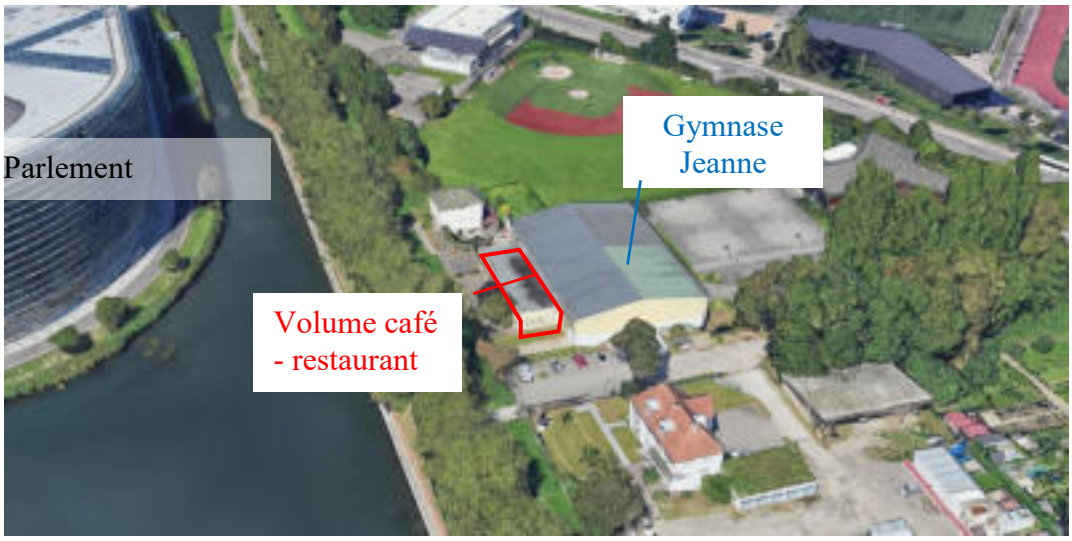
Le gymnase Jeanne d'Arc est situé entre la rue Pierre de Coubertin et le quai Ernest Bevin, dans le quartier du Wacken, au sein de l'Ile aux sports d'une superficie de près de 30 hectares.

Il est prévu d'agrandir et de restructurer ce gymnase, au regard de l'augmentation de la demande en équipements sportifs, liée à la hausse des effectifs scolaires, dont ceux de l'école européenne voisine qui va s'agrandir et des associations sportives du quartier.

Ci-dessous le secteur concerné par la modification simplifiée n° 6 :



Sources : Google Maps



Sources : Eurométropole de Strasbourg

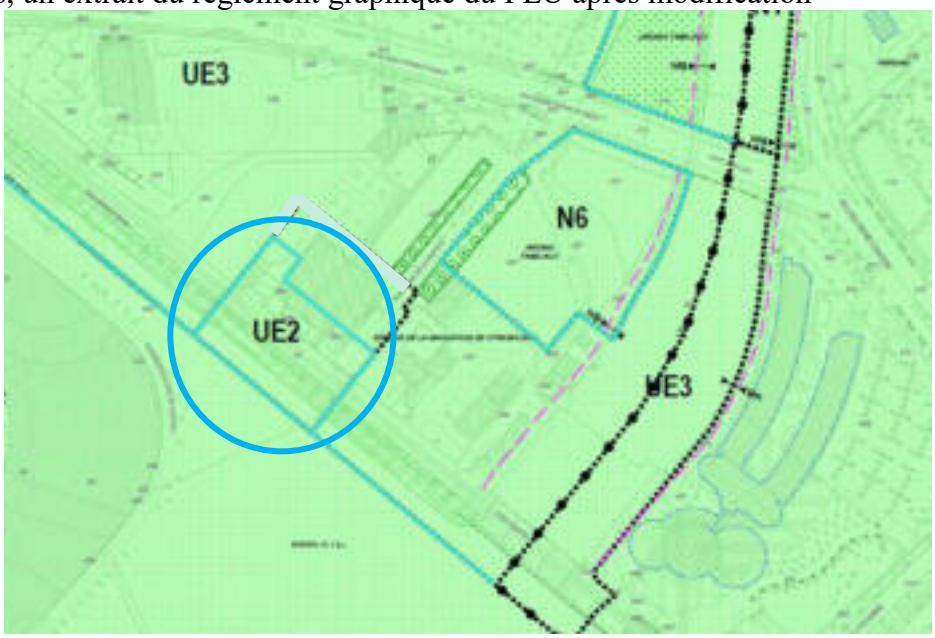
Un secteur de zone UE2 a été spécialement créé, au règlement graphique du PLU, pour le gymnase Jeanne d'Arc, pour accueillir un projet de café / restaurant et de librairie.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLU avant modification

Sources : Eurométropole de Strasbourg

Mais ce secteur de zone UE2 ne permet pas la réalisation d'une extension du gymnase. Les droits à construire sont trop contraints et les espaces de pleine terre ne sont plus suffisants pour autoriser le projet.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLU après modification



Sources : Eurométropole de Strasbourg

Il est donc proposé d'intégrer le gymnase dans secteur de zone UE3 limitrophe pour permettre le projet de requalification du gymnase.

Le secteur de zone UE2 est de fait réduit, mais il permet toujours d'autoriser un projet de café / restaurant et de librairie à vocation européenne, dans les locaux attenants au gymnase.

Un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est prévu pour la réalisation un projet de restauration et de librairie à vocation européenne.

En conséquence, il est proposé de réduire le secteur de zone UE2 du règlement graphique du PLU, au niveau du volume accolé au gymnase, pour permettre le projet de restaurant / café – librairie et d'intégrer le gymnase dans le secteur de zone limitrophe UE3 pour permettre l'extension du gymnase.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'agrandir le secteur de zone UE3 du règlement graphique du PLU, pour permettre l'extension du gymnase Jeanne d'Arc et de réduire le secteur de zone UE2, au niveau du volume attenant au gymnase, de manière à pouvoir autoriser le projet de café – librairie.

19. Suppression de l'emplacement réservé PLO 57 situé rue du Général Leclerc à Plobsheim

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé PLO 57, a pour destination la réalisation d'une amorce de voirie à partir de la rue du Général Leclerc à Plobsheim pour desservir une zone d'urbanisation future.

Le propriétaire de la parcelle impactée par cet emplacement réservé avait initié une procédure de droit de délaissement de son terrain envers l'Eurométropole, en date du 11 juillet 2022.

L'Eurométropole avait un an pour se prononcer sur sa volonté d'acquérir ou non la parcelle concernée par l'emplacement réservé PLO 57. En accord avec la commune, elle n'a pas donné suite à cette mise en demeure d'acquérir.

En conséquence, cet emplacement réservé PLO 57, n'est désormais plus opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme car il ne constitue plus une servitude et peut être supprimé du règlement graphique du PLU.

Extrait du règlement graphique avant et après modification

Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé PLO 57 du règlement graphique du PLU. La liste des emplacements réservés n'est pas à mettre à jour, considérant que l'ER PLO 57 n'y avait pas été traduit (erreur matérielle)

20. Correction d'une erreur de transcription de secteurs de zones UE3 et UCA3, au niveau du cimetière rue de Graffenstaden à Lingolsheim

a. Présentation - Explications – Justifications

En vue de l'extension du cimetière de la commune de Lingolsheim, un emplacement réservé a été instauré et le secteur de zone à vocation d'équipement UE3 a été agrandi, dans le cadre de la procédure de modification n° 4.

Néanmoins, au moment de la retranscription graphique, le périmètre du secteur de zone UE3, n'a pas été celui qui était prévu dans le cadre de la modification n°4. Les habitations limitrophes du cimetière ont été intégrées dans le secteur de zone à vocation d'équipement UE3, ce qui ne devait pas être le cas.

Extrait du règlement graphique tel que proposé dans le dossier d'approbation ci-dessous à gauche et un extrait du règlement graphique tel qu'il a été approuvé, à droite.

Sources : Eurométropole de Strasbourg

En conséquence, il est proposé de corriger cette erreur matérielle et de réintégrer les constructions à usage d'habitation dans le secteur de zone pavillonnaire UCA3.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'agrandir le secteur de zone UCA3, sur le secteur de zone UE3 au règlement graphique du PLU, sur la commune d'Eckbolsheim, comme cela était prévu dans le cadre de la modification n° 4.

21. Correction d'une erreur de transcription de la marge de recul des constructions par rapport au canal du Rhône au Rhin, côté Est, au niveau de la rue de l'Industrie à Illkirch-Graffenstaden

a. Présentation - Explications – Justifications

Lors de la procédure de modification n° 4 du PLU, les occupations et usages de la rue de l'Industrie et de ses abords à Illkirch-Graffenstaden ont été ajustés.

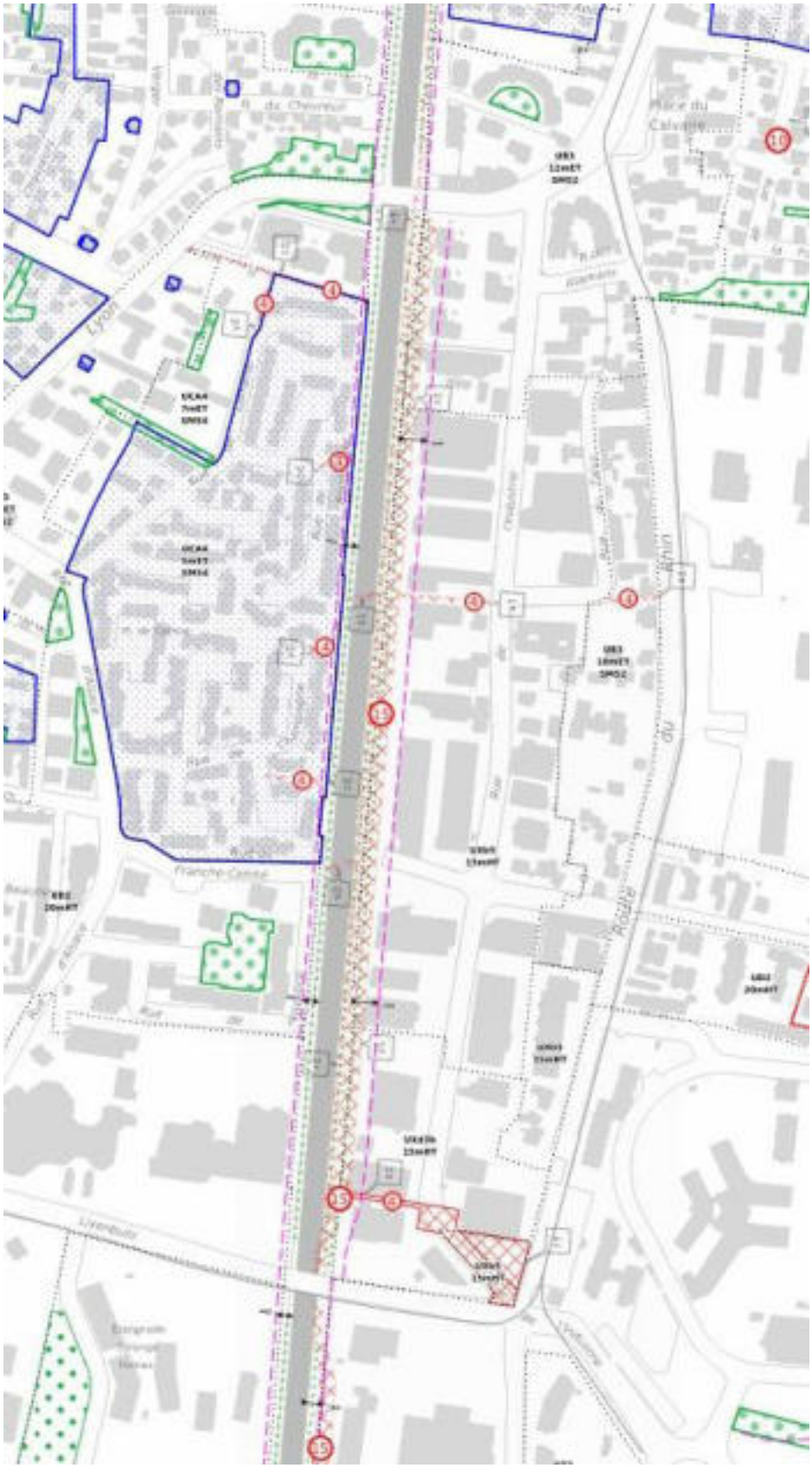
Ces évolutions découlaient d'une étude urbaine qui avait permis :

- de définir un état des lieux des occupations et usages de la rue de l'Industrie ;
- d'éclaircir les articulations entre les fonctions de la rue de l'Industrie et les entités limitrophes ;
- d'identifier les conflits d'usage observés liés à la pluralité de ces vocations, à savoir commerciale au Sud, artisanale en son centre et d'habitat au Nord et à l'Est ;
- de proposer une identité paysagère de l'axe en lien avec les différentes fonctions existantes (activité/équipement/habitat), en s'appuyant et développant les compositions paysagères existantes, dont les abords du canal du Rhône au Rhin.

À l'issue de cette étude, des secteurs de zones urbaines ont été ajustés pour conforter les occupations et usages. Des emplacements réservés, en vue de la création de cheminements actifs et la création d'une place publique, ont été instaurés au règlement graphique. Une orientation d'aménagement et de programmation a été créée dans le but de préciser la manière de réhabiliter ce secteur.

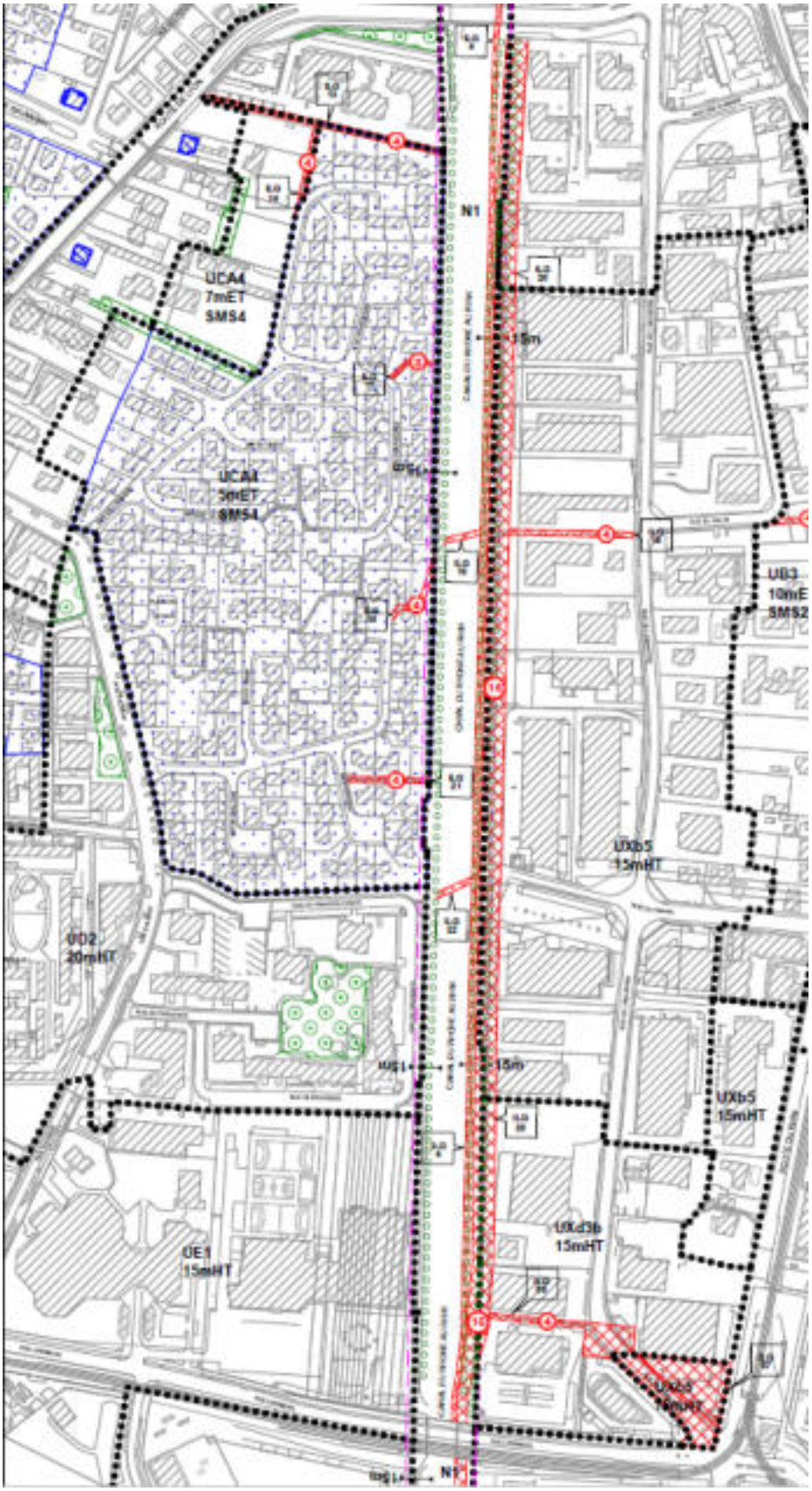
La présente procédure de modification simplifiée vise à rectifier une erreur matérielle de calage de la bande de recul. Il s'agit de recaler la marge de recul des constructions par rapport au canal, du côté est du canal, au niveau de la rue de l'Industrie, sur une profondeur de 15 mètres par rapport aux berges du cours d'eau., On constate sur le plan ci-dessous que les marges de recul des constructions sont instituées à 20 m par rapport aux limites parcellaires et non aux berges du cours d'eau comme c'est le cas partout ailleurs dans l'agglomération d'Illkirch-Graffenstaden.

Ci-dessous l’extrait de plan de règlement avant modification :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

Ci-dessous l'extrait du règlement graphique après modification :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de recaler la marge de recul des constructions à 15 m par rapport aux berges du cours d'eau au niveau de la rue de l'Industrie sur le règlement graphique du PLU.

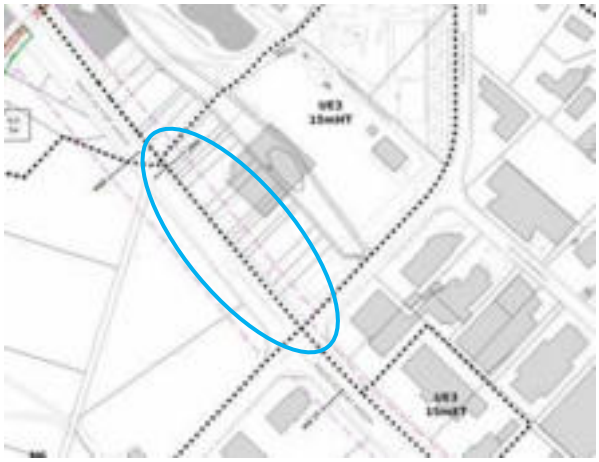
22. Uniformatisation de la marge de recul des constructions, en zone urbaine, par rapport à la route du fort Uhrich à Illkirch-Graffenstaden

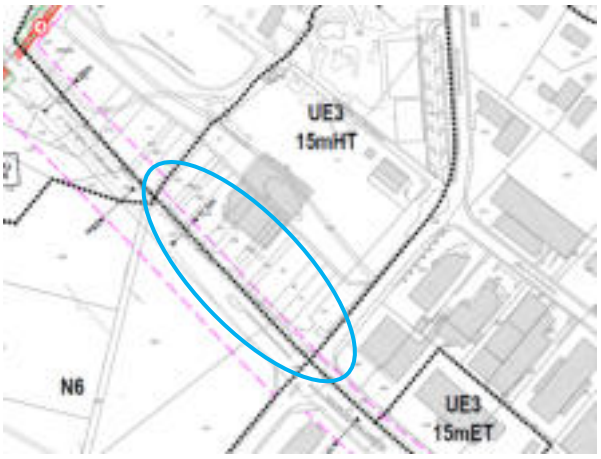
a. Présentation - Explications – Justifications

La marge de recul des constructions, en zone urbaine, par rapport à la route du fort Uhrich à Illkirch-Graffenstaden est de 17,5 mètres. Elle est de 25 mètres en zone naturelle.

Au sein du secteur de zone UE3, à vocation d'équipement publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul est de 25 mètres.

Ci-dessous l'extrait du règlement graphique avant et après modification :





Sources : Eurométropole de Strasbourg

La présente procédure de modification simplifiée vise à uniformiser la marge de recul des constructions par rapport par rapport à la Route du Fort Uhrich, au niveau du secteur de zone UE3, sur une profondeur de 17,5 mètres au lieu de 25 mètres.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la marge de recul des constructions, par rapport à la Route du Fort Uhrich, au niveau du secteur de zone UE3, sur une profondeur de 17,5 mètres au lieu de 25 mètres, sur le règlement graphique du PLU.

23. Recalage du périmètre de restriction d'usage du secteur Citadelle à Strasbourg du plan de vigilance du PLU

a. Présentation - Explications – Justifications

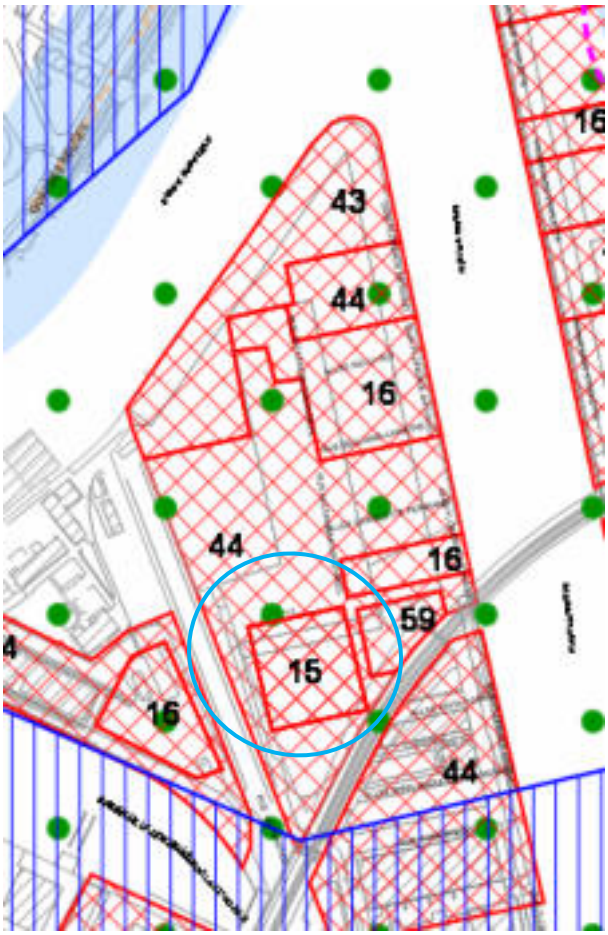
Une erreur de transcription d'un polygone de restriction d'usage, sur le secteur des Deux-Rives, a été commise.

Les polygones devraient être parfaitement topologiques, c'est-à-dire ne pas se superposer. Or ce n'est pas le cas sur la capture d'écran suivante :

Ci-dessous le secteur concerné par la modification simplifiée n° 6 :

Cette erreur est visible sur les planches pdf, et sur Géoportail de l'urbanisme (GPU) concernant les Restrictions d'usages inscrites au plan de vigilance du PLU concernant les sites et sols pollués (SSP).

Extrait du plan des restrictions d'usages inscrites au plan de vigilance du PLU n° 12 au 1/5000ème concernant les sites et sols pollués avant et après modification.



Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

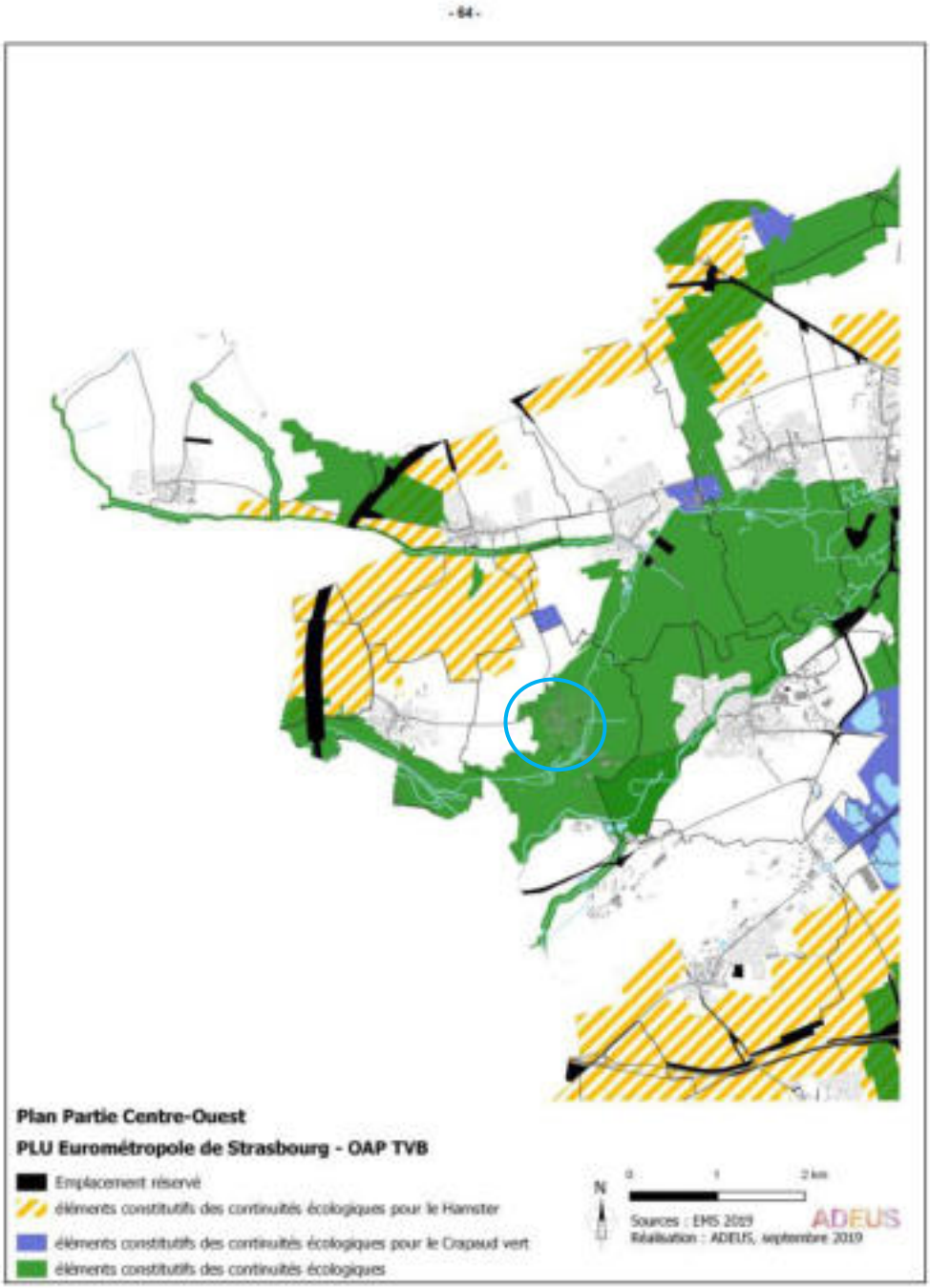
Il est proposé de recaler le périmètre des restrictions d'usage du plan de vigilance du PLU au niveau du secteur Citadelle / Deux-Rives à Strasbourg.

24. Correction de l'extrait de plan de la partie centre – ouest de l'orientation d'aménagement et de programmation, OAP « Trame verte et bleue », au niveau de la commune d'Hangenbieten

a. Présentation - Explications – Justifications

L'extrait de plan de la partie centre – ouest de l'orientation d'aménagement et de programmation de la trame verte et bleue de l'Eurométropole de Strasbourg, l'OAP TVB, inclut la partie urbanisée de la commune d'Hangenbieten dans la représentation des éléments constitutifs des continuités écologiques.

Ci-dessous l'extrait de plan, en vigueur, de la partie centre – ouest de l'OAP TVB :

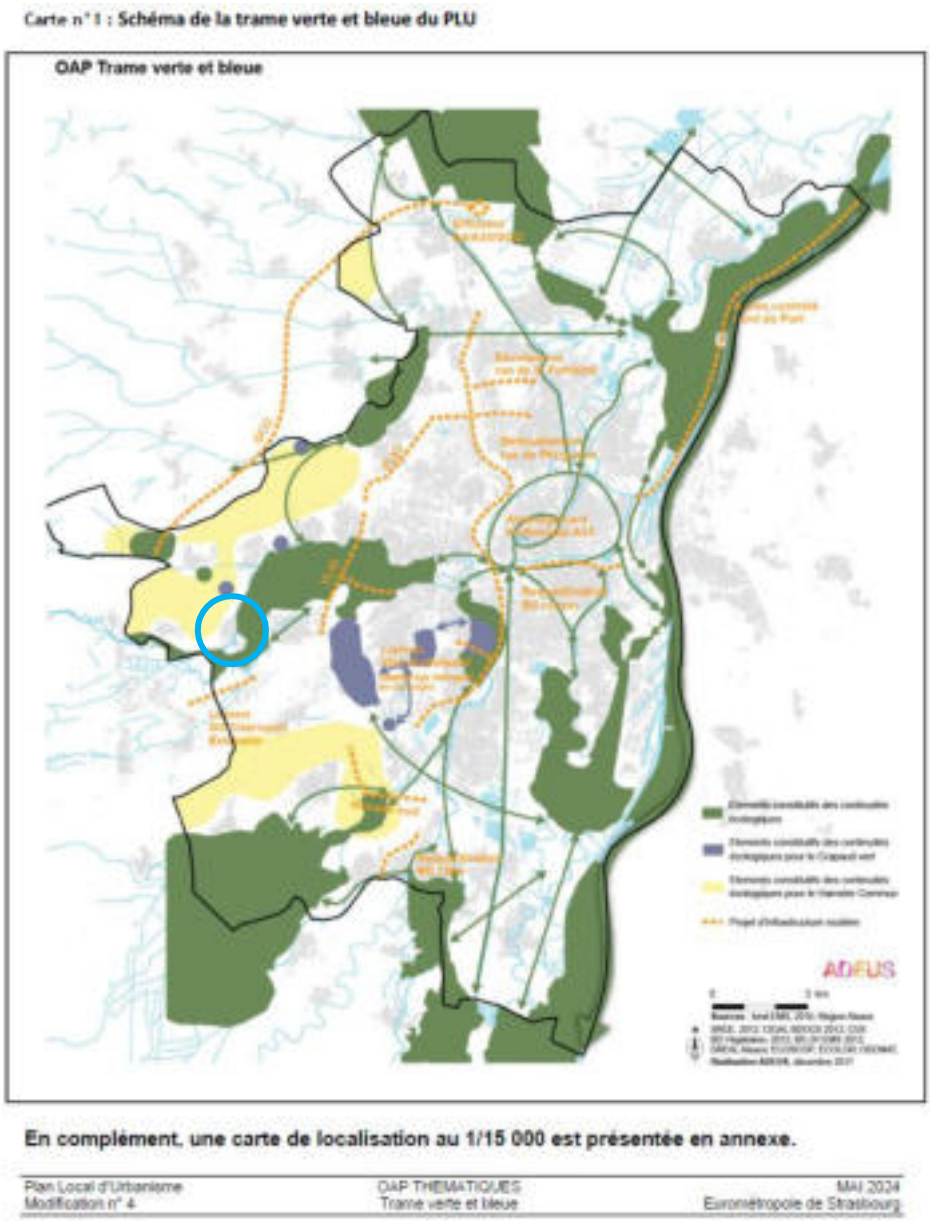


Source : Eurométropole de Strasbourg

Normalement, les parties urbanisées des communes ne sont pas repérées comme des éléments constitutifs de la trame verte et bleue puisque l'agglomération de Hangenbieten ne constitue ni un réservoir de biodiversité, où siège une biodiversité importante, remarquable et ordinaire, ni un corridor écologique, qui sont des relais entre les réservoirs de biodiversité.

Il s'agit d'une erreur de représentation graphique, qu'il convient de corriger.

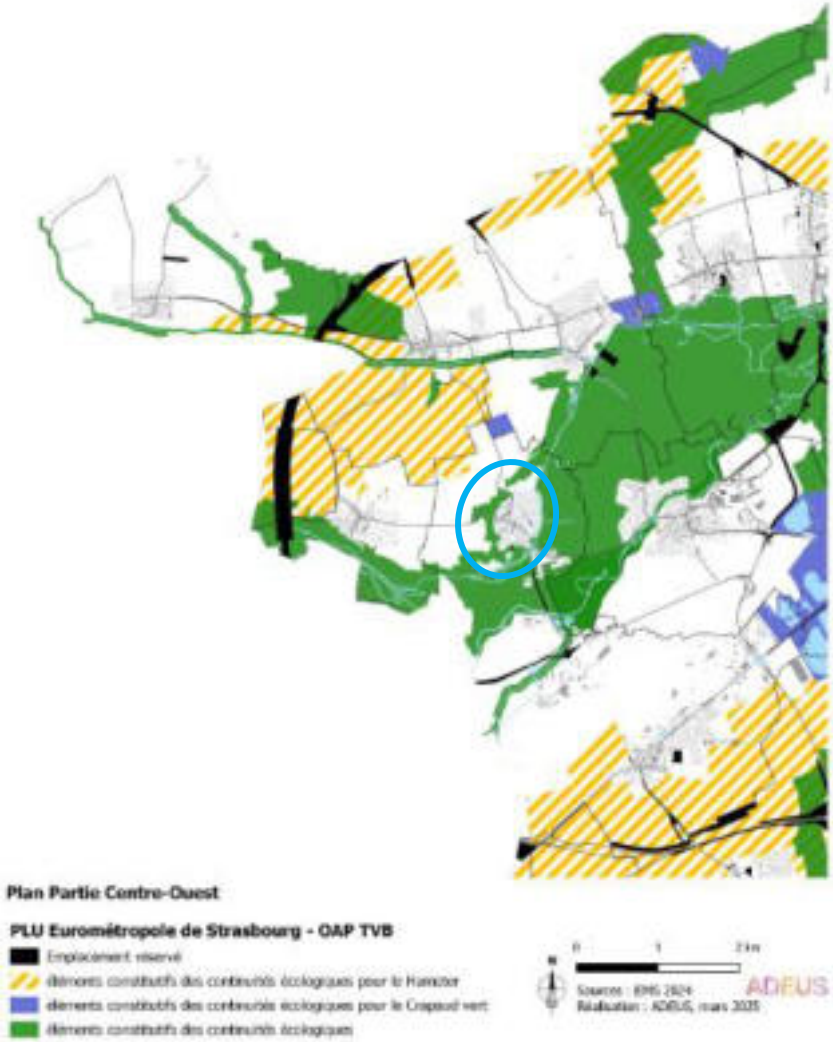
La partie urbanisée de la commune de Hangenbieten figure bien en dehors des « Éléments constitutifs des continuités écologiques » de la carte n° 1 : « Schéma de la trame verte et bleue » de l'OAP Trame verte et bleue ci-dessous.



Sources : Eurométropole de Strasbourg

En conséquence, il est proposé de corriger cette erreur sur l'extrait de plan de la partie centre – ouest de l'OAP trame verte et bleue et de soustraire les zones urbanisées de la commune d'Hangenbieten de la trame : « Éléments constitutifs des continuités écologiques ».

Ci-dessous la proposition de correction de l'extrait de plan de la partie centre – ouest de l'OAP TVB :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'extrait de plan de la partie centre – ouest de l'OAP trame verte et bleue pour soustraire les zones urbanisées de la commune de Hangenbieten de la trame : « Éléments constitutifs des continuités écologiques ».

25. Modification de la localisation de l'emplacement réservé BR 11, pour la création d'une piste cyclable entre Osthoffen et Breuschwickersheim, au Nord, plutôt qu'au Sud, de la RM 118

a. Présentation - Explications – Justifications

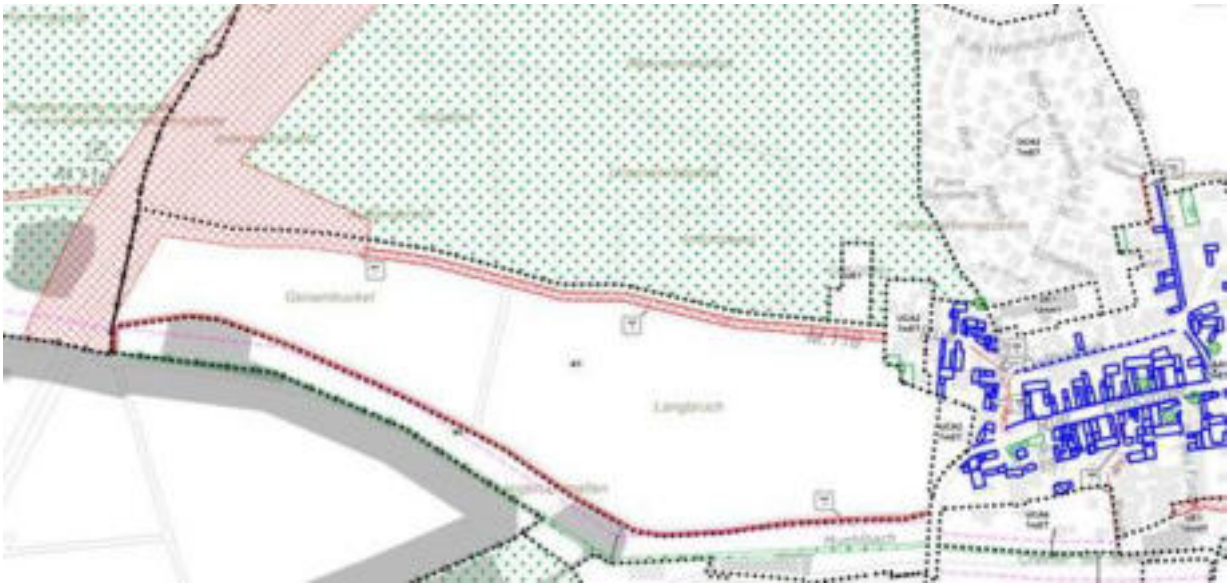
Dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, l'emplacement réservé BR11, pour la réalisation d'une piste cyclable entre Osthoffen et Breuschwickersheim, a été instauré au sud de la RM 118, sur le ban communal de Breuschwickersheim.

Or, sur le reste du tronçon entre Osthoffen et Breuschwickersheim, notamment sur le ban communal d'Osthoffen, les aménagements sont planifiés au nord de la RM 118, y compris le franchissement du GCO, qui est déjà réalisé.

Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est l'Eurométropole de Strasbourg.

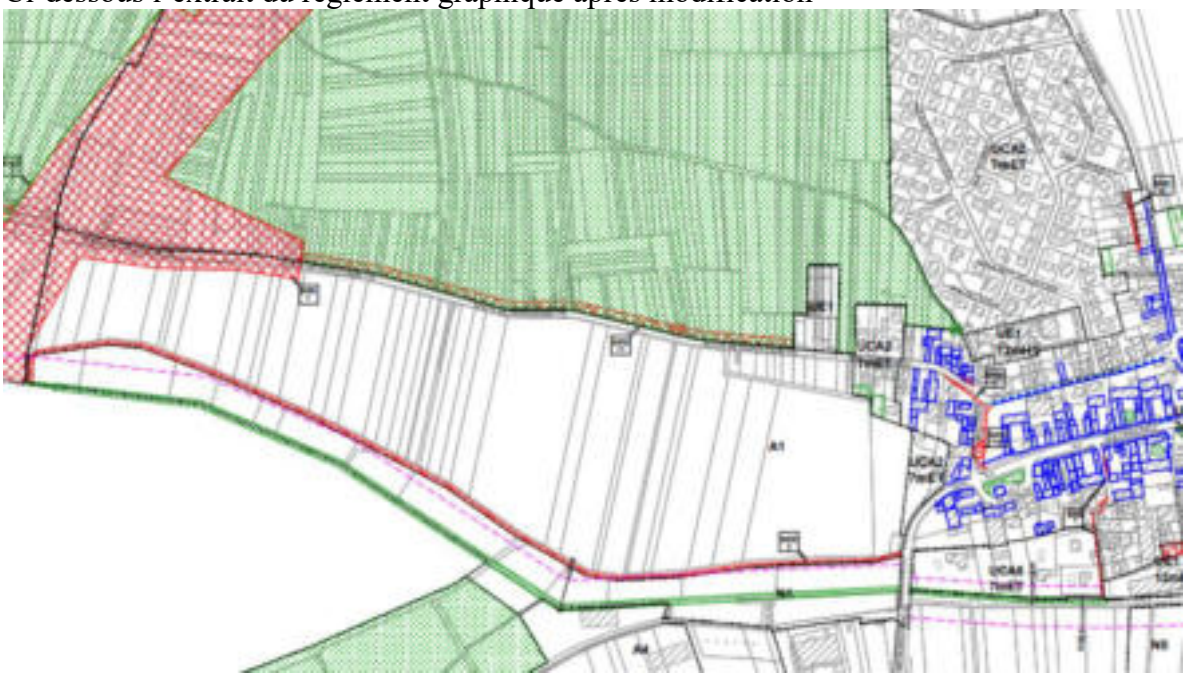
Considérant qu'il n'était pas envisagé de faire traverser la route aux cyclistes pour rejoindre ce tronçon Sud et que les acquisitions foncières, pour la réalisation de ce projet de piste cyclable sur le ban communal de Breuschwickersheim, sont en cours du côté nord de la RM 118, dans le cadre du programme foncier piloté par la Collectivité européenne d'Alsace (CEA), il est proposé de recaler l'emplacement réservé BR 11 du côté Nord de la RM 118, plutôt que du côté Sud.

Ci-dessous l'extrait du règlement graphique avant modification :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

Ci-dessous l'extrait du règlement graphique après modification



Sources : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de recaler l'emplacement réservé BR 11 du côté Nord de la RM 118 sur le règlement graphique du PLU et de mettre à jour la superficie de cet emplacement réservé dans la liste des emplacements réservés.

26. Correction d'une erreur de rédaction du premier alinéa de l'article 2 des dispositions générales du règlement écrit du PLU

a. Présentation - Explications – Justifications

Le premier alinéa de l'article 2 des dispositions générales du règlement écrit du PLU, concernant la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols, dispose que les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, qui restent applicables.

Il s'agit d'une erreur de rédaction qu'il convient de corriger.

En effet, les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur.

En conséquence, il est proposé de rédiger le premier alinéa de l'article 2 des dispositions générales du règlement écrit du PLU de la manière suivante : « Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux règles générales issues du Code de l'urbanisme qui restent applicables à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le premier alinéa de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

27. Précision de la rédaction de l'article 12 du règlement écrit relatif au stationnement des vélos

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de la précédente procédure de modification n° 4 du PLU, le dispositif règlementaire applicable au stationnement vélo, édicté à l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU, a évolué, pour répondre aux ambitions du nouveau plan vélo de l'Eurométropole.

Toutefois, lors de l'instruction des premières demandes d'autorisation d'occupation des sols, des questions relatives à l'interprétation des règles de stationnement des vélos ont été soulevées.

Afin de faciliter l'application des dispositions du règlement, il est proposé de préciser les dispositions du règlement écrit et d'apporter des explications complémentaires sur les normes relatives aux vélos dans le Tome 4 du rapport de présentation.

Proposition d'évolution de l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit, relatives aux vélos et vélos – cargo

3. Dispositions relatives aux ~~bicyclettes~~ vélos et vélos – cargo

→ Il est proposé de systématiser l'utilisation des termes : « vélo » et « vélos cargo » dans le règlement écrit, plutôt que d'utiliser aléatoirement les termes bicyclettes, cycles ou cycles à pédalage assisté.

3.1. Dispositions générales

Rédaction actuelle du paragraphe 3.1.1. :

3.1.1. La surface réservée au stationnement des vélos devra être créée prioritairement en rez-de-chaussée du bâtiment ou de plain-pied dans une construction indépendante, en compatibilité avec les principes d'aménagement fixés au sein de l'OAP Déplacements.

→ **Ce paragraphe concerne l'accès à l'espace de stationnement des vélos.** Il est proposé de préciser que l'accès à l'espace de stationnement des vélos et vélos – cargos soit facile d'accès depuis l'espace public. L'accès sera prioritairement créé en rez-de-chaussée du bâtiment principal, ou en sous-sol dudit bâtiment, ou de plain-pied dans une construction indépendante située à proximité.

Proposition de rédaction du paragraphe 3.1.1. :

3.1.1. L'accès, depuis l'espace public, à la surface réservée au stationnement des vélos et vélos – cargos devra être facile. Il sera prioritairement créé en rez-de-chaussée du bâtiment principal, ou en sous-sol dudit bâtiment, ou de plain-pied dans une construction indépendante située à proximité.

Rédaction actuelle du paragraphe 3.1.2. :

3.1.2. Une place de stationnement équivaut à une surface de 2 m² et un local vélo équivaut à une surface d'au moins 10 m².

→ **Ce paragraphe concerne le calcul de la surface dédiée au stationnement des vélos**. Il est proposé de préciser que la règle concerne les vélos, et non les vélos - cargos, que la surface dédiée est de 2 m² minimum et que les espaces de circulation à l'intérieur du local vélo, pour accéder à l'espace de stationnement, ne sont pas pris en compte. La surface minimum d'un local vélo est précisée dans l'alinéa 3.1.4. ci-dessous, dédié au local vélos.

Proposition de rédaction du paragraphe 3.1.2. :

3.1.2. La surface d'une place de stationnement d'un vélo est de 2 m² minimum. Les espaces de circulation et de dégagement à l'intérieur du local vélos, pour accéder aux espaces de stationnement, ne sont pas pris en compte.

Rédaction actuelle du paragraphe 3.1.3. :

3.1.3. 5%, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

→ **Ce paragraphe concerne le calcul de la surface dédiée au stationnement des vélos - cargos**. Il est proposé de préciser que la surface dédiée au vélo – cargo est de 1,40 m x 2,60m soit 3,64 m² au minimum et que les espaces de circulation et de dégagement à l'intérieur du local vélo, pour accéder à l'espace de stationnement, ne sont pas pris en compte. La surface dédiée au stationnement des vélos – cargo est reportée par cohérence, à l'alinéa 3.1.4. dédié au local vélo.

Proposition de rédaction du paragraphe 3.1.3. :

3.1.3. La surface d'une place de stationnement d'un vélo cargo est de 1,40 m x 2,60 soit 3.64 m² au minimum. Les espaces de circulation et de dégagement à l'intérieur du local vélo, pour accéder aux espaces de stationnement, ne sont pas pris en compte.

Rédaction actuelle du paragraphe 3.1.4. :

3.1.4. Les dispositifs de stationnement sur deux niveaux sont autorisés à condition que le stationnement en hauteur représente 25 % maximum, arrondis à l'unité inférieure, du nombre total de places de stationnement.

→ **Ce paragraphe concerne le local vélo.** Il est donc proposé d'y regrouper les dispositions applicables au local vélo. La surface minimum du local vélo est de 10 m². La surface dédiée au stationnement des vélos – cargo est de 5 % du nombre total de places de stationnement des vélos, arrondis à l'unité inférieure. Les dispositifs de stationnement des vélos sur deux niveaux sont autorisés à condition que le stationnement des vélos en hauteur représente 25 % maximum du nombre total de places de stationnement des vélos, arrondis à l'unité inférieure. Il est proposé de réintégrer une précision qui existait dans le règlement du PLU avant la modification n° 4 qui disposait que : « Le pétitionnaire d'un permis de construire doit faire apparaître sur le plan les emplacements des vélos, en distinguant ceux destinés aux visiteurs. Ce local doit être

distinct de tout autre local (poubelle ou technique). » Par erreur, cette disposition n'a pas été reprise dans les dispositions inscrites dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, car même si elle relève du bon sens, elle vise à assurer un aménagement fonctionnel du local vélo. Il est donc proposé de la réintégrer. Il en est de même des précisions apportées aux caractéristiques du local vélo dans les dispositions générales : « L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et vélos – cargo, du ou des bâtiments, doit être clos, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment principal ou constituer une entité indépendante. Il comporte obligatoirement un système de fermeture sécurisé. ».

Proposition de rédaction du paragraphe 3.1.4. :

3.1.4. La surface minimum du local vélo est de 10 m². La surface dédiée au stationnement des vélos – cargo est de 5 % du nombre total de places de stationnement des vélos, arrondis à l'unité inférieure. Les dispositifs de stationnement des vélos sur deux niveaux sont autorisés à condition que le stationnement des vélos en hauteur représente 25 % maximum du nombre total de places de stationnement, arrondis à l'unité inférieure. Le demandeur doit faire apparaître sur le plan, les emplacements des vélos, en distinguant ceux destinés aux visiteurs. Ce local doit être distinct de tout autre local (poubelle ou technique). L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et vélos – cargo des bâtiments d'habitation doit être clos, couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il comporte obligatoirement un système de fermeture sécurisé.

3.2. Dispositions particulières

Rédaction actuelle du paragraphe 3.2.1. :

3.2.1. Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera accessible depuis l'ensemble des bâtiments, de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs, dans le périmètre du projet d'aménagement d'ensemble.

→ Ce paragraphe fait référence au « projet d'aménagement d'ensemble » alors que dans le reste du règlement écrit du PLU, il est mentionné : « opération d'aménagement d'ensemble ». Il est donc proposé de modifier l'écriture au niveau de l'alinéa 3.2.1 afin qu'elle soit uniforme à l'échelle de tout le règlement écrit du PLU.

Proposition de rédaction du paragraphe 3.2. 1. :

3.2.1. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local vélo sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement des vélos sera accessible depuis l'ensemble des bâtiments, de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs, dans le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Rédaction actuelle du paragraphe 3.2.2. :

3.2.2. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation, la surélévation, l'amélioration, le changement de destination ou de sous-destination d'immeuble(s) existant(s),

les règles fixées en matière de stationnement des bicyclettes s'appliquent aux nouveaux besoins de stationnement générés par le projet, quelle que soit la destination de l'immeuble, sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.

→ Ce paragraphe fait référence à l'« immeuble » alors que dans le reste du règlement il est fait référence au : « bâtiment ». Il est donc proposé de modifier l'écriture au niveau de l'alinéa 3.2.2. afin qu'elle soit uniforme à l'échelle de tout le règlement écrit du PLU. Il est également proposé comme mentionné plus haut de modifier bicyclette par vélos.

Proposition de rédaction du paragraphe 3.2. 2. :

3.2.2. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation, la surélévation, l'amélioration, le changement de destination ou de sous-destination de bâtiment (s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des vélos et vélos – cargo s'appliquent aux nouveaux besoins de stationnement des vélos et vélos – cargo générés par le projet, quelle que soit la destination du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.

Rédaction actuelle du paragraphe 3.3.1.2. :

3.3.1.2. En plus du stationnement vélo dédiés aux habitants, des arceaux dédiés à leurs visiteurs seront installés, à proximité de l'entrée de l'immeuble sur le terrain d'assiette du projet. Ils devront être accessibles depuis l'espace public et respecter le ratio de 0,5 % de la surface de plancher de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas aux projets de transformation, surélévation, d'amélioration, de changement de destination ou de sous-destination d'un ou plusieurs bâtiments dans son ensemble.

→ Afin de mieux déterminer le nombre de places à réaliser, il est proposé de préciser que le ratio de 0,5 % soit arrondi à l'unité inférieure de la surface de plancher de l'opération. La précision apportée à bâtiment : « dans son ensemble », n'a pas de sens. Il est proposé de supprimer cette mention.

Proposition de rédaction du paragraphe 3.3.1.2. :

3.3.1.2. En plus du stationnement vélo dédiés aux habitants, des arceaux dédiés à leurs visiteurs seront installés, à proximité de l'entrée de l'immeuble sur le terrain d'assiette du projet. Ils devront être accessibles depuis l'espace public et respecter le ratio de 0,5 % de la surface de plancher de l'opération, arrondi à l'unité inférieure. Cette disposition ne s'applique pas aux projets de transformation, surélévation, d'amélioration, de changement de destination ou de sous-destination d'un ou plusieurs bâtiments.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'apporter des précisions pour améliorer la compréhension du chapitre 3 dédié aux dispositions relatives aux vélos et vélos - cargo de l'article 12 des dispositions générales du règlement écrit du PLU.

28. Précision de la rédaction de l'article 2 de la zone UX concernant les constructions et installations industrielles destinées aux activités de production d'énergie

a. Présentation - Explications – Justifications

La rédaction de l'article 2 de la zone UX : « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », alinéa 3, paragraphe 3.2, concernant les zones UXb du règlement écrit du PLUi, indique que sont admises dans les zones Uxb1 et Uxb2 « les constructions et installations industrielles destinées aux activités de production d'énergie ».

Un astérisque précise que le paragraphe 3.2 ne concerne pas les installations de dispositifs annexes tels que des panneaux photovoltaïques ou les dispositifs de récupération d'énergie ».

Ci-dessous l'extrait du règlement du PLU

3. Dans les secteurs de zones Uxb1, Uxb2, Uxb3, Uxb4 et Uxb5

Dès lors que le symbole [**X**] figure, sont admis :		**Uxb1**	**Uxb2**	**Uxb3**	**Uxb4**	**Uxb5**
3.1	Les ***constructions*** et ***installations*** destinées à l'industrie et à l'artisanat, l'exception des activités relevant de la directive ***SEVESO***.	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
3.2	Les ***constructions*** et ***installations*** industrielles destinées aux activités de production d'énergie*	**X**	**X**			
3.3	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
3.4	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition d'être destinées au ***commerce de gros***.	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
3.5	L'***extension*** des ***constructions*** existantes à vocation de commerce de détail, à condition que l'ensemble n'excède pas une ***surface de plancher*** totale de 1.500 m².	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
3.6	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une destination de bureaux.			**X**	**X**	**X**
3.7	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation de restaurant.		**X**		**X**	**X**
3.8	Les ***constructions*** et ***installations***, à condition de correspondre à une vocation d'hôtel.		**X**		**X**	**X**
3.9	Les ***constructions*** et ***installations*** à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.					**X**
3.10	Les surfaces de vente liées à une activité artisanale à condition : - que la ***surface de plancher*** destinée à la vente n'excède pas 100 m² ; - que les biens et les personnes supplémentaires ne soient pas exposés à un risque naturel ou technologique.	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
3.11	Le long de la RD1083 à Fegersheim :	**X**	**X**			

	- la création de commerces et de services de moins de 1.500m² de surface plancher, accompagnant l'activité économique et destinés à répondre principalement aux besoins des usagers d'opérations d'aménagement. - le transfert de points de vente existants à l'intérieur du périmètre de telles opérations.					
3.12	Le long des rues Jacobi-Netter et Madeleine Reberioux, à Strasbourg, les commerces de détails et les services de proximité situés en rez-de-chaussée.				**X**	
3.13	Entre les rue du Rhin Napoléon et le bassin Auguste Detoeuf à Strasbourg, les travaux, aménagements, ***constructions*** et ***installations*** liés ou nécessaires aux activités agricoles ou de maraichages		**X**			
	Au sein de la Plaine de Bouchers, au niveau du 21 rue Livio, les activités de sports et de loisirs				**X**	

* Le paragraphe 3.2 ne concerne pas les ***installations*** de dispositifs annexes tels que des panneaux photovoltaïques ou les dispositifs de récupération d'énergie.

L'objectif de cette règle est de pouvoir autoriser dans les secteurs de zone UXb1 et UXb2 des constructions et installations industrielles destinées aux activités de production d'énergie ainsi que les installations de dispositifs annexes tels que des panneaux photovoltaïques ou les dispositifs de récupération d'énergie.

Or, il est également possible d'interpréter cette règle différemment.

En effet, si l'on prend en considération le symbole [**X**], au paragraphe 3.2 les secteurs de zone UXb3, UXb4 et UXb5 ne sont pas cochés. De ce fait, les installations de dispositifs annexes tels que des panneaux photovoltaïques ou les dispositifs de récupération d'énergie, ne sont pas autorisables. Elles sont donc interdites.

Considérant que l'objectif poursuivi n'était pas d'interdire les panneaux photovoltaïques solaire de ces secteurs de zone UXb et de contrevenir aux dispositions de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, reprises au sein de l'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme et pour éviter toute ambiguïté dans l'interprétation de cette règle, il est proposé de supprimer cet astérisque du paragraphe 3.2. et de la phrase associée.

Les installations de dispositifs annexes tels que des panneaux photovoltaïques ou les dispositifs de récupération d'énergie resteraient autorisés.

En complément et pour les mêmes raisons sus mentionnées, il est proposé de supprimer ce même astérisque du paragraphe 3.2. et de la phrase associée, des secteurs de zones IAUXb1 et IAUXb2.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'astérisque des paragraphe 3.2 des secteurs de zones UXb1, UXb2, UXb3, UXb4, UXb5, IAUXb1 et IAUXb2 du règlement écrit du PLUi.

29. Remise en forme du règlement écrit du PLU

a. Présentation - Explications – Justifications

Le règlement écrit du PLU a été remanié à plusieurs reprises depuis son élaboration en 2016. Au gré des modifications, des mises en formes particulières ont été introduites, mais elles ne traduisent pas d'information particulière.

Par exemple, les termes qui sont mis en gras et en italique dans le règlement écrit font l'objet d'une définition dans le lexique du règlement écrit.

Les autres mises en forme ne correspondent pas à un renvoi particulier.

En conséquence, il est proposé de remettre en forme l'ensemble du règlement écrit, sans en modifier les termes ni le sens des dispositions règlementaires, dans le but d'améliorer sa prise en main et son usage.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de remettre en forme l'ensemble du règlement écrit du PLU.

D. Pièces du PLU à modifier

1. Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification simplifiée n° 6 du PLU complète et modifie le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – tome 7.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

2.1. L'OAP thématique « Trame verte et bleue »
L'extrait de plan (Plan Partie Centre-Ouest - page 64) de l'OAP thématique Trame verte et bleue est intégré dans la note de présentation de cette modification simplifiée n° 6 du PLU. Les plans au 1/2000ème et 1/5000ème seront mis à jour sur le GPU.

2.2. L'OAP métropolitaine « Secteurs d'enjeux d'agglomération : Zone commerciale Nord »
La carte n°3 : Schéma de principe des orientations d'aménagement (page 213) de l'OAP métropolitaine Zone commerciale Nord est intégrée dans la note de présentation de cette modification simplifiée n° 6 du PLU. Les plans au 1/2000ème et 1/5000ème seront mis à jour sur le GPU.

3. Le règlement écrit

4. Le règlement graphique

4.1. Les plans de zonage

Les extraits de plan de règlement modifié sont intégrés dans la note de présentation de cette modification simplifiée n° 6 du PLU. Les plans au 1/2000ème et 1/5000ème seront mis à jour sur le GPU.

4.2. Le plan vigilance

5. La liste des emplacements réservés